

**T.C.  
OKAN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**İNŞAAT SEKTÖRÜNDE HÂSILAT PAYLAŞIMI MODELİ  
TÜRKİYE ÖRNEĞİ**

**Erdoğan BAYRAKTAR**

**DOKTORA TEZİ**

**İŞLETME ANABİLİM DALI  
TÜRKÇE İŞLETME DOKTORA PROGRAMI**

**Danışman**

**Prof. Dr. M. Erdinç TELATAR**

**İSTANBUL, MART, 2018**



**T.C.**  
**OKAN ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**İNŞAAT SEKTÖRÜNDE HASILAT PAYLAŞIMI MODELİ**  
**TÜRKİYE ÖRNEĞİ**

**Erdoğan BAYRAKTAR**

**DOKTORA TEZİ**  
**İŞLETME ANABİLİM DALI**  
**TÜRKÇE İŞLETME DOKTORA PROGRAMI**

**Danışman**  
Prof. Dr. Erdiñç TELATAR

**İSTANBUL, MART, 2018**

**T.C.**  
**OKAN ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**İNŞAAT SEKTÖRÜNDE HASILAT PAYLAŞIMI MODELİ**  
**TÜRKİYE ÖRNEĞİ**

**Erdoğan BAYRAKTAR**  
(162017002)

**DOKTORA TEZİ**  
**İŞLETME ANABİLİM DALI**  
**TÜRKÇE İŞLETME DOKTORA PROGRAMI**

Tezin Enstitüye Teslim Edildiği Tarih :.....

Tezin Savunulduğu Tarih :.....

Tez Danışmanı :Prof. Dr. Mustafa Erdiñ TELATAR .....  
Okan Üniversitesi

Diğer Jüri üyeleri :Prof. Dr. Ahmet Tuğrul SAVAŞ.....  
Okan Üniversitesi

Prof. Dr. Uğur YOZGAT.....  
İstanbul Kültür Üniversitesi

Prof. Dr. Özgür ÇENGEL.....  
İstanbul Ticaret Üniversitesi

Yrd. Doç. Dr. Murat BOLELLİ.....  
Okan Üniversitesi

**İSTANBUL,MART, 2018**

## ÖNSÖZ

Bireylerin sosyalleşme sürecinde kimlik edinmelerini sağlayan kavramların başında bir iş edinme, bunun akabinde ise yuva kurma ve ev sahibi olma gelmektedir. Her ne kadar yuva kurmak için ev sahibi olmak şart olmasa da, Türk toplumsal aile yapımızda ve pek çok toplumda, evlilikten sonra bireylerin en önemli hedeflerinden birisi, “kendi evine sahip olmaktır”. Bu nedenle gayrimenkul sektörü toplumun her bireyi için önemli olan, mülkiyet bilincini içeren bir faktördür.

Gayrimenkul sektörünün bir diğer önemi ise yaşanan çevre ile ilişkili olması, yaşanan çevrede daha iyi ve güzeli ortaya koyma çabası gibi bir kaygısının olmasından ileri gelmektedir. Toplumumuzda “Aslan yattığı yerden belli olur” gibi atasözlerimiz, yaşanan çevrenin bireylerin üzerindeki etkilerini ortaya koymaktadır. Bunun yanında Bronfenbrenner başta olmak üzere pek çok psikoloji ve psikanaliz uzmanı, bireylerin yaşadıkları yerin gerek fiziksel, gerekse sosyal ortamına ilişkin değişkenlerin önemine vurgu yapmaktadır. Şu halde gayrimenkul sektörünün bireylerin hem fiziksel, hem de düşünsel anlamda önemli görevler üstlendiğini ifade etmek mümkündür.

Ülkemizde son yıllarda özellikle TOKİ ve Emlak Konut GYO gibi devlet destekli iştirakler sayesinde, gayrimenkul üretiminde ciddi atılımlar yapılmıştır. Temelde bireylerin daha sağlıklı, daha konforlu ve yaşanılabilir mekanlara sahip olmalarını hedefleyen bu girişimler, devamında özellikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde atılan adımlar neticesinde, bir anlamda Ar-Ge çalışmalarının da başlangıcını oluşturmuş, konut başta olmak üzere gayrimenkul sektöründeki, rekabet ve etkin pazarlama stratejileri, üretimde kalite artışına yol açmış ve oldukça etkili ve olumlu bir süreç başlatmıştır.

Kuşkusuz bu süreç içerisinde en önemli payı hükümetlerin ve devletin verdiği destektir. Uygulamada ise; arazi sahibi ile inşaatı yapan tarafın ortak çıkarına hizmet eden argümanlar oluşmuştur. Bir yandan arazi sahibinin artan gelirden pay alması çoğalırken öte yandan müteahhitlerin daha özgün projeler üretmesine imkan veren ve

elde edemedikleri arazi ve arsalara ulaşmayı kolaylaştıran, zaman kaybını azaltan “Hasılat Paylaşımı Modeli” ön plana çıkmıştır.

Hasılat paylaşımı teoride her ne kadar arazi sahibi ile müteahhit arasındaki ortaklık gibi görünse de, uygulamada bundan çok daha fazlasını içermektedir. Arazi sahibi ile müteahhit arasında yapılacak olan adi ortaklıktan farklı olarak hasılat paylaşımı modeli, dinamik yapısı ile alan içerisinde meydana gelen bazı aksaklıklara ve sorunlara hızlı çözüm üreten, kısacası modern dünyanın işletme yapısının dinamikliğine uygun bir model önermektedir. Bu nedenle bu modelin geliştirilerek yaygınlaştırılması hem alana pozitif katkı sağlayacak, hem de uygulamada yakalanan bu başarının literatüre girmesine vesile olacaktır.

Resmî anlamda uygulanmasına ilk olarak TOKİ Başkanı olduğum dönemde başlanan hasılat paylaşımı modeli, o zamandan günümüze alan uygulamaları sırasında yaşanan aksaklıklara getirdiği çözümlerle artık olgunlaşmış, literatüre girmeye namzet olmuştur. Bunun yanında TOKİ başkanlığım döneminde başlanan projeler tamamlanmış ve yöntem rüşdiyetini ispat etmiştir. Bu nedenle bu yöntemden elde edilen başarıların ve kazanımların öncelikle literatür ve alan araştırmacılarına aktarılmasını, ardından ileri çalışmalar için kaynak teşkil etmek üzere derlenmesini bir borç bilmekteyim.

Araştırmamın her aşamasında ve doktora çalışmaları sürecinde düşünme ve değerlendirme yönünde ufkumu açan ve alan uygulamalarımızı bilimsel disiplin çerçevesinde ele alarak; analitik yöntemler konusunda yol gösteren, başta danışmanım Prof. Dr. Erdinç TELATAR olmak üzere, emeği geçen tüm alan ve enstitü çalışanlarına teşekkürü borç bilirim.

**Erdoğan BAYRAKTAR**

## İÇİNDEKİLER

### SAYFA NO

ÖNSÖZ .....	v
ÖZET .....	xi
ABSTRACT.....	xii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİLLER LİSTESİ .....	xiv
TABLolar LİSTESİ .....	xv
GİRİŞ .....	16
BÖLÜM 1: GAYRİMENKUL ARSA TEDARİK YÖNTEMLERİ, ARSA VE ARAZİ GELİŞTİRME.....	27
1.1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE ARSA VE ARAZİYLE İLİŞKİLİ TEMEL KAVRAMLAR.....	28
1.1.1. Coğrafi Bilgi Sistemleri .....	28
1.1.2. Çevre Düzeni Planları.....	30
1.1.3. Kadastral Sistemler .....	32
1.1.4. İmar Planları ve Uygulamaları.....	34
1.2. GAYRİMENKUL ARSA TEDARİK YÖNTEMLERİ.....	35
1.2.1. Kat Karşılığı Arsa Yöntemi .....	35
1.2.2. Adi Ortaklık Sözleşmesi .....	37
1.2.3. Ücret Karşılığı İnşaat Sözleşmesi (Bedeli Karşılığında Taahhüt Şeklinde İnşaat Yapım Sözleşmesi).....	37
1.2.4. Trampa Yöntemi.....	38
1.3. ARSA TEDARİK SÜRECİNİN ETKİLERİ.....	39
1.3.1.Arsa Tedarikinin İnşaat Süreci Üzerindeki Etkileri .....	40
1.3.2. Arsa Tedarikinin Hukuki Süreç Üzerindeki Etkileri.....	41
1.3.3. Arsa Tedarikinin Ekonomik Süreç Üzerindeki Etkileri .....	42
BÖLÜM 2: DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE KENTLEŞME .....	44
2.1. KENT KAVRAMININ TANIMI VE UNSURLARI .....	45

2.1.1. Kent Kavramının Tanımı.....	46
2.1.2. Kent Kavramının Unsurları .....	48
2.1.2.1. Fiziki Unsurlar.....	49
2.1.2.1.1. Yapı Stoku .....	49
2.1.2.1.2. Kentsel Donatılar .....	50
2.1.2.1.3. Kamusal Hizmetler .....	50
2.1.2.1.4. Diğer Fiziksel Unsurlar .....	51
2.1.2.2. Fiziksel Olmayan Unsurlar .....	52
2.1.2.2.1. Kentsel Süreklilik ve Sürdürülebilirlik.....	52
2.1.2.2.2. Kentsel Doku .....	54
2.1.2.2.3. Kentsel Bellek .....	55
2.2. DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE KONUT ÜRETİMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	57
2.2.1. Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm .....	58
2.2.1.1 Konut Üretimi Kavramının Tanımı ve Kapsamı.....	59
2.2.2. Kentsel Dönüşüm Kavramının Tanımı ve Kapsamı.....	60
2.2.2.1. Tarihsel Süreç İçerisinde Kentsel Dönüşüm.....	62
2.2.2.2. Kentsel Dönüşümde Aktörler.....	63
2.2.2.3. Kentsel Dönüşümde Karşılaşılan Zorluklar .....	65
2.2.2.4. Kentsel Dönüşümle İlgili Eleştiriler.....	66
BÖLÜM 3: TÜRKİYE’DE İNŞAAT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ.....	68
3.1. GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜ .....	69
3.1.1. Ekonomik Yapısı.....	69
3.1.2. Mevcut Yapı Stoku .....	74
BÖLÜM 4: HÂSILAT PAYLAŞIM MODELİ .....	77
4.1. HÂSILAT PAYLAŞIM MODELİNE GENEL BAKIŞ .....	78
4.1.1. Hâsılat Paylaşım Modelinin Tanımı.....	79
4.1.2. Hâsılat Paylaşım Modelinin Özellikleri .....	80
4.1.3. Hâsılat Paylaşım Modelinin Unsurları .....	81
4.2. UYGULAMADA HÂSILAT PAYLAŞIM MODELİ.....	83
4.2.1. Konut Projelerinde .....	83



4.2.2. Sanayi yapıları ve Ticari Yapılarda .....	84
4.2.3. Kamuya Ait Arsalarda .....	86
4.2.4. Karma Projelerde .....	87
4.2.5. Diğer Yapılarda.....	88
4.3. HÂSILAT PAYLAŞIM MODELİNİN YAPI TAŞLARI VE MODELLENMESİ.....	88
<b>BÖLÜM 5: HÂSILAT PAYLAŞIM MODELİNİN FAYDA VE UYGULANABİLİRLİK ANALİZİ.....</b>	<b>92</b>
<b>5.1. KONUyla İLGİLİ YAPILAN ÇALIŞMALAR .....</b>	<b>92</b>
<b>5.2. HASILAT PAYLAŞIM MODELİNİN FAYDA ANALİZİ SONUÇLARI .....</b>	<b>94</b>
<b>5.2.1. SWOT Analizi Sonuçları.....</b>	<b>95</b>
5.2.1.1. Güçlü Yanlar .....	95
5.2.1.2. Zayıf Yanlar .....	99
5.2.1.3. Fırsatlar .....	102
5.2.1.4. Tehditler .....	105
<b>5.2.2. SWOT Analizi Sonuçlarının Diğer Alternatif Modellerle Kıyaslanması ....</b>	<b>108</b>
<b>5.3. HASILAT PAYLAŞIM MODELİNİN UYGULANABİLİRLİK ANALİZİ</b>	
<b>BÖLÜM 6: SONUÇ VE ÖNERİLER .....</b>	<b>115</b>
<b>5.3.1. PESTEL Analizi Sonuçları .....</b>	<b>116</b>
5.3.1.1. Politik Anlamda Uygulanabilirlik (Political).....	116
5.3.1.2. Ekonomik Anlamda Uygulanabilirlik (Economical) .....	118
5.3.1.3. Sosyal Anlamda Uygulanabilirlik (Social) .....	120
5.3.1.4. Teknolojik Anlamda Uygulanabilirlik (Technological).....	122
5.3.1.5. Çevresel Anlamda Uygulanabilirlik (Environmental).....	125
5.3.1.6. Yasal Anlamda Uygulanabilirlik (Legal) .....	127
<b>5.4. HASILAT PAYLAŞIMINA DAYALI PROJELERİN SEKTÖRE VE EKONOMİYE KATKILARI .....</b>	<b>130</b>
<b>5.4.1. Veri Seti .....</b>	<b>130</b>
<b>5.4.2. Araştırma Problemleri .....</b>	<b>135</b>
<b>5.4.3. Hasılat Paylaşım Modelinin Arsa Birim Fiyatları Üzerindeki Etkileri.....</b>	<b>135</b>
<b>5.4.4. Hasılat Paylaşımı Modelinde Yapılan Projelerde Arsa Değerleri, Toplam Hasılat ve İhale Oranlarının Yıllara Göre Değişimi.....</b>	<b>137</b>

<b>5.4.4. Hasılat Paylaşımı Sonuçlarının Arsa Sahibinin Payı Üzerindeki Etkisi .....</b>	<b>139</b>
<b>5.4.5. Hasılat Paylaşım Modelinin Tercih Edildiği Projelerin Arsa Büyüklüğü, İhale Oranı ve Ekonomik Göstergelerine Göre Dağılımı.....</b>	<b>142</b>
<b>5.4.6. Hasılat Paylaşım Modelinde Temel Dışsallıkların Sektör ile İlişkisi .....</b>	<b>148</b>
<b>5.4.7. Hasılat Paylaşım Modelinin Etkilerinin Kantitatif Analizi .....</b>	<b>150</b>
<b>SONUÇ .....</b>	<b>153</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>168</b>
<b>EKLER .....</b>	<b>174</b>
<b>Ek.1. Hasılat Paylaşımına Dayalı İnşaat Sözleşmesi Örneği .....</b>	<b>174</b>



# ÖZET

## İNŞAAT SEKTÖRÜNDE HASILAT PAYLAŞIMI MODELİ TÜRKİYE ÖRNEĞİ

İnşaat sektöründe arazi sahibi ile müteahhit arasındaki anlaşmalara ilişkin günümüze kadar sunulan yöntemlerin gerek uygulanmasında, çıkar anlaşmazlıkların çözümünde sürekli olarak bazı aksaklıklar meydana gelmektedir. Bunun yanında arazinin değerinin sürekli değişen ve artan yapısı, inşaat sektöründe firmaların zaman kaybından doğan maliyetlerini de arttırmaktadır. Yine değişen ve küreselleşen dünyada rekabet üstünlüğünü yakalamak için kendi eksikliklerini tespit ederek bunlara çözüm önerisi sunan, dinamik bir yapıya sahip olan sektörlerin geliştirilmesi zorunludur. Ekonomik anlamda en büyük sektörlerin başında gelen ve pek çok sektöre gerek doğrudan, gerekse dolaylı olarak katkısı olan inşaat sektöründe, hasılat paylaşımı modeli bu gereksinimleri karşılamak üzere geliştirilen bir modeldir. Uygulama anlamında yeni olan bu modelde, günümüzde tamamlanan projelerin kümülatif bir şekilde birikmesi, bu alanda literatür bilgisinin de oluşmasının gerekli olduğunu göstermektedir. Yapılan bu araştırmada, gerek müteahhitlik mesleğini geliştiren, gerekse sektöre yeni bir bakış açısı getiren bu modelin yapılmakta olan ve tamamlanan örnekler çerçevesinde incelenmesi amaçlanmıştır. Araştırmada bu bağlamda Türkiye’de hasılat paylaşımı modeline göre yapılan projelerin incelenmesi, literatürde öncü çalışma teşkil etmesi bakımından ilgili bilgilerin verilmesi ve son olarak modelin SWOT ve PESTEL analizleri ile fayda-uygulanabilirlik analizlerine, regresyon analizi ile de ekonomik katkılarının incelenmesine yer verilmiştir.

Araştırma sonuçlarına göre hasılat paylaşım modeli, inşaat sektöründe hem arazi sahibi, hem de müteahhit açısından arazi değerlendirme sürecinde en etkili çözümü sunmaktadır. Buna ilave olarak model inşaat sektöründe taraflara güven vererek, zaman maliyetini düşürmekte ve sektörde yenilik düzeyini arttırmaktadır. Regresyon analizi sonuçları, modelin ekonomiye olumlu ve pozitif katkılarının olduğunu ortaya koymaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Hasılat Paylaşımı; İnşaat Sektörü; Gayrimenkul.

**Tarih:**

# ABSTRACT

## REVENUE SHARING MODEL IN CONSTRUCTION SECTOR: TURKEY CASE

In construction sector, there have continuously been some issues on both application and solving occurred problems in agreements between land owner and constructors. In addition, continuously changing and increasing structure of land also increases costs of firms in construction sector due to time cost effect. Moreover, it is compulsory to develop sectors detecting their weakness and finding solutions to these problems with dynamic structures. Revenue sharing model is a model developed to support these requirements in construction sector which is one of the leading economic sector with direct and indirect support to other sectors. In application, cumulative increasing in number of projects based on this model indicates that literature knowledge in this field is a necessity.

In this research, it is aimed to evaluate this model which develops constructor occupation and give a new approach to the sector in the frame of continuing and finished samples. In this respect; examination of projects in Turkey with revenue sharing model, giving related information in order to provide leading study to literature, and analyzing cost-applicable level of model with SWOT and PESTEL analysis with examination of economic contribution of the model with regression analysis were mentioned in the research.

According to results of the research, revenue sharing model gives best solution to land valuation in construction sector for both constructor and land owner. In addition, model gives trust to both parties, reduces time cost effect, and increases level of innovation in the construction sector. Regression analysis results showed that projects based on the model have positive and significant contribution to economy ( $p < 0,05$ ).

**Key Words:** Revenue Sharing; Construction Sector; Real Estate.

**Date:**

# KISALTMALAR LİSTESİ

<b>AB</b>	: Avrupa Birliği
<b>ABD</b>	: Amerika Birleşik Devletleri
<b>F</b>	: Varyans Analiz Değeri
<b>GSYİH</b>	: Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
<b>GYO</b>	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
<b>GYODER</b>	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
<b>İNTES</b>	: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası
<b>m</b>	: Maddesi
<b>p</b>	: İstatistik Test Anlamlılık Değeri
<b>SS</b>	: Standart Sapma
<b>TBMM</b>	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
<b>TDK</b>	: Türk Dil Kurumu
<b>TOKİ</b>	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<b>U</b>	: Mann Whitney-U Testi Değeri
<b>X</b>	: Ortalama

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 3. 1. Türkiye Geneline Yıllık Bazda Konut Fiyat Artışları (Eylül 2015).....	73
Şekil 3. 2. Ülkemiz Dışında Yurtdışı Müteahhitlik Faaliyetlerinin Yıllara Göre Dağılımı .....	74
Şekil 4. 1. Hâsılat Paylaşım Modelinin Yapı Taşları Ve Modellenmesi Birinci Aşama	90
Şekil 4. 2. Hâsılat Paylaşım Modelinin Yapı Taşları Ve Modellenmesi İkinci Aşama..	91
Şekil 5. 1. Arsa Sahibinin Gelirinin Yıllar İçerisindeki Değişimi .....	139
Şekil 5. 2. Arsa Sahibinin Aldığı Oranın Yıllar İçerisindeki Değişimi .....	140
Şekil 5. 3. Farklı Şekillerde Değerlendirilen Arsa Birim Fiyatlarının Yıllar İçerisindeki Değişimi.....	141
Şekil 5. 4. Hasılat Paylaşımına Konu Olan Toplam Arsa Alanının Yıllara Göre Değişimi .....	143
Şekil 5. 5. Hasılat Paylaşımına Konu Olan Projelerin Arsa Piyasa Değerinin Yıllara Göre Değişimi.....	144
Şekil 5. 6. Hasılat Paylaşımına Konu Olan Projelerin Toplam Gelirlerinin Yıllara Göre Değişimi.....	145
Şekil 5. 7. Hasılat Paylaşımına Konu Olan Projelerin İdare Gelirlerinin Yıllara Göre Değişimi.....	146
Şekil 5. 8. Hasılat Paylaşımına Konu Olan Projelerin İdare Payı Oranlarının Yıllara Göre Değişimi.....	147
Şekil 5. 9. İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksleri (2005-2017).....	151

# TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. 1. Dünyada mevcut kadastral sistemlerin güçlü ve zayıf yönleri ile eğilimler	32
Tablo 2. 1. Kentsel Dönüşümde Aktörler .....	64
Tablo 2. 2. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Zorluklar .....	65
Tablo 3. 1. Türkiye’de İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlar Değişim Oranlarına Göre Gelişimi .....	70
Tablo 3. 2. Türkiye’ de İnşaat Sektörünün Gayri Safi Yurt İçi Hasıladaki Değişim Oranlarına Göre Gelişimi.....	70
Tablo 3. 3. Üç Aylık İnşaat Sektörü Ciro Endeksi ve Değişim Oranları.....	71
Tablo 3. 4. Toplam İstihdam ve İnşaat Sektörüne İlişkin Verilerin Yıllara Göre Dağılımı .....	72
Tablo 3. 5. Türkiye’de Yıllara Göre Üretilen Bina ve Daire Sayısına İlişkin Dağılım ....	74
Tablo 3. 6. Bina inşaatı maliyet endeksi ve değişim oranları, 2005-2017.....	75
Tablo 4. 1. Hasılat Paylaşım Modeli Fizibilite Örneği .....	82
Tablo 5. 1. Hasılat paylaşım modelinin diğer modellere göre güçlü ve zayıf yanlarının kıyaslanması .....	111
Tablo 5. 2. Hasılat paylaşım modelinin diğer modellere göre fırsat ve tehditlerinin kıyaslanması.....	113
Tablo 5. 3. Hasılat Paylaşımı Modeline İlişkin İhalelerden Elde Edilen Veriler ve Büyüme Yıllara Göre Oranları .....	131
Tablo 5. 4. Arsa Beyan, Ekspertiz, Piyasa ve İhale Sonuçlarına Göre Birim Değerlerinin Ortalaması.....	136
Tablo 5. 5. İhalelerden Elde Edilen Projelere İlişkin Değişkenlerin Yıllara Göre Değişimi ve Fark Analizi Sonuçları .....	138
Tablo 5. 6. Faiz Oranları ile (GYO_MVA)Sektör İlişkisi.....	148
Tablo 5. 7. Faiz Oranları ile (TÜFE) Sektör İlişkisi .....	149
Tablo 5. 8. Hasılat Paylaşım Modeli Öncesi ve Sonrasına Genel Bakış .....	150

## GİRİŞ

İnsanoğlunun en temel gereksinimlerinden birisi olan barınma, sadece güvenlik ile ilgili değil, aynı zamanda sosyal ve toplumsal yapıyı da ilgilendiren bir kavramdır. Günümüze kadar yapılan çalışmalarda da görüldüğü üzere barınma gereksinimi öncelikle yerleşik düzene geçiş; ardından kentlerin oluşması ve sosyal yapının giderek daha güçlü bir hale gelmesinde de etkili bir rol oynamıştır. Bu nedenle barınmanın boyutlarını fiziksel ve fiziksel olmayan (soyut) boyutlar olarak iki başlık altında incelemek daha verimli olur.

1-) Barınmanın fiziksel boyutu; daha çok dış dünyadaki doğa olayları başta olmak üzere suçla ilgili kavramlar, mahremiyet, sosyal yapının en küçük birimi olan ailelerin bir arada olması gibi fiziksel durumu ifade etmektedir.

2-) Öte yandan fiziksel olmayan unsurlar ise; yuva kavramı, güvende hissetme, mülkiyet, daha iyi ve güzeli arama çabası, sahiplenme duygusu gibi çok kapsamlı bir bağlamda ele alınabilir.

Geçmişten günümüze; barınma gereksiniminin giderilmesine yönelik üretilen çözümler incelendiğinde, fiziksel unsurların en ilkel barınma birimlerinde dahi sağlandığı, ancak buna karşın soyut unsurların karşılanması çabalarının günümüzde de devam ettiği görülmektedir. Bu nedenle barınma, sosyal yapıda önemli bir belirleyicidir. Ayrıca maddi anlamda bireylerin gerek çalışma yaşamlarında, gerekse gündelik hayatta en önemli harcama gereksinimlerinin başında geldiği için ekonomi ve işletmenin de konusudur. Diğer yandan sosyal ve toplumsal yapının kültürel ve inançsal boyutlarını ortaya koyması bakımından ise antropoloji ve tarih bilimi gibi pek çok farklı bilim disiplinini ilgilendirir. Dolayısıyla barınma kavramı aynı zamanda, disiplinler arası önemli bir araştırma ve inceleme konusu olarak günümüze kadar gelmiştir.

Barınmanın en önemli özelliklerinden birisi de, sosyal ve toplumsal yaşamın temellerinin barınma faaliyetleri sayesinde atılmış olmasıdır. Klan toplumlarından yerleşik düzene geçişte en az tarım toplumunun oluşması ve bireylerin mülkiyet düşüncelerinin ilerlemesi kadar, barınma gereksinimlerinin daha sistematik bir çözüme kavuşması da gerekmektedir. Klan toplumundan tarım toplumuna geçişte de, akabinde de ortaya çıkan feodal yapının kırılması ve modern toplum yaşamı ile kent kavramının oluşmasında barınma gereksinimlerine bulunan çözümlerin önemli katkıları olmuştur.



Teorik olarak gayrimenkul üretimi tamamen bitse, dünya üzerinde artık gayrimenkul üretecek arazi ya da gereksinim kalmasa dahi, sektörde yaşanan mülkiyet değişimleri nedeniyle sektörün sonsuz bir döngüye ve ekonomik değere sahip olduğu ifade edilebilir. Bu bakımdan gayrimenkul sektörü, özellikle işletme yönetimi alanında önemli sektörlerden birisi olarak ifade edilebilir.

Geçtiğimiz son elli yılın öne çıkan problemlerinin başında çarpık, hızlı ve plansız şehirleşme gelmektedir. Gerek yerleşim alanlarında, gerekse sanayi bölgelerinde düzensiz ve plansız yapılaşma, beraberinde çarpık kentleşme ve şehirlere yaşam kalitesinin düşmesine neden olmuştur. Çarpık kentleşmenin temelinde plansızlık, kentsel dinamiklerin imar planlarına yansımaması, denetim eksikliği, güvensiz yapıların artması ve şehirlere yapılan yoğun göç gibi sebepler yatmaktadır. Öte yandan akademik alanda yapılan çalışmalar ve bu alandaki bazı öncü uygulamalar neticesinde, kentleşme sürecinin yeniden ele alınması ve kentsel dönüşüm süreci önem kazanmaya başlamıştır. Bu sürecin ortaya koyduğu en önemli olgulardan birisi ise gayrimenkul sektörüdür.

Gayrimenkul sektörünü genel olarak ticari amaçlı yapılar, konut ve karma projeler olarak irdeleyebiliriz. Buna ilave olarak kamu kurum ve kuruluşlarının binaları da sektör içerisinde yer almaktadır. Sektör içerisindeki projelerin yapısına ve türüne göre, işletmelerin fonksiyonlarına ve işleyiş şekline göre, işletme süreçlerine ve faaliyetlerinde iç-dış paydaş ilişkilerine göre çeşitlilik göstermektedir. Yapılan işin türü baz alındığında ise, inşaat sektörü tüm bu alanları içerisinde barındırır. Ayrıca gayrimenkul sektörünün alım-satım, kiralama, değerlendirme gibi alt sektörleri ve yine inşaat sektöründe üretimin niteliğine göre malzeme üretimi ve tedariki ile teknolojiden beşeri sermayeye, entelektüel sermayeden üretim süreçlerine kadar pek çok değişken sektörü yakından ilgilendirir. Sektörün ciddi pazar payına ve ekonomik büyüklüğe sahip olması, sektör içerisinde faaliyet gösteren işletmelerin de yönetiminde çok fazla değişkene sahip olmalarını gerektirmektedir. Bu nedenle inşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin yönetsel anlamda gelişmelerini sağlamak için, öncelikle işletme yönetiminin temel fonksiyonlarına bakmak gerekir.

İşletmeler temelde kar amacı güden kurumlar olup, mümkün olan en az maliyet ile en yüksek karın nasıl elde edilebileceği üzerine odaklanmaktadır. İşletme yönetiminde de buradan hareketle, kar maksimizasyonu ve fayda maksimizasyonu ile maliyet düşürme hedefleri bir arada değerlendirilmektedir. Öte yandan bu klasik işletme

yönetimi anlayışı günümüzde modern yönetim anlayışı ile birleşerek, daha kaliteli ve sürdürülebilir üretim için, kar ve fayda maksimizasyonu ile birlikte, üretimde kaliteyi de ön plana çıkarmaktadır. Bunun yanında işletmelerin giderek daha sivil bir yapıya kavuşan günümüz küresel kamu bilinci içerisinde mesleki ve teknik anlamda da olumlu katkı yaptıkları görülmektedir. Tüm bu gereklilikler, işletme yönetimlerinin daha fazla disiplinler arası çalışma yapmasına ve bu çalışmalara paralel olarak daha etkili ve farklı alanları bir araya getiren konsept çalışmalara yönelmelerine neden olmaktadır. Özellikle konut ve ticari amaçlı üretilen projelerde günümüzde; Barınma ihtiyacının daha ilerisine gidilmesi, beraberinde inşaat sektöründe disiplinler arası rekabetin pozitif yönde geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Ayrıca hem üretici hem de nihai anlamda tüketiciyi destekleyen ve tüm paydaşların ortak menfaatine vurgu ve katkı yapan yöntemlerin geliştirilmesi de önem arz etmektedir.

İnşaat projelerinde kalitenin artması ve üretimlerin daha verimli, daha etkin bir şekilde yerine getirilmesinde önem arz eden konuların başında, analitik düşünme yöntemi ve deneysel tasarı öğretisi yardımıyla, mevcut sorunların tespiti ve giderilmesi gelmektedir. Sektör olarak her şeyden önce “gayrimenkul” ya da “taşınmaz” kavramlarının muhteviyatı ele alındığında, inşaat projelerinde en önemli konuların başında arazi ya da arsa temininin geldiği ifade edilebilir.

İnşaat sektöründe arsa, üretimin kalitesinden projenin temel yapısına, üretim tekniğinden pazarlama ve sunum şekline kadar pek çok hususu etkileyen önemli unsurdur. Her hangi bir yerleşim biriminde, aynı malzeme ve aynı işçilik kalitesiyle, hatta aynı müteahhit tarafından üretilen konutlar arasında çok ciddi fiyat farklarının olması, projelerde konumun ve dolayısıyla arsanın önemini göstermektedir. Aynı metrekaresindeki bir arsa sadece konumundan dolayı üç, beş, hatta on kat daha fazla bir hasıllata neden olabilmektedir. Bu nedenle konut ya da ticari anlamda üretilen yapılarda arsa, üretimin kalitatif (nitel) anlamda değerlendirilmesinde ve kantitatif (nicel) olarak farklılaşmasında önemli bir yere sahiptir.

Arsanın bir diğer önemi ise sadece bulunduğu zaman diliminde değil, gelecekte de değerinin artması ve bir emtia gibi değerlendirilmesidir. Günümüzde arsalar konut üretiminden daha etkili bir yatırım aracı olarak görülmekte olup, konut indeksine göre arsa indeksinin getirisinin daha yüksek olduğu ifade edilebilir. Bunun yanında arsalarda bir entelektüel sermaye değerinin de olduğunu ifade etmek mümkündür. Kabaca bir

benzetme ile bir arsanın defter değeri olarak nitelendirilebilecek rayiç bedeli ile piyasa değeri arasında ciddi farklar olabilmektedir. Bu da arsanın entelektüel sermaye değerinin yüksek olmasına ve yatırım değerinin ise daha da yüksek olmasına yol açmaktadır.

