



T.C.
KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



BODRUM YALIÇIFTLİK BELDESİ'NİN
KENTSEL GELİŞİMİNDE
MEKÂNSAL PLANLARIN VE
GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN
YÖNLENDİRİCİ GÜCÜ

Khalid URFAN

YÜKSEK LİSANS
Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı

KASIM-2019
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Khalid URFAN tarafından hazırlanan “Bodrum Yalıçiftlik Beldesi’nin Kentsel Gelişiminde Mekansal Planların ve Gayrimenkul Sektörünün Yönlendirici Gücü” adlı tez çalışması 26/11/2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından **oy birliği / oy çokluğu** ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan

Dr.Öğr.Üy. Sedef ERYİĞİT

Danışman

Dr.Öğr.Üy. Fatih EREN

Üye

Dr.Öğr.Üy. Neslihan Serdaroğlu SAĞ

İmza

.....
.....
.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Saadettin Erhan KESEN
Enstitü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

İmza

Khalid URFAN

Tarih: 26/11/2019

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

BODRUM YALIÇIFTLIK BELDESİ'NİN KENTSEL GELİŞİMİNDE MEKANSAL PLANLARIN VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN YÖNLENDİRİCİ GÜCÜ

Khalid URFAN

**Konya Teknik Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü Anabilim Dalı**

Danışman: Dr.Öğr.Üy.Fatih EREN

Yıl 2019, Sayfa 65

**Jüri
Dr.Öğr.Üy.Fatih EREN
Dr.Öğr.Üy.Sedef ERYİĞİT
Dr.Öğr.Üy.Neslihan SERDAROĞLU SAĞ**

Küresel liberal ekonomi politikalarının hakim olduğu günümüz dünyasında kentlerin gelişim ve dönüşüm süreçleri iki ayrı gücün karşılıklı mücadelesine sahne olmaktadır. Kamu sektörünün gücünü arkasına alan “mekansal planlama”, kentsel gelişim ve dönüşüm kararlarını artık özel sektörün gücünü arkasına alan “gayrimenkul sektörü” ile beraber almaktadır. Her iki tarafın kentsel gelişim ve dönüşüm süreçlerinden beklentisi farklı olduğu gibi bu süreçlere katkısı da farklı olmaktadır. Kentsel çalışmalar literatürü, mekânsal planlama ve gayrimenkul sektörü arasında yakın bir ilişki olduğunu ortaya koymaktadır. Ancak bu ilişki çoğu zaman iki yönlü olarak incelenmemekte, hangi durumlarda mekânsal planların hangi durumlarda ise gayrimenkul sektörünün etkinleştiğine ve fiziksel çevre üretiminde baskın yönlendirici güç olduğuna detaylı değinilmemektedir. Bu çalışma, bu alandaki boşluğa bir katkı yapmayı amaçlamaktadır.

Mekansal planlama ve gayrimenkul sektörü arasındaki karşılıklı uyum ve mücadeleyi en iyi turizm bölgelerinde izlemek mümkündür. Dünya üzerinde turizm potansiyeli yüksek olan yerler, gayrimenkul sektörünün yoğun bir yatırım ilgisi altında kalmaktadır. Turizm bölgeleri kimi zaman mekânsal planlar yolu ile son derece kontrollü olarak gelişirken, kimi zaman ise gayrimenkul sektörünün arz ve talepleri doğrultusunda serbest bir kentsel gelişme göstermektedir. Kentsel gelişme sürecinde taraflar bazen uyumlu hareket etmekte, bazense çatışmaktadır. Uyum ve çatışma süreçlerinin sonunda önemli olan mesele, neticede planlı ve sağlıklı bir kentsel gelişmenin ortaya çıkıp çıkmadığıdır.

Bu çalışmanın amacı, gayrimenkul sektörünün yoğun ilgi gösterdiği bir turizm bölgesi olan Bodrum'a bağlı Yalıçiftlik Beldesi'nde, mekânsal planlama ve gayrimenkul sektörü arasında yaşanan karşılıklı güç mücadelesini keşfetmektir. Son 30 yıl içinde Yalıçiftlik Beldesi'nde önemli kentsel yatırımlar gerçekleşmiştir. Mekânsal planların ve gayrimenkul sektörünün, Yalıçiftlik Beldesi'nin kentsel gelişimi üzerinde ne derece belirleyici etkisi olduğu bu çalışmada anlaşılacak istenmektedir. Bu kentsel gelişimler gayrimenkul sektörü aktörlerine ve kentsel projelere dayalı olarak detaylı analiz edilmiş, mekânsal planlamanın hangi dönemlerde etkin güç kazandığı, hangi dönemlerde ise etkisiz kaldığı konusu nedenleriyle beraber aydınlatılmıştır. Bu sayede gayrimenkul sektörü ve mekânsal planlama arasındaki işbirliği veya karşılıklı güç mücadelesi somut olarak ortaya konmuştur.

Bu araştırmada veriler doküman incelemesi, saha araştırması ve derinlemesine görüşme yöntemleri kullanılarak toplanmış, toplanan veriler “içerik analizi” yöntemi kullanılarak analiz edilmiştir. Araştırmanın ilk aşamasında doküman incelemesi yapılmış, konu ile ilgili yazılmış tezler, makaleler ve kitaplar derlenmiş ve tema bağlamında incelenmiştir. İkinci aşamada, çalışma alanı olarak seçilen Yalıçiftlik Beldesi'nin geçmişten günümüze yapılan tüm mekânsal planlarına ve kentsel projelerine ulaşılmış ve tema bağlamında incelenmiştir. Üçüncü aşamada, Yalıçiftlik Beldesi arsa ve arazi değerlerinin kentsel yatırımlara bağlı olarak son 30 yıl içindeki değişimi beşer yıllık periyotlara bölünerek tespit edilmiştir. Arsa ve arazi fiyatlarında yaşanan değişimler, gayrimenkul sektörünün belde içinde yatırım ilgisini, eğilimini ve davranışını göstermesi bakımından önemlidir. Bu aşamada, beldede faaliyet gösteren gayrimenkul değerleme şirketleri ve emlakçılar ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır.

Tez çalışması, turizm bölgelerinde gayrimenkul sektörü aktörlerinin mekânsal planlama sürecine aktif katıldıklarını, kendi istek ve beklentileri doğrultusunda mekânsal plan yapım sürecini yönlendirdiğini ortaya koymuştur. Cazibesi yüksek turizm bölgelerinde gayrimenkul sektörü ve mekânsal planlama arasında güç mücadelesi yerine güçlü işbirliğinin öne çıktığı anlaşılmaktadır. Mekânsal planlama ve gayrimenkul sektörü turizm bölgelerinde birbiriyle uyumlu hareket etme eğiliminde olmaktadır. Sektör oyuncuları ve plan yapıcılar arasında tesis edilen işbirliği turizm beldelerini kısmen korurken kısmen de kimlik değişimine neden olmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Gelişim, Mekansal Planlama, Gayrimenkul Sektörü, Bodrum, Yalıçiftlik Beldesi, Güç Mücadelesi.

ABSTRACT

MSc THESIS

GUIDING POWER OF SPATIAL PLANS AND REAL ESTATE SECTOR IN URBAN DEVELOPMENT OF BODRUM YALIÇİFTLİK

Khalid URFAN

**Konya Technical University
Institute of Graduate Studies
Department of City and Regional Planning**

Advisor: Asst.Prof.Dr.Fatih EREN

Year 2019, Pages 65

Jury

Asst.Prof.Dr.Fatih EREN

Asst.Prof.Dr.Sedef ERYİĞİT

Asst.Prof.Dr.Neslihan SERDAROĞLU SAĞ

In today's world, where global liberal economic policies prevail, the development and transformation processes of cities are witnessing a mutual struggle of two different powers. "Spatial planning", which takes the power of the public sector behind, now takes the urban development and transformation decisions together with the "real estate sector", which takes the power of the private sector behind. The expectations of both sides from urban development and transformation processes are different and their contribution to these processes is also different. The literature on urban studies reveals a close relationship between spatial planning and the real estate sector. However, this relationship is often not examined in two ways, in which cases the spatial plans and the real estate sector become active and the dominant driving force in the production of physical environment are not mentioned in detail. This study aims to make a contribution to the gap in this field.

It is possible to observe the mutual harmony and struggle between spatial planning and real estate sector in the best tourism regions. The places with high tourism potential in the world are under the investment interest of the real estate sector. While the tourism regions sometimes develop in a highly controlled manner through spatial plans, sometimes they show a free urban development in line with the supply and demands of the real estate sector. In the process of urban development, the parties sometimes act in harmony and sometimes conflict. The important issue at the end of the adaptation and conflict processes is whether the result is a planned and healthy urban development.

The aim of this study is to explore the mutual power struggle between the spatial planning and the real estate sector in the Yalıçiftlik Town of Bodrum, which is a tourism region where the real estate sector shows great interest. During the last 30 years, significant urban investments have been realized in the Yalıçiftlik Town. In this study, it is aimed to understand the effect of spatial plans and real estate sector on the urban development of Yalıçiftlik Town. These urban developments are analyzed in detail based on real estate sector actors and urban projects. In this way, the cooperation or mutual power duel between the real estate sector and spatial planning have been put forward concretely.

In this study, the data is collected by using document analysis, field research, in-depth interview and survey methods, and the collected data is analyzed using “content analysis”. In the first stage of the research, document review is conducted, theses, articles and books written on the subject are compiled and examined in the context of the theme. In the second stage, all the spatial plans and urban projects of Yalıçiftlik, which was chosen as the case area, from the past to the present were reached and examined in the context of the theme. In the third stage, the change in the land values of Yalıçiftlik Town within the last 30 years depending on the urban investments was determined by dividing into five year periods. Changes in land prices are important in terms of showing the investment interest, tendency and behavior of the real estate sector within the town. In this phase, in-depth interviews were conducted with real estate appraisal companies and real estate agents operating in the town.

The study shows that the real estate sector actors in tourism regions actively participate in the spatial planning process and direct the spatial planning process in line with their own wishes and expectations. It is understood that strong cooperation among the real estate sector and spatial planning comes into prominence instead of the power struggle in the attractive tourism regions. Spatial planning and real estate sector tend to act in harmony with each other in tourism regions. The cooperation established between sector players and planners partially protects the tourism districts and partly causes identity change.

Keywords: Urban Development, Spatial Planning, Real Estate Sector, Bodrum, Yalıçiftlik Town, Power Struggle.

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimim süresince değerli görüş ve fikirleriyle beni yönlendiren, katkılarını esirgemeyen danışman hocam Dr.Öğr.Üy.Fatih EREN"a, lisans ve yüksek lisans eğitimim boyunca bana katkılarından dolayı değerli üniversite hocalarıma, Hayatım boyunca aldığım her kararda yanımda olan, maddi ve manevi destekleriyle beni yalnız bırakmayan, beni bugünlere getiren sevgili Aileme ve eğitimim süresince bana olan inancını ve desteğini esirgemeyen tüm arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım.

Khalid URFAN
KONYA-2019

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT.....	vi
ÖNSÖZ	viii
İÇİNDEKİLER	ix
ŞEKİL TABLOSU	x
TABLO LİSTESİ.....	xi
1. GİRİŞ	1
2. KAYNAK ARAŞTIRMASI	4
2.1. Gayrimenkul Kavramı	4
2.2. Gayrimenkul Geliştirme Kavramı	4
2.3. Gayrimenkul Sektörü	6
2.3.1. Neo-klasik Yaklaşımı	7
2.3.2. Marksist Yaklaşım	9
2.3.3. Kurumcu Yaklaşım	10
2.4. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış.....	13
2.5. Türkiye’de Mekansal Planlama Sistemi ve Plan Yapım Süreci	16
2.5.1 Plan Türleri ve Kademeleri.....	17
2.5.2 Plan Yapım Süreci	18
2.6 Mekansal Planlama Sürecinde Gayrimenkul Sektörü ile Kentsel Planlama Sistemi Arasındaki İlişki.....	21
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	26
4. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA.....	29
4.1. Örnek Çalışma Alanı: Yalıçiftlik Beldesi	29
4.1.1. Doğal Yapı Özellikleri.....	30
4.1.2 Yalıçiftlik Beldesi Planlama Süreci	32
4.1.3 Plan Kararları	35
4.2. Yalıçiftlik’te Mekansal Planlamanın Gayrimenkul Sektörü Üzerindeki Etkisi... 38	
4.3. Gayrimenkul Sektörünün Yalıçiftlik’in Mekansal Gelişimi Üzerindeki Etkisi... 41	
4.4 Yalıçiftlik’te Arsa Ve Arazi Değerlerindeki Değişim	43
5. SONUÇ	49
KAYNAKLAR	51
ÖZGEÇMİŞ	54

ŞEKİL TABLOSU

Şekil 2.1. Gayrimenkul geliştiricinin başında kontrol edilen dört ana faktör.....	5
Şekil 2.2. Türkiye’de plan hiyerarşisi/plan kademelenmesi.....	18
Şekil 2.3. İmar planı yapım süreci.....	19
Şekil 2.4. Türkiye’de uygulanan plan yapım süreci.....	21
Şekil 4.1. Bodrum ve Yalıçiftlik Beldesi’nin sınırları.....	29
Şekil 4.2. Yalıçiftlik doğal sit alanları.....	31
Şekil 4.3. Bodrum(KTKGB)1/25000’lik Çevre Düzeni Planı.....	34
Şekil 4.4. 1/5000 ölçekli Yalıçiftlik Kıyı Kenarı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı.....	35
Şekil 4.5. Çiftlik ve Kızılağaç mahallelerinin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı.....	35
Şekil 4.6. Yalıçiftlik arazi kullanım paftası.....	38
Şekil 4.7. Yalıçiftlik sınırları ve yerleşmeleri.....	44
Şekil 4.8. Yalı bölgesinin haritası.....	45
Şekil 4.9. Yalı bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	45
Şekil 4.10. Yalı bölgesinin pansiyonları.....	45
Şekil 4.11. Aşağı köy bölgesi evleri.....	46
Şekil 4.12. Aşağı köy yeni yapılan siteler.....	46
Şekil 4.13. Aşağı köy yeni yapılan siteler.....	47
Şekil 4.14. Yukarı köy evleri.....	48
Şekil 4.15. Yukarı köy evleri	48

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1. Yaklaşımların hangi boyutlara odaklandığı tablosu.....	13
Tablo 4.1. Yalıçiftlik Beldesi sit alanları dağılımı.....	31
Tablo 4.2: Arazi kullanım kararları.....	37
Tablo 4.3. Yalı bölgesi, yıllara göre ortalama arsa ve arazi m ² değeri.....	44
Tablo 4.4. Çiftlik Mahallesi Aşağı köy 1. ve 2. bölge, yıllara göre ortalama arsa ve arazi m ² değeri.....	46
Tablo 4.5. Çiftlik Mahallesi Yukarı köy 1. ve 2. bölge, yıllara göre ortalama arsa ve arazi m ² değeri.....	47



1. GİRİŞ

Küresel liberal ekonomi politikalarının hakim olduğu günümüz dünyasında kentlerin gelişim ve dönüşüm süreçleri iki ayrı gücün karşılıklı mücadelesine sahne olmaktadır. Kamu sektörünün gücünü arkasına alan “mekansal planlama”, kentsel gelişim ve dönüşüm kararlarını artık özel sektörün gücünü arkasına alan “gayrimenkul sektörü” ile beraber almaktadır. Her iki tarafın kentsel gelişim ve dönüşüm süreçlerinden beklentisi farklı olduğu gibi bu süreçlere katkısı da farklı olmaktadır. Kentsel çalışmalar literatürü, mekânsal planlama ve gayrimenkul sektörü arasında yakın bir ilişki olduğunu ortaya koymaktadır. Ancak bu ilişki çoğu zaman iki yönlü olarak incelenmemekte, hangi durumlarda mekânsal planların hangi durumlarda ise gayrimenkul sektörünün etkinleştiğine ve fiziksel çevre üretiminde baskın yönlendirici güç olduğuna detaylı değinilmemektedir. Bu çalışma, bu alandaki boşluğa bir katkı yapmayı amaçlamaktadır.

Mekansal planlama ve gayrimenkul sektörü arasındaki karşılıklı uyum ve mücadeleyi en iyi turizm bölgelerinde izlemek mümkündür. Dünya üzerinde turizm potansiyeli yüksek olan yerler, gayrimenkul sektörünün yoğun bir yatırım ilgisi altında kalmaktadır. Turizm bölgeleri kimi zaman mekânsal planlar yolu ile son derece kontrollü olarak gelişirken, kimi zaman ise gayrimenkul sektörünün arz ve talepleri doğrultusunda serbest bir kentsel gelişme göstermektedir. Kentsel gelişme sürecinde taraflar bazen uyumlu hareket etmekte, bazense çatışmaktadır. Uyum ve çatışma süreçlerinin sonunda önemli olan mesele, neticede planlı ve sağlıklı bir kentsel gelişmenin ortaya çıkıp çıkmadığıdır.

Bu çalışmanın amacı, gayrimenkul sektörünün yoğun ilgi gösterdiği bir turizm bölgesi olan Bodrum’a bağlı Yalçıftlık Beldesi’nde, mekânsal planlama ve gayrimenkul sektörü arasında yaşanan karşılıklı güç mücadelesini keşfetmektir. Son 30 yıl içinde Yalçıftlık Beldesi’nde önemli kentsel yatırımlar gerçekleşmiştir. Mekânsal planların ve gayrimenkul sektörünün, Yalçıftlık Beldesi’nin kentsel gelişimi üzerinde ne derece belirleyici etkisi olduğu bu çalışmada anlaşılacak istenmektedir. Bu kentsel gelişimler gayrimenkul sektörü aktörlerine ve kentsel projelere dayalı olarak detaylı analiz edilmiş, mekânsal planlamanın hangi dönemlerde etkin güç kazandığı, hangi dönemlerde ise etkisiz kaldığı konusu nedenleriyle beraber aydınlatılmıştır. Bu sayede gayrimenkul sektörü ve mekânsal planlama arasındaki işbirliği veya karşılıklı güç düellosu somut olarak ortaya konmuştur.

Bu araştırmada veriler doküman incelemesi, saha araştırması, derinlemesine görüşme yöntemleri kullanılarak toplanmış, toplanan veriler “içerik analizi” yöntemi kullanılarak analiz edilmiştir. Araştırmanın ilk aşamasında doküman incelemesi yapılarak, konu ile ilgili yazılmış tezler, makaleler ve kitaplar derlenmiş ve tema bağlamında incelenmiştir. İkinci aşamada, çalışma alanı olarak seçilen Yalıçiftlik Beldesi'nin geçmişten günümüze yapılan tüm mekânsal planlarına ve kentsel projelerine ulaşılmış ve tema bağlamında incelenmiştir. Üçüncü aşamada, Yalıçiftlik Beldesi arsa ve arazi değerlerinin kentsel yatırımlara bağlı olarak son 30 yıl içindeki değişimi beşer yıllık periyotlara bölünerek tespit edilmiştir. Arsa ve arazi fiyatlarında yaşanan değişimler, gayrimenkul sektörünün belde içinde yatırım ilgisini, eğilimini ve davranışını göstermesi bakımından önemlidir. Son aşamada ise, beldede faaliyet gösteren gayrimenkul değerleme şirketleri ve emlakçılar ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Beldedeki özel ve kamusal paydaşlarla, kentsel gelişime etki eden mekânsal planlama ve gayrimenkul sektörü kararlarının neler olduğu ve neticede Yalıçiftlik Beldesi'nde planlı ve sağlıklı bir kentsel gelişmenin ortaya çıkıp çıkmadığı konuları araştırılmıştır.

Tezin Amacı:

Yüksek lisans tezinin amacı, gayrimenkul sektörünün yoğun ilgi gösterdiği bir turizm bölgesi olan Bodrum'a bağlı Yalıçiftlik Beldesi'nde, mekânsal planlama ve gayrimenkul sektörü arasında yaşanan karşılıklı güç mücadelesini keşfetmektir. Bu kapsamda tez araştırması aşağıdaki sorulara bir cevap bulmayı hedeflemiştir:

- Bodrum'un Yalıçiftlik Beldesi'nin kentsel gelişiminde mekansal planlar mı yoksa gayrimenkul sektörü oyuncularını mı daha etkili ve yönlendirici oldu?
- Beldede yaşanan kentsel gelişme mekansal planlamanın ve gayrimenkul sektörünün bir uyumu neticesinde mi yoksa çatışması neticesinde mi ortaya çıktı?
- Beldenin kentsel gelişim sürecinde Mekansal Planlama hangi dönemlerde etkin oldu ve güç kazandı? Neden?
- Beldenin kentsel gelişim sürecinde Mekansal Planlama hangi dönemlerde etkisiz ve zayıf kaldı? Neden?

Tezin Önemi:

Dünya üzerinde turizm bölgesi olarak belirlenen yerler, bir şekilde gelişme baskısı altında kalmaktadır. Bu tip bölgeler kimi zaman mekânsal planlar ve planlama yolu ile kontrollü olarak gelişirken, kimi zaman ise gayrimenkul sektörünün arz ve talepleri doğrultusunda bir kentsel gelişme gösterir. Kentsel gelişme sürecinde taraflar bazen uyumlu hareket ederler, bazense çatışırlar. Uyum ve çatışma süreçlerinin sonunda önemli olan mesele, neticede planlı ve sağlıklı bir kentsel gelişmenin ortaya çıkıp çıkmadığıdır. Bu araştırma ile gayrimenkul sektörü ve mekânsal planlama arasındaki işbirliği veya karşılıklı güç mücadelesi somut olarak ortaya konmuş olacaktır. Bulgular, sürdürülebilir, sağlıklı ve yaşanabilir çevreler üretme gayesi güden mekânsal planlamanın gücünü ve etkinliğini hangi şartlar altında koruduğu ve hangi şartlar altında kaybettiği konusuna ışık tutmaktadır. Bu konunun aydınlatılması, turizm bölgelerinde gayrimenkul sektörünü dizginleyen, kamu yararı doğrultusunda sektörü yönlendiren mekânsal planların nasıl yapılabileceğini göstermesi, planlı ve kontrollü gelişmenin sağlanması için hangi şartların oluşması gerektiğinin anlaşılması noktasında büyük önem arz etmektedir.

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

2.1. Gayrimenkul Kavramı

Gayrimenkul, olduğu yerden her hangi bir yere taşınma ihtimali olmayan, götürülemeyen, taşınmayan mallardır. Gayrimenkul, taşınmama özelliğine sahip olduğu için “taşınmaz” olarak da adlandırılmaktadır. Gayrimenkulün hem kullanım hem yatırım değeri vardır. Gayrimenkülü, “geliştirilmiş gayrimenkul” ve “geliştirilmemiş gayrimenkul” olarak iki gruba ayırmak mümkündür. Geliştirilmemiş gayrimenkul, arazinin üstünde her hangi bir yapı inşa edilmemiş, arsa ya da boş arazi olarak tanımlanmaktadır. Arsa veya arazinin üzerine her hangi bir yapı inşa edildiği durumda ise geliştirilmiş gayrimenkul olarak adlandırılmaktadır.

Geliştirilmemiş gayrimenkul olarak görülen araziler, mülk sahiplerince zenginlik kaynağı fiziki varlıklar olarak görülmektedir. Hukuk, gayrimenkulün arazi kullanım türü ve mülkiyeti üzerine yoğunlaşırken, ekonomi gayrimenkulün emek, sermaye ve girişimcilik konuları üzerinde durur. Sosyoloji ise araziye herkes tarafından paylaşılan ve kullanılan bir kaynak olarak görür.

Arazinin özellikleri hukukçular, ekonomistler, sosyologlar ve coğrafyacılar tarafından aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır (Yılmaz, 2006).

- Herhangi bir toprak parçası/arazi konumu ve yapısı açısından kendine özgüdür.
- Fiziksel açısından araziler hareketsiz ve başka bir yere taşınılmazdır.
- Toprak sürekli ve eskimez bir özelliğe sahiptir.
- Toprak arzı sınırlı/ kıt varlıktır.
- Toprak insanlar için faydalı ve her zaman kar getirebilendir.

Toprak/arsa mülkiyet hakkını içermektedir ve insanların faydası için bu haklar sınırlı tutulur. Aynı zamanda ekonomik açıdan gayrimenkul parayla ölçülebilen değeri değişimine sahip bir varlık olarak tanımlanmaktadır.

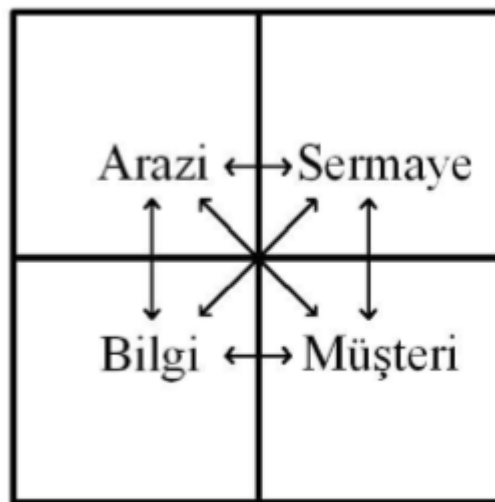
2.2. Gayrimenkul Geliştirme Kavramı

Toplumların ihtiyaçlarını gidermek amaçlı sürekli olarak çevrenin yapılandırılmasına “gayrimenkul geliştirme” faaliyeti denir. Toplumların nüfusu, istek/zevkleri ve teknoloji sürekli değiştii için gayrimenkul geliştirmeye olan ihtiyaç

da sürekli dir. Gayrimenkul geliştirme, toplumun ihtiyaçları karşılamak amaçlı finanse edilmesi bir süreçtir (Miles ve ark., 2000).

Gayrimenkul geliştirme faaliyetleri yaratıcılık gerektiren bir işlem olduğu için insan kaynağını ve finans riskini en iyi bir Şekilde yönetmek gerekir. Başarıya ulaşmak için uzman kişilerin birlikte çalışması ve proje çalışmalarını eksiksiz bir Şekilde tamamlamaları için motive edilmeleri gerekir (Peiser, 1992). Geliştirme eylemi ilk başta yaratıcı bir fikrin ortaya koyulması ile başlar. Sonrasında bu fikrin gerçekleşmesi için arazi, emek, sermaye, yönetim ve girişimcilik gibi bir takım faktörlere ihtiyaç duyulur. Ayrıca geliştirme eylemi, süreç içerisinde finansman, faiz oranları, enflasyon, işletme ve yönetim konularında risk içermektedir (Leelarasamee, 2005).

Gayrimenkul geliştirici, işinin daha kolay hale gelmesi için arazi, sermaye, bilgi ve müşteri gibi bu dört Őeyi Şekil 2.1’de gösterildiği gibi edikkate almalıdır. Geliştirici araziye karar verdikten sonra eğer yeterli bilgiye ve bir alıcıya sahipse talebe göre bir kullanım/işlev belirleme aşamasına geçer. Son aşamada ise plan ve plan seçenekleri masaya yatırılır (Peiser, 1992).



Şekil 2.1. Gayrimenkul geliştirmenin başında kontrol edilen dört ana faktör (Peiser, 1992)

Gayrimenkul geliştirme, bir arazinin üzerinde binaların yapılması, mevcut binaların yenilenmesi sonrasında yeniden piyasaya sunulması ve geliştirilmiş diğer parsellerin el değiştirmesi gibi birçok aktiviteyi içinde barındıran bir süreçtir. Gayrimenkul geliştirme, birden çok aktörün bir araya geldiği ve işbirliği yaptığı bir faaliyettir. Gayrimenkul projeleri kapsamlı olduğundan ve geniş bir sahayı etkilediğinden çoğulcu bir paydaş yapısına sahiptir. Gayrimenkul projeleri, farklı

çalışma konularında uzman, mesleğinde uzmanlaşmış profesyonellerce hayata geçirilir. Gayrimenkul geliştirme, ulusal ekonomilerde çok önemli bir yere sahiptir. Hemen her ülkede gayrimenkul sektörü ulusal ekonominin önde gelen sektörlerden biridir. Gayrimenkul sektörü, diğer ekonomik sektörlerle ve finansal piyasalara önemli girdiler sağlamaktadır. Gayrimenkul projeleri, konut, iş ve alışveriş merkezleri, ofis, sanayi, spor tesisi ve eğlence mekânları gibi çok çeşitli türlerde olabilmektedir (Kılınçaslan, 2002). Gayrimenkul geliştirmenin altyapısını oluşturan yasal ve idari süreçler, inşaat alanı, projenin satış süreci ve proje karlılığı gibi konuları etkilediği için stratejik bir öneme sahiptir.

Gayrimenkul geliştirme arazi, sermaye ve proje düşüncesini birleştirerek, arazi geliştirme ve bina yapma yolu ile ülke ekonomisine katma değer yaratmaya hedefleyen, farklı disiplinlere sahip uzman kişilerin işbirliği ile gerçekleştirdiği çok yönlü bir faaliyettir. Gayrimenkul geliştirme faaliyeti ile bir yandan fiziksel çevre şekillenirken, diğer yandan politik, ekonomik, yasal, sosyal ve fiziksel birçok bileşene bağlı dinamikler de yönetilmektedir. Gayrimenkul geliştirici, kentsel dokunun şekillenmesinde çok önemli rol oynar; kentsel doku üzerinde yaratıcı, iyileştirici olduğu kadar yanlış ve bozucu sonuçlar da üretebilmektedir. Mekansal planlamanın, serbest rekabet ekonomisinde kentsel ranttan pay kapmaya çalışan aktörler arasında dengeleyici bir rol oynama görevi vardır.

2.3. Gayrimenkul Sektörü

Kentsel çalışmalar ve gayrimenkul literatüründe gayrimenkul sektörünü tanımlayan üç temel yaklaşım vardır. Bunlar;

- i) Neo-Klasik (ana akım) Yaklaşım
- ii) Marksist Yaklaşım
- iii) Kurumsal Yaklaşım

“Gayrimenkul sektörü”, her yaklaşımda farklı şekilde tanımlanmaktadır. Bu yaklaşımlar bu bölümde kısaca gözden geçirilmiştir.

2.3.1. Neo-klasik Yaklaşım

“Neo-Klasik Yaklaşım”, gayrimenkul çalışmalarında kullanılan en yaygın ve en baskın yaklaşımdır (Wallace, 2004). Bu yaklaşımda bireycilik ve piyasa mekanizmalarının üstünlüğünü vurgulanmaktadır (Gregory ve ark., 2011). Neo-klasik görüşün üç temel varsayımı vardır. Birincisi, sosyo-ekonomik bir sistemde çözülemez bir çatışma yoktur. İkincisi, insanlar bir olayın sonucunu göz önüne alarak her zaman rasyonel ekonomik kararlar verirler; bireyler kendi çıkarlarını en üst düzeye çıkarmaya çalışırken, şirketler de kendi kazançlarını en üst düzeye çıkarmaya çalışırlar. Üçüncüsü, insanlar tam bilgi ile bağımsız hareket eder ve karar alır. Bu yaklaşım bir piyasadaki bireysel aktörlerin rasyonel ekonomik kararlar aldıkları ve rasyonel ekonomik davranışlar gösterdikleri varsayımlarına dayanmaktadır. Bu bağlamda, bu yaklaşım sosyal olayların bireylerin hedonistik eylemlerinin birikimi olduğunu iddia eder (Keen, 2001);(Marsh ve Gibb, 1999);(Ball, 1998). Piyasa aktörlerinin sadece rasyonel kararlar vermesi ve maksimum kar elde etmek için davranış sergilemesi düşüncesi bizi bir piyasa sisteminde faaliyet gösteren aktörlerin rekabetçi ve bireysel olması gerektiği varsayımına götürür.

Bu yaklaşımın temel amacı küresel emlak piyasasında arz-talep dengesine ulaşmaktır. Bu dengeye ulaşabilmek için uygun koşullarla çok yakından ilgilenir. Tüketici ve üretici grupların beklentileri karşılandığı zaman arz-talep durumu da dengelenmiş olup dengeli bir fiyat durumuna ulaşırsa mükemmel bir emlak piyasası ortaya çıkmış olacaktır(Gregory ve ark., 2011). Emlak piyasasındaki değişim,bu yaklaşımda arz ve talep dengesindeki değişimler anlamına gelir. Bu dengedeki değişiklikler, Neo-klasik terminolojideki "Endojen (iç)" ve "Eksojen (dış)" faktörler olarak adlandırılır. İç piyasadan gelen endojen faktörler arasında emlak fiyatları, kiralara, boşluk oranları vb. yer alır. Dış piyasadan gelen eksojen faktörler arasında ise faiz oranları, ekonomik büyüme, istihdam oranları vb. yer alır (DiPasquale ve Wheaton, 1996).

Neo-klasik yaklaşım, temel olarak piyasa çıktılarının ne olduğunu açıklamaya çalışır (fiyatlar, kiralara vb.). Emlak piyasasındaki değişim, endojen ve eksojen faktörler altında piyasa sonuçlarının sayısal değerlerindeki değişikliklerle ilgili olarak açıklanmaktadır. Bu sayısal değerler piyasadaki talep-arz dengesinin göstergeleridir(Leishman, 2003). Bu yaklaşım, rekabetçi piyasa verimliliğinin tanımlanması sorununu vurgulamaktadır. Kaynakların rekabet içinde olan piyasa

aktörleri arasında en iyi şekilde dağıtıldığı düşünülmektedir(Leishman, 2003). Bu optimal kaynak dağılımı gerçekleşmezse, rekabetçi piyasa oyuncuları (firmalar, bireyler) iflasa doğru sürüklenir ve bu pazarda bir düzeltme gerektirir. Teorik analiz, kıt kaynakların bu yaklaşımdaki dağılımı ve paylaşımı ile sınırlıdır(Seda, 2010).

Bazı bilim insanları, Neo-klasik yaklaşımın temel unsuru olan piyasa düzenlemeli serbest girişimcilik sisteminin küresel kapitalist sistemin destekçisi olduğunu savunmaktadır. Bu yaklaşımın çekici yönleri vardır. Bu yaklaşıma göre, ekonomik faaliyetin tüm unsurları tek bir kümede toplanabilir. Bu şekilde, bu küme içindeki etkin koşulların belirlenmesiyle sosyal refah en üst düzeye çıkarılabilir (Hubbard ve ark., 2008).

Yaklaşımın bazı olumlu yönleri olmasına rağmen, bu yaklaşıma yönelik bazı eleştiriler de yöneltilmiştir. Weintraub'e göre, insanlar yalnızca rasyonel ekonomik kararlar almamaktadır; bireysel kararları, zaman içinde sosyal ve ekonomik koşullara ve üretim teknolojilerindeki dönüşümlere göre değişebilmektedir. Weintraub, neo-klasik yaklaşımın genellikle bu gerçeği göz ardı ettiğini savunur. Gingrich bu yaklaşımı çok bireysel bulmaktadır. Ve bireylerin çok izole olarak algılandığını düşünmektedir. Bu yaklaşım bireyin diğer bireylerle bağlantısını vurgulamamaktadır(Gingrich-Philbrook, 1998). Bu yaklaşım genel olarak bireylere odaklanır. Belirtildiği gibi, bir birey diğer bireylerle etkileşime atıfta bulunmadan izole edilmiş olarak görülür. Bir birey başkalarına atıfta bulunmadan bir karar alır ve birey sadece kendi seçimlerini, fırsatlarını, parasal kazancını ve dezavantajını dikkate alır.

Bazı bilim insanları bu yaklaşıma eleştiride bulunmuştur. Rasyonel ekonomik insanın gerçek insandan farklı olduğu, insanların davranışlarına yön veren birçok faktörün bu yaklaşımda göz ardı edildiği belirtilmiştir(Camerer, 1995). Sandven'e göre, insanlar genellikle iyi tanımlanmış bir bağlamda kararlar almadıkları için rasyonel davranmazlar. İnsanlar genellikle geçmişe adapte olur, kopyalar, kumar oynar, hesaplanmamış riskler alır, pahalı fedakârlıklar yapabilir ve düzenli olarak öngörülemeyen, hatta açıklanamayan kararlar verebilirler(Sandven, 1995). Bu yaklaşıma bir başka eleştiri de kusurlu pazar rekabeti gerçeğidir(Graaff, 1957).

Zhu'e göre, eğer aktörler bir emlak piyasasında yoğun bir şekilde popüler seçimler yaparlarsa, hükümetin bunu düzeltmek için o pazara müdahale etmesi gerekir. Hükümet ortak çıkarları olan bir pazara müdahale ettiği sürece, çatışmaların çözümü için ekonomik süreçlerin sadece pazar mekanizmaları altında çalıştırılması imkansız hale gelir (Zhu, 1997);(Graaff, 1957). Buna benzer bir şekilde Evans, emlak

piyasalarının mükemmel ve verimli olmaktan çok uzak olduğu görüşündedir(Evans, 1995). Bu yaklaşım hala saf bir piyasa ekonomisinin doğal verimliliği hakkındaki güçlü iddiaları baltalamaktadır. Mükemmel bir pazar diye bir şey yoksa, piyasa bilgisine serbest erişim mümkün değilse ve pazarın geleceği ile ilgili belirsizlikler varsa, tüketiciler her zaman yalnızca kendi kârlarını en üst düzeye çıkarmak için hareket etmezler. Gümrüklere, alışkanlıklara, geleneklere, bulunabilirliğe veya reklamlara göre hareket edebilirler.

2.3.2. Marksist Yaklaşım

Bu yaklaşımın en belirgin amacı ekonominin nasıl çalıştığı hakkında açıklama yapmaktır. Ekonomi konularında genel bir tarihsel bakış açısı sağlar ve bu yaklaşım Neo-klasik yaklaşımın bir alternatifidir. Daha çok batı ülkelerinde benimsenmiş olan Marksist yaklaşım bazı bilim insanları tarafından kapitalizmin destekçisi olarak görülür. Bu yaklaşım 1960-1970 yıllarda yaygınlaşmıştır. Kapitalizmin işleyişine odaklanan bu yaklaşım, kapitalist sistemin nasıl çalıştığını ikna edici bir şekilde açıklar (Hubbard ve ark., 2008). Kapitalist sistemin üzerinde analiz yaparken ekonominin gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Her hangi bir ekonomi sisteminde değer önemli bir yere sahiptir. Değer kavramı Marksistler tarafından iki gruba ayrılır. Değişim değeri başka bir ürünü elde etmek için bir emtia işlemidir. Değer ise kullanıcılar tarafından ürüne verilerin işlevsel değeridir. Yani Marksist yaklaşımı döviz değerinin belirlenmesine odaklanır. Emegın kullanım değeri emegın değişim değerini aştığında iki değer arasında bir boşluk oluşmasına neden olur. Marksist yaklaşımda bu boşluğa artı değer denir. Bu artı değer kapitalist sisteminde kar anlamına gelmektedir. Kapitalist sisteminde bu artı değer kar olarak biriktirilir ve emekle paylaşılmaz. Marksistler artı değerin kapitalistler tarafından kapıldığını iddia ederler(Hubbard ve ark., 2008).

Marksist yaklaşım üretim biçimi fikrini esas alır. Sosyal yapılar ve bu sosyal yapılardaki farklılaşmalar bir toplumun taşınmaz geliştirme faaliyetini ve artı değer yaratma biçimini belirleyen ana unsurlarıdır. Sosyal gruplardan oluşan sosyal yapılar arasında daima bir mücadele vardır ve bu mücadele genellikle emek ve sermaye arasında gerçekleşmektedir. Bu sınıfların arasındaki mücadele ise arazi geliştirme faaliyetlerinin şekline etkilemektedir (Murie, 1984);(Harvey, 1982);(Massey, 1978).

Boddy'e göre sermaye devrelerinin üç aşaması vardır. Bu devrelerin farklılaşması mülk geliştirme süreçlerine de farklı şekillerde etki etmektedir. İlk aşamada sanayi sektöründe yeni ürünlerin üretimi için sermaye kullanılır. Özellikler genel olarak ilk aşamada geliştirilir. Ürünlerin satılması ve bir artı değer kazanması de ikinci aşamada gerçekleşir. Finansal piyasada bu artı değer faizden gelir elde etmek için üçüncü aşamada kullanılır. Marksist yaklaşıma göre bu aşamalardaki hareketlilik mülk geliştirme biçimini şekillendirir(Harvey, 1982).