İnşaat sektöründe proje yönetimi ve işletme yönetimi bakımından ortaya çıkan sorunlardan birisi, arsa değerinin, daha doğrusu entelektüel sermaye değerinin yüksek olması, ya da piyasa değerinin yüksek olmasından ileri gelmektedir. Mevcut durumda arsa sahibi ya arsasını ortalamanın çok üzerinde bir rakama satmak isteyecek, ya da arsanın değerinin artması için arsayı kullanıma açmayı geciktirecektir. Bu durum, gerek inşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin faaliyetlerini yavaşlatmada, gerekse proje üretiminin etkinliğinde ve yalın proje yönetiminin uygulanmasında bazı eksikliklere neden olabilecektir. Bu nedenle, arsa değerinin ileri bir tarihte artması ihtimali ya da arsa üzerine bina edilecek olan yapının getireceği arsa değer artışının öngörülememesinden ileri gelen, arsa sahibinin arsayı vermede isteksiz olması, inşaat sektöründe ilerleme ve üretimi engelleyen etkenlerden birisidir.

Arsa sahibi bu değer artışını ön göremediği için arsasını bekletirken, kendisinde ekonomik anlamda kayıp yaşayacağından, ya arsasını üzerine yapıyı kendisi krediyle ya da borçlanma ile yapacak, ya da değerinin artmasını bekleyecektir. Krediyeye başvurarak inşaat yapımında kredi temini sorunu başta olmak üzere sektör bilgisinin eksikliği, teçhizat ve donanım maliyetleri gibi pek çok etken bir araya geldiğinde, arsa sahibi şayet inşaat sektöründe faaliyet gösteren birisi değilse, kendisinin üretim yapması pratikte ve teoride faydalı olmayacaktır. Öte yandan arsanın da bir an önce değerlendirilmesi gerekmektedir. Arsa sahipleri ve müteahhitler, bu sorunu çözmek için kat karşılığı inşaat yöntemine başvurmaktadır. Geçmişten günümüze kadar yoğun olarak kullanılan kat karşılığı modeli, arsanın değerlendirilme riskine karşı arsa sahibinin çekingenliğini azaltmada etkili olmuştur. Arsa sahibi belirli bir bağımsız bölüm karşılığında, inşaat proje üreticisi ve uygulayıcısı ile anlaşmakta, buna göre üretilen konut ya da ticari yapılar belirli oranlarda bölüşülmektedir.

Öte yandan bu yöntemde her ne kadar arsanın sektöre girişi sağlansa da, devamında bazı önemli sorunları da beraberinde getirmiştir. Asimetrik Bilgi Teorisinin mimarı Akerlof' un ahlaki riziko ve asimetrik bilgi yaklaşımına benzer şekilde bu uygulamada müteahhidin kendi bağımsız bölümleri ile arsa sahibine ait olan bölümler arasında kalite

farkına gitmesi ihtimali yüksektir ve uygulamada da bunlar yaşanmıştır. Günümüzde hala devam eden yargı davaları da bunu göstermektedir. Bu yönü ile kat karşılığı modeli her ne kadar sektör içerisinde üretimi başlatmada faydalı gibi görünse de, inşaat kalitesi açısından olumsuz etkileri olmuştur. Yine kat karşılığı modelinde inşaatın bitmeme riski söz konusu olmaktadır.

Kat karşılığı yönteminin olumsuz etkileri sadece inşaat kalite farkından ileri gelen kalite düşüşü ile sınırlı kalmamıştır. Bunun yanında arsa sahibi ile müteahhidin bir projede kendilerine ait farklı bölümlere ilişkin farklı pazarlama stratejileri izlemeleri, rekabeti iki rakip gibi yapmaları ve rekabet hukukunda uyumlu eylemler ya da rekabeti bozan eylemlere başvurmaları, beraberinde sektörde pazarlamada da önemli sorunların yaşanmasına sebep olmuştur.

Arsa temini ile ilgili ortaya çıkan bir diğer sorun ise mülkiyet sorunudur. Ülkemizde ve gelişmekte olan pek çok ülkede henüz klasik kamu yönetimi ile yeni kamu yönetimi anlayışı arasında geçiş süreci yaşandığından, mülkiyet kavramı üzerinde tartışmalar devam etmektedir. Özelleştirme ile başlayan ve yeni kamu işletmeciliği ile devam eden süreçte, kamuya ait arsalar ile bunların özelleştirilmesi ya da satılması veya değerlendirilmesi sadece ekonomik ve işletme yönetimi açısından değil, aynı zamanda politik ve siyasi açıdan da tartışmalara konu olmaktadır. Özellikle kamusal arazilerin değerlendirilmesinde “rant” kavramı ön plana çıkmakta ve siyasal tartışmalara konu olabilmektedir. Dolayısıyla kamuya ait arsaların erişilebilirliği sorunu, yine inşaat sektöründe karşılaşılan sorunlardan birisidir.

Hasılat paylaşımı modeli en genel tanımıyla, herhangi bir üretim ya da ticari girişimde, tarafların bir ortaklık içerisinde hareket etmesi, ancak gelecekte elde edilecek olan karı belirli oranlarda paylaşmalarını ifade eden üretim modeli olarak nitelendirilebilir. Bu yönüyle hukuki ya da ticari anlamda bir adi ortaklık gibi görünse de hasılat paylaşımı modeli, ortaklıktan çok daha fazlasıdır. Ortaklıkların her şeyden önce en önemli özelliği, tarafların bir araya belirli oranda ki katkılarıyla gelerek, bir faaliyet ya da süreci üstlenmeleri söz konusudur. Hasılat paylaşım modelinde ise bir anlamda üretim için gerekli olan önemli bir girdinin sahibi ve yine üretim için gerekli olan yöntem ve süreçleri üstlenen ile birlikte belirli bir taban üzerinden kar ortaklığı şeklinde girdisinin kullanımına izin vererek mülkiyet paylaşımını yapmaktadır. İnşaat sektöründe ise en önemli girdi olan arsa sahibinin arsasını, bir müteahhide belirli bir

taban ödemesi ve bunun üzerine eklediği kar payı sonucu yapılan anlaşmayı ifade etmektedir. Sistemin daha sağlam, güvenilir ve garantili bir hale gelmesi için, uygulamada önerilen model “arsa satışı karşılığı, inşaat yapımı ve hasılat paylaşımı” şeklinde dizayn edilmektedir. Hasılat paylaşım modeli aynı zamanda, inşaat sektöründe faaliyet gösteren ve tam bir düzene kavuşmayan müteahhitlik firmalarının gelişmesine, daha disiplinli ve düzenli bir yapıya kavuşmasına ve de kurumsallaşma ile müesseseleşmesine ciddi katkı sağlayan bir modeldir.

Arsa tedarik sürecinde arsa sahibinin arsanın değerlendirilmesi ile ilgili çekinceleri ve bu nedenle arsayı kullanıma açmayı bekletmesi, kat karşılığı inşaat projelerinde bağımsız bölümler arasındaki kalite farklılığı, yine kat karşılığı modelinde üretilen konut ya da bağımsız bölümlerin pazarlamasında yaşanan sorunlar, kamuya ait arsalar erişim sorunları ve bunlar üzerinde yapılan siyasi ya da politik eleştirilerin büyükçe bir bölümü hasılat paylaşımı modeli ile çözülmektedir. Buna ilave olarak hasılat paylaşımı modeli, özellikle hasılat değeri yüksek olan ve kamuya ait olan arsalar başta olmak üzere, bu arsaları erişime açmak suretiyle, inşaat sektöründe önemli ölçüde rekabeti arttıran, daha modern ve daha yenilikçi projelerin üretilmesine, inşaat sektöründe bir anlamda AR-GE çalışmalarının artmasına yardım etmektedir. Bir arsa üzerinde yapılacak olan projenin arsa sahibi tarafından onaylanması için müteahhit firmanın en yüksek hasılatı vaat etmesi, bunu yapabilmek için arsaya talip olan rakiplerinden farklı, yeni ve özgün bir şeyler ortaya koyması, bunun için ise yenilik ve kaliteden ödün vermemesi gerekir. Bu bakımdan hasılat paylaşımı modeli sadece inşaat sektöründeki önemli sorunlara yanıt vermekle kalmamakta, aynı zamanda kat karşılığı yöntemindeki her iki tarafa ve sektöre de zarar veren yıkıcı rekabetin yerine, yapıcı rekabeti getirmektedir. Yöntemde arsa sahibi ile yüklenici işletme arasındaki ilişki hasılat üzerine odaklandığından ve bağımsız bölgeler ayrımı olmayacağından, daha homojen ve kalite bağlamında daha yüksek kalitede üretimler söz konusu olacaktır.

Kat karşılığı modelinde müteahhit ve arsa sahibi kendisine ait bağımsız bölümleri ayrı ayrı satacağından veya tasarruf edeceğinden, farklı kalitenin veya kalite düşüklüğünün ortaya çıkma riski vardır. Bu durum arsa sahibi açısından yeni bir kalite ve kontrol ekibi oluşturmasına gereksinim duyulmasına neden olacaktır. Halbuki hasılat paylaşımı modelinde pazarlamanın tamamını müteahhit yapacağından kaliteyi düşünmek zorundadır ve arsa sahibi açısından ilave denetim maliyeti gerekmemektedir.

Dolayısıyla modelin güçlü müteahhitler oluşturmada, kaynak geliştirmede, çevre duyarlılığını arttırmada, modern sitelerin oluşumunda, müşavirlik sistemlerini geliştirerek müteahhitlik hizmetlerinde proje üretimi ve oyun kuruculuk rolü üstlenmek başta olmak üzere, sektöre önemli katkı sağlamaktadır.

Her ne kadar modelin gerek teoride, gerekse uygulamada çok ciddi getirileri olsa da, yöntemin inşaat sektöründe uygulanma geçmişi çok eskilere dayanmamaktadır. Bu nedenle henüz aydınlatılmamış olan bazı yönleri, proje üretiminde arsa değerinin etkisi ve bu etki nedeniyle özellikle modelin kullanımının yüksek getirili bölgelerde yoğunlaşması gibi pek çok eleştiriyi de beraberinde getirmektedir. Öte yandan bu eleştiriler hasılat paylaşımı yönteminin olumsuz yönlerini değil, geliştirilmesi gereken yönlerini ortaya koymaktadır. Yapılacak olan bu araştırmada, hasılat paylaşımı modelinin özellikle eleştirilen yönlerine yanıt aramak ve yöntemin Türk inşaat sektöründeki olumlu katkılarını öncelikle ortaya koyarak, daha etkili ve daha verimli bir şekilde uygulanmasının yollarının aranması amaçlanmıştır. Yine araştırmada hasılat paylaşımı modelinin inşaat sektöründeki güçlü ve zayıf yanlarının ortaya koyulması, modelin fırsat ve tehditlerinin belirlenmesi ve modelin genel olarak getirilerinin neler olduğunun, kamusal yararının ne düzeyde olduğunun, başka sektörlerde de uygulanabilirliğinin ve günümüzde gerek Türkiye’de, gerekse Dünyada yapılan üretimlerde uygulanabilirliğinin analiz edilmesi amaçlanmıştır.

Araştırmada inşaat sektöründe hasılat paylaşımı modelinin uygulanabilirliğinin ve bu alandaki uygulama düzeyinin betimlenmesine yer verilmiştir. Araştırmada hasılat paylaşımı modelinin mevcut inşaat sektör yapısı ve arsa değerlendirme alternatiflerine göre fayda-maliyet analizi için SWOT analizi; uygulanabilirliği için ise PESTEL ve REGRESYON analizleri yapılmıştır.

SWOT analizi, her hangi bir durumun ya da olgunun faydaları (Strenght), zayıf yönleri (Weakness), sektördeki fırsatlar (Opportunities) ve tehditlerin (Threats) değerlendirilip ortaya konması yöntemidir. Analizin ismi, İngilizce olarak bu kelimelerin baş harflerinden oluşmaktadır (Strenght-Weakness-Opportunities-Threats). Analiz özellikle incelenen konuya ilişkin iç ve dış paydaşları bir bütün olarak ele alması açısından, sosyal bilimlerde sıklıkla kullanılan, geçerliliği ve güvenilirliği yüksek bir yöntemdir.

PESTEL analizi ise bir olgu ya da duruma ilişkin uygulanabilirliği ortaya koyan bir araştırma analiz yöntemidir. Yöntemde bir olgunun ya da konunun politik (Political), ekonomik (Economical), sosyal (Social), teknolojik (Technological), çevresel (Environmental) ve yasal (Legal) açıdan uygulanabilirliği test edilmektedir. Yine bu modelin de ismi, içerdiği alt boyutların İngilizce ilk harflerinden oluşmaktadır (Political-Economic-Social-Technologic-Environmental-Legal). Yine bu yöntem de, sosyal bilimlerde yaygın olarak kullanılmaktadır.

Bu araştırmada; inşaat sektörüne getirilen kalite ve fayda, sektörün ekonomik değeri ve hitap edilen kesimin büyüklüğü irdelenmektedir. İnşaat sektörü dünyada ve ülkemizde oldukça geniş bir kesime hitap etmekte olup, ciddi bir ekonomik büyüklüğe sahiptir. Ayrıca Türk ekonomisinin gelişmesinde amiral gemisidir. Bu bakımdan sektör gerek üretim yapan işletmeler aracılığı ile doğrudan, gerekse üretim aşamasında gerekli olan hammadde, yan ürünler ve beşeri sermaye bakımından dolaylı olarak pek çok işletmeyi içermektedir. Dolayısıyla gayrimenkul sektöründe yapılan üretimin işletme yönetimi alanında ele alınması, doğrudan sektörde faaliyet gösteren işletmeler ve dolaylı olarak sektörden etkilenen işletmelerin yönetim literatürüne katkı sağlaması açısından önem arz etmektedir.

Araştırmanın bir diğer önemi ise sunduğu model sayesinde sektör içerisinde rekabeti arttırması ve buradan hareketle, yenilikçiliği ve stratejik yönetimin önemini ortaya koymasıdır. İnşaat sektöründe geçmişten günümüze yapılan çalışmalar genel olarak incelendiğinde, dünya çapında her alanda olduğu gibi inşaat sektöründe de yenilikçilik ve stratejik yönetimin öneminin arttığı görülmektedir. Yenilikçilik ve üretimde kar maksimizasyonunun optimum düzeyde olması üzerine odaklanan çalışmaların ise ortak noktası, rekabetin işletmeler açısından yararları üzerine odaklanmaları, sektörün rekabet düzeyinin aynı zamanda sektörde gelişmeyi sağlayan önemli bir ekipman olmasıdır. Buradan hareketle inşaat sektöründe rekabet düzeyinin arttırılmasının işletmelerin daha yenilikçi, daha modern ve daha üretken bir yapıya kavuşturacağı açıktır. Dolayısıyla sektör içerisindeki işletmelerin arasındaki rekabetin artmasının sağlanması, genel olarak sektör içerisindeki tüm işletmelere olumlu katkılar sağlayacaktır. Bu bakımdan da yapılacak olan araştırmanın, sektör içerisinde yenilikçiliği ve verimliliği arttıracak bir rekabeti beraberinde getirmesi nedeniyle önem arz ettiği ifade edilebilir.

Geçmişten günümüze inşaat sektöründe yapılan uygulamalarda, doğrudan arsa satışı yöntemi, kat karşılığı arsa temini yöntemi, ortaklıklar ve benzeri yöntemler kullanılmıştır. Bu yöntemlerin her birisinin kendine özgü faydaları ve sakıncaları olmakla birlikte, sektörde daha fazla istihdam yaratacak, daha hızlı üretimi sağlayacak, daha kaliteli üretim için rekabeti arttıracak ve sektör açısından karşılaşılan arsanın değerlendirilmesini bekleme, kamu arazilerine erişim sorunları, ortaklıklarda karşılaşılan sorunlar ya da kat karşılığı yapılan inşaatlarda bağımsız bölümler arasında kalite farkının ortaya çıkması gibi temel sorunlara bir çözüm önerisi getirilmemiştir. Dolayısıyla inşaat sektöründe üretim ve pazarlama sürecinde yönetim için önem arz eden bu konuların çözümü, sektöre ciddi ve önemli katkılar sağlayacaktır. Bu bağlamda araştırmada aşağıdaki sorulara yanıt aranmıştır:

1. Hasılat paylaşımı modelinin temel özellikleri nelerdir?
2. Hasılat paylaşımı modeli günümüzde ne düzeyde uygulanmaktadır?
3. Günümüze kadar ülkemizde inşaat sektöründe uygulanan hasılat paylaşımı modelinin getirileri neler olmuştur?
4. Hasılat paylaşımı modelinin diğer inşaat proje yöntemlerine göre güçlü yönleri nelerdir?
5. Hasılat paylaşımı modelinin diğer inşaat proje yöntemlerine göre zayıf yönleri nelerdir?
6. Hasılat paylaşımı modelinin uygulanmasında ne gibi fırsatlar vardır?
7. Hasılat paylaşımı modelinin uygulanmasında olası tehditler nelerdir?
8. Hasılat paylaşımı modelinin politik, ekonomik, sosyal, teknolojik, çevresel ve yasal yönlerden uygulanabilirliği ne düzeydedir?
9. Hasılat paylaşım modelinin arsa birim fiyatları üzerindeki etkileri ne yöndedir?
10. Hasılat paylaşımı modelinde yapılan projelerde arsa değerleri, toplam hasılat ve ihale oranlarının yıllara göre değişimi ne yöndedir?
11. Hasılat paylaşımı sonuçlarının büyüme üzerindeki etkisi ne yöndedir?
12. Hasılat paylaşımı sonuçlarının bina maliyet indeksi üzerindeki etkisi ne yöndedir?
13. Hasılat paylaşımı sonuçlarının arsa sahibinin payı üzerindeki etkisi ne yöndedir?



Araştırmanın kavramsal olarak kapsamını inşaat sektörü, sınırlılıklarını ise inşaat sektöründe hasılat paylaşımı modeli oluşturmaktadır. Yöntemsel olarak araştırma

kalitatif analiz yöntemleri, içerik analizi, gösterebilimsel analiz, fayda-maliyet analizi (SWOT analizi), UYGULANABİLİRLİK analizi (PESTEL analizi) ve REGRESYON analizi ile sınırlandırılmıştır.

Araştırma betimsel tarama modelinde desenlenmiştir. Betimsel tarama modelinde, var olan bir durumun nitel ve/veya nicel veriler ışığında ortaya konması, aydınlatılması söz konusudur. Araştırmada bu bağlamda nitel veriler ve ikincil nicel veriler ışığında, hasılat paylaşımı modelinin inşaat sektöründeki mevcut durumu belirlenmeye çalışılmıştır.

Çalışmada kullanılan verilerin toplanmasında, doküman tarama modelinden yararlanılacaktır. Bu yönteme göre araştırmada hedeflenen olgu ya da olgular hakkında yazılı bilgi içeren eserlerin çözümlenmesi sayesinde incelenen olgu hakkında çıkarım yapılmaktadır (Yıldırım ve Şimşek, 2006: 187). Doküman tarama modeli çerçevesinde araştırmada öncelikle konuya ilişkin temel kaynakların taranması ve konulara göre tasnif edilmesi aşaması gerçekleştirilmiştir. Bunu takiben genel olarak araştırmanın kavramsal çerçevesine ilişkin bilgiler verilmiştir. Araştırmada hasılat paylaşım modelinin fayda-maliyet analizi SWOT analizi yardımıyla yapılmış olup, uygulanabilirliği için ise PESTEL ve ekonomik katkıları ile bina maliyet indeksi üzerine katkılarını ortaya koymak için REGRESYON analizleri yapılmıştır.

Araştırma inşaat sektörüne sunduğu hasılat paylaşımı modeli sayesinde, sektöre yapacağı katkıları aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür;

1. Rekabetin ve dolayısıyla kalitenin artması,
2. İnşaatların tamamlanmama riskinin en aza indirgenmesi,
3. Kat karşılığı modelindeki yapı kalite ve yine aynı modeldeki konut arz sürecindeki ikilemin azaltılması,
4. Sektör içerisinde yenilikçi ve AR-GE çalışmalarına önem veren işletmelerin sayısının artması,
5. Yapı malzemeleri üretiminin, kalitesinin ve ihracatının artması,
6. Alternatif yapı modellerinin geliştirilmesi,
7. Modern dünyanın gereği sosyal donatıları olan mükemmel yerleşim konseptlerinin, sitelerinin üretilmesi,

8. Erişimi nispeten zor olan arazilere erişimin mümkün olması,
9. Daha yaşanabilir çevrenin oluşturulmasına katkıda bulunması,
10. Arazinin değerlendirilmesi için bekleme süresinin en aza indirilmesi suretiyle, sektöre canlılık kazandırması,
11. Ekonomik anlamda önemli kazanımların sağlanması,
12. Yurt dışı müteahhitlik çalışmalarında; müşavirlik sisteminin geliştirilerek oyun kurucu pozisyonların yakalanması,
13. Arsa birim fiyatlarını olumlu yönde etkilemesi,
14. Yapılan projelerde arsa değerleri, toplam hasılat ve ihale oranlarını arttırması,
15. Büyüme üzerinde ekonomik katkılar sağlaması,
16. Bina maliyet indeksi üzerinde katkılar sağlaması,
17. Arsa sahibinin proje üzerindeki pay sahipliğini düzenlemesi ve dengelemesi.

# **BÖLÜM 1: GAYRİMENKUL ARSA TEDARİK YÖNTEMLERİ, ARSA VE ARAZİ GELİŞTİRME**

Gayrimenkul üretim sürecinde, üretilecek olan arsa veya arazinin bulunduğu bölge, ulaşım imkanları, kamu olanakları, arazinin yapısı ve fizibilite raporları büyük önem arz etmektedir. Aynı malzeme, işçilik ve kalite ile üretilen iki gayrimenkul projesinin sadece yerinden ötürü, ekonomik anlamda çok ciddi farklılıklar meydana gelebilmektedir. Bu nedenle arsa tedarik süreci ve arazi geliştirme yöntemleri, gayrimenkul sektörünün en önemli aşamalarının başında gelmektedir.

Gayrimenkullerden farklı olarak arsalar, Düzenli bir ekonomik getiriye neden olmamaktadır. Öte yandan arsa sahibi, arsaya sahip olmasından ileri gelen ve ileride kazanacağı gelirleri düşünerek, bir arazinin arsaya dönüşüm sürecinde, arazisinin değerlendirilmesi için bekleme yolunu seçmektedir. Bunun yanında bazı arsaların imar durumları, kamuya ya da şahsa ait olup olmama durumu ya da diğer ifadeyle mülkiyet durumu, arazi üzerindeki mülkiyet hakları ve bu hakların paylaşımı gibi nedenlerle, bazı arsa ve arazilere müteahhitlerin erişimi güç olabilmektedir.

Bunun yanında bazı arazilerin rant değerlerinin yüksek olması, birden fazla müteahhidin araziye talip olması, arazinin kamunun alacağı inisiyatiflere göre geleceğinin belirsiz olması gibi nedenlerle, gayrimenkul üretim sürecinde arsa tedarik süreci en fazla zaman kaybının yaşandığı ve gayrimenkul projesinin geleceğini tayin eden en önemli bileşenlerden birisidir.

Bir arsanın yatırıma dönüşüm sürecinde belli yöntemler izlenmektedir. Bu yöntemlerin başında doğrudan satış gelmekte olup, bazı durumlarda doğrudan satış imkanı bulunmayabilir. Bu durumda arsa sahibinin müteahhitle anlaşma yapması, arsayı kat karşılığında vermesi ya da gelir paylaşımı üzerine bir ortaklık kurması gibi durumlar söz konusu olabilir. Şüphesiz her yöntemin kendine göre avantaj ve dezavantajları vardır. Öte yandan arsa satım yöntemi en basit yöntem ve üzerinde en az zaman kaybı olan yöntem olmasına rağmen, arazi sahibi arazisinin doğrudan terk etmek suretiyle, arazi içinde meydana gelecek olan ranttan uzak kalmak istemeyecektir. Bu durumda diğer yöntemler ön plana çıkmaktadır.

Bu yöntemler içerisinde getirisinin en yüksek olduğu görülen hasılat paylaşımının etkili bir şekilde anlaşılması için öncelikle, gayrimenkul sektöründe arsa

tedarik yöntemlerinin bilinmesi gerekir. Araştırmanın bu bölümünde öncelikle arsa ve araziye ilişkin günlük uygulamalarda en sık kullanılan kavramlara ilişkin genel bilgi verilmiş, ardından arsa tedarik yöntemleri incelenmiştir.

## **1.1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE ARSA VE ARAZİYLE İLİŞKİLİ TEMEL KAVRAMLAR**

Gayrimenkul sektöründe arsa ve arazi ile ilişkili pek çok kavram olmakla beraber, alan uygulamalarında en fazla ön plana çıkan kavramlar bu bölümde incelenmiştir.

### **1.1.1. Coğrafi Bilgi Sistemleri**

Gayrimenkul sektöründe yapılan her proje, bir anlamda coğrafi sistem üzerinde yapılan değişiklikler olarak nitelendirilebilir. Özellikle barajlar, kamu yol ve viyadük çalışmaları gibi coğrafya üzerinde doğrudan değişim meydana getiren projelerde, bu dönüşümler daha belirgin bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Bunun yanında kent dinamiği içerisinde yapılan konut, ticari amaçlı gayrimenkul gibi projelerde de, coğrafya üzerinde bir değişikliğin ve yeniden yapılanmanın söz konusu olduğunu ifade etmek mümkündür.

Coğrafi bilgi sistemlerinin daha iyi anlaşılması için, öncelikle coğrafya teriminin anlaşılması gerekir. Günlük hayatta sıklıkla kullanılan coğrafya terimi, bir bilim disiplini anlamının yanında, Türk Dil Kurumuna göre “Bir yeryüzü parçasını, bir bölgeyi, bir ülkeyi belirleyen, niteleyen, fiziksel, ekonomik, beşeri, siyasal gerçekliklerin tümü” (TDK. 2017) olarak tanımlanmaktadır. Sözlükte coğrafya ile ilgili bundan başka verilen tanımlar bir bilim dalı ve bir ders olarak ele alınan tanımlardır. Buradan hareketle coğrafi bilgi sistemlerini, bir yeryüzü parçasının, bölgenin ya da ülkenin niteliklerini ve bilgisini veren sistematik disiplin şeklinde tanımlamak mümkündür.

Literatürde ise coğrafi bilgi sistemleri daha çok uygulama bağlamında ele alınmıştır. Yomralıoğlu ve Aydınoğlu (2011) coğrafi bilgi sistemlerini akademisyenlerin yer referanslı bilgi sistemlerinin tamamını içeren ve bunları inceleyen

bir kavram olarak; alan uygulamacılarının harita bilgilerini elektronik ortamda sunabilen bilgisayar tabanlı sistem; kamu idarecilerinin ise kurumsal organizasyonlara destek veren veri tabanı olarak tanımladıklarını ifade etmiştir (Yomralıoğlu ve Aydınoglu, 2011: 39). Balcıoğlu vd (2000: 117) ise coğrafi bilgi sistemlerini bağlı bulunan kurumdaki mevcut gereksinimlere göre kurumsal verileri toplayan, depolayan, işleyen ve gösterimini yapan, karar verme mekanizması üzerinde destekleyici rolü olan bilgisayarlı ya da sayısal bilgi sistemleridir.

Coğrafya hakkında bilgi sahibi olmak başta coğrafya üzerinde tasarrufu ve değiştirme yetkisi olan alan uygulamacıları olmak üzere, coğrafya üzerinde yaşayan her bireyin ihtiyaç duyduğu ya da merak ettiği bir konudur. Bireysel bazda meraktan öteye gitmeyen bu husus, uygulama anlamında günümüzde bir zorunluluk haline gelmiştir. Farklı amaçlara hizmet etmesi amacıyla bu şekilde bir sistem ilk olarak 1960'lı yıllarda Kanada'da başlamış ve 1980'lerden itibaren ise tüm dünya genelinde kullanılmaya başlanmıştır. Günümüzde bu alanda pek çok yazılım ve uygulama geliştirilmiş olup TNTmips, Arc/info, System9, Pamap, Ilvis, Intergraph, Spans ve Caris bu alanda kullanılan en yaygın coğrafi bilgi sistemlerinin başında gelmektedir (Sönmez ve Sarı, 2004: 56).

Coğrafi bilgi sisteminin bileşenlerini aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür (Yomralıoğlu ve Aydınoglu, 2011: 39):

**Veri:** Bilginin hammaddesi olan veri arazi ölçümlerini, harita tarama ve sayısallaştırmayı, uydu görüntüleri, hava fotoğrafları gibi coğrafya ile ilişkili nitelikleri içeren her türlü bilgi unsurudur.

**Yazılım:** Her bilgi sisteminde olduğu gibi coğrafi bilgi sistemlerinde de yazılım, veri tabanında bulunan verileri işlemek için gerekli olan bilgisayar programlama dili ve bu dil ile meydana getirilen ara yüzü ifade etmektedir.

**İnsan:** Her ne kadar coğrafi bilgi sistemleri bilgisayar tabanlı olarak derlenip işlense de, tüm bu işlemlerin belli bir mantık algoritmasına getirilerek, sebep-sonuç ilişkisi ile bu ilişkiyi kuran yöntemin en önemli unsuru insandır.

**Yöntem:** Coğrafi bilgi sistemleri pek çok kullanıcıyı bünyesinde barındıran ve bilgi paylaşımına olanak veren bir sistem olduğundan, iş akışına uygun coğrafi bilgi yönetim modelinin geliştirilmesi, sistemin en önemli unsurlarından birisidir.

Coğrafi bilgi sistemleri kullanıcılara pek çok yarar sağlamakla birlikte, özellikle geniş veri hacmine sahip olan kapsamlı projelerin yönetiminde büyük kolaylıklar sağlamaktadır. Bunun yanında sistem, proje içerisindeki pek çok farklı datanın kıyaslanmasına da izin vermektedir (Aslan vd, 2016: 1-2).

Yabancı literatürde ise coğrafi bilgi sistemleri, kavramı oluşturan kelimelerin İngilizce karşılıkları ile kullanılmaktadır (Geographic Information Systems). By vd (2011) coğrafi bilgi sistemlerini özellikle coğrafi bir konuda çalışırken veri giriş evrelerini kolaylaştıran, verilerin analiz ve sunumunu yapmaya olanak veren bilgisayarlı sistemler olarak tanımlamıştır (By vd, 2011).

Yabancı literatürde coğrafi bilgi sistemlerinin pek çok bilim dalında, etkili bir şekilde kullanıldığı, özellikle bilgisayar tabanlı simülasyonlarda yoğun bir şekilde kullanıldığı görülmektedir. Liu vd (2017) yeşil alanlarda meydana gelen su baskını afetlerinin etkilerini azaltmada; Kalyvas vd (2017) denizcilik alanında daha yüksek kalitede ve ücretsiz veri kullanımında; Vaz vd (2017) Suriyeli mülteci krizinin çözümünde; Keeler ve Emch (2017) kamu sağlığının denetlenmesinde ve düzenlenmesinde (Keeler, ve Emch, 2017: 253-255); Nicu (2016: 103-111) kültürel mirasların hasar görebilme ihtimallerinin değerlendirilmesinde coğrafi bilgi sistemlerini temel yöntem olarak kullanmışlardır.

Yukarıda verilen örnekler, 2017 yılında ve 2016 yılına ait olan yüzlerce çalışma içerisinde farklı alanlarda seçilen bazı örneklerdir. Bu örneklerden de görüleceği gibi coğrafi bilgi sistemleri, pek çok farklı bilim disiplininin ortak konusu olmayı başaran önemli bir yönetsel araçtır. Ülkemizde ise gerek bilgisayar teknolojilerinde ve özellikle yazılım alanında yaşanan yetersizlikler, gerekse coğrafi bilgi sistemlerinin kullanımına ilişkin yeterli donanım ve altyapının yetersiz olması nedeniyle, farklı bilim dallarından ziyade, gayrimenkul ve inşaat sektöründe coğrafi bilgi sistemlerinin daha yaygın kullanıldığı görülmektedir.

### **1.1.2. Çevre Düzeni Planları**

İmar Kanunu sistematik bir biçimde ayrımını yapmamış olmasına karşın, ilgili hükümlerine göre imar yapısını üç ana kademe ile ele almaktadır. Bunlar bölge planları,

imar planları ve çevre düzeni planlarıdır. 2001 yılında Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 4. Maddesi değiştirilerek, Bakanlığın yürüttüğü Çevre Düzeni Planları Metropolitan Alan Planlarını da içerecek şekilde genişletilmiştir (Ersoy, 2016: 218).