Bu yaklaşım temelde ekonomik olaylar üzerinde durmaktadır. Yaklaşım, emlak piyasası üzerinde çok etkili olmamakta, olayların sıralama ve zamanlaması ile yakından ilgilenmektedir. Dolayısıyla bu yaklaşımı kullanarak hususi bir gayrimenkul sektörü üzerinde tartışmak mümkün görünmemektedir. Marksist yaklaşım geniş bir bakış açısına sahip olduğu için dünyanın her hangi bir yerinde olayların büyük bir çerçevede birbirlerine bağlı olduğunu kabul etmektedir. Dolayısıyla yaklaşım, özellikle küresel ölçekteki gayrimenkul sektörünün araştırılması için uygundur. Fakat küçük ölçekte bölgesel ve kentsel bazda gayrimenkul sektörü hakkında araştırma yaparken kullanmaya uygun değildir. Bir gayrimenkul piyasasında birçok şirket ve kurum faaliyet gösterdiği için çeşitli gruplar arasında karmaşık sosyal ilişkiler görülmektedir. Farklı gruplar arasındaki ilişkiler gayrimenkul sektörünü önemli kılan bir unsurdur. Farklı grupların oluşturduğu karmaşık sosyal ilişkileri Marksist yaklaşımı kullanarak incelemek mümkün değildir. Çünkü bu yaklaşımda sosyal ilişkiler genellikle sermaye ve emek arasındaki ilişkiler üzerinden ele alınmaktadır. Yaklaşım, yerel ve küresel şirketler arasındaki ilişkilerden, kamu kurumları ve dernekler arasındaki ilişkilerden ve farklı aktörler arasındaki ilişkilerden bahsetmeye elverişli değildir. Marksist yaklaşım, karışık sosyal ilişkileri çözebilmek için herhangi bir teorik araca sahip değildir. Bu nedenle yerel gayrimenkul sektöründeki hareketlilik ve davranışları anlamada bu yaklaşım yetersiz kalmaktadır.

2.3.3. Kurumcu Yaklaşım

Kurumsalcılık kavramı ilk olarak ekonomi, sosyoloji ve siyaset bilimi gibi farklı sosyal bilimlerdeki tartışmalardan ortaya çıkmıştır. Konuya ilişkin ilkyazılar Veblen, Commons ve Mitchell tarafından yazılmış, bu yazılar kurumsallaşmanın esasını oluşturmuştur (Hodgson, 1989);(Hodgson, 1998). 1980li yılların sonunda ortaya çıkan bu yaklaşım 1990'lı yıllardan itibaren birçok ekonomik coğrafyacı tarafından

benimsenmiş ve gündeme alınmıştır. Kentsel büyüme ve adaletsizlik/eşitsizlik ile ilgilenen bu yaklaşım 1950-1960'lı yıllarda ortaya çıkmıştır. Bu yaklaşım düzensiz gelişim ve dengesiz değişim, sınıf çatışmaları gibi konularda Marksist görüşe dayanmaktadır. Thorstein Veblen, Wesley Mitchell, John Commons, Clarence Ayres, John Dewey ve daha sonra Karl Polanyi ve John Galbraith gibi bilim insanları bu yaklaşımın öncüleri olarak bilinmektedir. Bu düşünürler ekonomiyi kurumsallaşmış bir süreç olarak görmektedir. Yaklaşım, kurumları piyasa ile iç içe değerlendirmektedir.

Kurumcu yaklaşım, Neo-klasik yaklaşımın henüz keşfetmediği bazı ekonomik kavramları keşfetmiştir. Bu yaklaşımı kullanan çalışmalar, aktörlere, organizasyonlara ve kurumlara odaklanmaktadır (Amin, 1999);(MacLeod, 1997);(Raco, 1998);(Amin ve Thrift, 1995). Yaklaşım, sosyal aktörlere ve bu aktörlerin piyasa ile kurduğu ilişkilere vurgu yapmaktadır. Gayrimenkul sektörü, bizatihi kendisi bir kurumdur.

Neo-klasik ve Marksist yaklaşımların aksine, kurumcu yaklaşım tarihsel evrime ve zamanla ilgili konulara özel bir önem vermektedir. Yaklaşım, doğrudan belirli ekonomik kurumlara, fikirlere, sosyal ilişkilere ve mekana odaklanmaktadır. Bu yaklaşım bağlamların özelliğinin, sosyal ilişkilerin çok boyutlu doğasının ve aktörlerin kendi bağlamlarının inşa sürecine aktif katkılarının altını çizer. Yaklaşım, piyasa aktörlerini belirli tarihsel sosyal ilişkiler bağlamında ele alır ve bu bağlamın pazar davranışının oluşum sürecinde önemine vurgu yapar. Yine, oyuncuların kendi karları için sosyal ilişkileri nasıl manipüle ettikleri konusu ile ilgilenir. Aktörler kararlarını kendilerine özgü tarihsel bağlamlarına göre alırlar. Aktörler için tercihler ve seçenekler bir piyasanın tarihsel gelişim sürecinde ortaya çıkan kurumlar tarafından oluşturulmaktadır(Hodgson, 1989).

Bir gayrimenkul sektörünün oluşturulması, kurumcu yaklaşıma göre tarihseldir. Yapısal yaratma süreçleri belirli geçici, mekânsal ve sosyo ekonomik koşullardan etkilenir (Henneberry ve Roberts, 2008);(Healey, 1995). Başka bir deyişle, bir gayrimenkul sektöründe yapıların ortaya çıkması, sosyal ajanların rasyonel kararlarına ve ayrıca belirli zaman dilimlerinde emlak piyasalarının sosyal, ekonomik ve kültürel ortamına bağlıdır. Bu nedenle, bu yaklaşım sosyal kurumların sosyal yapılara şekil verdiğini kabul ederken, sosyal yapılar sosyal ajanlara sosyal yapı içerisinde şekil verir. (Soares de Magalhães, 1999);(Edwards, 1995); (Healey, 1995);(Healey, 1992).

Kurumcu yaklaşımda sosyal ilişkiler önemli ve büyük bir yere sahiptir. Bazı düşünürlere göre, gayrimenkul sektörü otomatik işlem faaliyetlerinin bir ürünü değil, bazı uzman ve yetenekli oyuncular tarafından yaratılan bir sosyal yapıdır. Hem yerel

hem de küresel aktörler bu sosyal yapı içinde yer alabilir ve birlikte hareket edebilirler(Samuels, 1995).

Kurumcu yaklaşım, piyasaların şeklini veya davranışını belirleyen ve farklı kurumlar arasındaki sosyal ilişkileri belirleyen kurumlarla ilgilenmektedir çünkü bir piyasadaki kurumlar bir toplumdaki güç ilişkilerini yansıtmaktadır. Yerel, bölgesel veya uluslararası düzeyde çeşitli amaçlarla faaliyet gösteren birçok kurum, yerel emlak piyasasında etkili olabilir. Kurumlar uçucu, kusurlu ve irrasyonel ekonomilere bir kesinlik ve istikrar getirmektedir(Amin ve Thrift, 1995).

Kurumcu yaklaşım gayrimenkul sektörünü diğer ekonomik piyasalardan ayrı ve bağımsız bir varlık olarak görmektedir. Bir emlak piyasasının, diğer emlak piyasalarıyla olduğu kadar, çeşitli sosyal ilişkiler yoluyla bir ekonomideki tüm sosyal aktörler ve kurumlarla olan bağlantısından bahseder(Keogh ve D'Arcy, 1999). Yerel gayrimenkul oyuncularının varlığını kentsel ölçekte kabul etmenin yanı sıra, bu yerel aktörlerin uluslararası gayrimenkul aktörleriyle ilişkilerini de kabul eder. Yaklaşım, bir gayrimenkul sektörünü bağımsız bir sosyal yapı olarak algıladığından (Healey, 1995), bu bakış açısı küçük bir yerleşmede gayrimenkul sektörü ve mekânsal gelişme arasındaki etkileşimin incelenmesine izin vermektedir. Kurumcu yaklaşım, olaylara daha detaylı bir bakış açısıyla bakar. Ayrıca yerel bir gayrimenkul sektörünün yapısı ve davranışı ile Marksist ve Neo-klasik yaklaşımlara göre daha fazla ilgilenir.

Teorik olarak kurumcu yaklaşım kurumcu ekonomi görüşüne dayanır. Bu yaklaşım gayrimenkul geliştirme sürecinin sadece fiziksel ve ekonomik bir süreçten ibaret olmadığını, sosyal bir süreci de içerdiğini kabul eder(Guy ve Henneberry, 2000). Süreçte çeşitli kurumsal yapılanmaların önemine işaret eder. Kurumcu yaklaşıma göre yasal ve kurumsal yapılar süreç içinde yer alan aktörler tarafından şekillendirilirken, aktörlerin beklentileri ve davranışları da yasal ve kurumsal yapılara bağlıdır(Hodgson, 1998). Bu yaklaşımın en güzel yanı, diğer yaklaşımların zayıf noktalarından sıyrılmış olması ve en güçlü noktalarını içinde barındırmasıdır. Bu sayede diğer yaklaşımlarda karmaşık olan gayrimenkul geliştirme süreci daha anlaşılır ve basit bir hale gelmiştir. Her sürecin kendine özel olduğunu düşünür ve ayrıca zaman ve mekan farklılaşmalarını da dikkate alır(Healey, 1991). Yaklaşım, gayrimenkul geliştirme sürecinde daha çok organizasyonlara, uygulamalara ve networklere vurgu yapar. Yaklaşıma göre aktör-network ilişkileri karşılıklı güven, saygı ve anlayışa sebep olur ve bu sayede piyasa işler hale gelir (Healey, 1994).

Bu avantajları sebebiyle, bu tez çalışmasında, kurumcu yaklaşımın gayrimenkul sektörüne ait bakış açısı kullanılmıştır. Aşağıdaki tabloda yaklaşımların hangi boyuta odaklandığı kısaca verilmiştir.

Tablo 2.1. Yaklaşımların hangi boyutlara odaklandığı tablosu

Yaklaşımlar	Sosyal Boyutu	Ekonomik Boyutu
Neo Klasik Yaklaşımı	X	✓
Marksist Yaklaşımı	X	✓
Kurumcu Yaklaşımı	✓	✓

2.4. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış

Türkiye’de 1950-1960 yılları arasında yaşanan köylerden kentlere göçlerin ardından yaşanan çarpık kentleşmenin sonucu olarak 1980’li yıllarda bu sorunu aşmak amacıyla Toplu Konut alanlarının planlanması ilk gayrimenkul yatırımlarına örnek teşkil etmektedir. Bu dönemde toplu konut fonunun oluşturulması ve Arsa Ofisi tarafından büyük ölçekli alanların tahsis edilmesi oluşturulmuş olan olumlu koşullardır. Gayrimenkul geliştirme ve yatırımları ilk başlarda konut ihtiyacını gidermek amacıyla gerçekleşmiş olsa da zaman içerisinde politik ve ekonomik stratejilerin gelişmesinde önemli bir araç haline gelmiş ve 1990’lı yıllarda birçok toplu konut projeleri, yüksek katlı iş alanları, modern alışveriş merkezleri, eğlence ve spor merkezleri ortaya çıkmaya başlamıştır.

1999 depreminden sonra, bu doğal afete paralel gayrimenkul sektöründe de değişimler yaşanmıştır. Depremden sonra gayrimenkullerin geliştirme sürecinde inşaat maliyetinde artış görülmüştür. Bununla beraber üretilen gayrimenkullerin satış fiyatları, deprem önceki fiyatlara göre iki kat artış göstermiştir. Doğal bir afet olan deprem, ilk etapta bir kriz doğursa da gayrimenkul sektörünün depremden önceki durgun piyasasını canlandırmış ve harekete geçirmiştir. Başka bir ifade ile yaşanan afet, gayrimenkul sektörü için bir fırsata dönüşmüştür(Aykaç, 2001).

Son yıllarda hızla büyüyen sektörlerin başında gelen gayrimenkul sektörü artık ekonomide çok önemli bir yer tutmaktadır. Sektörün hızla büyümesi ve gelişmesi, sürekli karlılık oranının yükselmesi ve gayrimenkul yatırımlarına talep ve ihtiyaçların devamlı olması ile ilgilidir. İnsanlar gıdaya ihtiyaç duydukları gibi barınmaya da aynı

şekilde ihtiyaç duymaktadırlar. Dolayısıyla gayrimenkul sektörü bu ihtiyaçları karşılamaya yönelik faaliyet gösterdiği için sürekli gıda sektörü gibi ayakta kalabilmektedir.

2001 yılına kadar gayrimenkul sektörü daha çok devlet idaresinde kalmıştır; bu dönemde sınırlı sayıda proje özel şirketler tarafından üretilmiştir. 2004 yılından bu yana yabancı sermayenin Türkiye'ye gelişi ile birlikte ticari gayrimenkul piyasası kurulmuştur. Bu durum gayrimenkul sektörünün güçlenmesine neden olan en büyük faktörlerden biridir. Eskiden sadece tüketici odaklı üretilen gayrimenkuller, artık uluslararası standartlara sahip ticari gayrimenkuller yoluyla her açıdan gelişme göstermiştir. Yabancı yatırımcıların piyasaya katılımı yıldan yıla artmıştır. Alışveriş merkezleri, ofis, otel, sanayi ve lojistik yatırımlar gayrimenkul sektörünün lokomotifi olmuştur.

Yabancı yatırımcıların sektöre olan yatırımları iki şekilde gerçekleşir. Birincisi; hazır olan gayrimenkullerin satın alması veya hisselerin sahip olma yolu ile gerçekleşir. İkincisi ise sektörde gayrimenkul geliştirme adına geliştirici şirket kurması veya bu vasıfta olan bir şirkette ortak olmaları ile gerçekleşir. Gayrimenkul geliştirme sürecinde kullanılan krediler yurt içinden daha yüksek oranla yurt dışından kullanılmaktadır. Sektördeki bu hızlı büyüme yurt dışından büyük oranda finansmanın temin edilmesi sonucunda yaşanmaktadır(Bal, 2008).

Aynı zamanda Türkiye'de gayrimenkul sektörünün durumuna bakıldığında özellikle büyük şehirlerde konut fiyatlarının yüksek olduğu görülmektedir. Yüksek fiyatlara rağmen üretilen gayrimenkullere halen ciddi bir talep vardır. Yüksek arza rağmen talep fazladır. Pazar dinamik bir yapıdadır. Sektörde pazarlama stratejilerinin değişmesine, geleneksel pazarlama stratejileri yerine modern pazarlama stratejilerine geçilmesine ihtiyaç vardır. Geçmişte eski pazarlama stratejilerin kullanılması sonucunda sektöre duyulan güvensizlik artmıştır. Bu güvensizliği ortadan kaldırmak ve yeniden güvenilir bir imajın çizilmesi için yeni, modern ve müşteri odaklı pazarlama stratejileri izlenmelidir. Bir yandan talep artarken diğer yandan bu talep satış faaliyetleri ile desteklenmelidir(Elden ve Kocabaş, 1997).

Gayrimenkul sektörünün karşılaşılabilecek tehditler ve fırsatlar hakkında daha fazla araştırma ve analiz yapılmalıdır. Sektörün karşılaştığı başlıca tehditler belirli bir çerçevede hazırlanmış standartların olmaması, var olan yasal çerçevelerin göz ardı edilmesi ve uygulanmamasıdır. Ayrıca sektörü tehdit eden diğer faktör sertifikasyon

zorunluluğunun uygulanmamasıdır. Gayrimenkul sektörü uzmanlık gerektiren bir iş iken artık emekliler dahil herkes bu iş i yapmaktadır.

Geçmişte müteahhitler ve kooperatifler gayrimenkul geliştirmedeki ana oyuncular iken bugün hizmet kurumları, gayrimenkul firmaları ve müteahhitler bu süreçte ana oyuncu olarak rol oynamaktadırlar(Sancar, 2010). Gayrimenkul geliştirme faaliyetleri yürüten firmalar; inşaat firmaları, holdingler, gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), tek projeyi gerçekleştirmek için kurulan ortaklıklardır (Joint Venture). Kamu kurumları olarak sektörde tapu kadastro ve milli emlak genel müdürlüğü, (TOKİ), emlak (konut) müşteşarlığı, özelleştirme idaresi, yerel belediyeler ve büyükşehir belediyeleri ön plana çıkmaktadır(Yılmaz, 2006).

Küreselleşme ile birlikte diğer sektörlerde yaşandığı gibi gayrimenkul sektöründe de sermaye dolaşımı yaşanmaktadır. Son yıllarda ticari sınırların giderek kaybolması ve dünyanın tek pazar şekline dönüşmesi ile birlikte artık işletmeler dünyanın her tarafında faaliyet göstermeye başlamıştır. Dolayısıyla uluslararası gayrimenkul şirketleri de Türkiye gayrimenkul piyasasına adım atmıştır. Diğer yandan yabancı finans kuruluşları yerel bankaları satın alarak Türkiye'ye giriş yapmış ve gayrimenkul piyasasında faaliyet göstermeye başlamışlardır(Çengel, 2006).

Kentsel gelişim sürecinde yapılan tüm gayrimenkul projelerinin mekana bir etkisinin olması kaçınılmazdır. Geçmişte yap-satçı müteahhitler tarafından yapılmakta olan gayrimenkul yatırımları, son yıllarda gayrimenkul sektörü çatısı altında faaliyet gösteren geliştirici firmalar tarafından yapılmaktadır. Ancak gayrimenkul geliştirme sürecinde müteahhitler ve geliştirici şirketler arasında açık bir fark vardır. Geliştiriciler, geliştirme sürecinde projenin inşaat, pazarlama, satış ve gereken diğer tüm sorumlulukları üstlenmekte iken, müteahhitler yalnızca inşaat yapımı konusunda kendilerini sorumlu görmektedir. Müteahhitler yerlerini gayrimenkul geliştrici firma ve kurumlara bırakmışlardır. Geliştirici şirketlerin sayısı Türkiye'de arttıka, üretilen projelerin kentsel ölçekteki etkileri de artmıştır. Türkiye'de gayrimenkul sektörü faaliyetlerinin kentsel gelişimin yönlendirilmesinde önemli bir rol oynadığı anlaşılmaktadır (Emiroğlu ve Ünsal, 2006).

Türkiye'de gayrimenkul yatırımları kente müdahale biçimi olarak son zamanlarda çok yaygınlaşmıştır. Temelde bu yatırımlar sermaye hareketlerinden kaynaklanmaktadır. Türkiye'de gayrimenkul yatırımları, bir çok fonksiyonun bir araya

geldiği karma kullanım projeleri, kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm projeleri, konut projeleri, AVM projeleri ve ulaşım projeleri şeklinde kendisini göstermektedir.

Gayrimenkul gelişimi, Türkiye’de ekonomik hareketleriyle derin bir ilişki ağı içerisinde. Artan nüfus ve ülke içerisinde yaşanan göçlerle göç edilen bölgelerdeki gayrimenkul yatırımları artarken, göç veren bölgelerde ise yatırımların azalmasına ve birim alandan elde edilen ekonomik getirinin azalmasına sebep olmuştur. Tek ve çok kullanıcılara yönelik yapılan konutlar, iş merkezleri, AVM, turistik alanları, oteller ve sanayi tesisleri gibi yapılan gayrimenkuller söz konusu sektörün alt kümelerini oluşturmaktadır.

1990’larda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)’nın oluşması ve sayılarının artmasıyla beraber ayrı bir uzmanlık alanı olarak değerlendirilmeye başlayan gayrimenkul sektörü günümüzde de mevcudiyetini büyük projeler vasıtasıyla sürdürmektedir. GYO’ların yanında danışmanlık firmaları, pazarlama şirketleri ve proje yönetim firmaları gayrimenkul sektöründe belli bir paya sahiptirler(Çırakoğlu, 2005).

Gayrimenkul yatırım projeleri kapsamına beş yıldızlı otellerden uluslararası standartlara sahip ofislere, alışveriş merkezlerinden endüstriyel binalara kadar çok çeşitli projeler girmektedir. Konut üretimi de geçmişte olduğu gibi değildir. Standartlara sahip özellikli bir hale gelmiştir. Kent içlerinde apartmanlar ve yüksek binalar yapılırken, kentin dışında daha üst gelirli kesimlere hitap eden site tarzı yapılar yapılmaktadır.

2.5. Türkiye’de Mekansal Planlama Sistemi ve Plan Yapım Süreci

Kavramsal olarak planlamayı tanımlamak gerekirse, belirlenen amaçlara varabilmek için elimizdeki tüm imkânları kullanarak bir takım hayati kararlar vererek, o kararları uygulama sürecidir(SUHER, 1996). Friend, Jessop ve Hickling planlamayı bir bilinmezlik durumunun çaresi olarak görürler. Yani geleceğe yönelik tüm bilinmezlikleri, doğru stratejiler kullanarak iyileştiren bir süreçtir. Dolayısıyla planlama kavramı geleceğe yönelik bir takım eylemlerden oluştuğu için önceden hazırlık yapılması gerekir. Belirlenen hedeflere ulaşabilmek için alternatif yolların belirlenmesi ve değerlendirilmesi, daha sonra alternatiflerin arasından en iyi olanı seçerek

uygulamaya geçilmesidir. Uygulama sonrasında belirlenen hedefe ulaşip ulaşılmadığını analiz etmek de bu sürecin en önemli parçasıdır.

Thomas ve Adams'a göre kentler planlanırken sadece fiziksel boyut değil, sosyal ve ekonomik boyutlar da dikkate alınmalı, karşılaşılabilecek tüm sorunlara çözümler aranmalıdır. Ayrıca kent planlaması, kentlerin gelişmesini karar verirken ekonomik kararlara katkıda bulunmaktadır. Büyük ölçekli plan kararları kentsel gelişme üzerinde etkili olmaktadır. Başka bir deyişle bölgesel ve ulusal planların hayata geçirilmesi sürecinde kentsel alanlara yönelik bir takım kararlar verilir. Devletin aracı olan planlamada, kentsel mekanın gelişimine dair kararlar kamu kurumları, özel sektör ve halk tarafından verilir(Bal, 2008).

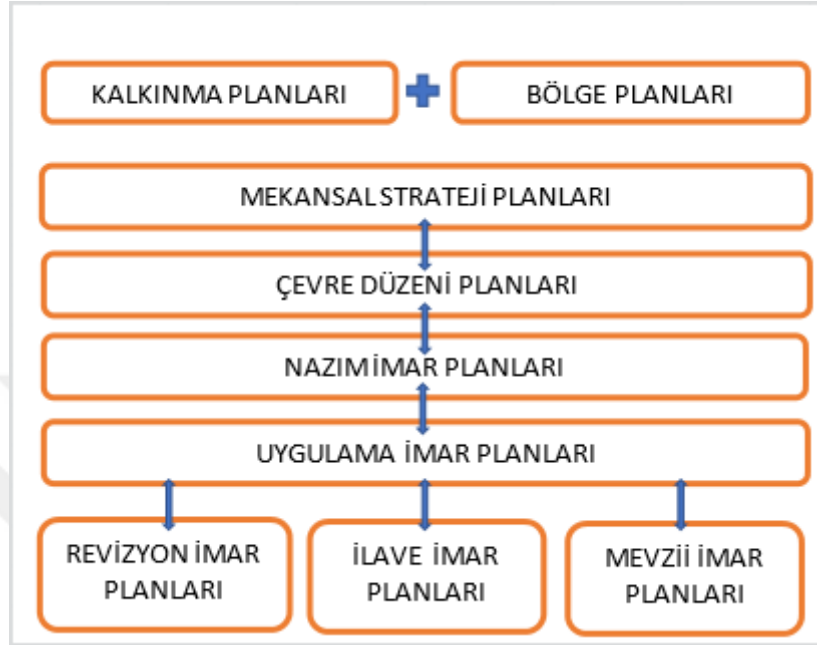
Devlet, mekânsal planlamada çoğunlukla özel mülk sahipleri ve kamu arasında çıkar çatışmalarını düzenleyen ve mekânsal alanlara yönelik düzenleme getiren bir rol oynamaktadır. Bu süreç farklı yönetim alanlarında çeşitli aktörleri içinde barındırarak planlama ile yönetilmektedir. Süreç içerisinde rol oynayan aktörler, mülkiyet haklarını bireylerin çıkarları doğrultusunda değil, kamu yararı doğrultusunda yeniden düzenlerler. Mekansal Planlar yapılırken toplumsal sınıflanmaya yol açmadan demokratik bir yol izlenmeli, herkese eşit mesafede yaklaşılmalıdır(Arslanlı, 2004). Planlama sadece pafta üzerinde çizim yaparak uygulanan teknik bir konu olmaktan ziyade, farklı toplumsal grupları ve çeşitli aktörleri içinde barındıran kapsamlı bir iştir(Bal, 2008).

Türkiye'de mevcut planlama sistemini sosyo-ekonomik planlar ve fiziki planlar şeklinde iki temel başlığın altında toplamak mümkündür. Sosyo-ekonomik planlar grubu içerisinde kalkınma planları ve bölge planları girer. Fiziki planlar ise çevre düzeni planları ve yerel fiziki planlar (nazım imar planları ve uygulama imar planları) olarak gruplandırılabilir.

2.5.1 Plan Türleri ve Kademeleri

3194 sayılı İmar Kanunu Madde 5'ya göre, şekil 2.2'de gösterildiği gibi planlama kademeleri bölge planları ve imar planları olarak iki ana gruba ayrılmıştır. İmar planları yine kendi içinde Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar planı olarak iki sınıfa ayrılmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2014 yılında hazırlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde mekansal planlar, amaçları ve kapsadıkları

alana göre “mekansal stratejik planlar, çevre düzeni planları ve imar planları” olarak 3 gruba ayrılmaktadır. Bu yönetmeliğe göre planlama kademelenmesi en üst kademededen en alt kademeye doğru mekansal stratejik planlar, çevre düzeni planları, nazım imar planları ve uygulama imar planları”ndan oluşmaktadır(Gazete, 2014).



Şekil 2.2. Türkiye’de plan hiyerarşisi/ plan kademelenmesi(Gazete, 2014)

Kalkınma planları ve bölge planları belirlenen plan kararları açısından mekansal stratejik planları ile uyumlu bir şekilde hazırlandığından dolayı plan kademelenmesi tablosunda yer almamaktadır. Planlar hazırlanış şekli ve kapsadıkları alanlara göre değişmektedir. Planlar hiyerarşik olarak en üst ölçekten en alt ölçeğe doğru sıralanmakta ve üst ölçekli plan kararları alt ölçekteki planlara uygulanabilir bir biçimde hazırlanmaktadır.

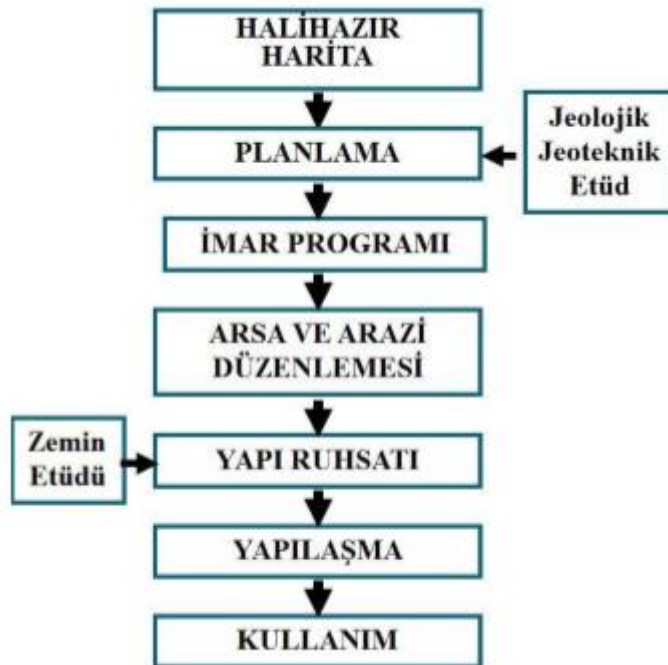
2.5.2 Plan Yapım Süreci

Mekansal planlama sürecinde en önemli ve sonuca yönelik en etkili aşama “araştırma ve analiz” aşamasıdır. Geleceğe yönelik bir plan hazırlanırken hedeflenen zamanın iyi bir şekilde araştırılması ve analiz edilmesi gerekmektedir. Planı onaylayan makamlar araştırma ve analiz aşamasındaki veriler ışığında hareket etmektedirler. Araştırma ve analiz aşamasının tüm bu planlama süreci boyunca devam ettirilmesi

gerekir. Dinamik bir yapıya sahip olan planlama alanlarındaki değişkenler, sürekli olarak güncellenip plan kararları gözden geçirilmelidir(Tümtaş ve Ergun, 2016).

İmar planları yapım sürecinde bir diğer zorunlu aşama eşik analizidir. Bu analizin amacı planlanan kent veya bölgede yerleşilebilir alanların belirlenmesidir. Eşik analizi yapılırken ihtiyaç duyulan veriler kurum ve kuruluşlar tarafından temin edilir. Veriler halihazır harita üzerinde karşılaştırılır ve plan kararlarına altlık oluştururlar(Gazete, 2014).

Mekansal planlama sürecinde problem tespiti de önemlidir. Problem, kişiye göre değişebildiği için uzman kişiler tarafından araştırılıp tespit edilmelidir. Tanımlanan kırsal/kentsel problem hakkında veriler toplanmalıdır. Farklı kaynak incelemesine, saha araştırmasına, anket ve derinlemesine görüşmelere ihtiyaç vardır. Tüm araştırmalar ve toplanan veriler sonucu probleme çözüm olarak alternatifler oluştururlur ve bunlar arasından en uygun ve uygulanabilir alternatif seçilir. Son aşama seçilen alternatifin uygulamaya geçirilmesidir(Arslanlı, 2004). En zor ve en önemli aşama ise mekansal planlamanın uygulama aşamasıdır(Bal, 2008). İmar planı yapım süreci şekil 2.3. olarak aşağıda verilmiştir.



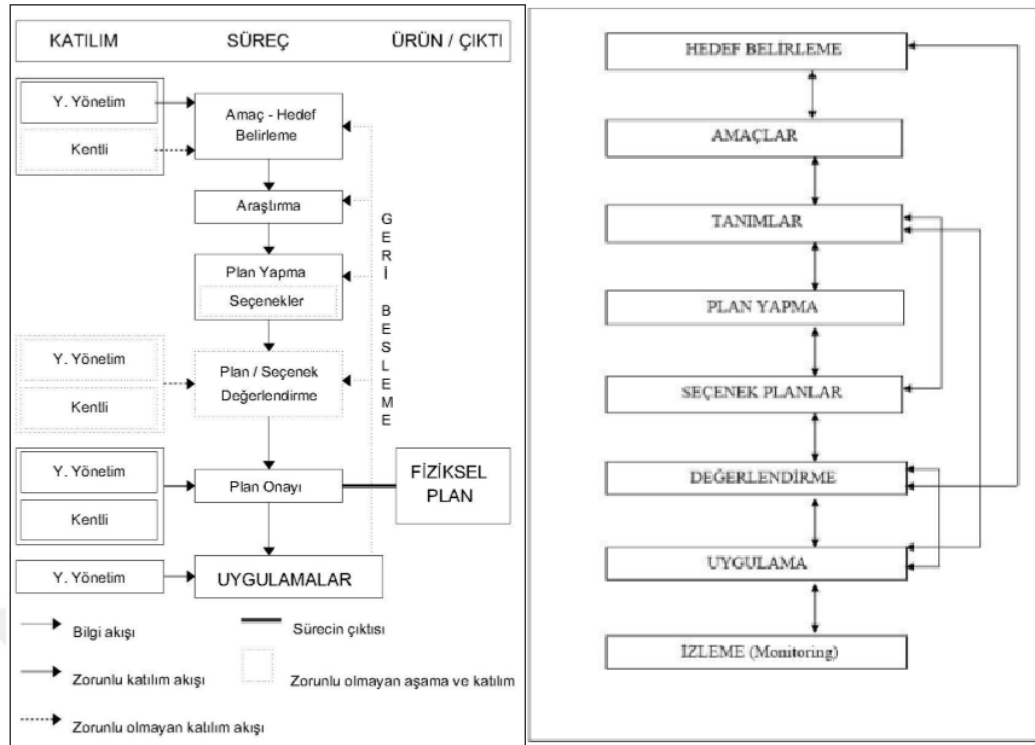
Şekil 2.3. İmar planı yapım süreci (Arslanlı, 2004)

Planlama aslında bir karar verme sürecidir ve bu planlama sürecinde sırasıyla düşünce ya da tahminlerin yapılması, gözlem yapma, tahminlerin değerlendirilmesi, gerektiğinde değiştirilmesi ve düşüncelerin önerilmesi gibi aşamalardan söz edebiliriz(SUHER, 1996).

Plan yapım sürecinin ilk aşaması bir sorunun belirlenmesi ile başlar. Verilerin toplanması ve analiz edilmesi ile devam eder. Daha sonra hedeflerin belirlenmesi, verilere ve değerlere alternatif seçenekler koyması sonrasında bu seçenekleri en uygun olanına karar vererek en son aşamada uygulamaya geçilmektedir(Arslanlı, 2004).

Keleş'in belirlediği plan yapım süreci ise beş aşamadan oluşmaktadır. Bu modele göre ilk aşama amaçların belirlenmesi ile başlar. İkinci aşamada araştırma ve çözümlenmeler yapılır. Üçüncü aşama plan yapım aşaması/karar verme olarak belirlenmiştir. Dördüncü aşamada plan uygulamaya girer ve en son adımda uygulanmış plan üzerinde değerlendirme yapılır ve gerektiğinde yeniden gözden geçirilir(Tümtaş ve Ergun, 2016).

Mekânsal planlar yapım yönetmeliği göre mekânsal plan yapım süreci "araştırma yapılması, sorunları ortaya koyması, veri/bilgi toplama ve analiz edilmesi, verilerin toplanması ve birleştirilmesi, sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez yapılması ve kararların oluşturulması" aşamalarından oluşmaktadır (Gazete, 2014). Sonuç olarak bu farklı süreç tanımlamalarını karşılaştırdığımızda karar verme sürecinin bütün tanımlamalarda bulunduğu görülmektedir. Aynı zamanda süreç içerisinde bazı yerlerde bir geri dönüş ve kontrol amaçlı yeniden değerlendirmenin de var olduğu görülmektedir(Karadavut, 2008). Türkiye'de uygulanan plan yapım süreci şekil 2.4. olarak aşağıda verilmiştir.



Şekil 2.4. Türkiye’de uygulanan plan yapım süreci(Karadavut, 2008)

Planlama sürecinde elde edilen araştırma ve analiz verileri doğrultusunda bir takım sentezlere ulaşılarak verilen kararların işlendiği plan raporu ile bütün olan şematik haritalara mekansal planlar denmektedir(Tümtaş ve Ergun, 2016). Mekansal planlar, ilgili idarelerce askıya çıkarılmasının ve onaylanmasının ardından imar programları hazırlanmaktadır. İmar programlarına uygun olarak arsa ve arazi düzenlemeleri yapılır, ruhsatlar verilir ve böylece plan yapım süreci tamamlanmış olur.

2.6 Mekansal Planlama Sürecinde Gayrimenkul Sektörü ile Kentsel Planlama Sistemi Arasındaki İlişki

Küreselleşen dünyada kentlerin gelişim ve dönüşümünde sermayenin yer seçimi ve gayrimenkul sektörünün projeleri önemli bir rol üstlenmektedir. Gayrimenkul projelerinin yer seçimi, kentlerin yarışabilirlik ve refah seviyelerini etkilemektedir. Dolayısıyla gayrimenkul bilimine olan ilgi giderek artmaktadır. Gayrimenkul sektörü faaliyetleri yapılı çevrelerdeki arazilerin ve binaların üretimi, değişimi, dağılımları ve tüketimlerinden oluşmaktadır. Bu faaliyetlerin içerisinde farklı aktörler yer almaktadır. Gayrimenkul piyasasının çıktısı olan yapılı çevrenin oluşumu, üretim aktör grubu ile

tüketim aktör grubunun buluşması sonucunda meydana gelmektedir(Van der Krabben, 1995).

Bilim dünyasında mekansal planlama sistemi ile gayrimenkul sektörü arasındaki ilişkinin önemi 1980 yılından sonra daha iyi anlaşılmıştır. 1980 öncesinde arsa ve araziler (gayrimenkuller) piyasada basit kanun ve kurallara bağlı olarak alınıp satılmaktaydı. Son yıllarda arsa ve arazilerin el değişimi gayrimenkul sektörünün görünmeyen gücü ile değil, görünen büyük kurumlar ve yatırımcı şirketler vasıtası ile gerçekleşmektedir. Kentlerin gelişim ve dönüşüm sürecinde gayrimenkul sektörünün rolünü belirlemek, sektörün planlama sistemi ile ilişkisini incelemeye dönük bilimsel çalışmalar hız kazanmıştır(Tiesdell ve Allmendinger, 2005).

Kentsel yatırım kararları verilirken gayrimenkul sektörü oyuncularının stratejileri ve ilgileri kadar, kurumsal organizasyonların düzenlemeleri de esas olmaktadır. Gayrimenkullerin ekonomik değerlerindeki değişimler, piyasa koşullarını belirlemektedir.

White , Watkkins ve Adams'a göre kentlerin gelişimi ve dönüşümünü gayrimenkul sektörü yönlendirmektedir. Onlara göre gayrimenkul piyasasının yapısı ve işlemleri arasındaki ilişki kamu politikaları tarafından düzenlenmeli ve planlama sistemi ile ilişkili olarak yürütülmelidir(Watkins ve White, 2005). Kamusal politika üreticiler son yıllarda bu ilişkinin önemini farkına varmışlar ve bu konuda çeşitli çalışmalar yapmışlardır. Bu çalışmalarda deneysel bilgiler oluşturabilmek için ekonomik aktörlerin yasalara dayalı nasıl davranacakları tahmin ederek hukuk ve ekonomik sistemler arasındaki ilişkilerinin ortaya çıkarılması hedeflenmiştir. Söz konusu araştırmalarda daha çok hukuk ve ekonomi alt sistemlere ve aralarındaki ilişkiye vurgu yapılmakta, yeni bir kurumsal ekonomiye geçiş arzulanmaktadır.

Needhaam tarafından 2006 yılında hukuk ve ekonomi yaklaşımı ile mekansal planlama çalışmalarını birleştiren bir çalışma yapılmıştır. Çalışmanın ana odak noktasını planlama sürecindeki mülkiyete ilişkin yasaların nasıl kullanıldığı ve bu süreç içerisinde işlem maliyetini ne kadar etkilediğini konusu oluşturmaktadır. Ekonomi ve planlama ile ilgili, geçmişte planlamanın ekonomik analizi üzerinde çokça makeleler ve çalışmalar yapılsa da söz konusu çalışmalar son yıllarda gayrimenkul sektörü ile bağlantılı olarak daha ayrıntılı bir şekilde ele alınmaktadır. Bu tür çalışmalar ile kentsel gayrimenkullerin yeniden üretilmesi ve tüketilmesi sonucunda elde edilen sermaye

birikimlerinin nasıl oluşturulması ve dağıtılması konusunun aydınlatılması hedeflenmektedir. Bu yolla, ülke ekonomisini kalkındıracak ve küresel ekonomik krizi atlatmaya yardımcı olacak, planlama sistemi ile mülkiyet hakları arasındaki ilişkinin kurumsallaşmasını ve toplumsal sorunların çözülmesini sağlayacak pratikler netleştirilmeye çalışılmaktadır. Bu süreçte kentsel gelişim ve dönüşüm süreci ile ilgili çalışmalar sonucunda beklenen performansın ve toplumsal değişimin elde edilip edilmediğine dikkat edilmeye başlanmış, planlama sistemi ile gayrimenkul sektörü arasındaki ilişkinin verimliliği gündeme gelmiştir. Bunun yanında planlama sistemi ile mülkiyet hakları sistemi arasındaki ilişkilerin ve işbirliğinin ortaya konması ve sorgulanması amaçlı çalışmalar da yürütülmektedir. Bu işbirliği sonucunda üretilen toplumsal ilişkiler, farklı bölgeler ve ülkelerde farklı seviyelerde etkili olmaktadır(Needham ve ark., 2018).