İmar Kanununun 5. maddesinde çevre düzeni planı “*Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan*” (3194 Sayılı İmar Kanunu, RG 9/5/1985, Sayı: 18749) olarak tanımlanmıştır. Aynı yasanın 8. maddesinde “Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekansal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulacağına hükmedilmiştir. Mekansal strateji planlarının, çevre düzeni planlarının ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarının organize sanayi bölgesi, endüstri bölgesi, sanayi sitesi ve teknoloji geliştirme bölgesine ilişkin kararların alınması ve bu kararlarda değişiklik yapılması Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşüne tabi olduğu belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, çevre düzeni planlarını 1/25.000, 1/50.000 ve 1/100.000 olmak üzere üç ölçekte ele almaktadır. Resmi Gazetenin 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı yayınında yer alan ve “3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5 inci, 8 inci ve 44 üncü maddeleri ile 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesine” dayanılarak hazırlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, “fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleme” amacını (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, RG. 14.06.2014, Sayı: 29030) taşımaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinin 5. bendinde mekansal strateji planları ve çevre düzeni planlarının kalkınma planları ile belirlenen hedefleri dikkate alması gerektiğine hükmedilmiştir. Yönetmeliğin aynı maddesinde “...*planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur*” denilerek (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, RG. 14.06.2014, Sayı: 29030), çevre düzeni

planlarının nazım imar planları ve uygulama imar planlarının üst ölçeği, mekansal strateji planının ise alt ölçeğinde olduğu belirtilmiştir.

Kısaca özetlenecek olursa çevre düzeni planları mekansal strateji planının bir alt ölçeği olup, İmar Kanununda geçen üç plan ölçeğinden birisidir. Bu planlamada ülke ve bölge planlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını içermektedir. Çevre düzeni planları aynı zamanda Bakanlık internet sayfasından ve Haziran 2010 yılında bitirilen “Çevre Düzeni Planlarına Yönelik Coğrafi Veritabanının Geliştirilmesi, Veri Entegrasyonu ve Planların Web Üzerinden Yayınlanması” Projesi kapsamında düzenli olarak internet üzerinden veri paylaşımına olanak veren planlardır. Çevre düzenleme planları gayrimenkul üretiminde arsa ve arazi ile ilişkili temel kavramların başında gelmekte olup, arazinin gayrimenkul üretiminde gerek makro boyutta, gerekse mikro boyutta ya da yerel ölçekte uygulanabilirliği üzerinde önemli bir yere sahiptir.

### **1.1.3. Kadastral Sistemler**

Kadastral sistemler ya da kadastro sistemi, arazilerin parsel sınırları, alanları, maliklik durumu gibi araziye ilişkin bilgilerin konumsal ve konumsal olmayan bilgileri elde etme yöntemlerine verilen genel kavramdır. Arazi mülkiyetinin tespiti ve yönetiminde kadastral sistemler önemli rol oynayan faktör olup, bir zorunluluk olarak görülmektedir (Şişman ve Kırıcı, 2015).

Dinamik bir sistem olan kadastro, teknolojide yaşanan gelişmelerden doğrudan etkilenmekte ve buna göre yeniden tasarlanmaktadır. Geçmişte kağıt üzerinde yapılan kadastral sistemler ve kadastro çalışmaları günümüzde dijital ortama taşınmış ve bilgisayar ortamı üzerinden üç boyutlu kadastro çalışmalarına olanak veren yeni yazılımlar geliştirilmiştir (Çete ve İnan, 2013: 2-3). Dünyada mevcut kadastral sistemlerin güçlü ve zayıf yönleri ile eğilimler Tablo 1.1’de verilmiştir.

**Tablo 1. 1. Dünyada mevcut kadastral sistemlerin güçlü ve zayıf yönleri ile eğilimler**



DÜNYADAKİ KADASTRAL SİSTEMLERİN				
GÜÇLÜ VE ZAYIF YÖNLERİ		EĞİLİMLERİ		
<i>Güçlü Yönleri</i>	<i>Zayıf Yönleri</i>	<i>Yasal</i>	<i>Kurumsal</i>	<i>Teknik</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistemlerin yasal güvenceye sahip olması</li> <li>• Mülkiyetin devlet güvencesinde olması</li> <li>• Kullanıcıların veriye internet üzerinden erişebilmeleri</li> <li>• Kadastro'nun tüm ülke yüzeyini kapsamaması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otomasyonun yetersizliği</li> <li>• Tapu ve kadastro ilişkisinin zayıflığı</li> <li>• Mâli, idari ve kurumsal sorunlar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yeni mevzuat çalışmaları</li> <li>• Finans modellerinin geliştirilmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arazi kurumlarının bir araya getirilmesi</li> <li>• Çevre kaynaklarının izlenmesinde kadastrodan yararlanılması</li> <li>• Kemikleşmiş kamu kurumlarının kaldırılması ve özel sektöre yönelme</li> <li>• Kamudaki personel sayısının azaltılması</li> <li>• Maliyet geri kazanımının etkin hale getirilmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otomasyon</li> <li>• Senet kayıt sisteminden tapu kayıt sistemine geçiş</li> <li>• Kadastro'nun Arazi Bilgi Sisteminin bileşenlerinden biri haline getirilmesi</li> <li>• Ağ yapısı ve veritabanlarının oluşturulması</li> </ul>

**Kaynak:** Çete, M. ve İnan, H. İ. (2013). Kadastroda Modern Eğilimler ve Türkiye Kadastro'su, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 14. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 14-17 Mayıs 2013, Ankara.

Tablo 1.1'de görüleceği üzere kadastral sistemler yasal güvenceye sahip, mülkiyeti devletin güvencesinde olan, internet üzerinden erişime imkan veren ve kadastro'nun bütün ülke yüzeyi ile bölgeleri içerdiği bir yapıya sahiptir. Öte yandan mevcut durumda otomasyonun henüz büyük ölçeklerde verilere yanıt verecek düzeyde olmaması, tapu ile kadastro arasındaki ilişkinin yetersiz kalması ve gerek mali, gerekse idari ya da kurumsal sorunlar günümüzde kadastral sistemlerin karşılaştıkları güçlüklerin başında gelmektedir.

Dünya üzerinde mevcut kadastral sistemlerde bu açığın giderilmesi için yeni mevzuat çalışmaları ve finans modelleri geliştirilmekte, araziye ilişkin kurumların işbirliği sağlanmakta, çevre ve ilgili yapı üzerindeki olanaklara ilişkin özel sektör işbirliklerinin düzeyleri üzerinde araştırmalar yapılmakta, daha kullanılabilir ve daha az maliyetli sistemler üzerinde araştırmalar yapılmaktadır.

Genel olarak özetlemek gerekirse kadastral sistemler tapu ve arazi ile çevre arasındaki bütünlüğün, çevre düzenleme ve imar planlarının, konut üretimi ve daha genel çerçevede gayrimenkul üretiminin önemli bir aşaması olarak arazi geliştirme sürecinde etkili rol oynamaktadır.

#### 1.1.4. İmar Planları ve Uygulamaları

İmar planı ve uygulamaları, gayrimenkul sektöründe arsa ve arazi ile ilişkili bir diğer önem arz eden alandır. Planlama bakımından ön plana çıkan ölçekler 1/5000, 1/1000 ve 1/500 şeklinde sıralanabilir. Uygulama açısından ise kamu ortaklık payları, donatı ortaklık payları, ifraz-tevhit-terk konuları ön plana çıkmaktadır. Buna göre gayrimenkul sektöründe imar plan ve uygulamalarını birlikte aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- a. 1/5.000 Ölçekli İmar Planları
- b. 1/1.000 ve 1/500 Ölçekli Uygulama İmar Planları
- c. Kamu Ortaklık Payı (KOP)
- d. Donatı Ortaklık Payı (DOP)
- e. Tevhit-İfraz ve Terkler

**a. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları:** Bu planlar şehir yerleşim planları ve otoyollar için kullanılan ölçek türleridir. Bunun yanında 1/1.250, 1/1.200, 1/10.000, 1/20.000 ve 1/50.000 ölçekli planlar da, şehir yerleşim planı ve otoyolların kadastral gösteriminde kullanılmaktadır (Karaşahin, 2017: 1).

**b. 1/1.000 ve 1/500 Ölçekli Uygulama İmar Planları:** Saha çalışmaları ve büyük mühendislik yapılarında kullanılan bu ölçek tipleri, çeşitli kamusal ya da özel sektöre ait baraj, köprü, viyadük, havaalanı, liman gibi yapıların ölçeklendirilmesinde kullanılmaktadır. Bunun yanında 1/1.250, 1/2.000 ve 1/2.500 ölçekli planlar da, aynı amaçla kullanılabilir (Karaşahin, 2017: 1).

**c. Kamu Ortaklık Payı (KOP):** Kamu ortaklık payları, imar uygulamalarında düzenleme sahasında mevcut hastane, kreş, okul, resmi tesis alanı gibi hizmet veya umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay edilerek hisselendirilmektedir (3194/18 ci madde).

**d. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP):** 3194 sayılı Yasanın 18 ci maddesi donatı ortaklık payını arazi ve arsa düzenlemesi başlığı altında düzenlemektedir. Buna göre

düzenlemeye tabi olan arsa ve arazilerde, düzenleme öncesinde yüz ölçümü toplamından imar adalarında imar parsellerine ayrılan yüz ölçüm toplamı farkıdır.

**e. Tevhit- İfraz ve Terkler:** İfraz ve tevhit, 3194 sayılı Yasanın 15 ci maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre imar planında bulunan yol, meydan, yeşil alanlar, park ya da otopark gibi umuma ait tesislere denk gelen gayrimenkullerin bu kısımları ifraz ya da tevhit edilemez. Parsel cepheleri önceden tayin edilmemiş yerlerde yapılacak olan ifrazların asgari cephe genişlik ve büyüklükleri yönetmelikte yer alan hususlara göre tayin edilmektedir. Yine aynı maddenin üçüncü fıkrasında, imar planı dışında kalan alanlarda ifrazlar için yönetmelikle alt sınırın konmasına hükmedilmiştir.

## **1.2. GAYRİMENKUL ARSA TEDARİK YÖNTEMLERİ**

Gayrimenkul üretiminde arsa tedarik süreci, gayrimenkulün üretiminde en önemli aşamaların başında gelmektedir. Her ne kadar literatürde üzerinde kesin fikir birliği yapılmış yöntemler sınırlandırılmış olmasa da, genel olarak gerek uygulamada, gerekse çalışmaların büyükçe bir bölümünde geçen başlıca arsa tedarik yöntemlerini aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

1. Kat Karşılığı Arsa Yöntemi
2. Adi Ortaklık Sözleşmesi
3. Satış Sözleşmesi
4. Trampa Yöntemi

### **1.2.1. Kat Karşılığı Arsa Yöntemi**

Kat karşılığı arsa yöntemi, adından da anlaşılacağı üzere, müteahhit ya da proje yüklenicisi ile arsa sahibi arasında, belli yapı birimlerinin oransal paylaşımına dayalı olarak yapılan anlaşmalardır. En basit tanımıyla kat karşılığı yönteminde, arsa sahibi ile müteahhit ya da proje yüklenicisi, arsa sahibine belli sayıda gayrimenkul birimi vermek suretiyle anlaşma yapmaktadır.

Kat karşılığı arsa yöntemi aynı zamanda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi olarak da literatürde geçmektedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ise arsa malikinin arsasındaki belli pay ya da payların mülkiyetlerini müteahhide devretme borcuna girdiği, bunun karşılığında müteahhidin arsa üzerinde bağımsız bölümler inşa etme ve bu bağımsız bölümler içerisinde arsa sahibine ait olan kısımları devretme borcunu üstlendiği atipik nitelikli sözleşme türüdür (Arıkan ve Erdoğan, 2015: 146). Kanunla düzenlenmeyen bu sözleşme türü, Borçlar Kanununun tip serbestisi üzerinden yapılmakta ve genellikle taşınmaz satışı ve eser sözleşmesi niteliklerine haizdir. Sözleşmenin niteliğinden ötürü üç temel unsur olup bunlar 1. Arsa sahibinin arsa payını devir borcu, 2. Yüklenicinin kat yapma borcu ve 3. Arsa sahibi ile yüklenici arasında anlaşma şeklindedir (Durak, 2015: 209-210).

Arsa sahibinin inşaat yapacak yeterli imkanının olmaması ve imkanı olan müteahhidin arsa sahibi olmaması durumu yaygın olduğundan, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri geçmişten günümüze oldukça yaygın bir biçimde kullanılmaktadır. Öte yandan uygulamada çok fazla başvurulan yöntem olması, üzerinde pek çok uyuşmazlığın da ortaya çıkmasına neden olmuştur. Özellikle borcun ifası arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde önemli bir konu haline gelmiştir (Tokat, 2016: 183).

Kat karşılığı yöntemi her ne kadar arsa sahibinin imkanı olmadığı ve yüklenicinin de arsası olmadığı durumlarda ya da erişilebilir arsaya talip olduğu durumlarda inşaat projelerinde etkili sonuçlar verse de, müteahhitlik sistemi ve inşaat kalitesi ile gayrimenkul sektöründe kalite açısından ciddi olumsuz sonuçları da beraberinde getirmektedir. Arsa sahibine arsa payı karşılığında yapılacak olan bağımsız birimlerin diğer birimlere göre daha düşük kalitede yapılması, arsa sahibinin kaliteyi denetlemede teknik ve yasal olarak yeterli olanaklara sahip olmaması, kalite farkına ilişkin yasal çerçevenin olmaması ve arsa sahibi ile müteahhit arasındaki pazarlama süreci farklılıkları gibi pek çok olumsuzluk, bu yöntemin daha gelişmiş bir modele dönüşmesinin zorunluluğunu ortaya koymuştur. Hasılat paylaşımı modeli bu bakımdan, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin belirtilen bu eksikliklerine etkili çözüm önerileri getirebilmektedir.

### **1.2.2. Adi Ortaklık Sözleşmesi**

En az iki gerçek ya da tüzel kişinin bir araya gelmesi ile kurulabilen ve herhangi bir şekle tabi olmayan sözleşmesel ilişki adi ortaklık olarak tanımlanmaktadır. Hukuki anlamda ortaklığın mutlak ticarete dayalı olup olmaması, şekle tabi olma durumu gibi konular üzerinde doktrinsel tartışmalar devam etmektedir. Yine 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, adi ortaklığı şirket tanımına yakın bir biçimde tanımlamıştır (Badak Aybar, 2013: 128).

İnşaat sözleşmelerinde ise adi ortaklık bir arsa tedarik yöntemi olarak arsa sahibi ve müteahhit arasında kurulan, belli bir kar payı usulüne dayanan sözleşme türüdür. Aslında hasılat paylaşımı modelinin ilkel bir hali gibi görünen adi ortaklık sözleşmesinde, hem müteahhit hem de arsa sahibi kanuni sorumluluk sahibidir ve iş bölümü açısından şekli bir ayrıma gidilmemiştir.

Bunun yanında adi ortaklık sözleşmelerinde tarafların yükümlülükleri, kar payına ilişkin dağıtım esas ve usulleri, ortaklığın hukuki ve işletmesel nitelikleri, proje üzerinde kimin söz sahibi olacağı, tarafların proje üzerindeki temel sorumlulukları, bu sorumlulukların yerine getirilmemesi durumunda uygulanacak eylemler ya da alınacak tedbirler ile ilgili yeterli düzenlemeler yoktur. Bu nedenle adi ortaklık sözleşmelerinde gerek müteahhitlik ve inşaat sektöründe kalite açısından, gerekse rekabetin korunması ve kamu menfaati açısından ciddi eksiklikler mevcuttur. Hasılat paylaşımı modeli, adi ortaklık sözleşmelerine dayalı olarak yapılan inşaat projelerindeki bu eksiklikleri gidermesi bakımından da önem arz etmektedir.

### **1.2.3. Ücret Karşılığı İnşaat Sözleşmesi (Bedeli Karşılığında Taahhüt Şeklinde İnşaat Yapım Sözleşmesi)**

Ücret (Bedel) karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibine teslim etmek üzere, müteahhit tarafından birim fiyat belirlemek suretiyle ya da götürü usulüyle inşaat projeleri yapılmaktadır. Bu yöntemde belirlenen inşaat projesi müteahhit tarafından yapılırken, inşaatın bedeli projenin yapılma oranı ve ödenmesi taahhüt edilen hak edişler çerçevesinde arsa sahibi tarafından ödenmektedir. Birim fiyatların genellikle

rayiç bedel olarak belirlendiği yöntemde, fiyat listeleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı Yüksek Fen Kurulu tarafından hazırlanmaktadır (Öngören, 2017: 25).

Ücret karşılığı sözleşme, diğer yöntemlere göre daha az hukuki sorunların yaşandığı, inşaat kalitesi ve müteahhitlik sektörü açısından rekabetin nispeten daha iyi korunduğu bir yöntemdir. Öte yandan her arsa sahibinin inşaatı üstlenecek belli bir maddi imkana sahip olmaması, denetleme ve takip fonksiyonlarının yetersiz olması, ihale ya da rekabeti destekleyecek bazı araçlara başvurmadaki yetersizlikleri nedeniyle, uygulamada daha az yer bulabilmektedir. Bunun yanında arsa sahibinin mali anlamda öngörü yetersizliği ya da maddi olanaklarının dış etkenler nedeniyle projeyi tamamlamaya yetmediği durumlarda, ücret karşılığı inşaat projelerinin tamamlanmasında bir takım güçlükler yaşanabilmektedir (Baradan ve Yiğiter, 2012; Gencer, 2011).

Tüm bunlara ilave olarak ücret karşılığı inşaat projesinin bir diğer önemli eksik yanı, arsa sahiplerinin projelendirme aşamasındaki yetersizliğidir. Projelendirmeden pazarlamaya, inşaat sürecinin yönetiminden denetimine, hukuki belirsizliklerin ve tarafların yükümlülükleri konusundaki noksanlıkların giderilmemesine kadar pek çok etken, ücret karşılığı inşaat projelerinde ya projenin belli bir aşamada durmasına, ya da arsa payı karşılığı inşaat projesi ya da adi ortaklığa dayalı inşaat sözleşmelerine dönmesine neden olabilmektedir. Bu nedenle ücret karşılığı inşaat projeleri, hasılat paylaşım modelinde, gerek arsa sahibi, gerekse müteahhit ve inşaat sektörüne yapılan katkıları sağlamakta yetersiz kalmaktadır.

#### **1.2.4. Trampa Yöntemi**

Genel tanımıyla trampa, belirli bir ücret karşılığı olmadan, malların takasına dayalı yöntemdir. Aslında inşaat sektöründe kat karşılığı inşaat işlerinde, taraflar arasındaki borç ilişkisi ücrete değil de, arsa ve bağımsız birimlerin birer mal olarak kabul edildiği takdirde, trampa durumundan söz etmek mümkündür. Öte yandan gayrimenkullerin menkule dönüştürülmesi ve maliklik sürecinde, trampa yöntemi Katma Değer Vergisi, Vergi Usul Kanunu, Kurumlar Vergisi ve Harçlar Kanunu gibi pek çok vergi doğuran olay bakımından ciddi hatalı uygulamalara sebep olabilmektedir (Kara, 2016: 1).

Trampa yöntemi özünde malların takasına dayalı bir inşaat sözleşme sürecine dayanmaktadır. Ancak arsanın ve gayrimenkulün mal olarak kabul edilip edilmeyeceği ve gayrimenkulün trampa yapılması aşamasında henüz ortaya koyulmamış olması nedeniyle, takasın yapılamayacağı ya da ileri tarihte ortaya çıkacak olan bir değer bugünden takasının mümkün olmayacağı, doktrinde tartışma konusudur.

Tüm bu eksik yönlerinden daha önemlisi, trampa yönteminde vergi konusunda önemli eksik ve tahsise muhtaç yanların olmasıdır. Borçlar Kanunu trampa yöntemine ilişkin yeterli tanımı yapmakla birlikte, nitelikli tacir olma ve vergi yükümlülüğü ile ilgili konularda Vergi Usul Kanunu ile uyumlu değildir. Bundan ötürü tarafların tüzel ya da gerçek kişiliklerinin hukuki durumlarındaki belirsizlik, trampa yönteminin bir inşaat sözleşmesi olarak etkili bir yöntem olmadığını ortaya koymaktadır. Hasılat paylaşımı modeli ise trampa yönteminden ileri gelen noksanlıkları tamamlaması açısından inşaat sektörü ve arsa sahipleri tarafından daha fazla tercih edilen bir yöntem olarak nitelendirilebilir (Tolu, 2017; GİB, 2012).

### **1.3. ARSA TEDARİK SÜRECİNİN ETKİLERİ**

Bir gayrimenkul projesinin ya da ortaya çıkan nihai ürünün gerek ekonomik anlamda, gerekse diğer yöntemler bağlamında değerini ortaya koyan en önemli bileşenlerin başında yerleşkesi gelmektedir. Bu noktada arazi, inşaat projelerinin değerinin tayin edilmesinde ciddi bir faktör olarak ön plana çıkmaktadır. Sadece Türkiye’de değil, tüm dünyada ve sadece günümüzde değil, geçmişte de arsanın konumu, üzerindeki yapının kalitesinden daha önemli bir yer tutmaktadır.

Arsa tedarik yönteminin inşaat projeleri üzerindeki etkilerini genel olarak inşaat süreci üzerindeki etkiler, hukuki süreç ve ekonomik süreç üzerindeki etkiler olmak üzere üç ana başlıkta incelemek mümkündür. Devam eden başlıklarda, bu konularda genel değerlendirmelere yer verilmiştir.

### 1.3.1.Arsa Tedarikinin İnşaat Süreci Üzerindeki Etkileri

Bir inşaat sürecinin nasıl devam edeceği teknik ekipten donanım, inşaat projesinin türünden yapım şekline kadar pek çok etken tarafından belirlenmektedir. Bununla birlikte, geçmişten günümüze kadar gelen deneyimler, inşaat sürecinin başlangıç şekli ve biçiminin, projenin devamında başat unsur olarak önemli bir rol oynadığını göstermektedir. Bu nedenle arsa tedarik yönteminin seçimi, aynı zamanda projenin selameti ve devamlılığı açısından önem arz etmektedir. Gerek alan uygulamalarından elde edilen deneyimler, gerekse bunların rafine edilmesi ile ortaya çıkmış olan literatür bilgileri, farklı arsa tedarik yöntemlerine göre başlanan inşaatlarda, farklı inşaat süreçlerinin yaşandığını göstermektedir (Başdoğan ve Önel, 2013; Yılmaz, 2006).

Kat karşılığı ya da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde ve trampa yönteminde en sık yaşanan durum, inşaat kalitesindeki ikilik ya da farklılık olarak ön plana çıkmaktadır. Üretim sürecinde proje yüklenicisi daha fazla kar elde etmeyi gözeteneğinden, bağımsız birimlerin inşasında arsa sahibine ait olan bölümlerde kaliteyi düşürme ya da teslim süresini daha ileriye atma yolunu seçecektir. Bunun yanında daha az işçiyile, daha geleneksel yöntemlerle, daha düşük işçilik giderleri ile bağımsız birimlerin arsa sahibine ait olan bölümlerini yapmak isteyecektir. Nitekim Türkiye’de arsa payı karşılığı yapılan sözleşmelerle ilgili, kalite farkından ileri gelen şikayet ve davaların çokluğu, bu durumu destekler niteliktedir (Durak, 2015; Yener, 2007).

Adi ortaklığa dayalı olarak başlanan inşaat projelerinde ise yüklenici firma ile arsa sahibi arasındaki ortaklığın niteliği, zaman içerisinde arsanın bulunduğu çevrenin de dinamik bir yapıda olması ve sürekli gelişmesi nedeniyle, belirli değişimlere uğramakta ve bu durum arsa sahibi ile adi sözleşme ortağı arasındaki ilişkinin de bozulmasına ya da menfaat çakışması olduğu durumlarda bozulmasına neden olabilmektedir (Özsungur, 2017).

Ücret karşılığı inşaat sözleşmelerinde ise arsa sahibinin inşaat süreci hakkında yeterli bilgiye sahip olmaması, projenin mali giderleri hakkında öngörü eksikliği ve deneyiminin projeyi bitirmeye yetmeyecek düzeyde olması gibi nedenlerle, inşaat süreci olumsuz etkilenebilmektedir. Bu nedenle ücret karşılığı inşaat sözleşmelerinde inşaat



süreçlerinin ya başlamadan sonlandığı, ya da sonlanmadan yarıda kesildiği durumlar söz konusu olabilmektedir (Öngören, 2017; Gencer, 2011).

Hasılat paylaşım modeli ise diğer yöntemlere göre inşaat sürecinde daha etkili sonuçlar vermektedir. Ortaklığın adının tam olarak koyulmuş, kar payının ve ileride oluşacak olan rantın önceden paylaşılmış olması, arazi ve inşaat projesi çevresindeki dinamik yapıyı bir yandan kontrol etme imkanı bulurken, öte yandan daha profesyonel ve deneyimli taraflarca inşaat projelerinin yerine getirilmesi, inşaat sürecini gerek söz konusu olan proje bakımından, gerekse inşaat sektörü açısından daha sağlıklı hale getirmektedir.

Genel olarak özetlemek gerekirse arsa tedarik yöntemleri, en az mevcut arsanın değerlendirilmesi kadar hatta inşaat sürecindeki çalışmalar kadar önem arz eden bir husustur. Bu nedenle herhangi bir inşaat projesinin tasarlanmasından bitiş aşamasına kadar olan süreçte, arsa tedarik yöntemi belirleyici ve etkili bir role sahiptir.

### **1.3.2. Arsa Tedarikinin Hukuki Süreç Üzerindeki Etkileri**

İnşaat projesi denilince akla ilk gelen kavram rant olup, aynı zamanda kazanç konusu normal işletmelere göre biraz daha farklıdır. Burada sözü geçen rant kelimesi olumsuz manada değil, değer artışı ya da nema anlamında ele alınmalıdır. Her inşaat projesi sadece arsa sahibi ve müteahhit için değil, aynı zamanda kentsel program içerisinde sisteme dahil olan her birey tarafından önemlidir. Klasik işletmelerde kar amacı güdülerek kurulan ortaklıklarda, sürecin başından sonuna gelir ve gider dengesi ile kar payı, net bugünkü değer gibi çeşitli ekonometrik ya da istatistiki yöntemlerle belirlenebilmektedir. Öte yandan inşaat projelerinde daha karmaşık ve çevreye daha fazla bağımlı olan bir karlılık gelişimi söz konusudur. Bu sebeple, başlangıçta düşünülen kar oranlarında çok ciddi değişimler yaşanabilmektedir. Kar dağıtımını aynı zamanda adaletin bir alt konusu olduğundan, inşaat projelerinde hukuki süreçlerin daha fazla ön plana çıktığı ifade edilebilir (Özsungur, 2017; Durak, 2015; Gencer, 2011).

Arsa tedarik süreci aslında bir anlamda, inşaat projelerinde karın paylaşılma biçimini de tesis eden süreçtir. Bu aşamada yapılan kar paylaşımındaki öngörünün kesinliği ve adalet derecesi, hukuki süreçleri azaltmada etkili sonuçlar verebilmektedir.

Kat karşılığı arsa ve trampa yöntemlerine dayalı inşaat projelerinde, bağımsız inşaat birimleri arasındaki kalite farkı sadece projenin bütünlüğünü bozmakla kalmayıp, aynı zamanda kar dağılımı konusunda da adaletsizliklere yol açabilmektedir. Ücret karşılığı inşaat projelerinde ise iş dağılımı ve ücret dağılımı konusunda yaşanan problemler, teslim süresi, ödeme düzeni ya da işçilerin veya yüklenici firmanın yükümlülüklerinin zaman içerisinde değişmesi, beraberinde hukuksal sorunları getirebilmektedir. Yine adi ortaklığa dayalı arsa tedarik sürecinde de, ortakların hukuki durumunun Borçlar Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ya da Vergi Usul Kanunu gibi ilgili kanunlarda yeterince izah edilememesi, ortaklar arasında yükümlülük üstlenmeme durumlarına sebebiyet vermekte, bu durum ise hukuki süreç üzerinde arsa tedarik yöntemlerinin önemini ortaya koymaktadır (Özsungur, 2017; Durak, 2015; Başdoğan ve Önel, 2013; Gencer, 2011).

Kısaca özetlemek gerekirse arsa tedarik süreci, ortaklığın ya da borç ilişkisinin ileri dönemdeki durumunun öngörülmesi ve kar dağıtımının yanında rant sağlanması durumunun dikkate alınması ölçüsünde, inşaat projelerini hukuki anlamda etkilemektedir. Hasılat paylaşım modeli ise günümüzde mevcut arsa tedarik yöntemlerinden hukuki sürece en az konu olan yöntem olarak nitelendirilebilir. Yöntemin diğer arsa tedarik süreçlerine göre yeni olmasının da bu durum üzerinde etkili olduğu ileri sürülebilir. Ancak hasılat paylaşım modelinin diğer arsa tedarik süreçlerinin eksiklerini belirleyerek ve bunlara yanıt aranarak ortaya çıkmış olması, modelin yeniliğinden ziyade yapısından ileri gelen sağlam bir sistemi işaret etmektedir.

### **1.3.3. Arsa Tedarikinin Ekonomik Süreç Üzerindeki Etkileri**

Gerek ülkemizde, gerekse dünyada inşaat sektörü ekonomide önemli bir yer tutmaktadır. İnşaat sektörünün ekonomik önemi sadece projeye ilgili iç ve dış paydaşlardan ileri gelmemekte olup, aynı zamanda dolaylı paydaşlar açısından da sektör önemli bir ekonomik değere sahiptir.

İnşaat sektöründeki ekonomik değerinin etkili ve verimli bir şekilde ülke ekonomisine kazandırılması ve sektörün tüm paydaşlarıyla dolaylı etkilenen kesimler tarafından önemli değer haline dönüşmesi için, her sektörde olduğu gibi inşaat

sektöründe de rekabetin korunması ve geliştirilmesi hayati önem taşımaktadır. Rekabetin korunması konusunda ise arsa tedarik yöntemleri önemli yer tutmaktadır.

Kat karşılığı ya da trampa yöntemi ile yapılan inşaatlarda karşılaşılan ve rekabeti bozan etkenlerin başında, düşük kalitede inşaat birimlerinin yapılması ve aradaki kalite farkının rekabete olumsuz bir şekilde yansması gelmektedir. Bunun yanında proje bitiminde arsa sahibi ile müteahhidin ekonomik anlamda birbirine rakip olması, rekabet üzerinde olumsuz bir etki yaratmaktadır. Aslında bu noktada rekabetin daha fazla olmasının kamu yararı sağladığı düşünülebilir. Oysa ekonomik anlamda ulusal ve uluslararası piyasalarda rekabet edebilecek olan daha güçlü şirketlerin kurulmasının önüne geçecek olan bu uygulama aynı zamanda, sektöre nispeten yabancı olan arsa sahibinin bir satıcı olarak piyasa dengesini bozması sonucunu da beraberinde getirebilmektedir. Hasılat paylaşımı projelerde rakiplerin ortak menfaatleri öne çıkacağından, rekabetin olumlu yönlerini arttırarak rakiplerin birlikteliğini sağlaması, bu sayede maksimum faydanın temin edilmesi mümkün olabilir (Durak, 2015).

Ücret karşılığı inşaat sözleşmesi ya da adi ortaklık sözleşmelerine dayalı inşaat projelerinde ise inşaatın başlamadan sonlanması, yarıda kalma riskinin olması ya da arsa sahibinin gerekli ekonomik güce sahip olana kadar bekleme riski, sektörde ciddi bir resesyona neden olabilmekte, önemli ve değerli alanların ekonomiye daha geç kazandırılması, istihdam ya da nakit akışının gecikmesi gibi ekonomik kayıplar söz konusu olabilmektedir. Yine bu eksikliklerin de fark edilmesiyle birlikte, hasılat paylaşımı modelinde bu sorunlara etkili sonuçlar verebilecek olan çözüm önerileri getirilmiştir (Baradan ve Yiğiter, 2012).

Sonuç olarak arsa tedarik sürecinde seçilecek olan yöntemin, inşaat projelerinin ekonomik değerleri ve süreçleri ile ömürleri üzerinde doğrudan etkilerinin olduğu ifade edilebilir. Bu nedenle gerek inşaat sektörünün ekonomideki güçlü ve önemli yerinin korunması, gerekse geliştirilmesi ve daha üretken bir hale gelmesinde, arsa tedarik süreçlerinin, arsaların zamanında ve doğru bir biçimde değerlendirilmesi başta olmak üzere ciddi ve önemli rolünün olduğu ifade edilebilir.