Planlama sistemi ile mülkiyet hakları arasındaki ilişkilerin yönetilmesi aşamasında yerel düzeyde kurumsal düzenlemeler önem kazanmıştır. Kurumsal düzenlemelerin esasını oluşturan unsurlar bireysel teşvik unsurları, kurum ve kuruluşlar ve kurumlar arası ittifaklardır. Bireysel teşvik unsurlarına, stratejilerine ve tercihlerine yanıt olarak oluşturulan kurum ve kuruluşlar evrimleşmektedir. Mekansal planların uygulama aşamasında aracı olan kurumsal organizasyonların tercihleri süreci yönlendirmektedir. Bu işlemler organize edilirken kentlerin ekonomik, sosyal, fiziksel siyasal ve kurumsal yapıları kamu yararına doğrultusunda şekillenmekte, dönüşmekte veya yeniden yenilenmektedir.

Küreselleşen dünyada sermayenin yerelleşmesi ile birlikte kentlerin gelişim ve dönüşümünde gayrimenkul sektörün rolü artmıştır. Kentsel arsa piyasası özel kişiler ve geliştiriciler için artık daha çekici bir hale gelmiştir. Gayrimenkul geliştirme sürecinde uygulanan yöntemler ve yasalara karşı arsa sahiplerinin ve geliştiricilerinin davranışları önem kazanmaya başlamıştır. Aynı zamanda planlama sistemi ile gayrimenkul geliştirme sektörü arasındaki ilişkinin yönlendirilmesinde devletin rolü de tedarikçi değil, düzenleyici ve kolaylaştırıcı olmuştur.

Planlama sistemi ile gayrimenkul geliştirme süreci arasındaki ilişki, mülkiyet sahiplerinin beklentilerinden ve arazi kullanım özelliklerinden etkilenmiş aktif toprak sahipleri süreci başlatırken pasif toprak sahipleri ise bu süreci geciktirebilmiştir(Adams, 1994).

Kentlerin piyasa ekonomisi kurallarına dayalı farklı uygulamalarla çalışan planlama sistemi gayrimenkul sektörü geliştiricilerinin, yatırımcılarının ve uzman danışmanların piyasaya esas değerlendirme kriterleri dikkate almaya başlamıştır. Bu kriterlerin geçersiz sayılması yerine onlar ile işbirliği yaparak sürecin onların lehine/avantajlarına kullandırılmasına çaba gösterilmiştir. Healey'e göre bu süreç içerisinde gayrimenkul sektörü oyuncularını, çağdaş planlama sistemin onlardan yana olduğunu düşünmektedirler(Healey, 1992).

Gayrimenkul yatırımları kentlerin şekillenmesi ve dönüştürülmesinde çok büyük bir etkiye sahiptir. Söz konusu yatırımlar, kentsel ortamların cazibelerini yükselterek değişim ve dönüşümlerini hızlandırma konusunda stratejik bir önem taşımaktadır. Özellikle bu yatırımlar kamu ve özel sektöre ait alanların fonksiyon değişikliği yolu ile faaliyetlerini hızlandırmaktadır. Özellikle teknoparklar, eğlence mekanları, yeni konut projeleri ve konut fonksiyonundaki eski alanlara yenileme ve dönüşüm yolu ile prestij kazandırarak değerine değer katmak gibi bir çok farklı alan ve ölçekte gündeme gelmektedir. Gayrimenkul yatırımları yolu ile kentlerin şekillendirilmesi yaklaşımı stratejik planlamanın eylem odaklı göstergelerinden biridir.

Gayrimenkul yatırım süreci içerisindeki en önemli aktörlerden biri kamu otoritesidir. Bu aktörün görevi plan kararlarını belirlemek ve planın gerçekleşmesini kontrol etmektir. Gayrimenkul yatırımcıların görevi ise bu plan çalışmasını izlemektir. Ayrıca yatırımcılar tarafından planı netleşmiş olan arsalar gayrimenkul geliştirme çalışmaları için tercih edilmektedir. Yatırım sürecinde planlama kararları çok büyük önem arz etmektedir. Aynı zamanda imar planları plan yapım sürecinde belirlenen arazi kullanım kararları ve belirtilen yoğunluk kararları doğrudan proje değerini etkilemektedir.

Richard U. Radcliff'e göre, toprak değerini en düşük seviyede tutabilen planlar kent planlamanın en iyi planlarıdır. Şehir planlarının amacı, arsa ve arazi değerlerini yükseltmek değil, arsaların kullanım şekline çözüm getirerek iyileştirmek ve kamu için gereken altyapıyı oluşturmaktır(Keleş, 1993).

Kentsel arsaların değerini doğrudan etkileyen faktörlerden biri plan kararlarında belirlenen kullanım biçimi ve fonksiyonudur. Örneğin; konut, ticaret, sanayi ve benzeri kar getirici fonksiyonları olan arsaların değerleri artarken, okul, hastane, yol ve kanalizasyon ve benzeri gibi kamu yararı ve sosyal altyapı alanlarına belirlenen arsaların

değeri düşmektedir. Adil ve sağlıklı bir kent planlaması, kent toprağı üzerinden kazanılan rantın yeniden mülk sahiplerine dağıtılması sonucunda ortaya çıkabilir. Arsa spekülasyonunun temel sebebi rant dağılımından en büyük payı elde etme isteğidir(Yalın, 2003).

Kentsel gelişim ve dönüşüm sürecindeki en önemli faktörleri olan plan kararları ve arazi değerleri, her zaman birbirlerini etkilemekte ve değişmeye zorlamaktadır. Arsa ve arazi değerlerindeki değişimler doğru tespit edilip kontrol edilmezse, çıkar gruplarının gayrimenkul piyasasına müdahaleleri artar. Dolayısıyla bu durum mekansal plan kararlarının geçersiz kılınmasına neden olabilir(Kılınçaslan, 2002).



3. MATERYAL VE YÖNTEM

Tez çalışmasında 5 aşamadan oluşan bir metodoloji takip edilmiştir.

Birinci aşamada örnek çalışma alanı olarak Bodrum'un Yalıçiftlik Beldesi seçilmiş ve beldenin sınırları tespit edilmiştir. Yalıçiftlik beldesi bir turizm bölgesi olmasına rağmen 2009 yılına rağmen planlama faaliyetlerinden mahrum kalan ve herhangi bir planlı gelişme sürecine girmemiş bir yerdir. Ancak gayrimenkul sektörünün çağırışı ile mekansal planlar bölgeye giriş yapmış ve kısa bir zamanda beldenin kırsal görünümü değişerek kentsel alan niteliğine kavuşmuştur. Dolayısı ile beldenin hızlı gelişim ve değişim sürecinde mekansal planlama ve gayrimenkul sektörünün nasıl bir rol oynadığını, süreç içerisinde hangisinin daha etkin ve yönlendirici olduğunu keşfetmek için, Yalıçiftlik beldesi çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Yalıçiftlik Beldesi, mekansal planlama ve gayrimenkul sektörü arasındaki güç mücadelesini çözümlmek için en elverişli turizm alanlarından biridir. Daha sonra yerel belediye ile görüşme yapıp bölgeye yönelik geçmişten günümüze kadar yapılan üst ve alt ölçekli tüm planlara erişilmiştir. Bölgenin planlama süreci detaylı bir şekilde incelenmiş, kentsel gelişiminin başladığı yıllardan günümüze kadar bölgenin mekansal açıdan nasıl bir değişime uğradığı ortaya çıkarılmıştır. Bunu yapmadaki amaç, Yalıçiftlikte zaman ve yapılaşma ilişkisini çözümlenmektedir. Mekansal planlar incelenirken bu planların bütüncül bir şekilde mi yoksa bölgesel ve parçacıl bir şekilde mi yapıldığına; planların hangi dönemlerde etkin olduğuna ve planların ne derecede uygulandığına bakılmıştır.

İkinci aşamada, gayrimenkul danışmanlık firmaları ile görüşmeler yapılmış ve bölgede gayrimenkul yatırımlarının hangi yıllarda başladığı, gayrimenkul yatırımlarını bölgeye çeken unsurlarının neler olduğu, yatırımların hangi bölgelerde yoğunlaştığı, mekansal planlara uygun hareket edilip edilmediği ve gayrimenkul yatırımlarının arsa ve arazi fiyatlarını nasıl etkilediği konuları araştırılmıştır. Bu görüşmelerin amacı, gayrimenkul sektörünün bölgeye girişini, ne kadar etkin bir güce sahip olduğunu, hangi bölgelerde hangi dönemlerde sektörün güçlü bir rol oynadığını ve mekansal gelişmeyi nasıl şekillendirdiğini anlamaktır.

Üçüncü aşamada, Yalıçiftlik yerel gayrimenkul piyasasında "Arz / Talep Dengesini" anlayabilmek için piyasa verileri araştırılmıştır. Arz ve talep yerleşmede arsa fiyatlarını etkileyen en önemli unsurdur. Yalıçiftlik Beldesi'nde arz ne zaman niçin arttı? Talep ne zaman niçin arttı? Bugün beldede arz/talep dengesi ne durumda?

Sorularına yanıt aranmıştır. Bu aşamada ayrıca belde yapılaşmaya maruz kalmış her yer gezilerek fotoğraflama yapılmıştır.

Dördüncü aşamada, belde arsa ve arazi fiyatlarındaki değişim incelenmiştir. Yalçıftlık Beldesi'ne ait tüm arsa ve arazilerin 1990-2019 yılına kadar fiyat değişimi 5 yıllık periyotlarda çıkarılmıştır. Hangi bölgelerde hangi dönemde mekansal planlar arsa ve arazi fiyatlarının değişimine (yükselmeye veya gerilemeye) etki etmiştir konusu araştırılmıştır. Yine, gayrimenkul sektörü aktörlerinin eli ile yapılan büyük yatırımların belde arsa ve arazi fiyatlarına etkisi araştırılmıştır. Beldedeki fiyat değişimleri incelenirken yerleşme altı farklı alt bölgeye ayrılmıştır ve beşer yıllık periyotlara bölünerek fiyat değişimleri incelenmiştir. Fiyat değişimleri analizi yapılırken, yerleşmenin farklı bölgelerinde farklı değerler ortaya çıkmıştır. Bu değer değişimine sebep olan unsurlar ise; lokasyon, denizden uzaklığı, ana ulaşım aksı, plan kararlarında belirlene emsal oranı ve fonksiyonudur. Tespit edilen bu unsurlardan dolayı, fiyat analizi yapılırken yerleşmenin altı farklı alt bölgeye ayrılmıştır.

Beşinci aşamada Yalçıftlık Beldesi'nde kentsel gelişmeden sorumlu kamu çalışanları(Bodrum belediyesi planlama biriminde çalışan bir kişi, Yalı emlak'te çalışan bir şehir planı) ile, yerel gayrimenkul sektörü aktörleri(Bodrum emlakçılar derneği başkanı, Yalı emlak ve başka iki emlakçı) ile röportajlar yapılmıştır. Saha araştırması sırasında ilgililere aşağıdaki röportaj soruları yöneltilmiştir:

- Yalçıftlık Beldesi'nin kentsel gelişim sürecinde mekansal planlar bütüncül olarak mı yoksa parçacıl olarak mı hazırlandı?
- Belde turizm yatırımlarını yönlendiren üst ölçekli bütüncül herhangi bir plan çalışması var mı?
- Bodrum Yarımadası'na yönelik çeşitli zamanlarda üst ölçekli 1/25.000 Çevre Düzeni Plan çalışması yapılmış olsa da bu planların dava açılarak uygulaması durdurulmuştur. Bu planların iptal olma sebepleri nelerdir?
- Beldeye yönelik onaylanan planlar yerleşmenin mekansal gelişimini olumlu ve olumsuz yönleriyle nasıl etkiledi?
- Beldenin kentsel gelişim sürecinde mekansal planların bir eksikliği, etkisizliği ya da zayıflığı hissedildi mi? Gayrimenkul sektörü oyuncularını (geliştiriciler ve yatırımcılar) belde rahat ve özgür hareket ettirdi mi?
- Mekansal planlar, Yalçıftlık Beldesi'nde arsa ve arazi fiyatlarının değişiminde ne derecede yönlendirici rol oynadı?

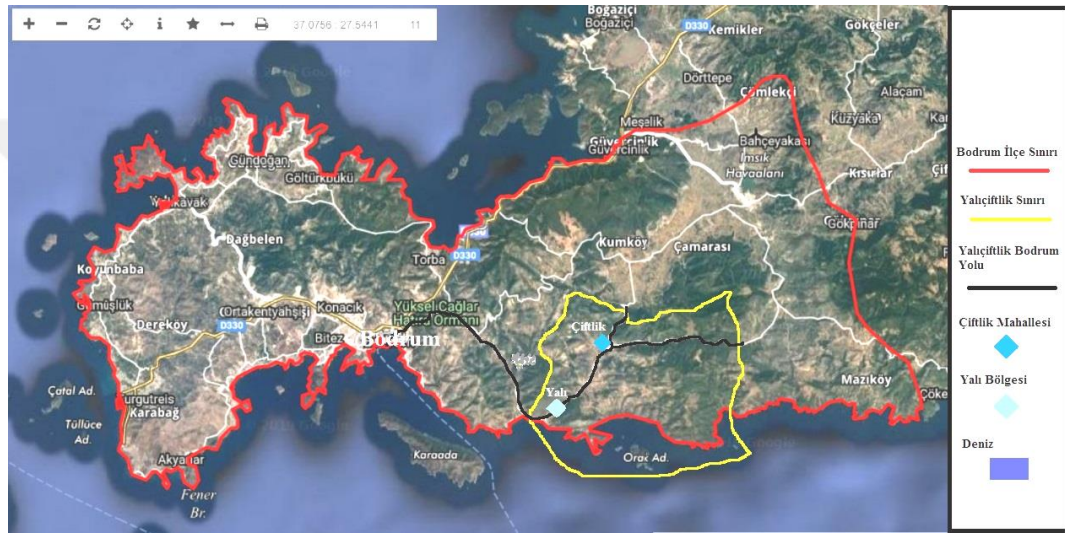
- Beldedeki turizm baskısı ve gayrimenkul yatırımları, mekansal planların uygulanmasına bir engel teşkil etti mi?
- Gayrimenkul yatırımlarını beldeye çeken unsurlar nelerdi?
- Gayrimenkul sektörü Yalıçiftlik Beldesi'nin mekansal gelişiminde nasıl bir rol oynadı?
- Yalıçiftlik Beldesi arsa ve arazi fiyatlarındaki değişimlerde gayrimenkul sektörü ne derecede yönlendirici oldu?
- Gayrimenkul projelerinin gerçekleştiği yerlerde ve çevresinde mekânsal gelişme hızlandı mı? Beldede mekansal gelişme planlı mı yoksa plansız mı gerçekleşti?

Çalışma kapsamında elde edilen veriler, içerik analizine tabii tutulmuştur. Bu kapsamda beldedeki gayrimenkul projelerinin yer seçimi, işlevlendirmesi ve belirlenen yapılaşma koşulları incelenmiş, projelerin mekânsal plan kararlarına uygun olup olmadığı sorgulanmıştır. Ayrıca mekânsal planlar yapılırken, gayrimenkul sektörünün istek, talep ve beklentilerinin ne ölçüde karşılandığı konusu çözümlenmeye çalışılmıştır. Gayrimenkul sektörünün mekansal planlama üzerindeki etkisini ölçmek için, bölgede kaçak yapılaşmanın olup olmadığı, imar planı değişiklikleri, imar planı iptalleri, arsa ve arazilerin fiyatlarındaki belirgin değişimler ayrıntılı incelenmiş ve nitel/nicel veriler üzerinden çalışmanın amacına uygun çıkarımlar yapılmıştır.

4. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA

4.1. Örnek Çalışma Alanı: Yalıçiftlik Beldesi

Yalıçiftlik Beldesi, Muğla'nın batısında, Bodrum Yarımadası'nın güney tarafında yer almaktadır. Yalıçiftlik Beldesi, Kızılağaç ve Çiftlik köylerinin 18.04.1999 tarihinde birleşmesiyle beldeye dönüşmüştür. Çiftlik ve Kızılağaç, şu anda beldenin iki mahallesi durumundadır. Kızılağaç Mahallesi İçmeler, Çilek ve Alazeytin köylerini ve Çiftlik Mahallesi Kabağaç, Yumurtaş ve Çukurgöl köylerini kapsamaktadır. Yalıçiftlik Beldesi toplam 4620 kişilik nüfusa sahiptir (TÜİK, 2018).



Şekil 4.1. Bodrum ve Yalıçiftlik Beldesi'nin Sınırları(URL1)

Bölgede Milas-Bodrum ve Dalaman olmak üzere iki tane uluslararası havalimanı mevcuttur. Yalıçiftlik Beldesi'ne 50 km uzaklıkta olan Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden havadan erişim sağlanmaktadır. Belde, Bodrum Merkeze 18 km, Muğla İl Merkezi'ne ise 110 km uzaklıktadır. Ulaşım, Milas Karayolu üzerinden yapılmaktadır.

Beldenin ekonomisini çoğunlukla hizmet sektörü (turizm- ticaret), el sanatları ve hayvancılık oluşturmaktadır. 1970'lerin başında Bodrum İlçesi'nin birinci derece turistik bölge ilan edilmesi ile birlikte Yalıçiftlik Beldesi'nin kırsal görüntüsü değişmeye başlamıştır. Özellikle beldenin merkezinde yer alan kıyı bölgesi, turizm bölgesi niteliğine kavuşarak turizm tesislerinin yoğunlaşmasına neden olmuştur. Bodrum Yarımadası'nın her yeri gibi Yalıçiftlik Beldesi de doğal güzelliklere sahiptir. Son yıllarda beldenin turizme kapılarını açması ile birlikte kentsel gelişim ve değişim

süreci hız kazanmıştır. Geçmişte kırsal nitelikte olan belde zamanla turizm ve ticaret sektörüne geçiş yapmıştır.

Yalıçiftlik Beldesi, Bodrum Yarımadası genelinde olduğu gibi, turizme açılması ile birlikte hızlı bir gelişim ve değişim sürecine girmiştir. Gerek turizm sektörünün yarattığı işgücü, gerekse doğal güzellikler, son yıllarda özellikle çalışma ve yerleşme amaçlı göçleri hızlandırmıştır. Beldede sektörler arasında birinci sırada yer alan turizm, ticaret gibi alt sektörleri içine alan hizmetler sektörünü, imalat ve tarım sektörleri izlemektedir. Beldede turizm sektörünün göstermiş olduğu hızlı gelişim ile birlikte inşaat sektörü de oldukça canlı bir yapıya sahiptir. Ayrıca belde, yaz aylarında çeşitli bölgelerden turizm tesislerinde çalışmak için gelen önemli bir işgücünü barındırmaktadır. El sanatları beldedeki bir diğer yaygın sektör olup halıcılık yerli halkın önemli uğraşları arasındadır. Tarım alanlarında buğday, arpa gibi tahılların yanında nohut, bakla, mısır ve börülce yetiştirilmektedir. Zeytin, badem, incir, üzüm ve harnup beldede yetişen diğer ürünlerdir. Zeytincilik belde halkının önemli geçim kaynaklarından biridir. Ayrıca yerleşmede bal üretimi (arıcılık) yapılmaktadır. Belde de hayvancılık genelde hane halkı ihtiyacını karşılamamanın ötesine geçememektedir.

4.1.1. Doğal Yapı Özellikleri

Yalıçiftlik beldesinin çevresini zeytinlik ve tarım alanları çevrelemekte olup zeytinlik ve kuru tarım alanları yerleşimin içlerine kadar girmektedir. Orman alanları kıyıdan itibaren yükselerek topografyanın yüksek engebeli kesimlerinde ve zeytinlik alanlar ile tarım alanlarının dışındaki bölgeyi kapsamaktadır. Mülga Muğla İl Tarım Müdürlüğü'nün 14.07.2009 tarihli görüş yazısı ile verilen haritalar sonucunda belde sınırları içerisinde yaklaşık 10.000 hektar orman alanı, 95 hektar tarım arazisi, 2.398 hektar zeytinlik alan ve 408 hektar yerleşim alanının bulunduğu tespit edilmiştir.