## BÖLÜM 2: DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE KENTLEŞME

Kent ve kentleşme kavramı günümüzde sadece sosyoloji ve şehir planlama ile kamu yönetimi alanlarının değil, aynı zamanda inşaat sektörünün ve dolayısıyla işletme yönetiminin de ortak alanı haline gelmiştir. Geçmişte sadece bir sosyal akım ve bireylerin dönüşüm süreçleri ile yaşanan çevre arasındaki ilişkiye konu olan kent kavramı, insanların özellikle Sanayi Devrimi sonrasında ortaya çıkan bu yeni yerleşim ve yaşam birimlerine geçişleri ile birlikte, mekansal ve düzensel bağlamda da ele alınmaya başlanmıştır. Diğer bir ifadeyle sosyolojik bir olgu olarak kırsaldan kente geçiş sürecinin tamamlanması ya da en azından ivmesini kaybetmesiyle birlikte, kent içerisindeki yaşanabilir alanlar üzerindeki fiziki şartların rehabilite edilmesi aşamasına geçilmiş, bu aşamada inşaat sektörü daha fazla önem kazanan bir aktör olarak belirginleşmiştir.

Kent ve kentleşme kavramları birbirinden farklı olarak tanımlanmaktadır. Birisi görsel ve yaşamsal bir fiili betimlerken diğeri ise fiziksel değişiklik sürecini nitelendiren önemli bir olgudur. Kavramsal olarak kent işçi sınıfı ile başlayan, daha sonra kendi içerisinde bir sistematığe oturmuş olan yapıyı ifade ederken, kentleşme ise daha çok göç olgusu başta olmak üzere, kırsaldan şehirlere doğru yaşanan nüfus hareketini temsil etmektedir. Öte yandan gerek kent kavramı, gerekse kentleşme kavramı, inşaat sektörü ve inşaat işletmelerinde yönetim konusunda önemli iki olgu olarak karşımıza çıkmaktadır.

İnşaat işletmelerinde ve sektöründe kent ve kentleşme olgusunun önemi sadece işletme yönetimi açısından değil, aynı zamanda inşaat projelerinin tasarlanma aşamasından uygulama aşamasına kadar pek çok alanda önem arz etmektedir. Geçmişte ağırlıklı olarak barınma temelli yapılan inşaatlar günümüzde daha modern bir yaklaşımla ele alınmakta, yaşam alanı ya da sosyal yaşam için fiziki çevre tasarımı gibi daha hümanist kavramlarla iç içe geçmektedir. Kent ve kentleşme kavramına ilişkin değişkenler uygulanacak projenin tipinden uygulama sürecine, arsa tedarik sürecinden pazarlama sürecine kadar pek çok alanda inşaat projelerini ve proje yönetim sürecini yakından ilgilendirmektedir.

Kent ve kentleşme kavramlarının inşaat sektörü ve yönetimindeki bu önemi dikkate alınarak, araştırmamızın bu bölümünde dünyada ve ülkemizde kentleşme olgusuna

genel olarak değinilmiş, ardından kentleşme düzeyine ilişkin bilgilerin analizine yer verilmiştir.

## **2.1. KENT KAVRAMININ TANIMI VE UNSURLARI**

Bir mekan birimi olarak kentler, daha çok fiziki özellikleri ile ön plana çıkarken, aynı zamanda yaşayan bir organizma gibi görülmeli ve ele alınmalıdır. Şehir insanların yaşamlarını devam ettirdikleri, belli donatıları ve kamu imkanları olan fiziksel mekanları ifade etmektedir. Ayrıca kent sadece sosyal ve yapısal donatılardan ibaret bir olgu olmayıp, bundan çok daha fazlasını, kendi içerisinde özelleşmiş birimleri ve soyut kavramları olan bir st kavramı ifade etmektedir.

Şehir kavramına değinirken, sanayi devrimi sonrasında ortaya çıkan işçi sınıfı ya da "proloterya" terimine de kısaca değinmek gerekir. Tarım toplumundan sanayi toplumuna geçişle birlikte, artan üretim önce beşeri sermayeyi, bilgi taşıyan değer olarak yükseltirken, sonrasında beşeri sermayenin aynı zamanda müşteri potansiyeli olduğunu ve bu açıdan da değerli olduğunu ortaya koymuştur. İlk zamanlarda sanayi tesislerinin etrafında öbek öbek kurulan barınma birimleri giderek yerini daha koordineli, daha sistemli ve yaşayan bir organizma gibi kendi içerisinde alt birimleri olan yapı sistemlerine bırakmıştır. Günümüzde hemen her Őehirde ya da daha genel ifadeyle kentlerin içerisinde, merkezlerinde kalmış ve kullanım ömrünü tamamlamış olan yapılar, siteler ve endüstriyel alanlar bulunmaktadır. Dolayısıyla kentleşme sürecini doğrudan sanayileşme süreci ile birlikte beşeri sermaye algısında yaşanan değişikliklere bağlamak mümkündür (Serter, 2013; Açıkgöz, 2007).

Kent kavramının tanımını ve unsurlarını belirtirken, bir kenti oluşturan en önemli öğelerden olan kent meydanı, kent ulaşımı ve kent altyapısından da ayrıca bahsetmek gerekmektedir. Kent meydanları, kentlileri bir arada toplayan sosyalleşme alanları olması sebebiyle bulunduğu kentin kimliği haline gelmekte olup, her kentin kendi kültürüne, mimarisine, ekonomisine ve tarihine göre şekillenmektedir. Kent için önem arz eden diğer bir unsur olan Kent ulaşımı, gün geçtikçe artan ihtiyaa cevap verebilmek için gelişen teknolojiyle paralel olarak ilerleyen, modern, rahat ve hızlı ulaşım ağlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Günümüz ideolojileri ile değerşen yaşam tarzları ve artan yaşam hızına karşı kentlilerin yaşam kalitesinin artırılabilmesi için "Kent

Ulaşımı" üzerinde durulması gereken bir kavram halini almaktadır. Son olarak kentin yaşanabilir bir ortam olması, bunun sağlıklı bir şekilde süreklilik arz ederek sağlanması ve kentin kendi kendine yetebilmesi için bir plan ve proje doğrultusunda kent altyapısının olması kaçınılmaz bir zorunluluktur.

### **2.1.1. Kent Kavramının Tanımı**

Kavram olarak kent nüfusun çoğunluğunun ekonomik faaliyet olarak sanayi, ticaret, hizmet ya da yönetim gibi beşeri sermayenin daha fazla ağır bastığı alanlarda faaliyet gösterdiği, sosyal ve kültürel örgütlenmelerin olduğu yerleşim birimlerini ifade etmektedir (Yahyagil, 1998: 105). Buradaki tanımda ön plana çıkan özellik, nüfusun faaliyetleri ve örgütlenme biçimine yapılan vurgudur. Bu tanıma göre kentler, ekonomik faaliyet açısından tarım dışındaki alanlara yönelmiş olan, buna ilave olarak yerleşim ve ilişkiler bakımından kırsaldan farklı biçimde daha sosyal ve kültürel ilişki içerisinde olan yerleşim birimlerini ifade etmektedir.

Yerel yönetimler ve kamu yönetimi bakımından yerleşim birimleri, yerleşim faaliyetleri ya da örgütlenme biçiminden bağımsız olarak, verilen kamu hizmetleri ölçüsünde, mücavir alanlara ayrılmak suretiyle sınıflanmıştır. Bu sınıflama içerisinde köy, kasaba, belde, mahalle, ilçe, il gibi birimler mevcut olup, kent kavramı yönetsel basamak içerisinde yer almamaktadır. Öte yandan nüfus, belediye hizmetler ya da daha geniş çerçevede kamusal hizmetler, yerleşim birimlerinin sınıflanmasında temel kıstas kabul edilmektedir. Ancak kent kavramı birden farklı sınıf için kullanılabilir. Sanayi ve endüstrinin olduğu yerler başta olmak üzere, nüfusun büyükçe bölümünün tarım dışındaki faaliyetler ile ilgilendiği yerleşim birimleri kent olarak tanımlanmaktadır. Bu yaklaşıma göre bir il, ilçe ve hatta kasaba için kent tanımını yapmak mümkündür (Gökyurt, Kındap ve Sarı, 2015; Serter, 2013; Açıkgöz, 2007).

Tarihi süreç içerisinde kent kavramına ilişkin çeşitli tanımlar yapılmış olup, kente ilişkin öne sürülen ilk sosyoloji kuramları kent ve köy ayrımı üzerine odaklanmıştır. Bu ayrım etkisini uzun yıllar pek çok alanda göstermiş olup, sosyolojide kent kavramı köy topluluğunun karşıtı olarak görülmüş ve tanımlanmıştır. Farklı

toplumlarda “Medine”, “polis”, “cite”, “medeniyet”, “civilization<sup>1</sup>” gibi isimlerle anılsa da, genel olarak endüstri toplumu ya da sanayi toplumu yerleşim birimini ifade eden bir terim olarak kullanılmaktadır (Topal, 2004: 227-228). Dolayısıyla her ne kadar kavram ve anlam farklılıkları küçük çapta olsa da, kent kavramı aynı zamanda bir medeniyet göstergesi olarak kullanılmıştır.

İlk sosyologların kent kavramını tanımlarken köy ile ayırım yapması ve köy karşıtı olarak kent kavramını ön plana çıkarması aslında sadece gözleme dayalı ya da tesadüfi bir sınırlandırma olmayıp, antropolojik bazı kökenlere de dayanmaktadır. Köy denilince akla ilk olarak çiftçi, tarım toplumu ve dolayısıyla toprak sahipliğine dayanan derebeyliği ya da feodalite gelmektedir. Kentlerde ise sanayileşme düzeyi yüksek yerleşim birimleri söz konusu olup, bu yapı ise endüstriyel döneme ya da Sanayi Devrimi sonrası yapıya denk gelmektedir (Serter, 2013).

Feodaliteden sanayi toplumuna geçiş sürecinde, beşeri sermayenin gücü ve etkinliği artmış, yönetim erkinden yönetilene doğru bir güç geçişi söz konusu olmuştur. Bu süreç içerisinde gücü kaybeden yönetim erki, sanayi devrimine geçişte belli bir direnç göstermiştir. Aslında ilk başlarda çalışanların ve çalışma alanlarının yeri değişmiş, seri üretimle sermaye sahipleri bu geçişi benimsemiştir. Ancak sonrasında kentlerde ortaya çıkan işçi sınıfı ya da proloterya, çalışan haklarını arayarak feodal düzenin daha modern bir yapıya dönüşmesini sağlamıştır. Bu nedenle kenti bir medeniyet göstergesi ve aynı zamanda köy karşıtı bir kavram olarak nitelendirmek mümkündür (Gökyurt, Kındap ve Sarı, 2015; Serter, 2013; Açıköz, 2007).

Kısaca özetlemek gerekirse kent, tarım toplumundan sanayi toplumuna geçiş sürecinde ortaya çıkan, bireysel hakların daha fazla ön plana çıkması nedeniyle bir medeniyet olarak nitelendirilen, köy yaşamına bu nedenle karşıt olarak görülen, nüfusunun çoğunluğu tarım dışındaki bir ekonomik faaliyette yaşamını sürdüren koordineli ve gerek sosyal, gerekse kültürel anlamda entegre bir yapıya kavuşan yerleşim birimi olarak tanımlanabilir.

---

<sup>1</sup> Latince kent anlamına gelen civitas kökünden türeyen İngilizce terim

### 2.1.2. Kent Kavramının Unsurları

Şehir kavramı aynı zamanda kendi içerisinde bir takım ilişkileri barındıran sistemi ifade ettiğinden, şehir kavramının unsurlarını genel olarak fiziksel ve fiziksel olmayan unsurlar şeklinde iki başlık altında incelemek mümkündür. Bu başlıklar ise aşağıdaki gibi alt başlıklarına ayrılabilir (Gökyurt, Kındap ve Sarı, 2015; Serter, 2013; Açıkgöz, 2007; Topal, 2004):

#### A. Fiziki Unsurlar

- Yapı Stoku
- Kentsel Donatılar
- Kamusal Hizmetler
- Diğer Fiziksel Unsurlar

#### B. Fiziksel Olmayan Unsurlar

- Kentsel Süreklilik ve Sürdürülebilirlik
- Kentsel Doku
- Kentsel Bellek

Aslında kent unsurları burada yapılan sınıflamadan çok daha fazlasını içermektedir. Her şeyden önce kent, insan ile özdeşleşmiş olan, özünde insanın yaşam alanını ve sosyal ilişkilerini barındıran bir kavramdır. Öte yandan işletme ve inşaat proje yönetimi açısından genel hatlarıyla bu unsurların bilinmesi önemlidir. Bu unsurlar ileri bölümlerde de görüleceği üzere, aynı zamanda hasılat paylaşım modelinin gerek kurulmasında, gerekse sürecin ilerlemesinde önem arz eden konuların başında gelmektedir. Bu nedenle devam eden bölümde, bu başlıklara ilişkin kısa ve genel bilgilere yer verilmiştir.



### **2.1.2.1. Fiziki Unsurlar**

Bir kentin fiziki unsurlarını, somut olarak gözle görülen ve fark edilen tüm unsurlar şeklinde özetlemek mümkündür. Bunun içerisine yapı stokundan kentsel donatılara, kamusal hizmetlerden diğer unsurlara kadar geniş yelpazede bileşenler girmektedir. Bir kentin fiziksel yapısı, aynı zamanda inşaat yönetimi ve inşaat projeleri için önemli bir alt yapı oluşturmaktadır. İnşaat sektörünün kırsala göre kentlerde daha fazla yaygın bir yapıya sahip olması, faaliyet alanlarını daha çok kentler üzerinden sürdürmesi ve aynı zamanda fiziksel kent unsurlarının inşaat projelerinin temel konusu olması açısından önem arz etmektedir (Hayta, 2016; Serter, 2013; Topal, 2004).

Araştırmada önerilen hasılat paylaşımı modeli açısından da kent içerisinde bulunan fiziksel doku, yapı ve genel olarak kent unsurları, aynı zamanda inşaat projelerinde arsa tedarik yöntemleri bakımından sınırlandırıcı etkiye sahip faktörlerdir. Bu nedenle fiziksel anlamda bir kentin sahip olduğu unsurların gerek hukuki, gerekse yasal ve kültürel fonksiyonlarının bilinmesi, arsa tedarik süreci üzerinde de ciddi etkileri olduğundan, gerekli ve elzem bir konudur.

#### **2.1.2.1.1. Yapı Stoku**

Yapı stoku kentin en fazla hacme sahip olan ve kenti kent yapan fiziksel unsurdur. Yapı stoku denilince akla barınma birimleri, kamusal hizmetlerin alındığı binalar, sosyal hizmetlerin sağlandığı fiziksel mekanlar, iş merkezleri, alışveriş merkezleri, sanayi ve ticaret merkezleri, sağlık ve eğitim yapıları ve zamansal boylamdan arınmış bir biçimde varlığını sürdüren her türlü inşaat donatısı gelmektedir (Hayta, 2016; Serter, 2013; Topal, 2004).

Yapı stoku sadece barınma, sosyal ve kamusal görevlerin yerine getirilmesini içeren binalarla sınırlı kalmayıp, aynı zamanda bunlar arasındaki ilişkiyi ve koordinasyon biçimini de içermektedir. Bu bakımdan yapı stoku, bir kentin en önemli ve en hacimli unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır.

### **2.1.2.1.2. Kentsel Donatılar**

Kentsel donatı denilince akla ilk olarak kent içerisinde yapı stokundan bağımsız, ancak kentli bireylerin ortak kullanımında olan yapı birimleri gelmektedir. Oysa kentsel donatıların da bundan çok daha fazlasını ifade ettiğini öne sürmek mümkündür. Geçmişte otobüs durakları, parklardaki banklar, reklam panoları, yol kenarlarındaki bariyerler, çocuk oyun alanları, rekreasyon alanları gibi birimler ayrı ayrı değerlendirilirken, günümüzde “kent mobilyaları” kavramı ortaya atılarak, gerek literatürde gerekse uygulamada yerini almıştır (Serter, 2013; Topal, 2004).

Aslında kavramsal analizine bakıldığında kent mobilyaları kentin de yaşayan bir organizma olduğunun en güzel kanıtıdır. Zira mobilya denilen ürünler, genellikle bireylerin yaşam alanları ya da daha spesifik olarak evlerinde bulunan mallar için kullanılmaktadır. Kentsel anlamda kullanılan mobilya tanımı ise kentin aynı zamanda bir ev gibi, bir yuva gibi olduğunu ve kentsel unsurların kendi içerisinde bir aile ilişkisi benzeri yapılanmaya sahip olduğunu ortaya koymaktadır (Hayta, 2016; Topal, 2004).

Kısaca özetlemek gerekirse kentsel donatılar, kenti yaşanılan bir ortam ve bir yuva özelliği taşır hale getiren, aynı zamanda sosyal yaşamı yakından ilgilendiren yaşam süreçlerinin geçtiği birimleri ifade etmektedir. Kentsel donatılar inşaat sektöründe ve özellikle arazi geliştirme sürecinde, arsa tedarik sınırlamaları ve donatı ortaklık payı gibi konularda önem arz edebilen bir unsur olarak nitelendirilebilir.

### **2.1.2.1.3. Kamusal Hizmetler**

Hegel devlet kuramını, küçük güçlerin kendilerinden daha üstün bir güç ortaya koyması ve bu üstün gücün, sermaye ve yönetim erkine karşı küçük güçleri koruması olarak nitelendirmiştir. Bu bakımdan bireylerin yaşadığı ve devlet vasfının hakim olduğu, devletin hüküm sınırları içerisindeki her birim, aynı zamanda kamusal hizmetlerin sosyal devlet kuramı çerçevesinde gerekli olduğu yerlerdir. Bu bakımdan kamusal hizmetler sadece kentlerin değil, devletin elinin uzandığı ve vergi aldığı her yerde geçerli olan fiziksel unsurlardır (Bezci, 2006; Dumont, 2000).

Kamusal hizmetlerin bir kısmı günümüzde sadece devletler sınırı ile kalmayıp, uluslararası bir statüye kavuşmuştur. Küresel kamu bilincinin olduğu geçtiğimiz son

yirmi yılda, bu alanda ciddi ilerlemeler olmuş ve eğitim, sağlık, çevre gibi konular küresel ve kamusal mal olarak nitelendirilmiştir. Günümüzde bundan ötürü kamusal hizmetleri bireylerin yaşadığı her yere taşımak mümkünken, özellikle bireylerin sistematik bir yaşam biçimine sahip olduğu kentlerde daha yoğun kendisini hissettiren unsurlar biçiminde tanımlamak mümkündür.

Aslında kamusal hizmetlerin bir kısmı fiziksel, bir kısmı ise soyut olarak hissedilen ya da yaşanan unsurlardır. Ancak fiziksel bazda değerlendirildiğinde köprüler, yollar, barajlar, trotuarlar, kaldırımlar gibi pek çok beledi ya da merkezi hizmetlerin fiziksel olan unsurlarını kentin de unsuru olarak görmek gerekir. Zira kent kavramının tam olarak oluşması ve fonksiyonlarını etkili bir şekilde yerine getirmesi için, bu unsurların da olması gerekir. Kamusal hizmetler denilince akla kamu yönetimi yaklaşımı anlayışı gelmektedir. Yine kamusal yönetim dendiğinde, klasik kamu yönetimi ve Yeni Kamu Yönetimi (New Public Management) kavramları arasındaki farkların uygulamaya ne derecede yansıdığı sorusu gelmektedir (Kurt ve Uğurlu, 2007). Ancak kamusal hizmetler bağlamında değerlendirildiğinde ister klasik kamu yönetimi anlayışına göre sosyal devlet statüsünde değerlendirilsin, isterse yeni kamu yönetiminde “yeni kamu işletmeciliği” çerçevesinde yerine getirilsin, her durumda kamusal hizmetlerin fiziksel unsurları kent için zorunlu ve gerekli unsurlar olarak önem arz etmektedir. Hasılat paylaşımı modelinde de, inşaat projelerinin arsa payları konusunda kamusal hizmetler büyük önem taşımakta, projenin bütün yaşamsal döngüsünü etkileyebilecek olan “kamu yararı” ve “kamu hizmetleri” biçiminde ortaya çıkmaktadır.

#### **2.1.2.1.4. Diğer Fiziksel Unsurlar**

Kentin yukarıda sayılan fiziksel unsurlarının dışında, özellikle günümüzde ön plana çıkan başka fiziksel unsurları da literatüre girmektedir. Bunlar arasında kamu ortaklık payının yine önemli olduğu, ancak kamusal girişimlerle kamu özel sektör ortaklıkları, yap işlet devret modeline göre yapılan ve bir zaman için özel sektöre, belirli süre sonunda kamuya ait olan donatılar gibi fiziksel unsurlar, reklam tabelaları, megalight, megaboard gibi hem kent süsü, hem de ticari amaçlı donatılar gelmektedir. Tüm bu unsurlar kent içerisinde önemli ve etkili bir yer tutmakta olup, kent içerisinde

yapılacak olan tüm çalışmalardan inşaat projelerine, yaşamsal alanlardan bireylerin gündelik hayatına kadar kentin tüm dokusunu yakından etkilemektedir.

### **2.1.2.2. Fiziksel Olmayan Unsurlar**

Daha önceden de ifade edildiği gibi kentler sadece fiziksel varlıkların bir araya geldiği donatılar değil, bundan çok daha fazlasıdır. Kent içerisinde tüm fiziksel donatılar arasında bir etkileşim ve bağlanma olup, bu ilişkiyi ortaya koyan değerlerin başında ise fiziksel olmayan ya da diğer ifadeyle soyut olan unsurlar gelmektedir.

Kenti meydana getiren fiziksel unsurlar ya da somut varlıklar yaşayan organizmanın vücudu gibi kabul edildiğinde, fiziksel olmayan unsurları ise kentin ruhu olarak nitelendirmek mümkündür. Kentin kendi içerisindeki canlı ve devinen yapısı, kent içerisinde var olan tüm unsurların bir araya getirdiği soyut kavramlarla varlık ve anlam kazanmaktadır (Serter, 2013).

Kenti meydana getiren fiziksel unsurların başında kentsel süreklilik, kentsel sürdürülebilirlik, kentsel doku ve kentsel bellek kavramları gelmektedir. Her birisi literatürde ayrı birer kavram ve terim olarak geçen bu unsurlar, en az fiziksel unsurlar kadar inşaat projeleri ve inşaat şirketi yönetimini etkilemektedir (Zorlu, 2008).

Bir inşaat projesinin başlangıcından devam ettirilmesi ve sonuçlanmasına kadar hemen her aşamada fiziksel ve fiziksel olmayan unsurlar iç içe önem arz etmekte olup, proje yöneticisi için bunların projenin tasarlanmasından uygulama sürecine, sonlanmasından satış sürecine ve sonrasında da geri bildirim sürecine kadar her aşamasında bilinmesi ve etkili bir şekilde değerlendirilmesi gerekir.

#### **2.1.2.2.1. Kentsel Süreklilik ve Sürdürülebilirlik**

Kentler özellikle 20. yüzyılın ikinci çeyreğinden itibaren sanayileşmenin artan hızıyla birlikte köylere göre daha yoğun nüfus alan, toplumlar tarafından daha fazla tercih edilen yaşam alanları olarak belirmeye başlamıştır (Yılmaz, 2016: 33). Kentlere olan bu ilgi beraberinde kent nüfusunda da dramatik bir artışı beraberinde getirmiştir. Bir yandan kentin nüfusunun sürekli olarak artışı ve kentsel genişleme, bir yandan

mevcut nüfusun yeni ihtiyaçlarının ortaya çıkması ve kentin bu ihtiyaçları karşılayamaması sebebiyle, kentlerde “süreklilik” ve “sürdürülebilirlik” kavramları önem kazanmaya başlamıştır.

Teorik olarak bir kent, içerisinde yaşayan nüfusun çoğalması, ihtiyaçlarının artması ve yeni teknolojilerle birlikte, yeni gereksinimlerin ortaya çıkması nedeniyle, olduğu gibi kalmayan, sürekli genişleyen ve büyüyen yapıya sahiptir. Bu nedenle bir kentin mevcut yapısının korunması için o kente hiç dokunmamak yeterli kalmayıp, mevcut değerini ve düzenini koruyabilmesi için ilave çaba göstermek gerekir. Bu noktada kentlerin sahip olduğu dinamik yapı ve sosyal ilişkilerle birlikte, kendisine ait dokunun ve belleğin korunması için, kentsel sürekliliğin sağlanması gerekir (Yılmaz, 2016; Güremen, 2011).

Kentsel süreklilik tanımından da anlaşılacağı üzere, bir kentin kendisine özgü değerlerini, sosyal ilişkilerini, kültürel yapısını, fiziksel ve fiziksel olmayan unsurlarını, yapı stokundan kamusal hizmetlere, bu hizmetlerin verilmiş biçiminden insanlar arasındaki ilişkilere kadar pek çok unsurun korunması anlamına gelmektedir. Buradan hareketle kentsel sürekliliği kentin mevcut yapısını geçmişten günümüze, günümüzden de geleceğe taşıma kaygısı ile yapılan müdahale çalışmaları şeklinde özetlemek mümkündür (Güremen, 2011).

Kentsel sürdürülebilirlik ise bir kentin geleceğe taşınması ve ileride de kentin mevcut dinamiklerini koruyarak, kendisine özgü kimliğini geleceğe taşımasını ifade etmektedir. Daha çok çevre ile ilgili konularda ön plana çıkan ve kullanılan sürdürülebilirlik kavramı kent söz konusu olduğunda, tüm kentsel değerlerin artan nüfus ve gereksinimlere cevap verecek nitelikte tasarlanarak yönetilmesini ifade etmektedir.

Kentsel süreklilik geçmiş ile gelecek arasındaki bağı kurarken, kentsel sürdürülebilirlik ise daha çok gelecek odaklıdır. Ancak bu durum, kentsel sürekliliğin geçmişi göz önünde bulundurmadığı anlamına gelmemektedir. Kentsel süreklilik geçmişi analiz ederek gelecekte de sürdürülebilir olması gereken kentsel kimlik unsurlarını analiz ederken, kentsel sürdürülebilirlik ise geçmişteki deneyimlerden ders çıkararak, geleceğe yönelik eylem planları çıkararak, geçmişi daha çok deneysel tasarım öğretisi çerçevesinde ele alan ve değerlendiren bir yapıya sahiptir.

Kısaca özetlemek gerekirse kentsel süreklilik bir kentin geçmişten günümüze ve günümüzden geleceğe olan bağıını koruyarak, kentsel genişlemeye karşı kentin sahip olduğu daha çok soyut değerleri ve kültürel unsurları korumayı amaçlarken, kentsel sürdürülebilirlik ise kenti gelecekte de ayakta tutacak olan dinamikleri ortaya koymaktadır. İnşaat projelerinde ve proje yönetimi bağlamında ele alındığında ise kentsel süreklilik ve kentsel sürdürülebilirlik, arsa tedarik yöntemlerinden projenin türüne, uygulama aşamasından kent içerisindeki fonksiyonuna kadar pek çok alanda önemli bir sınırlandırıcı işlev görmektedir. Bu nedenle inşaat proje yönetimi ve inşaata dayalı işletme yönetimi açısından, hasılat paylaşımı modeline göre yapılacak olan anlaşmaların içeriği, yönü ve biçimi bakımından da önem arz eden iki husus olarak ortaya çıkmaktadır.

#### **2.1.2.2.2. Kentsel Doku**

Literatürde kentsel doku olarak yerini alan, bir kentin sahip olduğu kurumlar ve bireyler ile unsurlar arasındaki ilişkiyi ortaya koyan bu kavram, aynı zamanda kentin yaşayan bir organizma olarak görüldüğünün en önemli kanıtıdır. Zira doku, aynı fonksiyona sahip hücrelerin bir araya gelerek oluşturduğu daha üst vücut yapısını ifade etmektedir. Buradan hareketle kentsel dokuyu genel olarak kent içerisinde, benzer işleve sahip olan yapıların bir araya geldiği üst yapı şeklinde nitelenmek mümkündür.

Kentsel doku üzerine yapılan çalışmalar incelendiğinde, kent dokusunun kendi içerisinde de farklı sınıflandırmaya ya da türlerine ayrılmaya tabi tutulduğu görülmektedir. Güremen (2011: 256) kentsel donatıların meydana getirdiği dokudan bahsederken, Dalkılıç ve Aksulu (2004: 315) tarihi kentsel dokuyu incelemiştir. Zorlu (2008: 81) çalışmasında yol ağları ve hatta dinamik bir yapı olan trafiği kent dokusu olarak nitelendirmiştir. Bunun gibi pek çok çalışma, günümüzde tek bir kent dokusunun olmadığını, kentin birden fazla alt dokulardan meydana geldiğini göstermektedir. Dolayısıyla bu çalışmalar neticesinde kent kavramının yaşayan organizma olma özelliği giderek daha fazla ön plana çıkmaktadır. Zira canlı organizmalarda dokular bir araya gelerek organları, daha sonra organizma bütünü oluşturur. Kent içerisinde de, birbirine yakın işleve sahip yapılar öbikleşerek kentsel dokuları, dokular ise kentsel

organları, kentsel organlar ise soyut kent unsurları ile birleşerek kentleri meydana getirmektedir.

Kentsel doku kavramı bir yandan literatürde gelişerek türlerine ve alt birimlerine ayrılırken, bir yandan da uygulamada giderek daha fazla anılan bir terim haline dönüşmektedir. Günümüzde gerek ülkemizde, gerekse tüm dünyada yapılan modern kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmalarında, kentsel dokunun (özellikle kentsel tarihi dokunun) korunması konusunda ciddi girişimler bulunmaktadır. Hatta bu çalışmalar sadece yerel ya da merkezi otoriteler tarafından değil, aynı zamanda ulusal ve uluslararası çapta sivil toplum kuruluşlarınca da takip edilmektedir. Zira her kentsel tarih dokusu aynı zamanda insanlık tarihi mirası olup, uluslararası düzeyde küresel ve kamusal mal olarak görülmektedir.

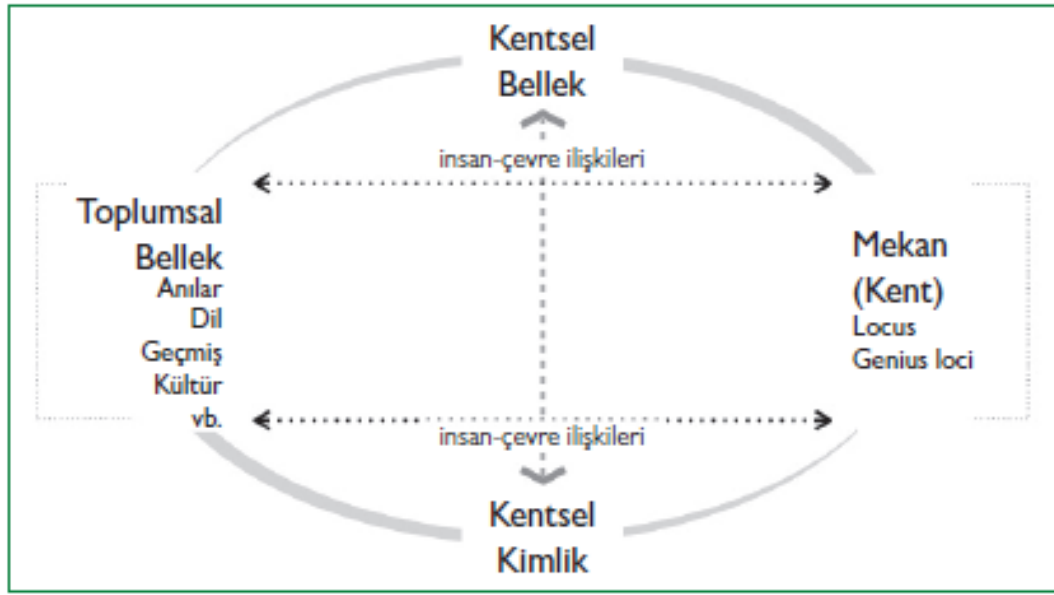
Kısaca özetlemek gerekirse kentsel doku, kentin sahip olduğu fiziksel donatılar arasındaki ilişki ve bu ilişki içerisindeki alt unsurların kurduğu ağları nitelendirmektedir. Kentsel doku ya da yeni çalışmalar eşliğinde ifade edilecek biçimde kentsel dokular, inşaat projelerinde önemli sınırlılık alanlarından birisidir. Bir inşaat projesinin arsa tedarik süreci başta olmak üzere sosyal donatı payı ya da kamusal hizmetler ile ilgili bölümleri ve kentsel doku elemanları ya da ağları arasındaki ilişkilerin korunması ve sürekliliğinin sağlanmasında, inşaat projeleri için belirleyici bir etkiye sahiptir. Yine kent içerisindeki fiziksel unsurların kendileri arasındaki denge kentsel dokunun bir parçası olacağından, yapılacak olan projelerde proje tipine kadar etki alanı geniş bir faktördür. Bu bakımdan hasılat paylaşımı modelinin uygulanmasında da, kentsel dokunun iyi bir şekilde anlaşılması ve analiz edilmesi büyük önem arz etmektedir.

### **2.1.2.2.3. Kentsel Bellek**

Kentsel doku kavramında olduğu gibi, kentsel bellek kavramında da kentin yaşayan bir organizma gibi görülmesine referans edildiğini ifade etmek mümkündür. Kelime anlamı itibariyle bellek, hafıza ya da geçmiş deneyimlerden edinilen bilgilerin kümülatif toplamı olarak nitelendirilmektedir. Dolayısıyla kentsel bellek ise bir kentin geçmişten günümüze sahip olduğu kavramsal ve kuramsal değerler başta olmak üzere, kent unsurları arasındaki ilişkilerden ileri gelen yapısal bilgiyi tanımlamaktadır.

Kentsel bellek kavramıyla birlikte, belleğin hatırlama ve unutma süreci de anlam kazanmaktadır. İster kolektif olsun isterse bireysel, bellek bilinçli bir süreci ifade etmektedir (Ünlü, 2017: 77). Kentsel bellek toplumsal bellek ile mekan arasındaki insan ve çevre ilişkilerinin kümülatif toplamı şeklinde ifade edilebilir. Kentsel belleğin diğer kent unsurları ile ilişkisi Şekil 2.1’deki gibidir.

Şekil 2. 1. Kentsel belleğin diğer kent unsurları ile ilişkisi



**Kaynak:** Ünlü, Tülin Selvi. (2017). “Kent Kimliğinin Oluşumunda Kentsel Bellek ve Kentsel Mekan İlişkisi: Mersin Örneği”. *Planlama*, 27(1):75–93. .

Şekilde de görüldüğü gibi, kentsel belleğin oluşumunda toplumsal bellek ile mekan arasındaki ilişkinin insan ve çevre ilişkisine dayalı gelişimi etkili rol oynamaktadır. Toplumsal belleği oluşturan anılar, dil, geçmiş, kültür gibi unsurlar, bu unsurların geçtiği kentsel mekanlar ve mekanlardaki etkileşimler öncelikle kentsel belleği, buradan da kentsel kimliği oluşturmaktadır. Buradan hareketle kentsel belleği, kentsel kimliğin oluşumunda ilk aşama olarak değerlendirmek mümkündür.

Genel olarak değerlendirildiğinde kentsel bellek, kent içerisinde toplumun sahip olduğu değerler, ilişkilerden ortaya çıkan sosyal ve toplumsal normlar ile bu değerlerin mekan ya da çevre ile etkileşiminin bir sonucudur. Bu nedenle kentsel bellek, tarihi doku ya da kentsel doku gibi korunması gereken, önemli bir unsur olarak görülmektedir. İnşaat projelerinde kentsel bellek, kentsel doku gibi önemli ve sınırlayıcı



bir etkidir. Bu nedenle hasılat paylaşımı modelinde ortaya koyulacak olan projenin türünden elde edilecek olan hasıllara kadar pek çok aşamada sınırlayıcı etkisini göstermektedir.

## **2.2. DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM**

Diğer beşeri bilimler ve bunlara ait terimlerden ya da kavramlardan farklı olarak, kentleşme ve kentsel dönüşüm ile barınma ihtiyacı konularında dünya üzerinde benzer ve farklı millet, kültür ya da coğrafyalarda, birbirine temelde yakın süreçlerin yaşandığı görülmektedir. Esasen bu durum, günümüz küresel kamu bilinci oluşması süreci ve kuşak farklılıklarının giderek birbirine benzemesi istisnaları dışarıda bırakıldığında, gerek sosyolojik bağlamda, gerekse antropolojik bağlamda ender görülen bir olgudur. Genel olarak feodal yapı, tarım toplumu ve derebeylik sisteminden kentleşmeye geçiş ve sanayileşme süreci, dünyanın farklı bölgelerinde birbirine benzer bir seyir süreci izlemiştir.

Gerek dünyada, gerekse ülkemizde kentleşme sürecinin başlangıcını, şehirlerin oluşması, şehirlerin oluşmasını ise sanayileşmeye bağlamak mümkündür. İlkel toplumlardan ya da klanlardan yerleşik düzene geçişte ön plana çıkan bir arada yaşama yoğunluğu artışı, sanayileşme ile birlikte bu tesislerde çalışanların barınma giderlerini karşılamak üzere kurulan yerleşim birimlerini ortaya çıkarmıştır. Bu süreçte kenti şekillendiren ve kentin genişlemesine yön veren tesisler, zamanla kent içerisinde yaşayan bireylerin farklı gereksinimlerinin ortaya çıkmasıyla birlikte, farklı bir hal almış ve günümüz modern kentlerinin ilk nüveleri bu sayede ortaya çıkmıştır (Gökyurt, Kındap ve Sarı, 2015; Açıkgöz, 2007).

Öte yandan ilk başlarda sadece konut üretimini, barınma gereksinimini gidermeye yönelik kurgulanan şehirler, artık ete ve kemiğe büründükten sonra, ruh ya da can istemiş ve kentli bireylere doğru ilk adımı atarken bu yerleşim birimlerinin, artan nüfus ile birlikte, yeni ortaya çıkan gereksinimleri de karşılaması zorunluluğu hasıl olmuştur. Bu süreçte kentsel yenileme, kentsel dönüşüm gibi kavramlar gündeme gelmiş olup, özellikle kentsel dönüşüm kavramı literatürde yerini sağlam bir biçimde almıştır.

Kentsel dönüşüm sürecini kabaca ihtiyaca yönelik konut üretiminin ve artan nüfusun gereksinimlerinin giderilmesi amacıyla, yeniden yaşanılabilir birimlerin inşası ve/veya rehabilite edilmesi olarak tanımlamak mümkündür. Bu bakımdan kentsel dönüşümde, kentsel yenilemeden farklı olarak ortaya koyulacak olan yeni projelerde, yeni işlevlerin ve fonksiyonalitenin artmasının gerekli olduğu konusunda fikir birliği vardır.

Ülkemizde ve dünyada bu alanda yapılan yasal düzenlemeler, kentsel dönüşümün sınırlarını genel olarak çizmektedir. Öte yandan bu konuda yapılan düzenlemeler günümüzde hala ciddi eleştirilere maruz kalmaktadır. Önceki bölümde değinilen kentsel süreklilik, doku ya da kentsel bellek gibi konular, bu eleştirilerin başında gelmektedir. Ancak bu eleştirilerin yönü ve şiddetinden bağımsız olarak araştırmada, inşaat projelerinin ve proje yönetiminin, özellikle hasılat paylaşımı modeli çerçevesinde bu değişkenlerle birlikte incelenmesi, bu bölümün konusudur. Konut üretimi ve kentsel dönüşüm konuları öncelikle genel olarak incelenmiş olup, bölümün devamında Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm ile konut üretimi süreçleri incelenmiştir.

### **2.2.1. Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm**

Konut üretimi, tanımından da anlaşılacağı üzere, bireylerin ve ailelerin yaşamları için gerekli yapı birimlerinin üretilmesini ifade etmektedir. Kent kavramında olduğu gibi konut kavramında da sadece yaşanan ortam ya da yaşam birimi değil, aynı zamanda o birim içerisinde değerlendirilen ve güvenlik, korunma, aile olma gibi kavramlar anlaşılmaktadır. Dolayısıyla konut üretimi sadece inşaat projesi ve bunun neticesinde ortaya çıkan yaşam birimlerini değil, aynı zamanda bu kavramın ihtiva ettiği soyut bileşenleri de bünyesinde barındırmaktadır.

İnşaat projeleri bakımından ise konut üretimi daha teknik ve daha somut bir kavram haline dönüşmektedir. Konut üretimi inşaat projelerinde ticari birim üretimi, kamusal unsurların yapılmasının dışında kalan, yaşam alanlarını ifade eden bir pazar payı olarak nitelendirilebilir.

İşletme yönetimi açısından ise konut üretimi, inşaat sektöründe diğer inşaat türlerinin ortak kullanıma sahip olması, konutun ise daha bireysel ya da aileye özel kullanımda olması nedeniyle daha geniş bir müşteri portföyüne erişim meselesi olarak

ele alınabilir. Dolayısıyla konut üretimi aynı zamanda müşteri portföyünü tanımlayan bir süreç olarak nitelendirilebilir.

Kentsel dönüşüm süreci ise önceki bölümde değinilen kavramsal ve fiziksel çerçevesinin ötesinde, inşaat projeleri ve inşaat işletmeleri yönetimi bakımından üretim aşamasına etki edebilecek olan bir değişimi ifade etmektedir. Bu bakımdan ele alındığında, hasılat paylaşımı modelinin profesyonel bağlamda anlaşılmasında önemli bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır.

### **2.2.1.1 Konut Üretimi Kavramının Tanımı ve Kapsamı**

Konut kavramının tarihsel süreç içerisinde anlamı olup, mekansal, zamansal, iletişim ve etkileşimsel bir örgüye sahiptir. Konut bir yandan ait olduğu toplumun sosyal ve kültürel değerlerini yansıtırken, diğer yandan çevresel tercihler, zaman-mekan sınıflandırması ve imgesel değerleri de bünyesinde barındırmaktadır. Tasarımsal boyutu da olan konut kavramında bir topluma ait pek çok sosyal normdan kültürel değere, günlük yaşantıdan ekonomik ve iktisadi hayata kadar izler bulmak mümkündür (Yılmaz, 2016: 32). Dolayısıyla konut üretimi sadece fiziksel mekanların inşasını değil, aynı zamanda ekonomik yaşamdan günlük hayata kadar pek çok değeri de bünyesinde barındıran bir sistemi ifade etmektedir.

Konut üretiminde geçmişten günümüze gelinen nokta incelendiğinde, beşeri sermayenin “küresel kamuya” dönüşme sürecine benzer bir dönüşüm sürecinin yaşandığı, sürecin bu kapsamda değerlendirildiği ifade edilebilir. Feodal dönemde ya da öncesinde konut üretimi daha az teknoloji isteyen, daha ilkel yöntemlerle gerçekleştirilirken, sanayi devrimi sonrasında konut üretiminin de çok farklı boyutlara ulaştığı, konut tanımının giderek geliştiği ve daha fazla teknolojinin konut üretiminin kapsamına girdiği görülmektedir. Dolayısıyla konut üretiminin kapsamı, insanlık tarihi boyunca sürekli olarak arttığını ve geliştiğini ifade etmek mümkündür.

Yapısal anlamda ise konut üretimi aynı zamanda insanlar arasındaki ilişki ile birlikte şekillendiğinden, geçmişte mahallelerin ve serbest konut bölgelerinin yoğun olduğu dönemden, günümüzde ise sitelerin yoğun olduğu döneme doğru geçişin yaşandığı görülmektedir. Son yıllarda kentleşme sürecinde bireylerin artan gereksinimlerini ve ortaya çıkan yeni ihtiyaçlarını çözmede sadece kamu otoritelerinin değil, aynı zamanda konut üreticilerinin de sürece dahil olduğu, konutu üretirken sadece

temel barınma gereksinimlerini değil, aynı zamanda sosyal, kültürel ve yaşamsal gereksinimlere de cevap verecek konut yapılarının kapsam içerisinde değerlendirildiği ifade edilebilir. Bu nedenle konut üretiminin kapsamı, insanlık tarihi boyunca sürekli olarak ilerlemeci bir yapıda geliştiği ifade edilebilir.

Hasılat paylaşımı modelinde her şeyden önce adından da anlaşılacağı üzere, ortaya çıkacak olan hasılatın öngörülmesi ve bunun paylaşımı esastır. Bu sebeple özellikle konut üretiminin söz konusu olduğu durumlarda, konutun kapsamı ve niteliği hasılat paylaşımı modelinin tasarlanmasında önem arz etmektedir. Zira yöntemin inşaat sektörüne olan en önemli katkılarından birisi de, alternatiflerin ortaya koyularak, yeni konut tipleri ve yeni fonksiyonların geliştirilerek, rekabette yerini almasının sağlanmasıdır. Bu sebeple gerek konut üretiminin kavramsal boyutta değişimi, gerekse konut üretiminde kapsam ve sınırlılıklar, inşaat projeleri ve hasılat paylaşımı anlamında bilinmesi gereken önemli değişkenlerdir.

### **2.2.2. Kentsel Dönüşüm Kavramının Tanımı ve Kapsamı**

Kentsel dönüşüm denilince ilk akla gelen, dünyada ve ülkemizde en fazla kent ile ilgili sıkıntıların başında gelen çarpık kentleşme ile mücadele gelmektedir. Yine kent kavramında da değinildiği üzere, kentlerin başlangıçta sanayi ve endüstri alanlarına yakın yerlerde barınma giderlerini karşılama amacı üzerine yapılması nedeniyle, artan gereksinimlere cevap verecek daha modern ve daha yaşanabilir mekanların üretimi kentsel dönüşüm sürecinin tanım ve kapsamı içerisinde değerlendirilmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde değinilmesi gereken bir diğer nokta ise kentsel değişim ve kentsel gelişim kavramlarının kendiliğinden gerçekleşmesi, bu nedenle bu değişkenlere müdahale edilmesinin gerekliliğidir. Kentler kendi başına, hiçbir müdahale edilmeksizin bırakıldığında, aynı kalan statik yapılar değildir. Kent içerisinde yaşayan bireylerin nüfusundaki artış, kentin içinden dışarı ya da kente olan göçler, yeni ortaya çıkan gereksinimler ve kullanım ömrü dolan kamusal ya da teknolojik gelişmeler kenti değiştirmektedir. Günümüzde kentlerin köylere göre ya da daha genel ifadeyle kırsala göre daha fazla imkan ve olanakları bireylere vermesi nedeniyle, nüfus akışı kırsaldan kentlere doğru artmakta ve bunun neticesinde de, kentsel genişleme daha önemli bir sorun haline gelmektedir. Günümüzde dünyanın pek çok yerinde bu şekilde kontrolsüz olarak artan kentler için “mega köy”, “metropol” gibi tanımlar kullanılmaktadır.

O halde kentsel dönüşümü, genel çerçevede bireylerin yaşadığı ortamları rehabilite eden, ayrıca sürdürülebilir ve sürekliliği olan yeni ve geçmiş ile bağlantısı olan bir dönüşüm süreci olarak nitelendirmek mümkündür. Yakın geçmişimizde deprem nedeniyle pek çok canın yitirildiği ve çok ciddi kayıpların yaşandığı düşünüldüğünde, kentsel dönüşümün daha çok deprem ve dolayısıyla güvenlik algısı ön planda olan bir süreç olarak yorumlandığı görülmektedir. Aslında devletin verdiği destekler ve teşvikler ile özel sektörün bu alanda yoğunlaşması, kısmen bu algının geçerli olmasını sağlamaktadır. Bunun yanında kentsel dönüşüm süreci yaşanabilir mekanların üretimi ve artan gereksinimlerin karşılanması olarak tanımlandığında, barınmadan sonra güvenliğin en önemli gereksinim olduğu düşünüldüğünde, kentsel dönüşüm projelerinin çoğunlukla deprem öncelikli bir biçimde ele alınması beklenen bir olgudur. Uygulama bakımından kentsel dönüşüm dokuz biçimde gerçekleştirilebilir. Bunları aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür (Şişman ve Kibaroglu, 2009: 2):

- Yenileme (renewal)
- Yeniden geliştirme (redevelopment)
- Sağlıklaştırma (rehabilitation)
- Koruma (conservation)
- Tazeleme-parlatma (refurbishment)
- Yeniden canlandırma (revitalization)
- Düzenleme (improvement)
- Temizleme (clearance)
- Boşlukları doldurarak geliştirme (infill development)

Bu yöntemlerin bir ya da birkaçı birlikte uygulanabilir. Ya da bir yöntem diğer yöntemin içerisinde yer alabilir. Örneğin yenileme sürecinde kısmi sağlıklaştırma ya da yeniden canlandırma yapılabilir. Burada önemli olan husus, kentsel dönüşüm sürecinde yapılacak olan çalışmalarda ihtiyacın ne olduğu, geçmişte ne gibi sorunlarla karşılaşıldığı, gelecekte bu sorunlarla karşılaşılması durumunda nasıl çözüleceği gibi hususlardır. Tüm bunlara yanıt verecek olan ise kentsel sürdürülebilirlik ve kentsel süreklilik kavramlarıdır. Kentsel dönüşüm ile ilgili yapılan tanımların yanında, sürece

ilişkin bazı önemli noktalara değinmek gerekir. Bunları aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- Tarihsel Süreç İçerisinde Kentsel Dönüşüm
- Kentsel Dönüşümde Aktörler
- Kentsel Dönüşümde Karşılaşılan Zorluklar
- Kentsel Dönüşümle İlgili Eleştiriler

### **2.2.2.1. Tarihsel Süreç İçerisinde Kentsel Dönüşüm**

Tarihsel süreç içerisinde kentsel dönüşümün ilk uygulamaları 19. yüzyılda Avrupa’da görülmüş olup, artan kentsel büyüme ya da gelişmeye karşı geliştirilen çözüm önerileri kentsel dönüşümün literatüre giren ilk nüvelerini oluşturmaktadır. Bu gelişmelerin başında 1851 yılında İngiltere’de çıkan Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa’da Paris kenti için yapılan Haussmann projesi gelmektedir. Ülkemizde ise 1950’lerde artan kentleşme ile birlikte kentlerin yapısında gözle görülür bir bozulma yaşanmış, 1984 yılında ilk olarak “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” ile birlikte, kentsel dönüşüm ve kent planlama sürecinin ilk adımı atılmıştır. Daha sonra Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile birlikte, kentsel dönüşüm süreci ilk uygulamasına kavuşmuştur. Daha sonra çıkan yasalarla birlikte, kentsel dönüşüm süreci günümüzdeki modern yaklaşıma kavuşmuştur. Türkiye’de yapılan kentsel dönüşüme ilişkin düzenlemeleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür (Şişman ve Kibaroglu, 2009: 3):

- 3194 sayılı İmar Kanunu,
- 2981 sayılı İmar Affı Kanunu,
- 5104 sayılı, “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” kanunu,
- 5566 sayılı, “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması” kanunu,
- 2005/5393 sayılı, “Belediye Kanunu’ nun 73. maddesi,
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu,

- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu,
- 6306 sayılı, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında kanunu.

Geçmişten günümüze dünyada ve ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları incelendiğinde, ilerlemeci ve bilimsel yöntemi temel düstur edinen bir yaklaşımın yakalandığını görmek mümkündür. Gerek gayrimenkul sektörünün çok ciddi bir ekonomik değere sahip olması, gerekse pek çok akademi alanının kentsel dönüşüm süreci ile yakından ilgili olması bu sürece ciddi katkılar sağlamıştır. Sadece teknik ve yapısal anlamda değil, aynı zamanda sosyoloji, antropoloji gibi beşeri bilimler açısından da kentsel dönüşüm pek çok farklı bilim disiplininin ilgi alanına girmiştir. Bundan ötürü kentsel dokunun korunması, kentsel sürekliliğin sağlanması, kentsel sürdürülebilirlik gibi kavramlar neticesinde kentsel dönüşüm, ciddi ve önemli bir konu haline gelmiştir.

Araştırmada üzerinde durulan hasılat paylaşımı modelini ise kentsel dönüşüm sürecinde, dönüşüm sürecinin önündeki önemli engellerden birisi olan arsa tedarik aşamasının sorunlarına pozitif çözüm önerisi sunması bakımından önemli görmek gerekir. Zira dönüşüm sürecinin en önemli aktivasyon faktörü ekonomi olduğundan ve arsa sahipleri arsalarının değerlendirilmesini beklediği için dönüşüm süreci sekteye uğradığından, hasılat paylaşımı bu gecikmelere olumlu çözüm önerileri sunmakta, tarihi süreçteki bilimsel yaklaşım trendine de uygun bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır.

#### **2.2.2.2. Kentsel Dönüşümde Aktörler**

Kentsel dönüşümde aktörleri değerlendirirken, kentin içerisinde yaşayan tüm bireylerden, dönüşüm sürecinde ortaya çıkan ekonomik değeri paylaşan tüm taraflara kadar geniş bir yelpazeden bahsetmek gerekir. Her kentsel dönüşüm süreci, kent içerisinde yaşayan tüm bireyleri ve kurumları doğrudan etkilemektedir. Aslında dönüşüm sürecini, bir anlamda yeni bir mekana göç etmek gibi düşünmek mümkündür. Kısmen de olsa dönüşüm süreci neticesinde, birey ile mekan arasındaki bağ değişmekte ve daha yeni, daha modern, sorunlara daha etkili çözüm sunan ve daha yaşanılabilir mekanlara doğru bir ilerleme ortaya çıkmaktadır. Bunun neticesinde de bireylerin ve çevrenin adaptasyon süreci, sosyal ve toplumsal değerlerin değişimi, yeniden inşa edilen bireyler ve kurumlar arası ilişkiler dönüşüm sürecinde ortaya çıkmaktadır. Tüm bu süreç içerisinde aktörlerin de çok boyutlu olması aslında beklenen bir olgudur

(Hayta, 2015; Şişman ve Kibaroglu, 2009). Kentsel dönüşüm sürecinde, dönüşüme doğrudan katkıda bulunanlar ile dolaylı olarak katkıda bulunanlar ve dönüşümden doğrudan etkilenenler ile dolaylı etkilenenler şeklinde iki farklı sınıflama yapmak mümkündür. Bu sınıflama Tablo 2.1'deki gibi özetlenebilir.

**Tablo 2. 1. Kentsel Dönüşümde Aktörler**

<b>Dönüşüme doğrudan katkıda bulunanlar ve etkilenenler</b>	<b>Dönüşüme dolaylı katkıda bulunanlar ve etkilenenler</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Arsa sahipleri</li><li>• Müteahhitler</li><li>• İnşaat malzeme üreticileri</li><li>• Yerel yönetim ve merkezi yönetim</li><li>• Kent içerisinde yaşayan ve dönüşüme konu olan projelere yatırım yapanlar</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sivil toplum kuruluşları</li><li>• Üniversitelerde yapılan akademik çalışmalar</li><li>• Yerel yönetim ve merkezi yönetim</li><li>• Kent sakinleri</li><li>• Banka ve sigortacılık sektörü</li><li>• Yedek sanayi ve üreticiler</li></ul>

**Kaynak:** Araştırmacı tarafından derlenmiştir.

Tabloda aktörler genel çerçevede alınmış olup, etki ve etkilenme derecelerine göre en genel manada ayrıma gidilmiştir. Aslında dönüşüm süreci etkili ve doğru bir biçimde yapıldığında tüm kentin rantsal değerini arttıracığından, kent içerisinde en uzak kesimden en yakın kesime kadar herkesi bir şekilde etkileyecektir. Dolayısıyla temel aktörler ve yan aktörler olarak da yapılabilecek olan bu sınıflamanın ileri çalışmalarda daha da genişletileceği ve daha spesifik çözüm önerilerinin de getirileceği açıktır.

Kısaca özetleyecek olursak; Kentsel dönüşüm sürecinde aktörler, tüm kent paydaşları olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunların arasındaki derecelendirmeye ya da sınıflandırmaya ilişkin günümüzde her ne kadar yeterli literatür verisi olmasa da, kentsel dönüşüm sürecinin tüm kentin ortak ve bir anlamda kamusal malı olduğunu ifade etmek mümkündür. Hasılat paylaşımı modelinde ise kentsel dönüşüm aktörlerinin iyi bir şekilde analiz edilerek etkilenme derecelerinin tayin edilmesi, ortaya koyulacak



ve hasılatı paylaşılacak olan projenin daha sürdürülebilir, daha sürekli ve daha modern, adil bir yapıda olmasına katkı sağlayacaktır. Bu bakımdan kentsel dönüşüm aktörleri, hasılat paylaşım modelinde önemli ve incelenmesi gereken bir konu olarak öne çıkmaktadır.

### 2.2.2.3. Kentsel Dönüşümde Karşılaşılan Zorluklar

Her kentsel dönüşüm, aynı zamanda bir değişim sürecidir. Her değişim süreci ise beraberinde bazı dirençleri getirmektedir. Zira beşeri ya da insani yapısı gereği bireyler ve bireylerin yapılarına bağlı olarak şekillenen mekansal uzam, statik bir yapıda olmayı her zaman tercih edecektir. Burada statik yapıdan daha ziyade, ivmesiz bir yapı demek daha doğru olacaktır. Çünkü kentler yaşayan organizma olarak büyümeye ve genişlemeye devam etmekte, büyüme ve gelişme neticesinde ise sadece kentin kendisi değil, sahip olduğu sorunlar da büyümeye devam edecektir. Kentsel dönüşüm süreci aslında bu büyüme sürecinde kentin organlarında meydana gelen habis urların cerrahi müdahale ile iyileştirilmesini amaçlamaktadır. Bu bakımdan kentsel dönüşüm sadece mevcut kötü bir durumu düzeltmekten ibaret olmayıp, aynı zamanda bir iyileştirme süreci olarak karşımıza çıkmaktadır (Hayta, 2015; Şişman ve Kibaroglu, 2009; Topal, 2004). Kentsel dönüşüm ile ilgili karşılaşılan zorlukları da yapısal ve yapısal olmayan zorluklar olmak üzere iki başlık altında, Tablo 2.2'deki gibi özetlemek mümkündür.

**Tablo 2. 2. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Zorluklar**

<b>Yapısal zorluklar</b>	<b>Yapısal olmayan zorluklar</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Çarpık kentleşme</li><li>• Yetersiz altyapı</li><li>• Yetersiz kaynaklar</li><li>• Yetersiz nitelikli işgücü</li><li>• Yetersiz malzeme ve hammadde</li><li>• Yetersiz ya da uygun olmayan kentsel doku</li><li>• Politik kaygılarla çıkarılan ve yetersiz kalan düzenlemeler</li><li>• Yeterli uygulama örneklerinin olmaması</li><li>• Arsa tedarik süreci</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Yetersiz bilimsel çalışma</li><li>• Akademi katkısının yetersiz olması</li><li>• Değişime karşı gösterilen direnç</li><li>• Rant nedeniyle ortaya çıkan çıkar çatışmaları</li><li>• Kamu ve medyanın yetersiz kalan desteği</li><li>• Toplumda oluşan önyargı ve çıkar amaçlı yönlendirilmesi</li></ul>

**Kaynak:** Araştırmacı tarafından derlenmiştir.

Tabloda da görüleceği gibi, kentsel dönüşüm sürecinde pek çok zorluk bulunmaktadır. Literatürde henüz bu zorluklarla ilgili genel kabul görmüş ve ortak fikir haline gelen bir sınıflama yoktur. Ancak deneyimler ve yeni yapılan akademik çalışmalar arasındaki yüksek ve her geçen gün artan koordinasyon, yakın gelecekte bu alanda da önemli ve etkili bir sınıflamanın yapılacağına işaret etmektedir.

Hasılat paylaşımı açısından kentsel dönüşümde karşılaşılan güçlükler incelendiğinde arsa tedarik ve erişim sorunları, çıkar çatışmaları ve politik risk en başta gelmektedir. Öte yandan model tüm bu sorunlar için kendi içerisinde etkili çözüm mekanizmaları geliştirebilecek yetki ve beceriye sahiptir.

#### **2.2.2.4. Kentsel Dönüşümle İlgili Eleştiriler**

Kentsel dönüşüm süreci bir değişim süreci olduğundan, eski çevre ve mekana alışan bireyler, ortaya çıkan bu yeni mekana karşı belli bir tavır içerisinde girmektedir. Yine ortaya çıkan rantın paylaşımı da, eleştirilerin temel kaynaklarının başında gelmektedir. Bunun yanında kentsel dönüşümde aktörler ve kentsel dönüşümde karşılaşılan zorluklar başlıklı her husus, aynı zamanda bir eleştiri alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda çok geniş bir çerçeve mevcut olsa da, günümüzde ortaya çıkan belli başlı eleştiri alanlarını aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür (Aslan, İnce ve Bostan, 2016; Hayta, 2015; Şişman ve Kibaroglu, 2009; Topal, 2004):

- Kentsel sürekliliğin sağlanması konusundaki eleştiriler (tarihi dokunun bozulması, yıpranması gibi)
- Kentsel sürdürülebilirliğin sağlanması konusundaki eleştiriler (gelecekte sürdürülebilir olmayacak ya da yetersiz kalacak olan dönüşüm uygulamaları gibi)
- Rantın paylaşılmasına yönelik eleştiriler (birilerinin bilinçli olarak zengin edilmesi gibi)
- Sosyal yapıyı bozma yönündeki eleştiriler (özellikle konut üretiminde siteler nedeniyle ortaya çıkan toplumsal tabakalar gibi)

- Yasal mevzuata ilişkin eleştiriler (hem dönüşümün aktörleri, hem dolaylı etkilenenler tarafından)
- Yetersiz bilimsel ya da kalitatif uygulamalar (düşük nitelikli ve sadece rantta yönelik uygulamalar)
- Arsa tedarik sürecinde kamusal mal-özel mal ayırımına yönelik eleştiriler
- Kamulaştırma süreci ve kamu yatırımlarının seçimine yönelik eleştiriler
- Bütüncül olmayan kısmi dönüşümden ileri gelen eleştiriler
- Mimari, estetik ve görsel anlamda getirilen eleştiriler
- Kültürel doku, sosyal norm ve kaidelere dayalı eleştiriler

Her ne kadar kentsel dönüşüme ilişkin eleştirilerin en genel ve bilinen türleri yukarıda sıralansa da, uygulama aşamasında işçi güvenliği ve sağlığı, doğa ile ilgili konular, kentsel bütünlük gibi pek çok alanda eleştiriler geliştirilmektedir. Aslında bu eleştiriler kentsel dönüşüm sürecinin daha iyi işlemesi ve süreç içerisindeki aktörlerin daha güçlü hale gelmesi için iyi bir fırsata çevrilebilir. Nitekim ülkemizde bu alanda yapılan eleştiriler üzerinde en ufak müdahale yapılmadan, gerek akademik çevreden, gerekse alan uzmanlarından gelen her türlü eleştiri bilimsel alanda ve ulusal anlamda dile getirilmektedir. Bu sayede inşaat sektörü de kendi eksiklerini ve açıklarını görerek, daha etkili ve daha sürdürülebilir dönüşümlere imza atmaktadır.

### **BÖLÜM 3: TÜRKİYE’DE İNŞAAT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ**

Türkiye’de inşaat sektörü, özellikle geçtiğimiz son otuz yılda ve bunun içerisinde ise son on yılda çok ciddi ivme kazanmış, ekonomide önemli katkı değerleri olan, sadece iç ve dış paydaşlarına değil, aynı zamanda tüm sisteme önemli katma değer sağlayan bir duruma gelmiştir. Bu gelişmede pek çok faktör etkili olmakla birlikte artan nüfus, eğitim ve gelir seviyesinde yaşanan iyileşmeler, alt kesimden orta kesime geçişteki artış gibi pek çok etmenin neden olduğu talep artışı ön plana çıkmaktadır. Yine Ortadoğu ile olan ilişkilerin gelişmesi, yabancıların mülk edinmesinde ve satışlarında devlet tarafından verilen destek, özellikle devlet aracılığı ile rekabette ve sektörün kurumsallaşmasında hayati öneme sahip olan TOKİ gibi girişimler, Türkiye’nin sadece ulusal çapta değil, uluslararası alanda da önemli rekabet gücüne sahip bir aktör olarak ortaya çıkmasına olanak vermiştir.

İnşaat sektöründe yaşanan gelişmeler ve ilerlemeler sadece sektörün ekonomik ve ticari alanında değil, her alanında kendisini göstermiştir. Bunun yanında artan rekabete dayalı yeni alternatif projelerin üretilmesi, üretim sürecinde ve insan kaynaklarında ciddi bir nitelik artışı, akademi ile yapılan başarılı işbirlikleri ve özellikle de hasılat paylaşımı modeline karşı yoğun ilgi, sektörün çok ciddi bir ivme kazanmasına neden olmuştur. Günümüzde uluslararası konjonktürün neden olduğu kur dalgalanmaları ve beraberinde gelen güvensizlik tablosu tüm dünya genelinde pek çok sektörde ciddi kayıplara neden olsa da, Türk inşaat sektöründe çok sınırlı etkileri olmuş, en ağır etkisi ise sektörde yaşanan resesyon, yani durağanlıktır. Ancak ne mali bağlamda, ne de kalitatif ve kantitatif anlamda sektörde ciddi kırılmalığa neden olacak etkileşimin olmadığı ifade edilebilir.