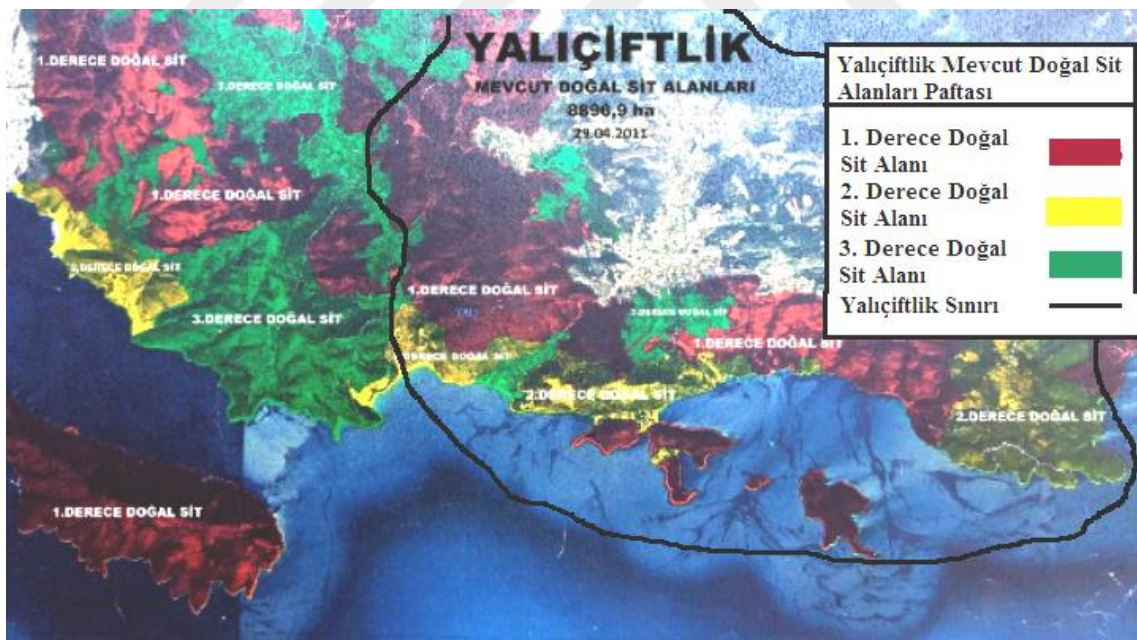
Yalıçiftlik Beldesi'nin içinde bulunduğu bölge ilk çağlardan günümüze kadar birçok uygarlığın etkisinde kalmıştır. Bu uygarlıkların etkileriyle bölgede birçok tarihi eser niteliğinde kalıntılar mevcut olup bu alanlar birinci derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenmiştir. Ancak alanın doğal yapısı, peyzaj değerleri ve orman varlığına sahip olması ile arkeolojik sit alanına nazaran doğal sit alanları daha fazla yer kaplamaktadır. Sit alanları 8896.93 hektarlık bir büyüklüğe sahip olup bu da toplam

alanın %69.69'unu oluşturmaktadır. Yalıçiftlik belde sınırları dahilindeki sit alanlarının statüsü ve türlerine göre alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 4.1. Yalıçiftlik beldesi sit alanları dağılımı

SİT ALANLARI	ALAN (HA)	ORAN (%)
1. Derece doğal sit alanı	4437.56	46.88
2. Derece doğal sit alanı	679.64	7.64
3. Derece doğal sit alanı	2656.24	29.86
ARA TOPLAM	7773.44	87.37
1. Derece Arkeolojik sit alanı	1123.49	12.63
TOPLAM	8896.93	100.00

Yalıçiftlik mevcut doğal sit alanları Şekil 4.2 olarak aşağıda verilmiştir.



Şekil 4.2. Yalıçiftlik doğal sit alanları (resmi gazete karar no. 1532, 2019)

Bölgenin mülkiyet durumuna bakıldığında Yalıçiftlik belde sınırları içerisinde mülkiyet deseninin en büyük arazi parçasının beldenin bölgesel konumu, iklim ve coğrafi yapısına koşut orman alanları olduğu görülmektedir. Orman alanları dışındaki

mülkiyetlerin büyük bölümü özel mülkiyete tabi alanlar olup belediye ve hazine arazileri de söz konusu özel mülkiyetler içinde parsel ölçüğünde bulunmaktadır.

4.1.2 Yalıçiftlik Beldesi Planlama Süreci

Yalı beldesinin mekânsal, yönetsel ve işlevsel bir bütünlük içerisinde; doğal ve kültürel değerler ile kentsel ve kırsal gelişmeler arasındaki koruma-kullanma dengesinin oluşturulması ve sektörel gelişimin planlı bir şekilde sürdürülmesinin sağlanması amacıyla 1/25000 ölçekli ilave-revizyon çevre düzeni planı hazırlanmıştır. Bu üst ölçekli planın temel hedefleri aşağıdaki gibidir:

- Yalıçiftlik belde sınırları kapsamında kalan, tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve turizm potansiyelinin yüksek olduğu yörenin korunması, kullanılması ve planlı gelişiminin sağlanması,
- Mekânsal ve sektörel gelişme sürecinde sürdürülebilir bir kalkınmanın ve sağlıklı bir kentsel gelişme amacına yönelik doğal, kültürel, tarihi ve arkeolojik değerler; kıyıları, orman ve tarım alanları gibi ülkesel kaynaklar ile kentsel kullanımlar arasında koruma-kullanma dengesini ve sektörel kalkınmayı sağlayan plan kararlarının üretilmesi.
- Beldenin gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkân sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek plan kararlarının oluşturulması,
- Koruma-kullanma dengesi içerisinde ekonomik ve sosyal boyutuyla büyük önem arz eden turizm yatırım ve işletmelerinin geliştirilmesi,
- Doğal, kültürel, çevresel değerlerin, tarihi varlıkların, su kaynaklarının, tarım ve orman alanlarının korunması,
- Taşınmaz kültür ve doğa varlıklarının ve sit alanlarının etkin olarak korunması ve geliştirilmesi,
- Su kaynaklarının, yeraltı sularının, doğal çevrenin bozulması ve kirlenmesinin önleyici tedbirlerin alınması
- Bölgenin mevcut gelişme potansiyellerinin ve gelecek dönemdeki kimlik ve işlevinin belirlenerek bunun planlamaya yansıtılması,

- Geleneksel yerleşimin doğal çevreyle birlikte oluşturdukları özgün kimlik ve peyzaj değerlerinin, yeni gelişme alanlarında da sürmesinin sağlanması,
- Korunması gerekli doğal, ekolojik, kültürel ve peyzaj özellikleriyle uyumsuz ve bu nitelikler üzerinde olumsuz etki yapabilecek düzensiz yapılaşmanın önlenmesi,
- Planlama alanında gerekli fonksiyonel kullanım alanlarını oluşturarak, ulaşım altyapısını iyileştirilmesi için gerekli plan kararlarının üretilmesi,
- Bölgede bu plan ve sonrasında yapılacak alt ölçekli planlamalarda münferit uygulamalar yerine mümkün olduğunca bütüncül, birbiriyle entegre ve tamamlayıcı, eş zamanlı gerçekleşecek plan kararlarının üretilmesi,
- Yerel halkın turizm faaliyetlerine direk katılımının sağlanması, bilinç düzeyinin artırılması ve bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik yapısının geliştirilmesi olarak belirlenmiştir.

Yalıçiftlik, sahip olduğu doğal ve kültürel değerler ile çok önemli turizm potansiyeline sahip bir yerdir. Turizm baskısı altında kalan kaçak yapılaşma ve ikinci konut eğilimi içinde bulunan Bodrum Yarımadası'nın aksine, Yalıçiftlik doğal ve geleneksel yapısını korumuş ve kaçak yapılaşmanın olmadığı bir yerdir. Ancak bu turizm ve yapılaşma baskısı zaman zaman beldenin mekansal gelişim faaliyetlerini etkilemiştir. Dolayısıyla son yıllarda yoğun yapılaşma baskısı yer yer kaçak yapılaşmalara sebep olmuştur.

Beldenin sınırları içerisinde alt ölçekli onaylı imar planları olmadığı için kıyı kesiminde birbirine uyumlu olmayan mevzii planlar yapılmış olsa da turizm yatırımlarını yönlendiren üst ölçekli bütüncül her hangi bir plan çalışması yapılmamıştır.

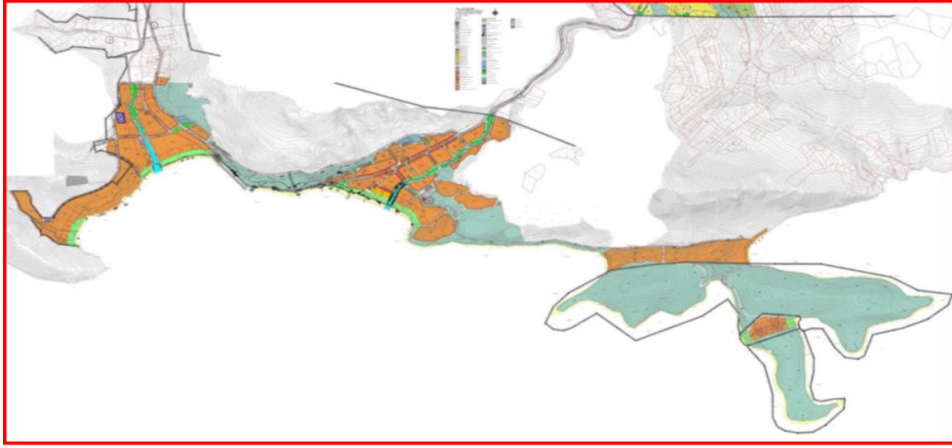
Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından Bodrum Yarımadası'na yönelik 1/25000 ölçekli planlar yapılmış. 24.11.2006 tarihinde Bodrum Yarımadası, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) ilan edilmiş ve 26356 sayılı resmi gazetede yayınlanmıştır. Daha sonra 10.10.2007 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından bölgenin bütününe ilişkin 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmıştır. Ancak söz konusu planın 20.11.2008 tarihinde yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Böylece yarımadanın tamamında olduğu gibi Yalıçiftlik'te de çevre düzeni planı bulunmamakta, turizm potansiyelinin yanında sit alanları ve orman alanları gibi

korunması gereken alanlar plansız ve kontrolsüz bir gelişim ile baş başa bırakılmış durumdadır. 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Şekil 4.3. olarak aşağıda verilmiştir.

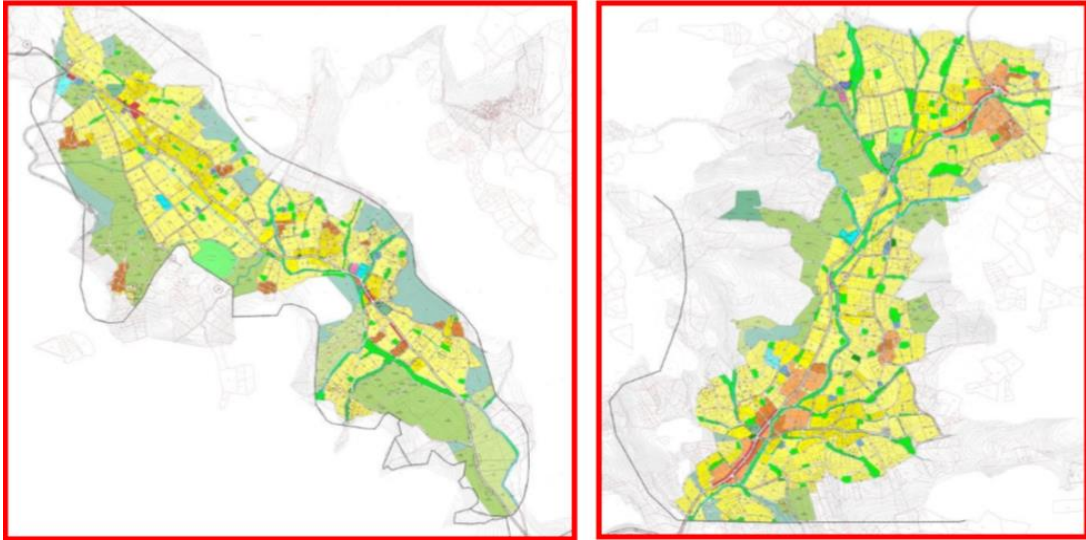


Şekil 4.3. Bodrum(KTKGB)1/25000'lik Çevre Düzeni Planı (ÇDP, 2009)

Yalıçiftlik turizm merkezinin Tavşanburnu bölgesinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanan 1/25000'lik Çevre Düzeni Planı 15.05.2009 tarihinde onaylanmıştır. Bu plana göre kıyı kısmında kalan alanlarda turizm tesisleri ve mevcut yerleşmelerin olduğu bölgelerde (köyler) kalan alanlarda konut için alanlar ayrılmıştır. Ayrıca doğal sit alanları dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Bu planlar üst ölçek plan kararları doğrultusunda hazırlanmış, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kabulü ile 02.06.2010 tarihinde 6601 sayılı kararı ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Ancak bu planlar askı süresini tamamladıktan sonra münferit parsellere ilişkin olarak yine davalar açılmış ve 19.10.2011 tarihinde planların yürütmesi durdurulmuştur (Şekil 4.4. ve 4.5).



Şekil 4.4. 1/5000 ölçekli Yalıçiftlik Kıyı Kenarı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (Resmi Gazete, 2010)



Şekil 4.5. Çiftlik ve kızılağaç mahallelerinin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (Resmi Gazete, 2010)

4.1.3 Plan Kararları

Yalıçiftliği Beldesi kapsamında hazırlanan ilave-revizyon çevre düzeni planının ana kararları Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 10.09.2009 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, plan hükümleri ve yine bu çevre düzeni planı doğrultusunda onaylanan koruma amaçlı imar planı esas alınarak oluşturulmuştur. Ayrıca bölgede söz konusu planların onayından sonra Bodrum Yarımadası genelinde yapılan doğal sit alanı irdelemesine göre mülga Muğla Kültür ve

Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.04.2011 tarih ve 7083 sayılı kararı uyarınca tescil edilen sit statüleri, yüksek kurul ilke ve kararlarına uygun bir düzenleme yapılmıştır.

Öte yandan tarım, orman gibi ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, topografik yapı, yerinde yapılan arazi çalışmaları doğrultusunda planlama aşamasına geçilmiş, bölgeye ilişkin veriler planlama ilkeleri ve gereklilikleri neticesinde değerlendirilmiştir.

Yalıçiftlik Beldesi, içinde bulunduğu yarımadanın turizm potansiyelleri ve mevcut oluşumları içinde değerlendirildiğinde önemli bir konumda bulunmaktadır. Yarımadanın mekânsal alan kullanımı ve yer seçim kararlarında temel ekonomik sektör olarak turizm belirleyici olmuştur. Ancak turizm baskısı, bölgedeki doğal ve tarihi değerlerin bozulmasına neden olacak uygulamalar ile nitelikli turizm tesisleri yerine yoğun ikinci konut tarzı ve kaçak yapılaşmaları beraberinde getirmiştir. Oysa belde günümüze kadar orman alanları, tarım alanları/zeytinlik alanlar gibi doğal ve çevresel değerleriyle geleneksel kırsal yapısını koruyarak söz konusu olumsuz bu gelişmelerin dışında varlığını sürdürmüştür. Beldenin kıyı kesiminde ise ulusal ölçekte nitelikli turizm tesisleri yer seçmiştir. Dünyadaki turizm eğilimlerine bakıldığında yoğun, hızlı ve büyük ölçekli yaşama-dinlenme ve eğlenme tarzının yerini daha yalıtılmış, organik, mütevazı, bakir ama nitelikli yerel değerlerin aldığı görülmektedir. Bölgede yapılacak olan yeni tesisler de bu kalite ve konsepti yakalama eğilimi içinde bulunmaktadır. Dolayısıyla her ne kadar kaçak ve düzensiz yapılaşma tehdidi altında olsa da beldede mevcut bu eğilimin gelecekte de sürdürülmesine yönelik plan kararları oluşturulmuştur.

Bu kapsamda bölge ekonomisinin en önemli girdisini oluşturan turizm tesis alanlarının dünyadaki turizm eğilimleri içinde nitelikli olarak gelişmesine imkan verecek biçimde kıyıda yer seçimleri yapılmıştır. Mevcut yerleşik alanlar ise düşük yoğunluklu, geleneksel yerleşme desenine uygun ve tarımsal varlığını koruyarak gelişmesine yönelik düzenlenmiştir. Böylece planlama alanının kıyı kesiminde üstün nitelikli bir turizm gelişiminin olacağı, yerleşmenin kırsal kimliğini kaybetmeksizin yerel dinamikleri içinde tarımsal yapı ve geleneksel konut dokusu ile varlığını sürdüreceği öngörülmüştür.

1/25000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planında 10.09.2009 tarihinde onaylı planın hedef ve stratejileri, kabulleri esas alınarak bir düzenleme yapılmıştır. Planlamaya konu bölgeyi mekânsal olarak Kızılağaç, Çiftlik ve Yalı olarak tanımlamak mümkündür. Ancak yerleşme desenine bakıldığında bölgenin turizm tesis alanları, Kızılağaç ve Çiftlik Mahallesi yerleşik alanı ve küme evleri olarak adlandırılan küçük

yerleşik alanlar olarak ayrıştığı görülmektedir. Tarım ve orman alanları bu yerleşik alanların dışında oluşmuştur. Genellikle bölgede özel mülkiyete konu yerleşik alanlar ve yakın çevresi dışındaki alanların büyük bölümü orman mülkiyetinde bulunmaktadır.

Sit alanları planlama alanında yerleşmenin tarihi ve ender bulunan doğal güzellikleri sebebiyle önemli bir büyüklüğe sahip olup orman alanları ile iç içe geçmiş durumdadır. Doğal karakteri korunacak alanlar ise yine orman varlığıyla bütünleşik, tarım alanlarının uzantısı biçiminde yer almaktadır. Bu çerçevede planlama alanında arkeolojik ve doğal sit alanları, tarım/zeytinlik alanlar, orman alanları ve mülkiyet durumu arazi kullanım kararlarının oluşumundaki en önemli eşikler arasında sayılabilir. Ayrıca bölgenin topografik açıdan engebeli ve eğimli yapısı da ulaşım ve yerleşme desenini etkilemiştir. 1/25000 ölçekli İlave-Revizyon Çevre Düzeni Planında öneri mekânsal kullanım değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 4.2: Arazi kullanım kararları

KULLANIMLAR	ALAN (m²)	ALAN(HA)	ORAN(%)
KENTSEL YERLEŞME ALANI	1263679.35	126.37	0.99
KENTSEL GELİŞME ALANI	847916.94	84.79	0.66
SEYREK YOĞUNLUKTA KENTSEL GELİŞME ALANI	5090194.34	509.02	3.99
TURİZM TESİS ALANLARI (T1)	4835126.51	483.51	3.79
TURİZM TESİS ALANLARI (T2)	512550.50	51.26	0.40
GÜNÜBİRLİK ALANLARI	154788.30	15.48	0.12
KAMPİNG ALANI	7375.09	0.74	0.01
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	140555.78	14.06	0.11
SPOR ALANI	59132.74	5.91	0.05
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR	10667843.76	1066.78	8.36
DOĞAL KAREKTERİ KORUNACAK ALANLARI	6881899.97	688.19	5.39
ORMAN ALANI	96515520.82	9651.55	75.61
MEZARLIK ALANI	19670.35	1.97	0.02
GELENEKSEL YAT YAPIM, BAKIM VE ÇEKEK ALANI	550648.90	55.06	0.43

TERMİNAL ALANI	58121.89	5.81	0.05
ARTIMA TESİS ALANI	52103.96	5.21	0.04
TOPLAM	127657129.2	12765.71	100.00

Arazi kullanım paftası Şekil 4.6. olarak aşağıda verilmiştir.