Türk inşaat sektörünün yapısının ve tarihi süreç içerisinde yaşanan gelişmelerin iyi bir şekilde anlaşılması, hasılat paylaşımı modelinin beraberinde getirdiği yararları görmek ve anlamak açısından önem arz etmektedir. Bu nedenle araştırmanın bu bölümünde, Türk inşaat sektörünün geçmişten günümüze durumunun ekonomik yapı, hukuki düzenlemeler, kentleşme durumu ve teknoloji düzeyi bağlamında incelenmesine yer verilmiştir.

### 3.1. GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜ

İnşaat sektörü denilince konuttan kamusal yapılara, sosyal donatılardan kamu-özel sektör işbirliklerine, malzeme satışından uygulamasına kadar pek çok farklı alanı bünyesinde barındıran büyük bir pazar payı akla gelmektedir. Öte yandan her biri ayrı bir araştırma konusu olan Türk inşaat sektörünün genel olarak ana hatlarının; ekonomik yapı, hukuki düzenlemeler, kentleşme durumu ve teknoloji bakımından incelenmesi devam eden başlıklarda verilmiştir.

#### 3.1.1. Ekonomik Yapısı

Türk ekonomisinin lokomotif sektörü olan ve 2011 yılında %24,74 büyüyen inşaat sektörü, 2012 yılında nispi olarak küçülmüş sektörün yüksek oranlı büyüme performansından sonraki büyüme oranı %8,28 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki daralma ve artan maliyetler sektörün aktörlerini de olumsuz etkilemiştir. Bağlı sektörlerde de daralmalar yaşanmıştır. 2012 yılındaki durgunluğun ardından 2013 yılının birinci çeyreğinde piyasa beklentilerinin üzerinde artış kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde ekonomik aktivitede beklentinin üzerinde canlanma kaydedilmiştir. Yurt içi talepteki canlanma hizmetler sektörüne yansımıştır. Bu gelişme, özellikle inşaat sektöründeki katma değer artışı dikkat çekici olmuş dolayısıyla ekonomik aktivitelerdeki hızlanmanın etkisi ile inşaat sektörü 2013 yılının ilk çeyreğinde yeniden büyüme trendine girerek Türkiye ortalamasının üzerinde büyümüştür. Genel ekonomideki büyüme oranı %7,96 iken inşaat sektörünün büyüme performansı %14,03 olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler ile sektörün Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçerisindeki payı 2013 yılında %8,1 olmuştur (Türkiye İnşaat Sanayicileri ve İşveren Sendikası, 2017: 2-3). Türkiye’de inşaat sektörünün Cari Fiyatlar değişim oranlarına göre gelişimi Tablo 3.1’de verilmiştir.

**Tablo 3. 1. Türkiye’de İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlar Değişim Oranlarına Göre Gelişimi**

Yıl	İnşaat			Genel	
	Değer	Pay	Değişim oranı	Değer	Değişim oranı
2010	70.701.311	6,1	25,9	1.160.013.978	16,1
2011	100.016.363	7,2	41,5	1.394.477.166	20,2
2012	117.433.142	7,5	17,4	1.569.672.115	12,6
2013	145.908.413	8,1	24,2	1.809.713.087	15,3
2014	165.654.620	8,1	13,5	2.044.465.876	13,0
2015	190.614.219	8,2	15,1	2.337.529.940	14,3
2016	227.453.763	8,8	19,3	2.590.517.030	10,8

**Kaynak:** İnşaat Sektörü Raporu Nisan 2017:5 Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası.; Türkiye İstatistik Kurumu, 2017.

Tablodan da görüleceği gibi, ülkemizde 2010 yılında ekonomide %6,1 olan inşaat payı, 2016 yılı itibariyle %8,8 gibi büyük bir orana yükselmiştir. Yıllara göre değişim oranı ise %13,5 ile %41,5 bandında seyretmiş olup, sürekli olarak pozitif yönde bir gelişimin yaşandığı görülmektedir. Türkiye’de inşaat sektörünün Gayri Safi Yurt İçi hasıladaki değişim oranlarına göre gelişimi Tablo 3.2’de verilmiştir.

**Tablo 3. 2. Türkiye’ de İnşaat Sektörünün Gayri Safi Yurt İçi Hasıladaki Değişim Oranlarına Göre Gelişimi**

Yıllar	İnşaat		Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (Alıcı fiyatlarıyla)	
	Endeks	Değişim oranı	Endeks	Değişim oranı
2010	117,14	17,14	108,49	8,49
2011	146,11	24,74	120,54	11,11
2012	158,21	8,28	126,32	4,79
2013	180,41	14,03	137,04	8,49
2014	189,44	5,00	144,12	5,17
2015	198,73	4,90	152,86	6,06
2016	213,00	7,20	157,30	2,90

**Kaynak:** İnşaat Sektörü Raporu Nisan 2017:5, Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası. ; Türkiye İstatistik Kurumu, 2017.

Tablo 3.2’de de görüleceği üzere, inşaat endeksi GSYİH endeksinden daha fazla büyüme göstermektedir. Bu durum, inşaat sektöründeki ekonomik değer ve büyümenin, tüm ekonomideki makro göstergelere göre daha fazla olduğuna ve sürekli bir büyüme trendinin yakalandığına işaret etmektedir. Yıllara göre Üç aylık inşaat sektörü ciro endeksi ve değişim oranları Tablo 3.3’te gösterilmiştir.

**Tablo 3.3. Üç Aylık İnşaat Sektörü Ciro Endeksi ve Değişim Oranları**

İnşaat tipleri	Yıl	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi							
		Endeks				Çeyreklik değişim (%)			
		Çeyrek -				Çeyrek			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Toplam	2012	105,1	109,3	114,2	122,7	-2,9	4,0	4,5	7,4
	2013	127,2	127,3	132,6	125,6	3,8	0,0	4,2	-5,2
	2014	163,1	128,8	130,3	127,2	29,8	-21,0	1,1	-2,4
	2015	136,7	125,6	136,3	139,2	7,5	-8,1	8,5	2,1
	2016	139,6	152,9	144,7	154,6	0,3	9,5	-5,4	6,9
Bina	2012	115,3	113,1	121,3	132,8	-0,7	-1,9	7,2	9,5
	2013	127,3	129,7	144,5	130,2	-4,0	1,9	11,4	-9,9
	2014	165,3	142,3	144,3	142,5	27,0	-13,9	1,4	-1,2
	2015	146,3	137,8	147,4	148,5	2,7	-5,8	7,0	0,7
	2016	159,7	164,2	151,9	162,4	7,5	2,8	-7,5	6,9
Bina dışı	2012	94,7	102,4	103,2	111,8	-7,2	8,1	0,7	8,4
	2013	120,0	119,3	118,9	116,2	7,8	-0,6	-0,3	-2,2
	2014	143,6	104,2	111,4	92,3	23,6	-27,5	7,0	-17,1
	2015	122,6	105,2	116,1	122,2	32,7	-14,2	10,4	5,2
	2016	114,9	137,8	125,0	146,9	-5,9	19,9	-9,3	17,5

**Kaynak:** İnşaat Sektörü Raporu Nisan 2017:7; Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası. Türkiye İstatistik Kurumu, 2017.

Tablodan da görüleceği üzere, mevsimsel etkilerden arındırılmış ciro endeksi değerlerinde endeks değişimi pozitif yönde olup, çeyreklik değişimlerde eksi yönde hareketlere rastlanmaktadır. Öte yandan genel anlamıyla konut üretimin endeksi daha yüksek olurken, bina dışında da ciro endeksinde dalgalanmalar yaşanmaktadır. Dolayısıyla bu dalgalanma, takvim etkisinin Türk inşaat sektöründe hala etkili ve önemli bir role sahip olduğunu göstermektedir.

Sektörün ekonomiye olan doğrudan katkı alanlarından birisi de, istihdam üzerindeki etkileridir. Toplam istihdam ve inşaat sektörüne ilişkin verilerin yıllara göre dağılımı Tablo 3.4'te verilmiştir.

**Tablo 3. 4. Toplam İstihdam ve İnşaat Sektörüne İlişkin Verilerin Yıllara Göre Dağılımı**

Yıllar	Tarım Dışı İstihdam/kişi	İnşaat Sektörü/ kişi	İnşaat Sektörü/Tarım Dışı İstihdam
2005	15.553.000	1.171.000	7,53%
2006	15.241.000	1.189.000	7,80%
2007	15.588.000	1.224.000	7,85%
2008	15.959.000	1.125.000	7,00%
2009	16.324.000	1.297.000	7,94%
2010	17.082.000	1.442.000	8,44%
2011	18.079.000	1.512.000	8,36%
2012	19.080.000	1.647.000	8,63%
2013	19.755.000	1.753.000	8,87%
2014	20.632.000	1.829.000	8,86%
2014	20.632.000	1.829.000	8,86%
2015	21.445.000	1.878.000	8,75%
2016	21.754.000	1.836.000	8,43

**Kaynak:** İnşaat Sektörü Raporu Nisan 2017:8 Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası. ; Türkiye İstatistik Kurumu, 2017.

Verilerden de anlaşılacağı üzere inşaat sektörü, istihdam üzerinde ekonomik katkıları kadar yüksek bir etki yapmasa da, önemli bir orana sahiptir. Daha doğrusu istihdam üzerinde önemli olan oranı, durağan bir yapı izlemektedir.

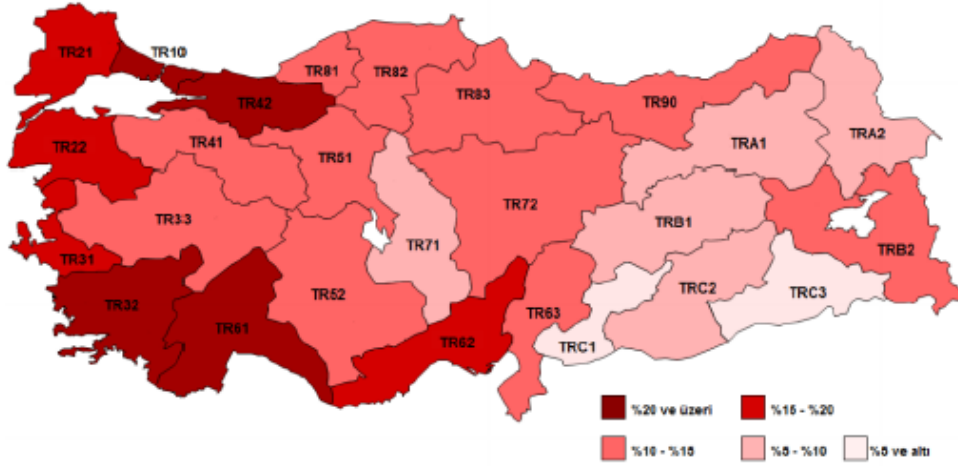
Esasen bu veri, sektörün istihdama olan katkısının olumlu yönde olduğunu göstermektedir. İnşaat projelerinde istihdam ağırlığı, proje süresinde görülmektedir. Diğer bir ifadeyle inşaat bitince, işgücünün istihdam durumu da değişmekte, istihdam



oranı düşmektedir. Oranın sabit olması, projelerin sürekliliğini ve birisi biterken ötekinin başladığını göstermektedir.

Türkiye Genelinde Yıllık Bazda Konut Fiyat Artışları (Eylül 2015) Şekil 3.1’de verilmiştir.

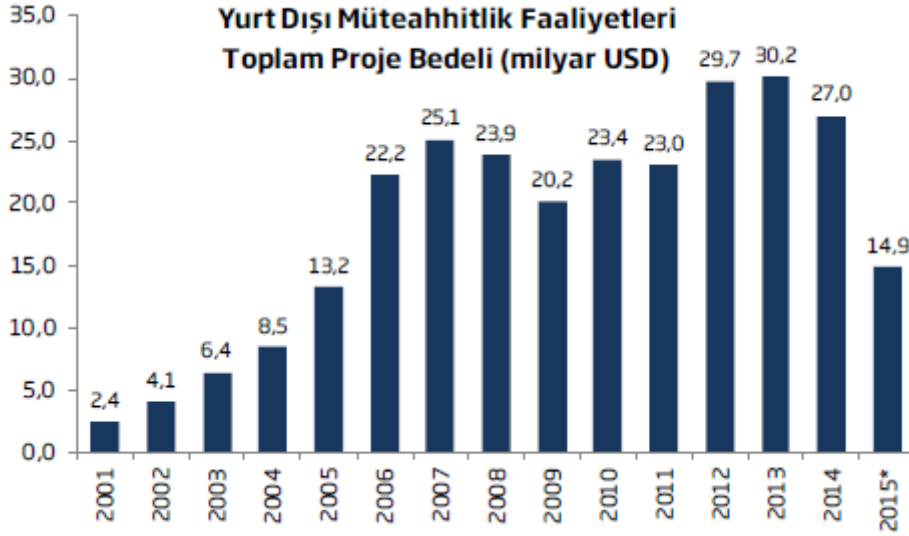
Şekil 3. 1. Türkiye Genelinde Yıllık Bazda Konut Fiyat Artışları (Eylül 2015)



**Kaynak:** Sezgin, A. G. Ş. ve Aşarkaya, A. (2016). İnşaat Sektörü. İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü-Ocak 2016. s22

Şekilde de görüleceği üzere, konut fiyatlarındaki artışlarda özellikle TR10, TR42, TR32 ve TR61 bölgelerinde enflasyon oranlarının üzerinde bir artış gözlemlenmiştir. Bunun yanında yurdun iç ve doğu kesimlerinde ise son derece durgun bir konut piyasasının olduğu görülmektedir. Aslında hasılat paylaşım modeline getirilebilecek eleştirilerden birisi de, bu homojen olmayan dağılımdır. Müteahhitler daha çok getirisi yüksek olan arsalarla yönelmekte ve homojen olmayan bir tablo ortaya çıkmaktadır. Ülkemiz dışında yurtdışı müteahhitlik faaliyetlerinin yıllara göre dağılımı Şekil 3.2’deki gibidir.

Şekil 3. 2. Ülkemiz Dışında Yurtdışı Müteahhitlik Faaliyetlerinin Yıllara Göre Dağılımı



**Kaynak:** Sezgin, A. G. Ş. ve Aşarkaya, A. (2016). İnşaat Sektörü. İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü-Ocak 2016. s44

Şekil 3.2’de de görüleceği üzere, 2002 yılından itibaren yurtdışı müteahhitlik projelerinde ciddi bir artış olmuş, özellikle hasılat paylaşım modelinin uygulanması sonrasında gelen bu dönemde, ekonomiye ciddi bir döviz likiditesi sağlanmıştır. Bu durum bir yandan modelin uygulanmasından ileri gelen müteahhitlik kalite ve rekabet gücündeki artışı, bir yandan da modelin ekonomi üzerindeki dolaylı katkılarını ortaya koymaktadır.

### 3.1.2. Mevcut Yapı Stoku

Türkiye’de yıllara göre bina ve daire sayısına ilişkin dağılım Tablo 3.5’te verilmiştir.

**Tablo 3. 5. Türkiye’de Yıllara Göre Üretilen Bina ve Daire Sayısına İlişkin Dağılım**

	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Daire sayısı
2004	75 495	69 719 611	24 108 198 467	330 446
2005	114 254	106 424 587	40 529 421 744	546 618
2006	114 204	122 909 886	56 195 862 967	600 387
2007	105 865	124 132 360	61 709 610 627	581 696
2008	95 193	103 846 233	59 006 449 177	503 565
2009	92 342	100 726 544	54 367 862 313	518 475
2010	141 371	178 776 701	103 256 212 659	916 504
2011	101 900	123 621 864	80 755 662 747	650 127
2012	104.151	152.952.913	101.339.464.571	750.922
2013	121 266	175 167 417	126 412 904 992	837 282
2014	139 439	220 264 118	175 667 839 097	1 030 684
2015	122.243	184 050 956	155 712 678 652	870 515
2016	131.848	202 321 341	184 172 950 675	986.119

**Kaynak:** , İnşaat Sektörü Raporu Nisan 2017:12 Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası. ; Türkiye İstatistik Kurumu, 2017

Tablodan da görüleceği gibi, 2004 yılında bir yılda üretilen 75.495 olan bina sayısı, 2016 yılında 131.848 olmuştur. Değer olarak ise ciddi bir artışın yaşandığı görülmekte olup, bu durum sadece inşaat sayısının ve üretilen bağımsız birim sayısının değil, aynı zamanda inşaat kalitesinin de arttığını göstermektedir. Bina inşaatı maliyet endeksi ve değişim oranları, 2005-2017 Tablo 3.6'da verilmiştir.

**Tablo 3. 6. Bina inşaatı maliyet endeksi ve değişim oranları, 2005-2017**

Yıl	Çeyrek				Yıllık ort.
	I	II	III	IV	
2005	98,4	98,7	101,0	101,9	<b>100,0</b>
2006	105,6	118,9	119,7	119,7	<b>116,0</b>
2007	124,5	125,8	125,9	126,6	<b>125,7</b>
2008	138,8	153,8	142,2	136,6	<b>142,8</b>
2009	135,4	136,6	137,4	137,5	<b>136,7</b>
2010	142,3	142,8	145,5	147,8	<b>144,6</b>
2011	154,3	161,0	166,7	168,2	<b>162,5</b>
2012	170,3	171,3	171,4	172,1	<b>171,3</b>
2013	175,3	178,2	182,3	184,5	<b>180,1</b>
2014	195,1	198,5	201,7	201,9	<b>199,3</b>
2015	206,7	211,1	213,5	212,8	<b>211,0</b>
2016	219,9	224,7	225,8	239,1	<b>227,4</b>
2017	255,9	263,2			

<b>Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)</b>					
<b>Yıl</b>	<b>Çeyrek</b>				<b>Yıllık ort.</b>
	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	
2006	7,3	20,5	18,6	17,5	<b>16,0</b>
2007	17,9	5,8	5,2	5,7	<b>8,4</b>
2008	11,5	22,3	12,9	7,9	<b>13,6</b>
2009	-2,4	-11,2	-3,4	0,6	<b>-4,3</b>
2010	5,0	4,5	5,9	7,5	<b>5,8</b>
2011	8,4	12,8	14,5	13,8	<b>12,4</b>
2012	10,4	6,4	2,9	2,3	<b>5,4</b>
2013	3,0	4,0	6,4	7,2	<b>5,1</b>
2014	11,3	11,4	10,6	9,5	<b>10,7</b>
2015	5,9	6,4	5,8	5,4	<b>5,9</b>
2016	6,4	6,4	5,7	12,4	<b>7,7</b>
2017	16,3	17,1			

<b>Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)</b>				
<b>Yıl</b>	<b>Çeyrek</b>			
	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>
2005		0,2	2,4	1,0
2006	3,6	12,5	0,7	0,0
2007	4,0	1,0	0,1	0,5
2008	9,7	10,8	-7,6	-3,9
2009	-0,9	0,9	0,5	0,1
2010	3,5	0,4	1,9	1,6
2011	4,4	4,4	3,5	0,9
2012	1,3	0,6	0,1	0,4
2013	1,9	1,6	2,3	1,2
2014	5,8	1,7	1,6	0,1
2015	2,4	2,1	1,1	-0,3
2016	3,3	2,2	0,5	5,9
2017	7,0	2,9		

**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumu, Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017

Tablodaki verilerden de anlaşılacağı üzere, bina maliyet oranları 2005 yılından itibaren düzenli olarak artış göstermektedir. Bir ekonomik sistem ya da sektör içerisinde maliyetlerin artışının çeşitli sebepleri olmakla birlikte hammadde fiyatının artması, talebin değişmesi ve artması, kalitenin artması gibi çeşitli nedenler başta gelmektedir. İnşaat sektöründe maliyet artışında tüm bu etkenlerin rolü olup, özellikle kalite artışı ve talebin yüksek olması, daha kaliteli yapı stok değerlerine erişildiğini göstermektedir.

## BÖLÜM 4: HÂSILAT PAYLAŞIM MODELİ

İnşaat sektöründe arsa ve arazi geliştirme sürecinin mevcut yapısını inceledikten sonra, arazi geliştirme ve arsa tedarik sürecindeki sıkıntılara daha efektif çözümler üreten, daha bilimsel ve dinamik bir yapıya sahip olan, günümüzün yükselen değeri hasılat paylaşımı modeli bu bölümde incelenmiştir.

Daha önceki bölümlerde de yer yer değinildiği üzere hasılat paylaşımı modeli, adi ortaklık sözleşmesinin ya da ücret karşılığı inşaat projelerinin gelişmiş bir biçimi olup, kat karşılığı ya da trampa yönteminden de bazı unsurları taşımaktadır. Sistemin en önemli özelliği ise geçmişte yaşanan deneyimlerden elde edilen sonuçlar çerçevesinde, analitik bir bakış açısıyla, sadece inşaat projelerinde iç ve dış paydaşlar açısından değil, aynı zamanda çevre, ekonomik koşullar, hukuki normlar ve düzenlemeler, yasal yönetmelik ve mevzuatlar bakımından karşılaşılan güçlüklerle etkili çözüm önerileri getirmesidir. Bu bakımdan hasılat paylaşımı modelini, bir anlamda inşaat projelerinde arsa tedarik yöntemlerinin açıklarını kapatan, daha modern, daha bilimsel yaklaşım sunan ve gelişime açık bir sistem olarak özetlemek mümkündür.

Hasılat paylaşımı modeline getirilebilecek eleştirilerin başında, diğer arsa tedarik yöntemlerine göre yeni olması ve uygulamada nispeten diğer yöntemlerden daha az deneyimin yaşanması gelebilir. Oysa hasılat paylaşım modeli diğer arsa tedarik yöntemleri gibi birbirinden ya da diğer yöntemlerden uzak bir model olmayıp, bünyesinde diğer modelleri de barındıran bir çözüm önerisi sunmaktadır. Bu bakımdan hasılat paylaşımı modelini geçmişteki kümülatif deneyimlerin bir sonucu olarak ortaya çıkan yöntem şeklinde değerlendirmek mümkündür.

Öte yandan uygulamada her ne kadar geçmiş deneyimlerin sonucunda elde edilen tecrübeler sabit olsa da, henüz yeterli yolun kat edilemediği, gerek alan uygulamalarında, gerekse literatürde kapsamlı bir şekilde incelenmediği de görülmektedir. Araştırmanın bu bölümünde, hem uygulamadaki avantajların ortaya koyulması açısından, hem de yöntemin literatürde yerini alması ve ilgili tanımların daha kapsamlı ve genişletilmiş bir biçimde anlatılması bakımından hasılat paylaşımı modeline ilişkin genel bilgilere yer verilmiştir. Bu sayede, uygulama aşamasına da kavramsal anlamda bir altyapı çalışmasının sunulması amaçlanmıştır.

#### 4.1. HÂSILAT PAYLAŞIM MODELİNE GENEL BAKIŞ

Arsa tedarik süreci, önceki bölümlerde de değinildiği üzere, inşaat sözleşmelerinde ve inşaat projelerinin başlangıç aşamasında büyük önem arz eden, erişim güçlüğü sebebiyle projenin başlamasını engelleyen, zaman maliyeti yüksek olan bir konudur. Kentlerin sürekli olarak gelişmesi ve değer kazanması, buna paralel olarak arsa fiyatlarının da artmasına sebep olmaktadır. Bu nedenle arsa sahipleri, arsalarını olabilecek en yüksek fiyattan değerlendirmek istediğinden, gayrimenkul sektöründe arsa piyasası son derece spekülasyona açık hale gelmiş, arsa sahiplerinin kendilerini güvenceye almak istedikleri ve daha fazla gelir elde etmek için arsalarını beklemeye aldıkları bir sisteme dönüşmüştür.

Buna ilave olarak bazı kamu arsaları da niteliği itibarıyla müteahhitlere erişimi mümkün olmayan yapıda olabilmektedir. Ya da bir arsanın bir kamu kurumuna ait olması, o kamu kurumunun inşaat yapabilecek bir konuma sahip olmaması gibi pek çok nedenle, inşaat projelerinde arsa üretim ve geliştirme süreci yavaş ilerlemektedir.

Araştırmanın ilk bölümünde de belirtildiği üzere, bir arsanın tedarik sürecinde çeşitli yöntemler olup, hasılat paylaşımı modeli öncesinde en yaygın kullanılan yöntemlerin başında kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya ücret karşılığı inşaat sözleşmesi gibi sözleşme türleri gelmektedir. Ancak bu yöntemlerin ortak noktası; inşaat süreci sonunda elde edilecek gelirin paylaşımını öngörememeleri, bağımsız birimler arasında ortaya çıkacak olan kalite farkı, arsa sahibinin denetleme gücünün olmaması ve projelerde kısır üretimler gibi sorunlara neden olmalarıdır. Dolayısıyla inşaat sektöründe arsa tedarik sürecini önemli bir sorun kaynağı olarak değerlendirmek mümkündür.

Hasılat paylaşım modeli, tüm bu sorunlara yönelik önerilen bilimsel bir yaklaşım açısıyla, geçmişteki olumsuz deneyimleri inceleyerek, gelecek için daha etkili ve olumlu çözümler öneren etkili bir yöntemdir. Bu yöntem sayesinde bir yandan müteahhit; en yüksek karı elde etmek için gerek kalite, gerekse inşaat proje türü bakımından en yüksek geliri verecek alternatifleri değerlendirmek ve de gerekirse en kaliteli ve en uygun fiyatlı, optimum üretim yöntemlerini araştırmak zorunda olacaktır. Bir anlamda hasılat paylaşımı modeli; arsa sahibi ile müteahhidi müşterek bir noktada buluşturarak görev dağılımı yapan, aynı zamanda müteahhit ya da proje yüklenicisi

firmaya da Ar-Ge faaliyetleri ile rekabet etme, araştırma ve en iyiyi yakalama yükümlülüğü veren sistemdir.

Devam eden başlıklarda, modele ilişkin genel tanım, modelin özellikleri ve unsurları verilerek, ardından uygulamada hasılat paylaşımı modeli incelenmiştir.

#### **4.1.1. Hâsılat Paylaşım Modelinin Tanımı**

Hasılat paylaşımı modeli son yıllarda yaygın olarak kullanılmaya başlayan, “Gelir Paylaşımına Dayalı İnşaat Sözleşmesi” ya da “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” olarak da bilinen, arsa sahibi ile müteahhit ya da yüklenici arasında yapılan sözleşme türüdür.

İnşaat sektöründe hasılat paylaşımı modeli, arsa sahibinin arsa teslimini, yüklenicinin ise ilgili arsa üzerine inşa edeceği bağımsız bölümlerin inşasını ve satış hasılatından belli oranda pay verme borcunu üstlendiği arsa teslim veya temin yöntemidir (Çalık, 2013: 2). Dolayısıyla bu yöntem, arsa sahibi ile müteahhit arasında bir türlü satış işleminin sözleşmesi olarak nitelendirilebilir.

Hasılat paylaşımı karşılığı inşaat sözleşmeleri, arsa karşılığında gelir paylaşımı, arsa satışı karşılığında gelir paylaşımı, arsa satışı karşılığında hasılat paylaşımı, hasılat payı karşılığında arsa satışı gibi farklı isimlerle uygulamada yer almaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) “*Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği*” m. 4/1-ç hasılat paylaşımı modelini “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” olarak tanımlamıştır. Bu düzenleme arsa satışı karşılığı gelir paylaşımını bir inşaat projesinde elde edilecek olan gelirin, şartnameye uygun biçimde tanımlanmasıyla, İdarenin sahip olduğu arazi ya da arsada, İdarenin uygun bulduğu projeye göre, müteahhidin proje maliyetini tamamını karşıladığı inşaat veya inşaatların bölümlerinin satışından sağlanacak gelirlerin, sözleşmede belirlenen esaslara göre İdare ve müteahhit arasında paylaşılmasını ifade ettiği belirtilmiştir (Pamuk, 2016: 1).

Aslında teknik anlamda arsa sahibi ile müteahhit arasında bir işbirliği anlaşması ya da gelir paylaşımına dayalı ortaklık gibi görünse de, modelin en önemli özelliği, tarafların kendiliğinden görev paylaşımını yapması ve arsa sahiplerinin en yüksek karı

elde etmek için alternatif olarak sunulan en uygun projeyi seçmesini, bir yandan da müteahhitlerin rekabet üstünlüğü için gerek malzeme, gerekse proje tasarım kalitesini ön planda tutmalarına olanak vermesidir.

#### **4.1.2. Hâsılat Paylaşım Modelinin Özellikleri**

Hasılat paylaşımı modelinin özü, gerçek kişi ya da kurumların sahip oldukları arsaları, arsa üzerine yapılacak olan bağımsız bölümlerin satış bedellerinin belirli bir oranını almaları karşılığında müteahhitlere devretmelerini öngörmektedir. Bu sözleşmelerde müteahhidin, sözleşmede belirlenen işi yapma ve bağımsız bölümlerin satışında aracılık etme borçlarını yüklediği, buna karşılık arsa sahibinin bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satmayı vaat ettiği bir durum söz konusudur. Buna ilave olarak müteahhit tarafından inşa edilecek bağımsız bölümlerin satılması sonucu elde edilecek geliri müteahhitle paylaşılması sözleşme ile belirlenmektedir (Pamuk, 2016: 1).

Hasılat paylaşım modelinin özelliklerini kısaca aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Adi ortaklık sözleşmesinden farklı olarak, bir gelir paylaşımı söz konusudur. Bu bakımdan adi ortaklıktaki gibi yükümlülüklerin iki tarafın da ortak sorumluluğunda olmaması, inşaat sektöründe deneyimli olan müteahhit ile deneyimsiz olan arsa sahibi arasında “ehil olana işi verme” özelliği taşımaktadır.
- Arsa sahibinin, arsasının gelecekte değerinin artacağını düşünerek, arsasını beklemeye almasını önlemekte ve arsadan elde edilecek rantı önceden oransal olarak pay etmektedir.
- Müteahhit açısından, erişimi zor ya da mümkün olmayan arsalara erişim olanağı vermektedir.
- Arsa sahibi açısından, maliyetini karşılama ve üretmesi mümkün olmayan inşaat projelerini üretebilmede ortak olma (pay oranınca) olanağı vermektedir.
- Kamu açısından inşaat sektörünün yavaşlamasını önlemekte, daha kaliteli, daha yaşanabilir ve modern yapıların geliştirilmesine olanak vermektedir.



- İnşaat sektörü açısından rekabet, yenilik, fikri üretim gibi modern kentsel dönüşüm ve tasarım uygulamalarına olanak vermektedir.
- Bir yandan arsa sahibi arsasını olabilecek en optimum çözümlerle değerlendirirken, müteahhit ise erişimi mümkün olmayan bölgelerde, proje ve inşaatlarına devam edebilmektedir.
- Kamu kurumları açısından, projeyi kendileri üstlenmeleri durumunda meydana gelebilecek üretimde tecrübenin olmaması, ağır bürokratik süreç ve engellere karşı kendisini koruma altına alabilmektedir.
- Olası bir anlaşmazlık durumunda, projenin herhangi bir aşamasında, kat karşılığı sözleşmeye çevrilebilmektedir. Ancak bu durumda müteahhit tüm birimler için aynı kalite ve aynı teknoloji düzeyini öngördüğünden, bağımsız birimler arasında kalite farkı, doğrudan kat karşılığında yaşanan kalite farkı kadar yüksek olmayacaktır.

#### 4.1.3. Hâsılat Paylaşım Modelinin Unsurları

Hasılat paylaşımı modelinin unsurları genel olarak incelendiğinde, hukuki anlamda, teknik anlamda ve sözleşmenin yapısına göre unsurları ayrı başlıklar altında incelemek mümkündür. Öte yandan teknik açıdan değerlendirildiğinde model, temel olarak aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır (Pamuk, 2016; Çalık, 2013):

- Arsa bedelleri (arsa beyan, arsa ekspertiz, piyasa ve ihale sonucu arsa bedelleri),
- Arsa bölümleri (Konut+Ticaret, Özel Sağlık Tesisi Sosyal Kültürel Tesis Alanı Rekreasyon),
- İnşaat maliyet bedelleri,
- İnşaat satış gelirleri,
- Müteahhit ve arsa sahibi pay oranları,
- Elde edilecek gelirlerin nakit akımı ve net bugünkü değerleri

Tablo 4.1’de, reel değerlerin benzer oranlarda değiştirilerek verildiği örnek fizibilite çalışması verilmiştir.

**Tablo 4. 1. Hasılat Paylaşım Modeli Fizibilite Örneği**

Arsalar					
Konut+Ticaret	9.000,00 m2	Arsa Beyan Değeri <sup>a</sup>	Arsa Ekspertiz Değeri	Piyasa Değeri <sup>b</sup>	İhale Sonucu Arsa Bu Günkü Değeri
Özel Sağlık Tesisi	500,00 m2	38.100.000,00 TL	93.000.000,00 TL	100.000.000,00 TL	121.839.624,52 TL
Sosyal Kültürel Tesis Alanı	550,00 m2	3.162 TL/m2	7.718 TL/m2	8.299 TL/m2	10.111 TL/m2
Rekreasyon	2.000,00 m2				
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	<b>12.050,00 m2</b>				

↔ İHALE ONAY KRİTERİ

Arsa Alanları	Arsa İnşaat Emsali	MERİ PLAN	
Net Arsa Alanı Dağılımı		Net Alan (m2)	Emsal Alan (m2)
Konut+Ticaret	1,80	9.000,00	16.200,00
Özel Sağlık Tesisi	1,50	500,00	750,00
Sosyal Kültürel Tesis Alanı	1,50	550,00	825,00
Rekreasyon	0,05	2.000,00	100,00

İnşaat Maliyeti		Değer (TL)	
Konut+Ticaret	1.000,00 USD/m2	16.200,00	62.856.000,00
Özel Sağlık Tesisi	1.000,00 USD/m2	750,00	2.910.000,00
Sosyal Kültürel Tesis Alanı	1.500,00 USD/m2	825,00	4.801.500,00
Rekreasyon	1.500,00 USD/m2	100,00	582.000,00
Ortak Alan (Sığınak, Otopark)	250,00 USD/m2	80%	14.300,00
Donatılar	500,00 USD/m2	5%	893,75 m2
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>			<b>86.754.375,00</b>

Satış Toplam Geliri Hesabı	Bağımsız Bölüm Ekspertiz M2 Satış Bedeli		
Konut+Ticaret	3.500,00 USD/m2	16.200,00 m2	219.996.000,00
Özel Sağlık Tesisi	3.500,00 USD/m2	750,00 m2	10.185.000,00
Sosyal Kültürel Tesis Alanı	4.000,00 USD/m2	825,00 m2	12.804.000,00
Rekreasyon	4.000,00 USD/m2	100,00 m2	1.552.000,00
Emsal Harici		25%	61.134.250,00
<b>TOPLAM HASILAT</b>			<b>305.671.250,00</b>

Toplam Hasılat (Satış Toplam Geliri)		305.671.250,00 TL	Arsa Sahibinin Karı (%)
İhalede Gelen Teklif Oranı (İdare Payı Oranı)	50%	152.835.625,00 TL	153%
Müteahhit Payı Oranı	50%	152.835.625,00 TL	Müteahhit Karı (%)
Toplam Müteahhit Maliyeti		86.754.375,00 TL	176%
<b>Kalan Müteahhit Karı</b>		<b>66.081.250,00 TL</b>	

<b>Nakit Akışı</b>	<b>152.835.625,00 TL</b>
Projenin Süresi	4 YIL
Ortalama Nakit Girişi	2 YIL
Yıllık İskonto Oranı	12%
<b>Net Bugünkü Değer</b>	<b>121.839.624,52 TL</b>

a. Belediye Rayiç Değeri, b. Alıcı ve Satıcı Tarafından Belirlenir, c. SPK Lisanslı Firmalar Tarafından Yapılır İdare Onaylar

## 4.2. UYGULAMADA HÂSILAT PAYLAŞIM MODELİ

Uygulamada hasılat paylaşımı özellikle son yıllarda artan bir ilgi ile karşılaşan model olup, her geçen gün inşaat sektöründe artan konut, ticari yapı gibi farklı türlerle birlikte, bu alanda uygulama bilgileri ve verileri gelişmektedir. Öte yandan inşaat projelerinde uygulama bakımından yapılan çalışmaları genel olarak beş başlık altında incelemek mümkündür. Bu başlıklar şunlardır (Pamuk, 2016; Çalık, 2013):

- Konut projeleri
- Sanayi yapıları ve Ticari yapılar
- Kamu binaları
- Karma projeler
- Bunların dışında kalan projeler

Her ne kadar tüm bu proje türlerinde arsa tedarik süreçleri benzer yöntemlerle ele alınmakta ve değerlendirilmekte olsa da, uygulamada küçük farklılıklar olabilir. Devam eden başlıklarda bu farklılıklar çerçevesinde, farklı uygulama alanlarında hasılat paylaşımı modeline ilişkin genel bilgilere yer verilmiştir.

### 4.2.1. Konut Projelerinde

Konut projeleri hasılat paylaşımı modeline en uygun olan ve uygulamada en yaygın şekilde yer bulan inşaat proje türüdür. Günümüzde özellikle Türkiye’de inşaat alanında elde edilen yüksek getiriler, ekonomik anlamda elde edilen kazanımlar ve özellikle Ortadoğu ülkeleri başta olmak üzere konut sektörüne yabancı yatırımcı ilgisinde görülen artış, konut projelerinin daha fazla önem kazanmasına ve ön plana çıkmasına neden olmuştur.

Konut sektöründe hasılat paylaşım modelinin daha yaygın olmasının çeşitli nedenleri olmakla birlikte, en başta konut projelerinin inşaat sektöründe daha fazla sayıda yer alması gelmektedir. Bunun yanında inşaat projelerine ilişkin bir değerlendirme yapıldığında, konut projelerinin diğer proje türlerine göre daha fazla bireysellik içerdiği ifade edilebilir. Bu nedenle konut konseptli projelerin sayıca daha fazla olması, konut sektörünün getirisinin daha yüksek olmasına ve inşaat sektöründe

gerek yüklenici işletmelerin, gerekse müteahhitlerin ilgisinin bu alana yönelmesine neden olmaktadır (Pamuk, 2016; Çalık, 2013).

Uygulamada konut projelerine ilişkin bu yoğunluk aynı zamanda bilgi birikimi ve deneyimin de daha fazla olmasını beraberinde getirmiştir. Yapısal olarak inşaat sektörü mantıksal bir gelişim süreci içerisinde değerlendirildiğinde, barınma gereksiniminin başta olduğu ve daha sonra sosyal ya da kamusal gerekliliklerin geldiği ifade edilebilir. İnsanlık tarihi sürecinde de barınma ihtiyacı ile oluşmaya başlayan şehirler, daha sonra ticari ve kamusal binaların varlığı ile birlikte bütüncül bir yapıya kavuşarak kentleşme sürecini tamamlamıştır. Bu nedenle konut projelerinde müteahhitlik deneyiminin daha fazla olduğu ifade edilebilir.

Hasılatı paylaşım modelinin uygulanması bakımından konut projelerinde, ticari ya da kamusal yapılara ilişkin uygulamalardan daha rahat bir ortamın olduğu ifade edilebilir. Ticari yapılarda yapının geleceğine ilişkin kestirmeler ve fizibilite raporları, risk analizleri, fayda-maliyet analizleri, bu maliyetler ve öngörülen getirilerden sapmalar gibi pek çok etmen, elde edilecek olan hasılatı, dolayısıyla hasılat paylaşımını ve bir sonraki projede yapılacak olan arsa tedarik sürecini etkilemektedir. Yine kamuya ait arsaların hasılat paylaşımı modeli ile verilmesi sürecinde de, bürokratik işlemler, ödeme dengeleri, vergilendirme süreci gibi pek çok etmen arsa tedarik sürecini etkilemektedir.

Kısaca özetlemek gerekirse konut projelerinde hasılat paylaşımı modeli, en fazla ve yaygın biçimde kullanılmaya başlanan arsa tedarik yöntemi olarak görülebilir.

#### **4.2.2. Sanayi yapıları ve Ticari Yapılarda**

Sanayi yapıları ve ticari yapılar, konut türü yapılardan sonra hasılat paylaşım modelinin en fazla uygulandığı ikinci yapı türü olarak karşımıza çıkmaktadır. Yine burada da, ticari yapıların inşasında bu modelin daha çok kullanıldığı değil, hasılat paylaşımı modelinde ticari yapıların ikinci sırada uygulama alanı olduğunu vurgulamak gerekir. Sanayi yapılarını bir üretim ya da bir endüstriyel faaliyet alanı olarak fabrikalar, imalathaneler, üretim atölyeleri şeklinde tanımlamak mümkün olup, ticari yapılar ise otel, tatil köyü, özel okul gibi yapıları ifade etmektedir.

Ticari yapılar konutlardan farklı olarak, daha az görülen ve işlevi nispeten daha az olan yapı türleridir. Söz gelimi beş bin konutun olduğu bir yerleşim biriminde, ticari yapıların sayısının toplam konut oranının yüzde on ya da yirmisini geçmediği ifade edilebilir. Bu verilerin kesin olmadığı, yaklaşık bir değerlendirme olduğu ve bu alanda oransal ifadelerin yerleşim birimlerine göre değiştiğini de belirtmek gerekir. Örneğin İstanbul için konut başına düşen ticari yapı sayısının, Kütahya için verilen orandan daha yüksek olduğu ifade edilebilir. Bu noktada şehrin kentsel özelliği ve ekonomik yapısının da büyük önem arz ettiği, insanların alım gücünden pazar sayısı ve niteliğine, pazarların dışı açıklık düzeyinden geri dönüş ve satın alma gücüne göre pek çok etmen bu konuda önem arz etmektedir (Pamuk, 2016; Çalık, 2013).

Endüstriyel alanda ise konu olan şehrin lokasyonu, ulaşım ve işgücü erişim değerleri, destek ya da teşvik alma durumu gibi pek çok etken endüstriyel yapıların gelişiminde önem arz etmektedir. Ticari yapılarda üretim ve pazarlama olanakları perakende pazarlar şeklinde etki gösterirken, endüstriyel yapılarda ise ürünlerin üretim aşamalarının daha fazla önem kazandığı ifade edilebilir.

Hasılat paylaşım modelinin ticari yapılarda, endüstriyel yapılara göre nispeten daha uygun olduğu ifade edilebilir. Arsa sahibi ile müteahhit bir araya gelerek ticari yapılarda pay sahipliğine göre yapı yaparken, elde edilecek gelirlerin dağılımı, bunları değerlendirilmesi gibi süreçler, endüstriyel yapılara göre daha kolaydır. Zira ticari yapılarda ya üretilen ticari birimlerin satışı, ya da kiraya verilerek gelir elde edilmesi söz konusudur.

Öte yandan endüstriyel yapılarda ise üretilen yapılar doğrudan üretime yönelik olacağından satış ve hasılat elde etme ticari yapılardaki gibi net olmayacaktır. Dolayısı ile üretim sürecine giren pek çok değişken hasılat üzerinde de etkili olacaktır. Bunun yanında arsa sahibi ve müteahhit ortak olarak bir inşaat projesini yapma ve pazarlamada yasal anlamda bir sorun yaşamamakla birlikte, endüstriyel alanda üretim ayrı bir işletme konusudur. Hasılat paylaşımı projelerde sadece yapım ve satış söz konusu olabileceğinden, üretim yapan kişi ise daha çok kendi malikliği altındaki işyerinde bu faaliyetlerini yürütme isteğinde olacağından, endüstriyel uygulamalarda hasılat paylaşımı modelinin henüz çok yaygın olmadığı ifade edilebilir.

Sonuç olarak hasılat paylaşım modeli ticari ve endüstriyel alanlarda konuta göre nispeten daha az uygulama alanı olan, kendi aralarında ise endüstriyele göre ticari uygulamalara daha fazla uyum sağlayan bir model olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunun ötesine geçilerek ticari binaların satış dışında kar elde etme amaçlı kiraya verilmesi, endüstriyel üretim tesislerinde üretim sürecine gidilmesi gibi konular ayrı bir işletme sürecinin konusuna girmektedir.

#### **4.2.3. Kamuya Ait Arsalarda**

Yeni kamu yönetimi anlayışı ve merkezi yönetimden âdemimerkeziyetçi yönetime geçiş sürecinde, kamuya ait arsaların kısmen de olsa kamu otoriteleri tarafından değerlendirilmesine olanak verilmiştir. Kamu kurumlarının o dönemki yöneticileri, ilgili mevzuatın gereklerini yerine getirmek suretiyle bu arsaları satma ya da değerlendirme tasarrufuna sahiptir.

Bu süreçte kamu kurumları ya arsaları satmak suretiyle, ya da kamusal hizmet vermek suretiyle değerlendirme yoluna gitmektedir. Öte yandan değişen toplum yapısı ve bunun beraberinde getirdiği daha küçük, eski hantal yapısından arınmaya çalışan kamusal hizmet modelinde, bir kamu kurumunun sahip olduğu arsaların bütünüyle kamusal hizmete açılması hem ekonomik olarak, hem de teknik olarak mümkün olmayabilir. Bu durumda kamuya ait olan kurumların arsalarını satmaktan başka seçeneği kalmamaktadır. Bu satış sürecinde ise kamu yararının gözetilmesi ve devletin olabilecek en fazla getiri ile bu işlemleri yapması gerekir (Pamuk, 2016; Çalık, 2013).

Hasılat paylaşım modeli bu bakımdan, kamu kurumlarına, maliki oldukları arsaları değerlendirme açısından optimum olanaklar vermektedir. Yasa gereği kamu kurumları doğrudan farklı sektörler içerisinde faaliyet gösteren işletme gibi davranamayacağından, kamu kurum ve kuruluşlarına ait arsaların açık arttırma ile satış, hasılat paylaşımı veya yap-işlet-devret modeli gibi sistemler kullanılarak özel sektör eliyle değerlendirilebilir.

Ülkemizde bu alandaki uygulamalar sadece Türkiye' de değil, dünyada da öncü ve devrim niteliğinde sonuçlar vermiştir. TOKİ bünyesinde başlatılan konut üretimi sürecinde elde edilen çıktılar incelendiğinde, günümüzde ekonominin önemli lokomotifi

haline gelen inşaat sektörünün yükselişinde hasılat paylaşım modelinin ciddi katkılarının olduğu görülmektedir. Bu sayede sadece bir kamu kuruluşu olan TOKİ' nin sadece karlılık oranı önemli ölçülerde artmamış, aynı zamanda müteahhitlik sektöründe de bir yandan erişimi güç olan alanlara erişim sağlanmış, bir yandan da alanda önemli ekonomik getiriler ve katkılar elde edilmiştir.

Genel olarak özetlemek gerekirse hasılat paylaşımı modeli, kamu kurumlarının bizzat inşasında kullanılsa da, kamu kurumlarına ait arsaların değerlendirilmesinde önemli ve etkili katkılar sağlamaktadır. Bu sayede hem sektöre hem de kamusal gelire önemli ve ciddi ölçüde katkılar sağlanmakta, hem de ekonomik olarak sektörün büyümesi ve daha kontrollü bir şekilde, kamusal desteği kazanmasının mümkün olduğu ifade edilebilir. Dolayısıyla kamu anlamında da hasılat paylaşım modeli önemli getirileri olan bir arsa tedarik yöntemi olarak görülebilir.

#### **4.2.4. Karma Projelerde**

İnşaat sektöründe özellikle son yıllarda yaygınlaşan bir diğer proje tipi, karma projelerdir. Hemen her konut projesinin altında irili ufaklı ticari alanlar olabilmekte birlikte, karma projelerde ticari ve konut projelerinin ağırlıklarının birbirine yakın olduğu görülmektedir. Alışveriş Merkezi (AVM) kavramının giderek konut ve barınma birimleri ile birlikte yerini Alışveriş ve Yaşam Merkezi (AYM) yapılarına bıraktığı günümüzde, karma projeler giderek daha yaygın bir şekilde kentlerde yer alacak gibi görünmektedir.

Hasılat paylaşım modelinin karma projelerin uygulanmasındaki yeri incelendiğinde, konut ve ticari yapılar arasında bir yerinin olduğu, ticariden daha fazla, konuttan daha az bir uygulama alanının olduğu ifade edilebilir. Aslında karma projelerin getirisi konut ya da ticari projelere göre daha yüksektir. Ticari projelerde büyük bir hızla değişen müşteri, pazar ve arz-talep yapısı, beraberinde ticari projelerin ömürlerinin de kısa olmasına sebebiyet vermektedir. Örneğin İstanbul Beylikdüzü ilçesinde, pek çok atıl duruma düşmeye yakın, ticari değeri ilk günküne göre kısa süre içerisinde ciddi oranda düşüş göstermiş sadece ticari yapılar vardır. Bunun yanında karma olarak yapılan projelerin özellikle Bahçeşehir ve yine Beylikdüzü ilçelerinde değerinin her geçen gün arttığı da görülmektedir. Bu nedenle karma projelerin daha

sürdürülebilir olduğu, getirisinin daha yüksek ve ortaya çıkan hasılatın daha ciddi oranda olduğu ifade edilebilir (Pamuk, 2016; Çalık, 2013).

Hasılat paylaşım modeli temelde, arsa sahibi ve müteahhidin en fazla kar elde etmeyi amaçladığı bir mantık üzerine bina edilmektedir. Bu nedenle bir arsanın sadece konut ya da sadece ticari olarak değerlendirilmesinin yerine, karma olarak değerlendirilmesi daha yüksek getiri elde etmeyi mümkün kılacağından, karma projelerde hasılat paylaşım modelinin uygulanabilirliğinin daha yüksek olduğu ifade edilebilir.

#### **4.2.5. Diğer Yapılarda**

Her ne kadar inşaat sektöründe yukarıda belirtilen proje tiplerinin dışında baraj, köprü, yol, havaalanı gibi farklı proje tipleri de yaygın olarak görülse de, günümüzde henüz bu alanlarda hasılat paylaşım modelinin etkili bir şekilde kullanılmadığı görülmektedir. Hasılat paylaşım modelinin bu derece etkili sonuçlar vermesi, bir yandan arsa sahibi ile müteahhidi bir noktada birleştirirken, öte yandan deneyime göre iş dağılımı yapması ve sektöre büyük ölçüde canlılık getirmesi söz konusu olsa da, bu alanlarda uygulamada henüz yer bulamamıştır.

### **4.3. HÂSILAT PAYLAŞIM MODELİNİN YAPI TAŞLARI VE MODELLENMESİ**

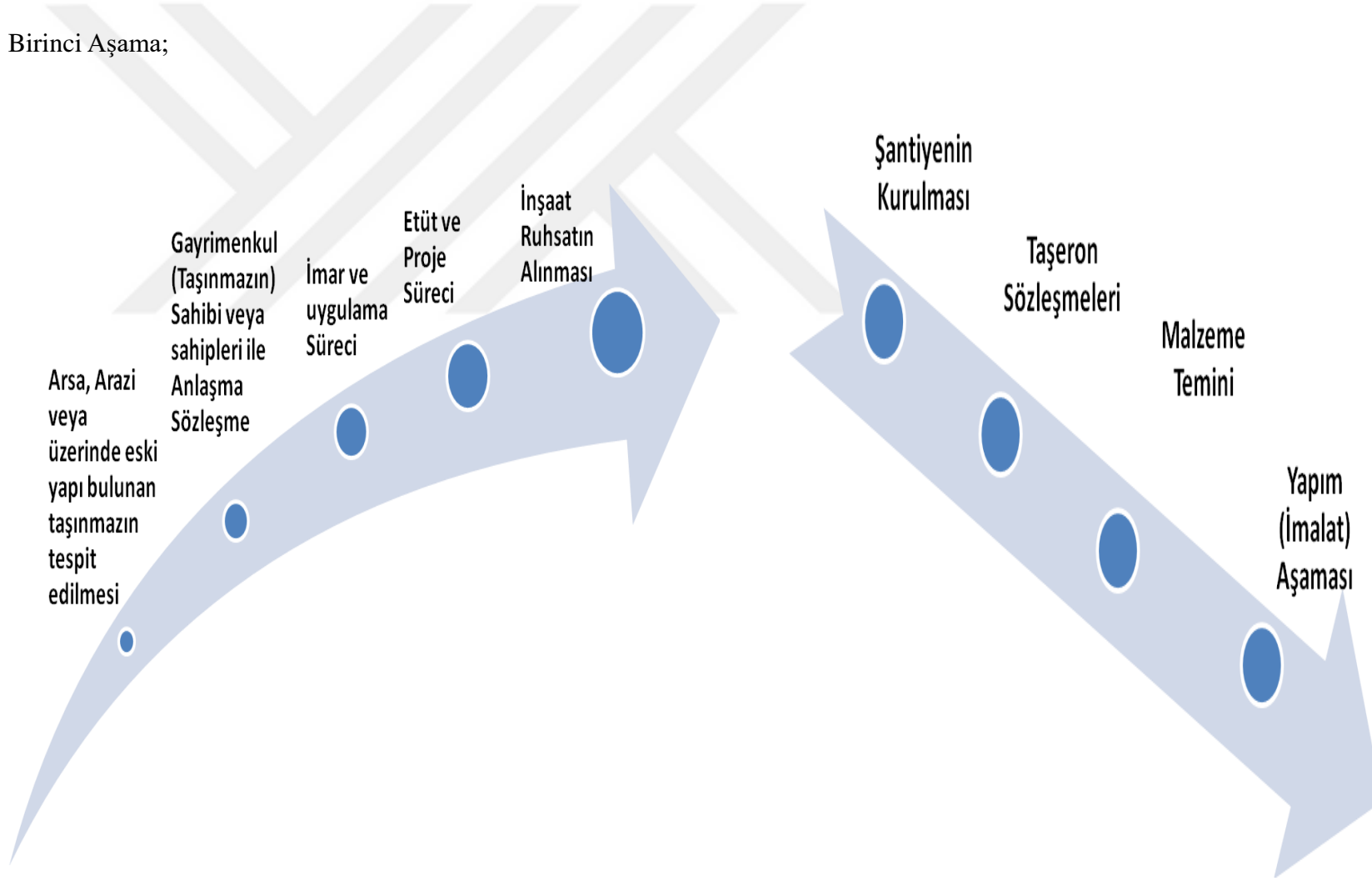
Hasılat paylaşımı modelinin yapı taşlarını inceleyecek olursak; Arsa tedarik süreci ve tarafların anlaşmasından itibaren gerekli bürokratik işlemlerin yapılması ve imalata başlanması şeklinde devam eden ve bağımsız bölümlerin satılmasıyla elde edilen hasılatın paylaşılması şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Bu modelin yapı taşlarını maddeler halinde yazarsak (Pamuk, 2016; Rhee, Schmidt, Veen, ve Venugopal, 2014; Çalık, 2013):

1. Arsa, arazi veya üzerinde eski yapı bulunan taşınmaza ulaşılması.
2. Gayrimenkul (Taşınmaz) sahibi veya sahipleri ile anlaşma ve sözleşme imzalanması.



3. İmar uygulama Süreci. Eski bina varsa yıkılması ve cins tashihi yapılması arazi ise imar planı ile ifraz tevhit süreçleri.
4. Etüt ve proje süreci.
5. İnşaat Ruhsatının alınması.
6. Şantiyenin kurulması.
7. Taşeron sözleşmeleri.
8. Malzeme temini.
9. Yapım (imalat) aşaması.
10. Bağımsız bölümlerin belirlenmesi, fiyatlandırılması ve pazarlanması.
11. İnşaatın tamamlanması ve kullanıma ruhsatı(İskan Müsaadesi) nın alınması, abonelikler ile kat mülkiyetinin kurulması.
12. Satılmayan bağımsız bölümler varsa değerlendirilmeleri, taksim veya ortak kullanıma alınması, Site veya apartman yönetiminin kurulması.

Yukarıda ki maddelere göre hasılat paylaşım modelini iki aşama şeklinde modelleyecek olursak;



Şekil 4. 1. Hâsılat Paylaşım Modelinin Yapı Taşları Ve Modellenmesi Birinci Aşama

İkinci Aşama;



Şekil 4. 2. Hâsılat Paylaşım Modelinin Yapı Taşları Ve Modellenmesi İkinci Aşama

# BÖLÜM 5: HÂSILAT PAYLAŞIM MODELİNİN FAYDA VE UYGULANABİLİRLİK ANALİZİ

## 5.1. KONUYLA İLGİLİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Wang ve Liu (2015) çalışmalarında, kamu ile özel sektör ortak girişimi projelerde, temel-ajan (principle-agent) modelleri kullanarak, öngörülen hasılattan daha fazla gelen hasılatın paylaşım modelini incelemişlerdir. Çalışmada adil seçim teorisi ile geleneksel temel-ajan (principle-agent) modeli entegre edilmiştir. Çalışma sonuçlarına göre hasılat fazlası paylaşım oranı adil seçim ve yatırımcı maliyet katsayıları ile ilişkilidir. Dolayısıyla adil paylaşım tercihinde, yatırımı yapan ya da hasılatı paylaşan tarafların maliyetleri ön plana çıkmaktadır.

Mittal ve Kashyap (2015) çalışmalarında, gayrimenkul projelerinin bölgesel ekonomik koridorlarda arazi geliştirme stratejilerine katkı sağladığını ortaya koymuşlardır. Araştırmada iki mega proje üzerinden giderek, gayrimenkul sektöründe yerel ve küresel çapta birleştirilmiş karma modelin uygulanmasının yerel ekonomileri küresel pazara taşımada hayati önemini olduğunu ortaya koymuşlardır. Bunun için, sektörü destekleyecek fırsatların yaratılması gerekir. Hasılat paylaşımı modeli, bu fırsatlardan birisi olarak nitelendirilebilir.

Pan vd (2015) çalışmalarında, Çin örneklemeden yola çıkarak yerel hükümet borçlanma ve bütçe açığı üzerinde arazi finansmanının olumlu katkıları rapor etmişlerdir. Araştırma sonuçlarına göre arazi kazanımı süreci istatistiksel olarak anlamlı ve pozitif bir şekilde konut ve gayrimenkul sektörünü etkilemektedir. Bu nedenle arazi tedarik sürecine ilişkin daha kullanışlı modellerin geliştirilmesi önerilmiştir. Hasılat paylaşımı modeli, bu gelişmeyi sağlayabilecek model olarak önerilebilir.

Shatkin (2016) çalışmasında, arazi değerlendirme ve yarı kentleşmiş bölgelerde politika ile şekillenen ekonominin üzerindeki etkisini, gayrimenkul politika ve planlarından alınan dönüşler üzerinden ve Asya yarı kentleşmiş örnekler çerçevesinde incelemiştir. Çalışma sonuçlarına göre politik ekonomi ve arazi planlama süreci, yarı kentleşmiş bölgelerin gelişmesinde önemli role sahiptir. Hasılat paylaşımı modeli, bu

gelişmede erişilmesi güç olan arazilere erişimi sağlamak suretiyle bu katkıyı sağlayabilir.

Beljah ve Deroian (2012), heterojen hasılat paylaşımında risk konusunu incelemişlerdir. Çalışmada risk konusunun hasılat paylaşımında yatırımları olumsuz etkileyebilecek rolünün olduğu, ancak bunun için Nash eşitliği başta olmak üzere çeşitli ajanlar ve rastlantısal değişkenler aracılığı ile riskin azaltılabildiği rapor edilmiştir. Dolayısıyla inşaat sektörünün büyüklüğü düşünüldüğünde, hasılat paylaşımı modelinin riskinin de yüksek olduğu ve bu riskin yatırımı engelleyebilecek boyutta olduğu, ancak bunun çözümünün sağlam bir risk analizi ile mümkün olduğu ifade edilebilir.

Feiveson (2015) çalışmasında, kamu sektörü birleşimlerinde genel olarak hasılat paylaşımını incelemiştir. Çalışmada 1972 ile 1986 yılları arasında şehirlerde artan harcamalar ve bunların yerel ekonomiler üzerindeki etkilerini yasal çerçeve de dahil olmak üzere analiz etmiştir. Çalışma sonuçlarına göre kamu sektörü, hasılat paylaşım modeli ve uygulamalarında gerek düzenleyici, gerekse denetleyici olmak üzere önemli işlev üstlenmektedir.

Rhee vd (2014) çalışmalarında, geniş tedarik zincirlerinde hasılat paylaşımı kontratlarını incelemişlerdir. Çalışmada hasılat paylaşım modelinin literatürde oldukça popüler hale geldiği, ancak uygulamada hasılat paylaşımının etkili bir şekilde başarıya ulaşmasında, tüm tarafların kontrata dahil olmalarının yararlı olduğunu ortaya koymuştur. Buradan hareketle, gayrimenkul sektöründe de yakın gelecekte, daha fazla tarafın dahil olduğu hasılat paylaşım kontratlarının geliştirilmesi mümkündür.

Arani vd (2016) ise tedarik zincirlerinde hasılat paylaşımı modelinin aynı zamanda tedarik zincirini kontrol etmede de önemli işlevinin olduğunu rapor etmiştir. Buradan hareketle, hasılat paylaşımı modelinin aynı zamanda uygulamaya konu olduğu sektör içerisinde bir kontrol mekanizması katkı unsuru teşkil ettiği ifade edilebilir. Dolayısıyla hasılat paylaşım modeli, gayrimenkul sektörünün kontrol sürecine de olumlu katkılar sağlayabilir.

Wojarowski vd (2016) gayrimenkul iflaslarını azaltmada katılımcı mortgage uygulamalarının amortismanını incelediği çalışmalarda, müşterilerin desteklenmesi ve yönlendirilmesi ile gayrimenkul sektörünün iflaslarının azaltılabileceği rapor edilmiştir. Dışarıdan yapılan bu müdahale ile sektöre olumlu katkılar sağlanırken, içeriden de

hasılat paylaşımı modeli ile destek verilebilir. Bunun yanında hasılat paylaşımı modelinde riskin her iki tarafça paylaşılmaması, bir asimetrik durumu ortaya koymaktadır.

Crowe vd (2013), farklı ülkelerde yaşanmış örnekler üzerinden yola çıkarak, gayrimenkul sektöründe yaşanan patlamalarla mücadelenin nasıl olması gerektiği sorusuna yanıt aramışlardır. Çalışmada sektörün kredi ve baskılara karşı politik bir desteğe ihtiyacının olduğu rapor edilmiştir. Gayrimenkul sektöründe de bu risklerin azalmasında, politik faktörlerin oldukça önemli etkisi vardır. Buradan hareketle hasılat paylaşım modelinde üretilen gayrimenkullerde de, politik faktör önemli bir destek ya da risk kaynağıdır.

## **5.2. HASILAT PAYLAŞIM MODELİNİN FAYDA ANALİZİ SONUÇLARI**

Sosyal bilimlerde ve özellikle yönetim bilimlerinde, bir düşüncenin uygulamaya geçmesi ya da uygulamada mevcut olan bir düşüncenin literatür çerçevesinde bilimsel bir disiplin içerisinde değerlendirilmesi için, öncelikle uygulanacak olan modelin alana ne gibi katkılar sağlayacağı, getirilerinin ne olduğu, ne gibi sorunlarla karşılaşılacağı, nelere dikkat edilmesinin gerekli olduğu gibi hususların değerlendirilmesi gerekir.

Mevcut ve geçmişi eskiye dayanan modellerin yerine yeni model önerisinde, sadece yeni modelin katkılarının o dönemki koşullara göre değerlendirilmemesi, aynı zamanda sunulan modelin sürdürülebilirliğinin de analiz edilmesi gerekir. Zira eski bir yöntem demek sadece demode, yetersiz ya da ilkel bir model anlamına gelmeyip, aynı zamanda geçmişten gelen birikimi taşıma açısından olumlu yönler de içermektedir. Söz gelimi kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, geçmişten günümüze pek çok alanda ve inşaat proje türünde uygulanmış olup, pek çok sorunun yaşandığı, ancak yaşanan sorunların gerek yargı kararları çerçevesinde, gerekse uygulamada öngörülebilecek bir deneyime sahip olduğu bir gerçektir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapan bir arsa sahibi, kendisine ait bağımsız birimlerde kalite farkının olabilme ihtimalinin yüksekliğini düşünerek, buna uygun çözüm arayacaktır. Bu örnekte olduğu gibi, geçmiş modellerde yaşanabilecek sorunların öngörülmesi daha kolaydır. Kat karşılığı, adi sözleşme, adi ortaklık gibi yöntemlerle ilgili ne gibi sorunlarla karşılaşılacağına ilişkin sadece

Ulusal Yargı Ağı (UYAP) kararlarının incelenmesi bile, modeller hakkında yeterince ve kapsamlı bir yol gösterecektir.

Öte yandan hasılat paylaşımı modeli sadece geçmişteki sorunların neler olduğu ve çözüm önerileri ile ilgilenmekle kalmayıp, geleceğe yönelik bir konjonktürde çizmektedir. Bu bakımdan modelin uygulamadaki gücünün ortaya koyulması için, fayda analizinin yapılması gerekir. Bu nedenle araştırmada, fayda analizi yöntemlerinden SWOT analizi (Çoban ve Karakaya, 2010) kullanılmıştır.