Şekil 4.6. Yalıçiftlik arazi kullanım paftası (URL 2)

4.2. Yalıçiftlik'te Mekansal Planlamanın Gayrimenkul Sektörü Üzerindeki Etkisi

Yalıçiftlik Beldesi'nin kentsel gelişim sürecinde, mekânsal planlar bütüncül bir şekilde yapılmıştır. Bölgesel, parçacıl veya mevzi planların, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırı bir şekilde yapılmadığı tespit edilmiştir. İlk kez Çiftlik Mahallesi'nin Yukarı Köy bölgesinde 1974 yılında parselasyon çalışmaları yapılmış, ancak bu çalışmalar devam ettirilmemiş ve bölgeye her hangi bir imar kararı getirilmemiştir. Daha sonra 2009 yılında ilk kez 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı hazırlanmış ve yürürlüğe girmiştir. Yalıçiftlik Beldesi'nin mekansal gelişimi bu plan doğrultusunda yapılmıştır. Hazırlanmış olan 1/25000 ölçekli plan, Yalıçiftlik Beldesi'nin tamamını (Kızılağaç, Çiftlik ve Yalı) içermektedir. Planın bütüncül olarak durdurulmasına engel olmak plan 3 farklı parça halinde hazırlanmıştır. 2009 yılından önce yapılan tüm yapılar imarsız bir şekilde yapılmış, ancak bu imarsız yapıların tümü, imar barışı adı altında bugün resmiyet kazanmıştır.

Tarımsal nitelikte olan Yalıçiftlik Beldesi'nin mekansal gelişimi ilk başta Çiftlik Mahallesi-Yukarı Köy bölgesinden başlamıştır. Bu bölge halen köy niteliğini sürdürmektedir. 2009 yılından bu yana Çiftlik Mahallesi- Aşağıköy bölgesinde inşaat faaliyetleri daha hareketlidir. Yalı bölgesi ise denize yakın bir bölgedir. 2009 yılında hazırlanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Plan kararına göre burası turizm bölgesidir ve turizm tesislerin bulunduğu bölgedir. Sahil kenarında bulunan büyük oteller ise çevre düzeni planı gelmeden önce 1990'lı yıllarda yapılmıştır. Otellerin yapıldığı arsa ve arazilerin nerdeyse tamamı devlet arazisidir ve 49 yıllık anlaşma ile yapılmıştır.

Mekansal planlamanın gayrimenkul sektörü üzerindeki etkisini ölçmek için, gayrimenkul projeleri geliştirilirken bu projeler plan kararlarına uygun olup olmadığı incelenmiştir. Bu analiz yapılırken, yer seçimi, işlevlendirme ve yapılaşma koşulları dikkatle incelenmiştir.

Yer seçimi analizi yapılırken bölgede yapılan tüm gayrimenkul projelerinin tamamen plan kararlarına uygun bir şekilde yapıldığı tespit edilmiştir. Plan kararlarıncı belirlenmiş alanlarda plana uygun olarak gayrimenkul geliştiriciler tarafından projelere yer seçimi yapılmıştır. Plan kararlarına aykırı her hangi bir gayrimenkul projesinin yapılmadığı tespit edilmiştir. Projelerin geliştirme sürecinde her hangi bir sektör baskısı veya plansız yer seçimi gibi durumlara rastlanmamıştır.

İşlevlendirme analizi yapılırken gayrimenkul projelerin işlevleri incelenmiş ve plan kararları ile karşılaştırılmıştır. Yapılan tüm gayrimenkul projeleri plan kararlarında verilen işlevleri taşımaktadır. Örneğin; Sahil ve Yalı bölgelerinde yer alan arsa ve araziler, plan kararlarıncı turizm bölgesi olarak belirlenmiş ve bu bölgedeki arsa ve araziler üzerinde yapılan tüm gayrimenkul projelerinin işlevlendirmesi plan kararları ile uyumlu olarak gerçekleşmiştir. Yapılan projelerin tamamı otel ve pansiyon işlevi taşımaktadır. Aynı zamanda plan kararlarıncı Çiftlik Mahallesi Aşağı Köy ve Yukarı Köyde yer alan arsa ve arazilere konut işlevi verilmiştir. Bu bölgelerde yapılan ve yapılmakta olan tüm projeler de konut işlevi taşımakta ve plana aykırı her hangi bir işlev dışı proje tespit edilmemiştir.

Yapılaşma koşulları analizi yapılırken yapı nizamı, TAKS/KAKS, bahçe mesafeleri incelenmiştir. Yalıçiftlik Beldesi tarımsal niteliğe sahip yeni gelişmekte olan bir beldedir. Dolayısıyla hem nüfus hem yapılaşma yoğunluğu düşük bir beldedir. Çiftlik Mahallesi Yukarıköy, köy merkezinde bitişik nizamda bir yapılaşma durumu söz konusu iken köy merkezinin hemen çıkışından itibaren ayrık nizamda yapılaşmalar

başlamaktadır. Plan kararlarında Yukarı köy bölgesinde belirlenen TAKS 0.15 ve kat sayısı 2'dir. Yapılaşma durumu Aşağı Köy bölgesinde Yukarı köyden biraz daha farklıdır. Köy merkezinde az da olsa bitişik nizamda bir yapılaşma varken köy merkezinin hemen dışında birbirinden uzak tarlalar içinde ayrı nizamda yapılaşmalar görülmektedir. Anacak Aşağı Köyden Yalı bölgesine doğru, Yukarı köyde olmayan site yapılaşmalarının sayısı Aşağı Köyde fazladır. 2009 yılından bu yana Aşağı Köy bölgesinde siteler ve modern evler yapılmaktadır. Plan kararlarında Aşağı Köy bölgesinde TAKS 0.30 kat sayısı 2-3 kat olarak belirlenmiştir. Yalı bölgesinin yapılaşma yoğunluğu Yukarı Köy ve Aşağı Köyden daha düşüktür. Sahile yakın kısımda bir kaç yüksek kapasiteli otel haric, diğer bölgelerde birbirinden uzak az sayıda pansiyon bulunmaktadır. Yalı bölgesinde plan kararları TAKS 0.30 ve kat sayısı 2 olarak belirlenmiştir.

Yalıçiftlik Beldesi'nde arz-talebi etkileyen en büyük unsurlar lokasyon ve plan kararlarıdır. Lokasyon olarak denize yakın olması ve anayol güzergahına uzak kalmaması arsalarla olan talebin yükselmesine neden olmaktadır. Ancak Yalıçiftlik Beldesi plan kararları yerleşmede arz-talebi etkileyen en önemli unsurdur. Plan kararlarında belirlenen işlev ve yapılaşma koşulları, yerleşmenin arsa ve arazilerine olan talepte güçlü bir rol oynamıştır. Örneğin; Yalı bölgesi lokasyon olarak denize yakındır ve plan kararlarında burası turizm bölgesi olarak işlevlendirilmiştir dolayısıyla bölgede yer alan arsa ve arazilere olan talep en yüksektir. Aynı zamanda Aşağı Köy bölgesinde yer alan arsa ve arazilere olan talep Yalı'dan sonraki en yüksek orana sahiptir. Bunun sebebi de lokasyon olarak denizden fazla uzak olmaması ve plan kararlarında belirlenen en yüksek TAKS oranına sahip bir konut bölgesi olmasıdır. Öte yandan Yukarı köy bölgesinde yer alan arsa ve arazilere olan talebin düşük olmasının sebebi, lokasyon olarak denizden çok uzakta yer alması ve aynı zamanda plan kararlarında TAKS oranının düşük olmasıdır. Arz-talep analizi, beldede konuta olan talebin dükkâna olan talebe göre daha yüksek olduğunu ortaya koymuştur.

Bölgeye hakim olan mekansal planların, gayrimenkul sektörünü etkisi altına alıp kontrollü bir şekilde hareket etmesini sağladığı anlaşılmaktadır. Mekansal planlar hem bölgenin kentsel gelişim sürecinde hem de arsa ve arazi değerleri değişiminde en önemli yönlendirici rolü oynamıştır. Plan kararlarında turizm bölgesi olarak belirlenen ve emsal değeri yüksek olan bölgelerde sektörün hareketlilik (arsa alım satımı, inşaat faaliyetleri vb.) seviyesi yüksek olup diğer yandan emsal oranı düşük olan bölgelerde sektörün hareketlilik seviyesi de düşüktür. Genel olarak bugüne kadar gayrimenkul

sektörünün mekânsal planlara aykırı bir girişimde bulunmadığı, çarpık kentleşme ve plansız yapılaşmaya neden olmadığı görülmektedir.

4.3. Gayrimenkul Sektörünün Yalçıftlık'in Mekansal Gelişimi Üzerindeki Etkisi

Gayrimenkul sektörünün Yalçıftlık'in mekansal gelişimi üzerindeki etkisini ölçmek için, bölgede kaçak yapılaşmanın olup olmadığı, imar planı değişiklikleri, imar planı iptalleri, arsa ve arazilerin fiyatlarındaki değişimler incelenmiştir. Aynı zamanda 09.05.2019-20.05.2019 tarihleri arasında yapılan saha araştırması sırasında Yalçıftlık kentsel gelişim sürecinde rol oynayan mekansal planlama ve gayrimenkul sektörü aktörleri ile yapılan görüşmeler de analiz yapılırken dikkate alınmıştır.

Yalçıftlık Beldesi'nin Çiftlik Mahallesi Yukarı köy bölgesinde ilk kez 1974 yılında parselasyon işlemleri başlatılmış, fakat devamında bölgeye her hangi bir plan yapılmamıştır. Yukarı köy bölgesi kısmen kaçak yapılaşmanın olduğu bir bölgedir. Her hangi bir imar planı olmadan kaçak yollarla yapılan yapılar bulunmakta, fakat daha sonra imar barışı ile tüm bu kaçak yapılar resmileştirilmiştir. Dolayısıyla imar planı olmadan kaçak yapılan bu yapıların resmileştirilmesi gayrimenkul sektörünün yukarı köy bölgesinde planlamayı yendiğini göstermektedir. Ancak bu durum sadece Çiftlik Mahallesi Yukarı köy bölgesi hariç başka bölgelerde söz konusu değildir. Yukarı köy bölgesinin bir kısmı hariç başka bölgelerde kaçak yapılar bulunmamaktadır. Beldenin planlı bir şekilde geliştiği ve kentsel gelişim sürecinde planlamanın güçlü rol oynadığı görülmüştür.

Mekansal planlamanın Yalçıftlık Beldesi'ne gelmesi 2009 yılında başlar. İlk kez 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı 2009 yılında hazırlanmış, onaylanmış ve yürürlüğe geçmiştir. Ancak zaman zaman bu plan değişikliklere ve iptallere uğramıştır. İmar planı değişiklikleri ve iptallerin sebebi ise, planlar hazırlanırken doğal sit alanları, birinci derece tarımsal alanlar, "Z" harfiyle işaretlenmiş zeytinlik alanlar, kamulaştırma ve düzenleme ortaklık payı gibi durumlara dikkat edilmemesidir. 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda doğal sit karakterleri esas alınarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme kurulu tarafından incelendikten sonra 02/06/2010 tarihinde onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Ancak 1/5000 ölçekli

Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı askı süresi tamamlandıktan sonra münferit parsellere ilişkin olarak davalar açılmış ve Danıştay tarafından bu planlar durdurulmuştur. Planlar hazırlanırken gözardı edilen ve dikkat edilmeyen bazı hususlar zaman zaman plan değişikliklerine ve planların iptal edilmelerine sebebiyet vermiştir.

Arsa ve arazi fiyatlarındaki değişimler incelendiğinde, 2009 yılında bölgeye imar planı gelmeden önce gayrimenkul piyasasının durgun bir durumda olduğu görülür. 2000 yılından önce sahil bölgesinde bulunan arsa ve arazilerin değerleri çok düşük iken diğer bölgelerde bulunan arsa ve araziler nerdeyse değersiz bir durumdadır. Sahil bölgesinde hazine arazileri üzerinde yapılan büyük gayrimenkul projeleri (oteller) gayrimenkul sektörü ile yerel yönetim arasındaki işbirliği sonucunda yapılmıştır. Gayrimenkul sektörü tarafından yapılan bu faaliyetler projelerin çevresindeki arsa ve arazilerin değerlerinde değişimlere sebebiyet vermiş ve bölgenin reklamı yapılmaya başlanmıştır. Bu durum beldede mekansal planlama sürecinin acilen başlatılmasına neden olmuştur. Arsa ve arazi değerlerindeki değişimler 2009 yılına kadar gayrimenkul sektörü oyuncuları tarafından kontrol edilmiştir. Fakat gayrimenkul sektörünün arsa ve araziler üzerindeki etkisi sadece Yalı bölgesi ile sınırlı kalmıştır.

Arsa ve arazi değerlerinde asıl önemli yükselişler mekansal planların yapımı sonrasında başlamıştır. 2009 yılında Çevre Düzeni Planının yapılması ile beraber, turizm gelişme bölgesi olarak belirlenen Yalı bölgesinin yanında Çiftlik Mahallesi Aşağı Köy ve Yukarı köy konut bölgesi olarak belirlenmiştir. Mekansal planların gelmesi ile dengeli ve kontrollü bir şekilde tüm beldenin arsa ve arazi değerlerinde değişimler başlamıştır. Dolayısıyla arsa ve arazilerin mekansal planların etkisi bütüncül ve dengeli iken gayrimenkul sektörünün etkisi bütüncül olmayan, dengesiz ve sadece yapılan yatırımlar çerçevesindedir. Sonuç olarak Yalıçiftlik arsa ve arazi değerlerindeki değişimlerde mekansal planlamanın daha yönlendirici ve etkili olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkul yatırımları organize bir şekilde gerçekleştiği için merkezi ve yerel yönetimler dahil diğer tüm aktörlerin mekansal planlama sürecine katılımı ve karşılıklı işbirlikleri söz konusu olmaktadır.

Yalıçiftlik Beldesi'nde 2000li yıllardan önce ciddi bir gayrimenkul satışı yoktur. 2000'li yıllardan sonra gayrimenkul satışı yavaş yavaş harekete geçmiş ve 2009 yılına kadar bu durum devam etmiştir. Ancak 2009 yılında 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylandıktan sonra Yalıçiftlik'te gayrimenkul satışı bir anda canlanmış ve hızla yükselmeye başlamıştır. Özellikle Yalı (turizm bölgesi) ve Çiftlik Mahallesi-Aşağı köy

(plan kararlarında emsal oranı yüksektir) kısmında, gayrimenkuller el değiştirmeye başlamış ve fiyatlarda sürekli bir yükselme durumu ortaya çıkmıştır. Yalı bölgesi deniz bölgesinde yer alması nedeniyle, Yalıçiftlik Aşağı köy ise hem denize yakınlığı hem de siteleşmeye müsait bir yer olması nedeniyle gayrimenkul yatırımlarını çekmektedir. Yukarı köy ve Kızılağaç bölgelerinde Yalı ve Aşağı köye göre gayrimenkul satışı daha azdır.

Gayrimenkul yatırımları bölgede mekansal planlarla bir uyum içerisinde hareket ettiği ve plan kararlarına aykırı hareket edilmediği görülmektedir. Gayrimenkul sektörünün Yalıçiftlik mekansal gelişimini desteklediği anlaşılmaktadır. Yapılan yatırımlar sonucunda beldeye daha fazla yatırım gelmiş ve yapılaşma hız kazanmıştır. Özellikle Aşağı köy kısmında siteleşme hızla devam etmektedir. Bu durum aynı zamanda Aşağı köyün tarımsal yüzünün değişmesini ve kentsel bir kimlik kazanmasını sağlamıştır.

Yalı ve Çiftlik Mahallesi Aşağı köy bölgelerinde, lokasyon avantajı, yüksek yapılaşma oranı ve turizm bölgesi olarak belirlenmiş olma özelliklerinden dolayı talep oranı yüksektir. Talebin yüksek olması beldede bir yandan arsa ve arazi değerlerini yükseltmekte, diğer yandan yeni gayrimenkul sektörü yatırımlarını tetiklemektedir. Bölgedeki yapılaşma faaliyetleri hızlandığından beldenin kırsal görünümü kentsele dönüşmektedir.

4.4 Yalıçiftlik'te Arsa ve Arazi Değerlerindeki Değişim

Bodrum Yarımadası'nın güneyinde yer alan Yalıçiftlik Beldesi, sahip olduğu turizm potansiyeli ve doğal güzellikleri ile dikkat çeken bir beldedir. Ancak 2009 yılına kadar tüm bu doğal güzellikleri ve turizm potansiyeline rağmen planlama faaliyetlerinden mahrum kalmış, kendi kırsal niteliğini sürdüren bir belde olmuştur. 1990'lı yıllarda bölgeye ait her hangi bir imar planı olmadığı için sahil bölgesinde yer alan arsa ve araziler hariç, diğer bölgelerde bulunan arsa ve araziler alım satım yapılmayan değersiz gayrimenkuller olarak görülmüştür. Fakat 2009 yılında ilk 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı hazırlanınca, bir anda gayrimenkul sektörünün dikkatini çekmeye başlamış ve yatırımcı şirketler beldeye ilgi göstermeye başlamıştır. Yalıçiftlik sınırı ve yerleşmeleri Şekil 4.7. olarak aşağıda verilmiştir.



Şekil 4.7. Yalıçiftlik sınırı ve yerleşmeleri(Google Earth, 2019)

Tez çalışması kapsamında sahada toplanan verilere göre Yalıçiftlik Beldesi'nin farklı bölgelerinde farklı arsa ve arazi değerleri ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda Yalıçiftlik Beldesi, arsa ve arazi değerleri üzerinden farklı bölgelere ayrılarak incelenmiştir. En değerli araziler sahil bölgesinde yer alan arsa ve arazilerdir. Ancak sahil bölgesinde yer alan arsa ve arazilerin çok büyük bir kısmı hazine arazisidir. Bu araziler 49 yıllık bir anlaşma ile özel sektöre verilmiştir ve üzerinde turizm tesisleri inşaa edilmiştir. Fakat bu arazilerin küçük bir kısmı özel mülkeyet olsa da son yıllarda hiç el değiştirmedeği için m² değeri net bir şekilde tespit edilememiştir. Bölgedeki gayrimenkul sektörü aktörleri ve emlakçılar ile yapılan görüşmelerde bu arazilerin tahmini m²değeri 15.000 - 20.000 TL olarak dile getirilmektedir.

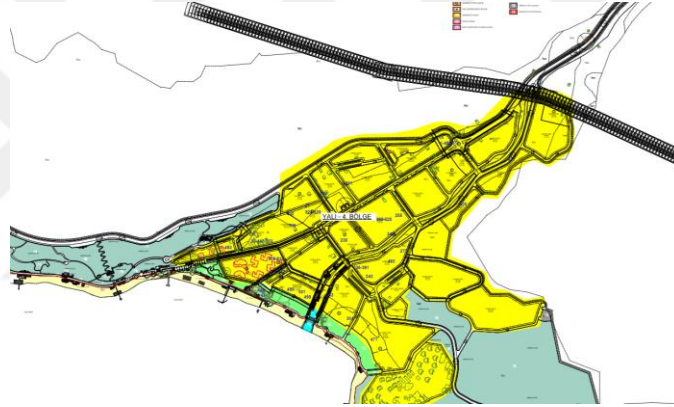
İkinci derece en değerli arsa ve araziler Yalı bölgesinde yer almaktadır. Yalı bölgesi hem denize yakınlığı hem plan kararlarında turizm bölgesi olarak işaretlendirilmiş olması nedeni ile arsa değerlerinde sürekli ciddi bir yükseliş tespit edilmiştir. Aşağıdaki tabloda Yalı bölgesindeki arsa ve arazileri 2000 yılından itibaren 2019 yılına kadar değer değişimi 5'er yıllık periyotlarda verilmiştir. Yalı bölgesinin googel earth görüntüsü aşağıda Şekil 4.8. olarak verilmiştir.

Tablo 4.3. Yalı bölgesi, yıllara göre ortalama arsa ve arazi m² değeri

Bölgeler	2000	2005	2010	2015	2019
Yalı bölgesi	170TL	230 TL	320 TL	650 TL	1200TL



Şekil 4.8. Yalı bölgesinin haritası (Google Earth, 2019)



Şekil 4.9. Yalı bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Yalı Emlak, 2019)



Şekil 4.10. Yalı bölgesi pansiyonları (Saha araştırması, 2019)

Yalıdan sonra en değerli arsa ve araziler Aşağı köyde yer almaktadır. Aşağı köy lokasyon olarak Yalı bölgesinin devamında yer almakta ve denizden fazla uzak bir mesafede değildir. Arsa ve arazilerin değerli olması, turizm bölgesinin hemen bitişinde

ve denizden yine fazla uzak kalmaması nedeniyledir. Aynı zamanda bu bölgedeki arsa ve arazilere yüksek bir talep vardır. Diğer bölgelere göre yapılaşma yoğunluğu bu bölgede düşüktür ve siteleşme henüz yeni yeni başlamaktadır. Bölgenin içinden geçen Çiftlik karayolunun kenarındaki arsa ve arazilerin değeri beldenin diğer kısımlarına göre daha yüksektir. Aşağıdaki tabloda Aşağı köy arsa ve arazi değerlerin değişimi 2000 yılından itibaren 2019 yılına kadar 5' yıllık periyotlarda aşağıda verilmiştir. Saha araştırmasında çekilen Aşağı köy evleri, Şekil 4.11,4.12,4.13 olarak aşağıda verilmiştir.

Tablo 4.4. Çiftlik Mahallesi Aşağı köy 1. ve 2. bölge, yıllara göre ortalama arsa ve arazi m² değeri

Bölgeler	2000	2005	2010	2015	2019
Aşağı köy 3. bölge	70 TL	110 TL	190 TL	370 TL	700 TL
Aşağı köy 4. bölge	55 TL	90 TL	120 TL	230 TL	470 TL



Şekil 4.11. Aşağı köy bölgesi evleri (Saha araştırması, 2019)



Şekil 4.12. Aşağı köy yeni yapılan siteler (Saha araştırması, 2019)



Şekil 4.13. Aşağı köy yeni yapılan siteler (Saha araştırması, 2019)

Beldenin en yukarı ve gelişmemiş kısmı Çiftlik mahallesi yukarı köy bölgesidir. Yukarı köy bölgesinde henüz diğer bölgelerdeki gibi inşaat faaliyetleri hareketli değildir. Arsa ve arazilere olan talep düşüktür. Talebin düşük olma sebebi bölgenin denizden çok uzakta kalmasıdır. Gayrimenkul yatırımlarının yapılmadığı ve hala tarımsal niteliğini sürdüren bir bölge olduğu için arsa ve arazi değerleri burada diğer bölgelere göre düşüktür. Aşağıdaki tabloda Yukarı köy arsa ve arazi değerlerindeki değişim 2000 yılından 2019 yılına kadar 5'er yıllık periyotlarda verilmiştir.

Tablo 4.5. Çiftlik Mahallesi Yukarı köy 1. ve 2. bölge, yıllara göre ortalama arsa ve arazi m² değeri

Bölgeler	2000	2005	2010	2015	2019
Yukarı köy 1. bölge	35 TL	60 TL	90 TL	160 TL	300 TL
Yukarı köy 2. bölge	30 TL	50 TL	75 TL	120 TL	270 TL

Saha araştırması sırasında çekilen Yukarı köy bölgesi evleri Şekil 4.14 ve 4.15 olarak aşağıda verilmiştir.



Şekil 4.14. Yukarı köy evleri (Saha araştırması, 2019)



Şekil 4.15. Yukarı köy evleri (Saha araştırması, 2019)

Fiyat analizi sonucunda, Yalı bölgesinde yer alan arsa ve arazilerin değerinde 2000 yılından 2019 yılına kadar % 14.16 bir artış oranı ortaya çıkmış, aşağı köy bölgesinde yer alan arsa ve arazilerin değerinde 2000 yılından 2019 yılına kadar %10.85 bir artış oranı ortaya çıkmış ve Yukarı köy bölgesinde bulunan arsa ve arazilerin değerinde 2000 yılından 2019 yılına kadar % 11.4 artış göstermektedir. Yalı bölgesi, denize yakınlığı ve turizm fonksiyonuna sahip bir bölge olduğundan dolayı, diğer bölgelere göre arsa ve arazi değerlerinde en yüksek artış oranına sahip olmuştur.

5. SONUÇ

Araştırma, turizm bölgelerinde gayrimenkul sektörü oyuncularının mekânsal planlama sürecine aktif katıldıklarını, kendi istek ve beklentileri doğrultusunda mekânsal plan yapım sürecini yönlendirdiğini ortaya koymuştur. Yalıçiftlik Beldesi'nin turizm bölgesi ilan edilmesi ve elverişli arazilerinin konut ve turizm alanı olarak 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında belirlenmiş olması, gayrimenkul sektörünün Yalıçiftlik Beldesi'nin mekânsal gelişimi üzerindeki etkisini ve gücünü göstermektedir. Cazibesi yüksek turizm bölgelerinde gayrimenkul sektörü ve mekânsal planlama arasında güç mücadelesi yerine işbirliğinin öne çıktığı anlaşılmaktadır.

Bulgular, Bodrum Yarımadası'nda adım adım turizm amaçlı gayrimenkul yatırımlarının ilerlediğini ve en son olarak bu yatırımların Yalıçiftlik Beldesi'ne ulaştığını göstermektedir. Yarımada içinde turizm cazibesi daha yüksek olan bölgeler öncelikle gayrimenkul sektörü yatırımlarından nasibini almıştır. Bu bölgeler arz/talep dengesi doğrultusunda belli bir doyuma ulaştıktan sonra, gayrimenkul sektörü ilgisini Yalıçiftlik Beldesi'ne çevirmiştir. 2009 yılında Yalıçiftlik Beldesi için üst ölçekli planın onaylanması ve sonrasında planın iptal edilmemiş olması, plan kararlarının gayrimenkul yatırımcılarının beklentisini karşıladığını gösterir.

Mekansal planın hazırlanması, kırsal nitelikli Yalıçiftlik Beldesi'ni bir turizm bölgesine çevirmiş, beldede planlı kentsel gelişmelerin önünü açmış ve beldeye kentsel bir kimlik kazandırmıştır. Bununla beraber mekânsal planın yapılması, beldede kaçak yapılaşmaların ortaya çıkmasını engellemiş, bölgedeki en değerli doğal ve kültür varlıklarının sınırlarının belirlenerek korunmasını sağlamıştır. Bir bakıma mekânsal planlamanın, gayrimenkul sektörünün yıkıcı ve kontrolsüz şekilde Yalıçiftlik Beldesi'nde faaliyet göstermesinin önüne geçtiği söylenebilir. Bunun yanında mekânsal planlama, tüm Bodrum Yarımadası'nda olduğu gibi doğal güzellikleri ile öne çıkan Yalıçiftlik Beldesi'nin ikinci konut ve otellerle dolmasına aracılık etmiştir. Bu doğrultuda bu tez çalışması, mekânsal planlamanın ve gayrimenkul sektörünün turizm bölgelerinde birbiriyle uyumlu hareket etme eğiliminde olduğunu, sektör oyuncuları ve plan yapımcılar arasında tesis edilen işbirliğinin turizm beldelerini kısmen korurken kısmen de kimliğini değiştirdiğini ortaya koymaktadır.

Mekânsal planların, Yalıçiftlik Beldesi'nin kentsel gelişimi üzerinde yüksek derecede belirleyici olduğu görülse de, plan kararlarının gayrimenkul sektörünün istek ve beklentileri doğrultusunda oluşturulmuş olması sektörün planlama üzerindeki gücünü

ve etkisini göstermektedir. Mekânsal planlama, Yalçıftlık'in turizm potansiyellerinin değerlendirilmek istendiği 2009 yılından itibaren devreye girmiştir. Bu tarihten sonra beldede kentsel gelişme mekânsal plan kararları doğrultusunda ilerlemiştir. Mekansal plan, bir bakıma gayrimenkul sektörünün faaliyetlerinin önünü açan, resmileştiren bir araç olmuştur. Mekansal planlama, sektörün ihtiyaçları, talepleri ve beklentilerine karşılık verdiği için Yalçıftlık'te yaygın kontrolsüz bir kentsel gelişmeden bahsedilememektedir. Planlama sayesinde beldedeki tarım ve orman alanları kentsel gelişme baskısından kurtulmuştur.

Mekansal planlama ve gayrimenkul sektörü el ele vererek, hem Yalçıftlık Beldesi'nin kentsel gelişim sürecinde hem de beldede arsa ve arazi değerlerinin değişiminde etkin ve yönlendirici rol oynamıştır. 2009 yılından sonra turizm ve konut gelişimlerinin başladığı Yalçıftlık Beldesi, bugün kırsal bir alandan kentsel bir alana doğru evrilmektedir. Mekansal plan, beldede değersiz olan gayrimenkulleri değerli hale getirmiş ve gayrimenkul alım-satım ve el değiştirme sürecini başlatmıştır. Plan kararları doğrultusunda beldede gerçekleştirilen her gayrimenkul projesi, beldenin cazibesini artırmakta bu durum beldenin kentsel gelişim sürecini hızlandırmaktadır. Beldedeki kentsel gelişim, mekânsal planda izin verilen sınırlara dayandığında gayrimenkul sektörünün de belli bir doyuma ulaşacağı, beldenin turizm potansiyelinin büyük ölçüde değerlendirilmiş olacağı beklenmektedir. Kentsel gelişim mekânsal planda çizilen sınırlara dayandığında, mekânsal planlama ve gayrimenkul sektörü arasında yeni bir işbirliğinin başlayıp başlamayacağını, işbirliğinin yerini güç mücadelesine bırakıp bırakmayacağını zaman gösterecektir.

Tez çalışması, gelişme potansiyeline sahip turizm bölgelerinde, mekansal planlama sürecinin erken (henüz o bölgeye gayrimenkul sektörü ilgisi başlamadan) başlatılması gerektiğini ortaya koymuştur. Bu sayede, mekânsal plan kararları, gayrimenkul sektörünün güçlü etkisinden nispeten soyutlanmış olarak kamu yararı doğrultusunda alınabilir. Mekansal planlamanın gayrimenkul sektörünü kontrol altına alma gücü olduğu anlaşılmaktadır. Kentsel gelişim sürecinde gayrimenkul sektörünün tüm ihtiyaç, talep ve beklentilerini karşılamamanın mümkün olmadığı görülmektedir. Bununla beraber kontrolsüz ve plansız yapılaşmaların önüne geçmek isteyen mekânsal planlamanın, gayrimenkul sektörünün talep ve beklentilerine kulak tıkaması da olumlu sonuçlar vermeyebilir. Her durumda mekânsal planlamanın, turizm bölgelerinde parçacıl kararlar üretmekten kaçınması, bütüncül plan kararları üretmesi gereği ortaya çıkmaktadır.

KAYNAKLAR

- Adams, D., 1994, Urban planning and the development process, Psychology Press, p.
- Amin, A. ve Thrift, N., 1995, Institutional issues for the European regions: from markets and plans to socioeconomics and powers of association, *Economy and society*, 24 (1), 41-66.
- Amin, A., 1999, An institutionalist perspective on regional economic development, *International journal of urban and regional research*, 23 (2), 365-378.
- Arslanlı, K. Y., 2004, Kentsel alanda planlama faaliyetlerinin taşınmaz mal değerine etkisinin araştırılması, *Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Aykaç, B., 2001, Kamu yönetiminde kriz ve kriz yönetimi, *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 3 (2), 123-132.
- Bal, Ö. H., 2008, İzmir'de kentsel dönüşüm sürecinin İzmir-Cennetçeşme mahallesi üzerinden irdelenmesi, *DEÜ Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Ball, M., 1998, Institutions in British property research: a review, *Urban Studies*, 35 (9), 1501-1517.
- Camerer, C., 1995, Individual Decision Making. Handbook of Experimental Economics. J. Kagel and AE Roth, Princeton University Press.
- Çengel, Ö., 2006, Gayrimenkul sektöründe modern pazarlama teknikleri ve güncel uygulamalar.
- Çırakoğlu, E., 2005, Gayrimenkul geliştirmede stratejik planlama: Abbasağa pilot bölgesinde kentsel dönüşüm proje önerisi, *Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- DiPasquale, D. ve Wheaton, W. C., 1996, Urban economics and real estate markets, 7, Prentice Hall Englewood Cliffs, NJ, p.
- Edwards, M., 1995, Agents and functions in urban development, *Materiali di Laboratorio di Progettazione Ecologica degli Insediamenti, Facolta di Architettura, Universita di Firenze*, 1 (126-136).
- Elden, M. ve Kocabaş, F., 1997, Reklamcılık kavramlar, kararlar, kurumlar, *İstanbul: İletişim Yayınları*.
- Emiroğlu, K. ve Ünsal, S., 2006, Kentleşme, yapı ve konut, 1923-1950 dönemi, *İntes*, p.
- Evans, A. W., 1995, The property market: ninety per cent efficient?, *Urban Studies*, 32 (1), 5-29.
- Gazete, R., 2014, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği.
- Gingrich-Philbrook, C., 1998, Autobiographical performance and carnivorous knowledge: Rae C. Wright's animal instincts, *Text and Performance Quarterly*, 18 (1), 63-79.
- Graaff, J. d. V., 1957, Theoretical welfare economics (Cambridge), *GraaffTheoretical Welfare Economics 1957*.
- Gregory, D., Johnston, R., Pratt, G., Watts, M. ve Whatmore, S., 2011, The dictionary of human geography, John Wiley & Sons, p.
- Guy, S. ve Henneberry, J., 2000, Understanding urban development processes: integrating the economic and the social in property research, *Urban Studies*, 37 (13), 2399-2416.
- Harvey, D., 1982, 1982: The limits to capital. Oxford: Blackwell.
- Healey, P., 1991, Models of the development process: a review, *Journal of property research*, 8 (3), 219-238.
- Healey, P., 1992, An institutional model of the development process, *Journal of property research*, 9 (1), 33-44.

- Healey, P., 1994, Urban policy and property development: the institutional relations of real-estate development in an old industrial region, *Environment and Planning A*, 26 (2), 177-198.
- Healey, P., 1995, The institutional challenge for sustainable urban regeneration, *Cities*, 12 (4), 221-230.
- Henneberry, J. ve Roberts, C., 2008, Calculated inequality? Portfolio benchmarking and regional office property investment in the UK, *Urban Studies*, 45 (5-6), 1217-1241.
- Hodgson, G. M., 1989, Institutional economic theory: the old versus the new, *Review of Political Economy*, 1 (3), 249-269.
- Hodgson, G. M., 1998, On the evolution of Thorstein Veblen's evolutionary economics, *Cambridge journal of economics*, 22 (4), 415-431.
- Hubbard, P., Kitchin, R. ve Valentine, G., 2008, Key texts in human geography, Sage, p.
- Karadavut, E., 2008, İmar Planı değişikliklerinin plan bütünlüğüne etkilerinin incelenmesi, *Yüksek lisans tezi. Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü ...*
- Keen, S., 2001, Debunking economics: The naked emperor of the social sciences, Zed Books, p.
- Keleş, R., 1993, Kentleşme Politikası. 2. b, *İmge Kitabevi, Ankara*.
- Keogh, G. ve D'Arcy, E., 1999, Property market efficiency: an institutional economics perspective, *Urban Studies*, 36 (13), 2401-2414.
- Kılınçaslan, İ., 2002, Kentleşmenin ekonomik yönleri, İTÜ, p.
- Leelarasamee, Y., 2005, A decision support system for income-producing real estate development feasibility analysis and alternative assessment, *Texas A&M University*.
- Leishman, C. M., 2003, Real estate market research and analysis, Palgrave Macmillan, p.
- MacLeod, G., 1997, 'Institutional thickness' and industrial governance in Lowland Scotland, *Area*, 29 (4), 299-311.
- Marsh, A. ve Gibb, K., 1999, Emerging Issues in Housing Economics: Expectations, *Uncertainty and Housing Market Choices, Paper presented to HSA Conference*.
- Massey, D. B., 1978, Capital and land: landownership by capital in Great Britain, 04; HD598, M3., p.
- Miles, M. E., Berens, G. ve Weiss, M. A., 2000, Real estate development: principles and process, Urban Land Inst, p.
- Murie, A., 1984, M. Ball, Housing Policy and Economic Power: The Political Economy of Owner Occupation, Methuen, London, 1983. xx+ 424 pp. paper.£ 7.95, *Journal of Social Policy*, 13 (3), 366-367.
- Needham, B., Buitelaar, E. ve Hartmann, T., 2018, Planning, Law and Economics: The rules we make for using land, Routledge, p.
- Peiser, R. B., 1992, Professional real estate development: the ULI guide to the business, Dearborn Trade Pub, p.
- Raco, M., 1998, Assessing 'institutional thickness' in the local context: a comparison of Cardiff and Sheffield, *Environment and Planning A*, 30 (6), 975-996.
- Samuels, W. J., 1995, The present state of institutional economics, *Cambridge journal of economics*, 19 (4), 569-590.
- Sancar, T., 2010, Gayrimenkul Geliştirme Süreçlerinin İyileştirilmesi: Bir Uygulama Örneği, *Fen Bilimleri Enstitüsü*.

- Sandven, T., 1995, Intentional action and pure causality: A critical discussion of some central conceptual distinctions in the work of Jon Elster, *Philosophy of the social sciences*, 25 (3), 286-317.
- Seda, C., 2010, Financial literacy: The hidden curriculum, and ecological injustice, *Education*, 2010.
- Soares de Magalhães, C., 1999, Social agents, the provision of buildings and property booms: the case of sã0 paulo, *International journal of urban and regional research*, 23 (3), 445-463.
- SUHER, H., 1996, Şehircilik, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi Taşkıyla İstanbul, s. 42, aktaran: GÖKULU, Gökhan (2010),“Kent Güvenliği Kentleşme Ve Suç İlişkisi”, *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 24 (1), 209-226.
- Tiesdell, S. ve Allmendinger, P., 2005, Planning tools and markets: Towards an extended conceptualisation, *Planning, public policy & property markets*, 56-76.
- Tümtaş, M. S. ve Ergun, C., 2016, GÖÇÜN TOPLUMSAL VE MEKÂNSAL YAPI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ, *Suleyman Demirel University Journal of Faculty of Economics & Administrative Sciences*, 21 (4).
- Van der Krabben, E., 1995, Urban dynamics: A real estate perspective: An institutional analysis of the production of the built environment, *Tilburg University, School of Economics and Management*.
- Wallace, A., 2004, Understanding local housing markets? Examining approaches to housing market analysis, *Working Paper 6, Office of the Deputy Prime Minister/Economic and Social ...*
- Watkins, C. ve White, M., 2005, Planning, Public Policy & Property Markets. Real Estate Issues, Blackwell Publishing, p.
- Yalın, D., 2003, Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi, *İTÜ, İstanbul*.
- Yılmaz, D., 2006, Gayrimenkul geliştirme projelerinde fizibilite analizi, *Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Zhu, J., 1997, The effectiveness of public intervention in the property market, *Urban Studies*, 34 (4), 627-646.
- URL 1; <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>
- URL2;<https://anterhaber.com/yaliciftlik-turizm-merkezi-sinirlari-yeniden-belirlendi/3350/>

Rapor ve Yönetmelikler

- Gyoder, 2010, Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör 2. Çeyrek Raporu, İstanbul.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (2014), 6. Madde.
- Muğla-Bodrum-Yalıçiftliği 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Khalid URFAN
Uyruğu : Afganistan
Doğum Yeri ve Tarihi : Afganistan 04/04/1990
Telefon : 0507 569 88 45
Faks :
E-Posta : kf.urfan@gmail.com

EĞİTİM

Derece	Adı	İlçe	İl	Bitirme Yılı
Lise	: Takhar - Afganistan			
Üniversite	: Selçuk Üniversitesi	Selçuklu	Konya	2017
Yüksek Lisans:	Konya Teknik Üniversitesi	Selçuklu	Konya	2019
Doktora	: -			

UZMANLIK ALANI: Şehir ve Bölge Planlama, Gayrimenkul Değerleme ve Geliştirme

YABANCI DİLLER: Farsça, Türkçe, İngilizce