### **5.2.1. SWOT Analizi Sonuçları**

SWOT analizi bir modelin güçlü yanlarını, zayıf yanlarını, fırsatlarını ve tehditlerini ortaya koyarak, söz konusu modele ilişkin fayda analizi işlevi görmektedir. Bu analizde önemli olan husus, elde edilen sonuçların sadece araştırma ve uygulama sonucunda elde edilen verilere değil, aynı zamanda göstergebilimsel analiz yöntemine göre de değerlendirilmesi gerekir. Bu sayede içerik analizi yöntemleri ile göstergebilimsel analiz sonuçları bir arada değerlendirilerek, daha etkili ve daha sürdürülebilir, kestirim gücü yüksek sonuçlar elde edilebilmektedir.

SWOT analizinde güçlü ve zayıf yanlar, işletme yönetiminde iç paydaşlar olarak başlarda ele alınırken, günümüzde çok daha geniş yelpazede kullanılmaktadır. Araştırmada güçlü ve zayıf yanlar modelin günümüzdeki gücü ve faydasını ortaya koymaktadır. Fırsat ve tehditlerin analizi ise modelin gelecekteki gücünü ortaya koyması açısından önem arz etmektedir.

Hasılat paylaşım modeline ilişkin literatür taraması, uygulama ve nicel verilerin analizine dayanılarak, modelin güçlü yanları, zayıf yanları, fırsatları ve tehditleri incelenmiştir. Devam eden başlıklarda, içerik analizi neticesinde elde edilen sonuçlar verilmiştir.

#### **5.2.1.1. Güçlü Yanlar**

Hasılat paylaşım modelin güçlü yanlarının başında, diğer arsa tedarik yöntemlerine göre daha güncel olması, bu nedenle diğer yöntemlerde karşılaşılan

güçlülere çözüm önerisi getirmesi gelmektedir. Bunun yanında hasılat paylaşım modeli, geçmişte diğer modellerde yaşanan sorunlar çerçevesinde bunlara analitik bir bakış açısıyla çözüm önerileri getirmesi ve daha bilimsel bir düşünce sistemi üzerine oturması, bunu aynı zamanda piyasa koşulları ile bir arada değerlendirmesi bakımından önem arz etmektedir. Hasılat paylaşım modelinin diğer arsa tedarik yöntemlerine kıyasla, literatür ve uygulama verileri çerçevesinde, aşağıdaki güçlü yanlara sahip olduğu ifade edilebilir:

1. Modelin diğer arsa tedarik yöntemlerine göre daha yeni olması ve diğer yöntemlerde karşılaşılan güçlükleri inceleyerek bunlara etkili çözümler getirmesi bakımından, mevcut yöntemler arasında arsa tedarik sürecine en etkili düzeyde cevap verebilmektedir.
2. Arsa sahibi açısından, kat karşılığı yönteminde görülen, arsa sahibine ait bağımsız bölümlerde kalite düşüşünü önlemekte ve daha homojen bir yapı stokunun elde edilmesine olanak vermektedir.
3. Arsa sahibinin arsasını değerlendirilmesini beklemesinin neden olacağı zaman maliyetini en aza indirmektedir. Bu zaman maliyeti sadece arsa sahibi açısından değil, müteahhit ve tüm kamu yararı açısından önem arz etmektedir. Bu sayede inşaat sektörüne önemli bir ivme kazandırılmış olacaktır.
4. Kat karşılığı, adi ortaklık ya da ücret karşılığı inşaat sözleşmesi yöntemine göre, arsa sahibi ve müteahhidi daha fazla müşterek noktada buluşturmakta, “kazan-kazan” ilkesini uygulamaya yansıtılmaktadır.
5. Müteahhit açısından normalde erişimin güç olduğu arsalara erişebilme imkanı vermektedir.
6. Müteahhit ile arsa sahibi arasında, kat karşılığı inşaat yöntemi ya da arsa karşılığı yapı sözleşmelerinde görülen yıkıcı rekabet yerini, yapıcı ve geliştirici işbirliğine bırakılmaktadır.
7. Arsa sahibi tüm projeyi ücret karşılığı inşaat sözleşmesinde olduğu gibi yürütme ve denetleme yükünden kurtulmakta, daha çok denetim fonksiyonunu yerine getirmekte, ancak bu süreçte de, çıkarların bir bütün



olması nedeniyle, meydana gelebilecek çatışmaların önüne geçilebilmektedir.

8. Kamu açısından; kamu kurumlarının sahip olduğu arsalar, yap-işlet-devret, özelleştirme gibi yöntemlere nazaran daha etkili bir şekilde değerlendirilmekte, kamu kaynakları kullanılmaksızın kamuya önemli ölçüde değer sağlanmaktadır. Bu değer sadece kamu kurumunun sahip olduğu arsayı değerlendirmesi ile doğrudan olan kazanımları değil, aynı zamanda yapılan yeni projelerin gerek vergi, gerekse ekonomik döngüleri açısından da önemli getiriler sağlamaktadır.
9. Müteahhitlik sektörü bakımından; rakipler bir arsaya en fazla kar getiren alternatif üzerinde ciddi emek ve mesai harcayacağından, aynı zamanda müteahhitlik sektörü de önemli bir araştırma-geliştirme faaliyeti içerisine girmesine sebep olmaktadır.
10. Proje sonucunda elde edilecek olan birimlerin daha etkili ve daha karlı bir satış sürecinin yaşanması bakımından, gerekli reklam ve lansman süreci de yine yüklenici firma tarafından üstlenilmektedir. Bu noktada arsa sahibinin yetersiz olan deneyimi yerine, bu görevi daha fazla deneyim ve teknik donanımına sahip olan yüklenici firma üstlenmekte ve bu nedenle daha verimli reklam çalışmaları yapılmasına imkan sağlamaktadır.
11. Kamu bakımından; üretilecek olan konutlar daha fazla üzerinde araştırma yapılmış, daha sürdürülebilir, kentsel yapı ve dokuya daha uygun, daha yaşanabilir ve daha kaliteli yaşam birimleri elde edilmektedir.
12. Müteahhitlik alanına destek veren yan inşaat sektörü de, yeni ve daha modern olan bu yapılara daha kaliteli, daha ergonomik ve daha sürdürülebilir ürünler sunmak için araştırma faaliyetleri içerisine girmesine neden olmaktadır.
13. Gerek doğrudan üretilen ekonomik değer, gerekse üretilen ekonomik değerın finansal sistemimiz üzerindeki dolaylı katkıları açısından, ülke ekonomisinde önemli bir likidite kaynağı teşkil etmektedir.

14. Arsa sahiplerinin arsa değerlenmelerini beklendiklerinin önlenmesiyle, malzeme fiyatları ileri dönemlerde daha fazla artmadan, güncel fiyatlar üzerinden projeler gerçekleştirilmektedir. Söz gelimi arsasının değerlendirilmesi için beş yıl bekleyen bir arsa sahibinin arsası üzerine yapılacak olan inşaat, beş sene sonrasının malzeme ücretleri ile yapılacağı, beş sene sonrasının hasılatına da ortak olan arsa sahibi bugünden inşaat projesine onay vereceğinden, bugünkü malzeme fiyatlarıyla proje yapılarak daha fazla kar elde etme imkanı sunmaktadır.
15. Yine arsa sahibinin arsanın değerlendirilmesi için bekleyeceği süreyi sıfıra indirmesi bakımından, istihdam üzerinde de olumlu katkılar sağlayacaktır.
16. Arsaların değerlendirilme bekleme sürecini minimuma indirmesi, modelin aynı zamanda günümüzde her alanda olduğu gibi inşaat sektöründe de önemi artan “yalın üretim-lean construction” felsefesine yaklaştırmaktadır.
17. Ekonomik sistem açısından, Akerlof tarafından önerilen asimetrik bilgi teorisine göre, bilgi asimetrisinin en az olduğu, diğer arsa tedarik yöntemlerine göre en fazla şeffaflığın sağlandığı yöntem olarak ön plana çıkmaktadır.
18. Arsa sahibi ile yüklenici ya da müteahhit arasında olası bir anlaşmazlık durumunda, hasılat paylaşım modeli kat karşılığı yöntemine çevrilebilmektedir. Ancak başlangıçta kat karşılığı ile başlanan projelerden farklı olarak bu durumda, paylaşılan bağımsız birimler arasında kalite farkı daha az olacaktır.
19. Model her ne kadar nispeten az bir geçmişe sahip olsa da, analitik düşünme, bilimsel yöntem ve deneysel tasarım öğretisi çerçevesinde bir yaklaşıma sahip olduğundan, geliştirilebilir ve yenilenebilir nitelikte, gelişime açık bir modeldir.

Bunların dışında modelin güçlü yanları ileri çalışmalar, literatürde yapılacak olan yeni uygulamalar ve deneyimler neticesinde artacaktır. Ancak günümüzde ve yakın gelecekte modelin sağlayacağı faydalar ve güçlü yanların başında, bir anlamda “yastık altındaki değerli “arsaların” ekonomik döngü içerisine girmesinin sağlanmasının

geldiği, bu nedenle önemli bir likidite kaynağı olarak ekonomik sistem içerisinde etkili rolünün olduğu ifade edilebilir.

### 5.2.1.2. Zayıf Yanlar

Modelin zayıf yanlarına bakıldığında, daha çok inşaat sektörünün genel anlamda da sorunu olan bazı temel problemlerin geldiği görülmektedir. Spesifik olarak sadece arsa tedarik süreci ya da inşaat projelerinde arsa sahibi ile yüklenici arasındaki ilişki düşünöldüğünde zayıf yanlar nispeten daha az olsa da, genel manada sektörün problemleri bu modelde de görülmektedir. Hasılat paylaşım modelinin zayıf yanlarını literatür incelemeleri, uygulama değerlendirmeleri ve analiz sonuçlarına göre aşğıdaki gibi sıralamak mümkündür:

1. Diğer arsa tedarik yöntemlerine göre, her ne kadar diğer yöntemlerin eksik yanlarını tamamlama amacıyla ortaya çıkmış olsa da, yeterli deneyim ve tecrübenin olmadığı bir yöntemdir. Günümüzde kat karşılığı, ücret karşılığı ya da adi ortaklığa dayalı inşaat sözleşmeleri ile ilgili ciddi sayıda anlaşmazlık olup, bunların bir kısmı çözümsüz kalsa da, en azından proje sahibi ve arsa sahibi için, gelecekteki riski bilme bağlamında önemli bir bilgi birikimi mevcuttur. Hasılat paylaşım modelinde her ne kadar bu sorunlara optimum çözüm getirilse de, ileri aşamalarda ya da farklı projelerde risk geçmişinin, diğer yöntemlere nazaran az olduğu ifade edilebilir.
2. Diğer arsa tedarik yöntemlerinde olduğu gibi hasılat paylaşımı modelinde de, genelde arsa sahibinin inşaat sektörü ve projelerine ilişkin yeterli bilgisi yoktur. Diğer yöntemlere göre hasılat paylaşımı modelinde deneyimi daha fazla olan müteahhide daha çok iş düşse de, arsa sahibinin sorumluluk alanına ilişkin yeterli deneyimi olmaması, tüm arsa sahiplerinin müşterek olduğu arsa tedarik yöntemlerinde olduğu gibi bu modelde de bir zayıflık teşkil etmektedir.
3. Modelin diğer arsa tedarik yöntemlerine göre nispeten yeni olması, muhasebe kayıtları, vergilendirme gibi konularda yeterli deneyimin olmaması sonucunu da beraberinde getirmektedir. Tarafların

yükümlülüklerine ilişkin inşaat sektöründeki eksiklikler ve zayıf yönler, burada da kendisini göstermektedir.

4. Hasılat paylaşımı modelinde müteahhitler olabildiğince rant değeri yüksek arsalara talep göstermektedir. Bu nedenle ulusal çapta değerlendirildiğinde, model homojen kent yapılarına katkıda bulunmamakta, bilakis kentleşme düzeyi yüksek olan yerlerde yığılma olmasına sebebiyet vermektedir.
5. Hasılat paylaşımı modeli ile ilgili kontratlarda da yine deneyim ve tecrübenin az olması, bu sözleşmelerde eksikliklerin yaşanmasına ve modelin belli bir aşamadan sonra çıkar çatışmalarına neden olmaktadır. Bu nedenle hasılat paylaşımı bir noktadan sonra kilitlenmekte ve kat karşılığı arsa yöntemine geçişler yaşanabilmektedir.
6. Müteahhit açısından malzeme, beşeri sermaye, vergi, kur farkı gibi değişkenlerde meydana gelecek olan zararların tek taraflı karşılanması, ekonomik nedenlerden ileri gelen belirsizlikler ve kayıplar nedeniyle öngörülen bütçenin dışına çıkılmasına ve kimi zaman projelerin finansmanında önemli aksamalara, hatta projenin durmasına neden olabilir.
7. Bazı hasılat paylaşımı modellerinde, anlaşılan yüzdeye ilave olarak alınan arsa temel bedeli, müteahhit firmanın likidite gücünü azaltmaktadır.
8. Yine bazı sözleşmelerde elde edilen gelirin dilimler halinde müteahhidin kullanımına serbest bırakılması ve bu süreçte hasılat oranının arsa sahibinin inisiyatifinde olması, arsa sahibinin müteahhide göre likidite gücünün daha fazla olmasına neden olmaktadır. Bu durum, esas işi yapacak olan tarafın hareket kapasitesini sınırlamaktadır.
9. Üretilen inşaat birimlerinin satışında esas ve ağırlıklı söz sahibinin arsa sahibi olması, alanında daha deneyimli olan müteahhidin söz sahipliğini azaltmakta, bu durum ise son satışlarda anlaşmazlıklara neden olabilmektedir.
10. Arsalar üzerinde hisselerin olması ve veraset, intikal gibi süreçlerin varlığı, arsa sahipliği konusunda zayıflık teşkil etmekte, bu durum ise diğer arsa

tedarik yöntemlerinde olduğu gibi, hasılat paylaşım modelinde de sorunlara neden olabilmektedir.

11. Modelin hukuki alt yapısının yetersiz olması, Borçlar Kanununun İşlem Şartları bölümüne göre tarafların arasında dengenin korunması konularının net olmaması, modelin bir diğer zayıf yönüdür.
12. Farklı bölgelere göre kentsel doku, kentsel yapı, kentsel sürdürülebilirlik ve süreklilik gibi kavramlar ön plana çıkarken, yapılacak olan inşaat türlerini de sınırlandırmaktadır. Öte yandan günümüzde henüz bütüncül planın yeterince uygulanabileceği altyapı olmadığından, arsa sahibi ve müteahhitlerin en yüksek karlı inşaat türüne yönelmesi, bundan ötürü kentsel bütünlüğün bozulması söz konusu olabilmektedir.
13. Tüm bağımsız bölümler çoğu inşaatın başlangıç aşamasında satılırsa kalite düşüklüğü riski ve inşaatın bitirilmesinin gecikmesi riski doğabilir.
14. Pazarlamanın tamamını müteahhit firma yapsa da fiyatların kontrolü yönünden arsa sahibi satışlarla ilgilenmek zorundadır. Tapunun arsa sahibi adına olması ve satış sonrası paranın arsa sahibi ile müteahhidin müşterek hesabına yatmasından dolayı müşteriler müteahhidin yanı sıra arsa sahibini de sorumlu tutabilmektedirler.
15. Hasılat paylaşımı modelinde tapu arsa sahibinin üzerinde olduğu için arsa sahibi kendisini garantiye (sağlama) olmasından dolayı müteahhidin ellini zayıflatarak, inşaat yapımında malzeme tedarikçileri ve taşeronlar firmaları ile çalışma ilişkisini olumsuz olarak etkileyebilmektedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde hasılat paylaşım modelinin zayıf yanlarını inşaat sektöründeki zayıf yanların yansması ve modelin nispeten yeni olmasından ileri gelen zayıflıklar olarak iki ana başlık altında incelemek mümkündür. Öte yandan GYODER, meslek odaları gibi sivil toplum kuruluşlarının doğrudan hasılat paylaşımı modeline ilişkin düzenlediği kurslar, akademik alanda sayıları giderek artan çalışmalar ve zaman içerisinde yapılacak olan uygulamalardan elde edilecek olan verilerle, bu zayıflıkların etkilerinin azalacağı ifade edilebilir.

### 5.2.1.3. Fırsatlar

Bir düşünce, model ya da önerinin fırsatlar içermesinin en önemli ve birincil şartı, modelin statik ya da sabit değil, dinamik ya da gelişmelere açık olmasına bağlıdır. Hasılat paylaşımı modeli diğer arsa tedarik yöntemlerine göre daha dinamik ve daha yenilikçi bir yapıya sahip olduğundan, beraberinde bir dizi fırsatı da getirmektedir. Bunları aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

1. Akademik alanda her geçen gün sayısı artan çalışmalar, inşaat sektöründe kazanılan ivmenin sürekli ve kalıcı hale gelmesine yardım edebilir.
2. Uygulama alanında gerek arsa sahibi, gerekse müteahhit açısından önemli kazanımlar sağlaması, diğer yöntemlere göre daha yaygın bir şekilde kullanılmasını, bu sayede eksik olan deneyimi çok daha kısa sürede kazanmayı mümkün kılabilir.
3. Kamu bakımından yap-işlet-devret ya da özelleştirme gibi diğer yöntemlere nazaran daha cazip getirisi olan bu yöntem, “yeni kamu işletmeciliği” yöntem ve usulleri ile birleşerek, daha etkili sonuçlar verebilir.
4. Model sayesinde inşaat sektöründe artan yenilikçilik ve araştırma-geliştirme faaliyetleri, daha kurumsal bir Ar-Ge ve toplam kalite yönetiminin gelişmesine katkı sağlayabilir.
5. Arsaların bekleme süresini minimize ederek ekonomik döngü içerisinde önemli likidite sağlaması, beraberinde daha güçlü ve daha sağlam, kırılmalardan arınmış bir ekonomik yapının elde edilmesine katkı sağlayabilir. Nitekim araştırmanın dördüncü bölümünde verilen istihdam rakamlarında oranların sabit ve önemli derecede olması, üretimde sürekliliğin yakalandığı ve istihdam sağlamada mevsimsel ya da takvim etkilerinin aşıldığını göstermektedir. Sektörde daha kalıcı ve daha sağlam istihdam olanakları elde edilebilir.
6. Yöntem sayesinde ülkemizde ulusal bazda yan sanayinin gelişmesi, buna bağlı olarak uluslararası anlamda rekabet gücü yüksek ara sanayinin gelişmesine önemli katkılar sağlayabilir.

7. Özellikle son yıllarda dövizle olan bağılılığın azalması ve iç piyasada yerli ürünlerin sayısının artmasıyla, sektörde döviz kurlarından ileri gelen belirsizliklerin giderilmesi mümkündür.
8. Başka sektörlerde elde edilen deneyim ve bilgiler, özellikle uluslararası alanda incelenerek iç piyasada alana kazandırılabilir. Bu sayede daha fazla disiplinler arası çalışmanın yapılması ve modelin daha yüksek getiriler kazandırması mümkün olabilir.
9. Arsaların hızlı bir şekilde ekonomiye kazandırılması, beraberinde vergi gelirlerinde artış ve ekonomik büyüme üzerinde pozitif katkılar sağlayabilir.
10. Bu sistem bankalar yönünden de avantajlar barındırmaktadır, zira ortak hesaba yatırılan para, inşaatın seyrine göre serbest bırakılacağından dolayı satışlardan elde edilen para uzun süre bankada kalabilmektedir.
11. Günümüzde kentsel dönüşüm ile kentsel yenileme arasındaki ayrım giderek daha fazla ön plana çıkmakta, gerek kamu otoriteleri, gerekse sivil toplum kuruluşları ve alan uygulamacıları kentsel süreklilik ile sürdürülebilirlik konusunda bilinçlenmektedir. Bu sayede daha bilinçli, daha modern ve daha fonksiyonel kentlerin inşası bakımından önemli yol kat edilebilir.
12. Ülkemiz gerek coğrafi ve stratejik konumu, gerekse altyapısıyla, ciddi sektör potansiyeline sahiptir. Hasılat paylaşımı modelinde tüm inşaat sektöründe olduğu gibi dışa bağılılığın derecesi, karlılık oranlarını negatif etkileyen önemli bir unsurdur. Birbiri ile çekişmek yerine güç birliği yaparak en yüksek karı, en yüksek kalitede elde etmeye çalışan arsa sahibi ve daha çok müteahhit, bu bağılılığı azaltmak için iç piyasada yan sanayileri destekleme yoluna gidebilir.
13. Kamu yararının yanı sıra, çevrenin bir “küresel kamusal mal” olması ve uluslararası alanda buna göre vergilendirilmesi, tüm kentsel dönüşüm ve inşaat projelerinin çevre üzerinde doğrudan müdahalede bulunan sonuçlarının olması nedeniyle, çevreye pozitif katkı sağlayacak olan projelerin uluslararası fonlarla desteklenmesi sağlanabilir. Örneğin kendi enerjisini üreten, doğaya daha az salınım yapan ve zararı daha az olan

projeler aynı zamanda, çevre iyileştirme projeleri olarak uluslararası alanda desteklenebilir.

14. Ortadoğu ülkelerinde son elli yılda sürekli olarak devam eden çatışma süreci, bu bölgelerde yeniden yapılanma ve önemli bir konut stok ihtiyacını da beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla bu bölgelerde önemli bir pazar, dünya yatırımcısını beklemektedir. Türkiye en avantajlı ve cazip yöntemleri hasılat paylaşımı modeli ile sunarak, aynı zamanda bu bölgelerle geçmişteki müşterek mazisi ile ortak sosyal normları da bir araya getirerek, önemli bir teknoloji ve “know how” transfer merkezi olabilir. Diğer bir ifadeyle dünyanın henüz şekillenmemiş olan diğer yarısının şekillenmesi sürecinde, bu model sayesinde gelişen müteahhitlik ve inşaat anlayışı ile Türkiye, bölge ülkelerine rol model olabilir.

15. Kentleşme süreci, araştırmanın ikinci bölümünde de ifade edildiği üzere, aynı zamanda bir modernleşme ve medeniyetleşme sürecidir. Bireylerin yaşadığı yer sadece günlük yaşantılarını değil, aynı zamanda çalışma yaşamlarını ve üretkenliklerini de önemli yönde etkilemektedir. Söz gelimi kırsal ya da köy yerindeki bir bireyin üretkenliği ile kentlerdeki bireylerin üretkenliği aynı düzeyde değildir. Bunun yanında daha modern şehirlerde, daha üst kalitede bilgi üretimi söz konusu olduğu, günümüzde marka kentler sayesinde bilinmektedir. Hasılat paylaşımı modeli bireylerin yaşadığı çevreyi daha güzel ve daha yaşanılabilir kılarak, beşeri sermaye üzerinde de ciddi olumlu sonuçlar verebilir.

16. İnşaat sektörü, bir ticaret işi, bir tüccar işi ve esnafılık olmakla birlikte herhangi bir dükkan, atölye veya fabrika gibi kazanç tezgahı sabit olan bir iş olmadığından, alışılmış olan müteahhit tipine karşın, hasılat paylaşımı modeli ile güçlü müteahhitler oluşması, konut veya işyerlerinin inşası ve satış sonrası oluşacak site veya işyeri yönetimlerinin gelişmesine ciddi katkı sağlayarak kalıcı ve sürekli bir hizmet sunması amacıyla açacakları kendi merkez ofisleri ile daha kaliteli ve güvenilirlik sağlayacaktır.

Genel olarak modelin getirdiği fırsatlar incelendiğinde, üç önemli başlık göze çarpmaktadır. Bunların başında ekonomik anlamda değerlendirilmeyi bekleyen arsaları



ekonomik sisteme dahil etmek suretiyle alanda dinamizmi yakalaması gelmekte olup, bunu Türkiye'nin mevcut konumu ve inşaat sektöründe ki son yıllarda yaşanan gelişmeler izlemektedir. Her ne kadar inşaat sektöründe kalitenin artması yüzeysel bakışla konut fiyatları başta olmak üzere diğer yapılarda da bir fiyat artışına neden olmuş gibi görülse de, bütüncül yaklaşım ve sektörde kalite artışının dolaylı etkileri düşünüldüğünde, ciddi bir fırsata dönüşecek ivmenin yakalanması mümkündür.

#### 5.2.1.4. Tehditler

Düşünce sınırsız ve özgür olup, imgesel anlamda hemen her düşünce dinamik bir yapıya sahiptir. Ne zaman düşünce sınırsız hareket alanından uygulamaya geçiş yaparsa, artık somutlaşmakta ve bir takım tehditleri de beraberinde getirmektedir. Uygulamada her ne kadar güçlü yanları zayıf yanlarına ağır bassa da, hasılat paylaşımı modelinde de bir takım tehlikelerin olduğunu ifade etmek mümkündür. Bunlar gerek uygulama örneklerinde, gerekse alan uygulamalarında elde edilen sonuçlar çerçevesinde, kısaca aşağıdaki gibi özetlenebilir:

1. Bir arsa tedarik yöntemi olarak hasılat paylaşımı modelinde yeterli deneyimin olmaması, günümüze kadar süregelen modellere göre farklı sorunları da beraberinde getirebilir. Bu nedenle modelin rüşdiyetine ilişkin yeterli deneyim elde edilmesi gerekir.
2. Arsa sahibinin daha yüksek gelir elde etme gayesiyle, müteahhit ya da yüklenici tarafa karşı belli tutumları takınması ya da tam tersi durumun cereyan etmesi, sektörde ciddi sorunlara neden olabilir.
3. Hasılat paylaşımı modeli inşaat sektöründe arsa sahiplerinin arsalarının değerlendirilmesi süresini beklemelerini minimize etmekle kalmayıp, aynı zamanda sektöre de ciddi ivme kazandırmaktadır. Öte yandan kentsel planlama ve dönüşüm süreci, üzerinde ciddi olarak düşünülmesi gerekli olan bir husustur. Bu ivme neticesinde yeterli bütüncül planların olmaması ya da kurulamaması, kentsel dönüşüm sürecinde tıkanıklıklara ya da kentsel sürdürülebilirliğin sağlanmasında güçlüklerle neden olabilir.

4. Dünya genelinde yaşanan siyasi, iktisadi ve politik dalgalanmalar, beraberinde ciddi bir ekonomik kırılma da beraberinde getirmektedir. İnşaat sektöründe dışa ve dövizle bağımlılığın yüksekliği, sektörün ileri dönemlerde tıkanmasına, hatta ciddi kırılmaların yaşanmasına neden olabilir. Bu durumda, hasılat paylaşımı sözleşmesinde riski en fazla üstlenen müteahhitlerin bu riskten ötürü ciddi kayıplar yaşama tehdidi ile karşı karşıya oldukları ifade edilebilir.
5. Sektörde elde edilen ivmenin ilk başlarda olumlu gibi görünmesine rağmen, tehlikeli ve tehdit içeren yönleri mevcuttur. Bunların başında ise diğer sektörlerle koordinasyon ve ekonomik sistemle entegrasyon gelmektedir. Alım gücü oranının statik, konut üretimi ve fiyatlarının dinamik arttığı bir ortamda, reel piyasalarda aşırı konut değeri artışı yaşanabilir ve bu sebeple konut balonu oluşabilir.
6. Ekonomide ve inşaat sektöründe yaşanan her gelişme, beraberinde tehlikeleri de getirmektedir. Dünya genelinde yaşanan ve etkisi dünyadaki pek çok savaştan daha yıkıcı olan en büyük ekonomik krizin, Büyük Buhran krizinin ateşleyicisinin, o zamana kadar çok büyük iyimserlik içerisinde ilerleyen konut sektöründeki tıkanma ve iyimser havanın bir anda değişmesi olduğu, özellikle ABD’de Florida Eyaletinde sektördeki ilerlemelerin bir anda ters dönmesi ile başladığı ifade edilebilir. Yine 2008 Küresel Krizi olarak literatüre giren ekonomik krizin bir diğer adı, “Mortgage Krizi”dir. Bu nedenle sektörün iyi fizibilitelemlerle, sağlam temellere dayalı olarak, kamusal otoritenin denetiminde olmadığı durumlar, önemli tehditler oluşturabilmektedir. Bu durumda hasılat paylaşımı modeli, sektörü ivmelendirmesi nedeniyle bir tehdit unsuru potansiyeli taşımaktadır.
7. Sektörde modelin uygulanması, beraberinde en fazla karı elde etmeyi isteyen fırsatçı bir sektör yapısına doğru evrilmesine imkan vermektedir. Bu dönüşüm sürecinde salt kar odaklı yaklaşımlarda rekabet hukukunda “uyumlu eylemler” olarak bilinen, rakiplerin işbirlikleri ile kamunun zarar uğraması söz konusu olabilir.
8. Türkiye’nin coğrafi ve jeopolitik konumu, bölgede ciddi bir güç potansiyeline sahip olduğunu göstermektedir. Yine ABD ve AB ülkelerine göre her iki blokta

da, Batı ve Doğu bloğunda da müşterek çıkar ve ortak değerlerinin olması, bölgede ülkemizin potansiyelini daha da arttırmaktadır. Bundan ötürü dışa bağımlılık düzeyinin yüksek olması, bu ülkeler tarafından bilinçli olarak gelişimi önleyecek tedbirlerin alınmasına sebebiyet verecektir. Dolayısıyla önleyici tedbirler neticesinde, bu modelin verdiği ivme ile hızla artan üretim, bir anda geri tepebilir.

9. Müteahhit açısından yukarıdaki gibi bilinçli bir eylemin söz konusu olması durumunda, sözleşmede geçerli olan şartları yerine getirmesi zor ya da mümkün olmayan bir konuma geldiğinde, projeler ciddi kazanım opsiyonundan, kayıp opsiyonuna dönebilir.
10. İnşaat projelerinde en önemli husus, projenin nihayete erişmesi ve fonksiyonel hale gelmesidir. Söz gelimi milyon dolarlık bir bütçe ile başlayan bir konut projesi, her ne kadar üretici taraflar için kar amacı başta olsa da, konutlar işlevsel hale geldikten, yani insanların iskanı sağlandıktan sonra değer ifade etmektedir. Tamamlanan projeler değer arz ederken, yarıda kalan ya da tamamlanmamış projeler sadece kazanılacak olan değer değil, mevcut potansiyel ve hammaddenin de ziyarı anlamına gelecektir. Bu nedenle yarım kalan projelerde hasılat paylaşım modelinin ilgili maddeleri, müteahhidin mesleki faaliyetlerinin sektöre uğramasına, hatta bitmesine neden olabilir.

Kısaca özetlemek gerekirse hasılat paylaşımı modelinin tehdit kaynaklarının başında, inşaat sektörüne getirdiği aşırı ivmenin neden olduğu sonuçlar gelmektedir. Bunun yanında siyasi ve konjonktürel değişkenler ile yasal düzenlemeler arasında entegrasyon eksikliği, büyüme oranları, alım gücü, nüfus gibi değişkenlerin dikkate alınmaması, inşaat proje türlerinde sadece kar amaçlı yaklaşımlar gibi olumsuzluklar, getiri oranının büyüklüğü nispetinde bir tehdidi de bünyesinde barındırmaktadır.

Örnek vermek gerekirse Hasılat paylaşımı projelerde işin özü arsanın değerlendirilerek en iyi şekilde satılmasıdır. Yani "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR" yada "HASILAT PAYLAŞIMI MODELİ" olarak isimlendirilebilir. Böyle olunca müteahhit arsa üzerinde yapacağı bağımsız bölümleri yapsa da yapmasa da, satsa da satmasa da belli bir süre sonunda arsanın bedelini ödemeyi taahhüt etmektedir. Kriz durumlarında veya satış olamadığı durumlarda arsa bedelini ödeyememe riski vardır.

### 5.2.2. SWOT Analizi Sonuçlarının Diğer Alternatif Modellerle Kıyaslanması

Hasılat paylaşımı modelinin SWOT analizi sonuçları incelendiğinde, diğer arsa tedarik yöntemlerine göre daha dinamik ve daha ivmeli bir yapının ön planda olduğu görülmektedir. Öte yandan modelin aynı zamanda, diğer yöntemlere göre güçlü yanlarının ve fırsatlarının da daha fazla olduğu görülmektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ya da arsa karşılığı bağımsız birimlere göre hasılat paylaşımı modelinin güçlü yanları incelendiğinde, en başta inşaat sektöründe meydana gelebilecek olan kalite farkı sorununun hasılat paylaşımı modelinde giderildiği görülmektedir. Yine kat karşılığı inşaat sözleşmelerine göre hasılat paylaşımı modeli, arsa sahibi ile müteahhidin pazarlama sürecinde karşı karşıya gelmesini, bundan ötürü de pazarlamada piyasa bozucu sonuçların ortaya çıkmasını engellemektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile hasılat paylaşımı modelinin zayıf yanları incelendiğinde, her iki arsa tedarik yönteminde de inşaat sektöründe zayıflığa neden olan yüksek vergilerin, düşük kar marjının, dışa bağımlılık düzeyinin özellikle ince işçilikte yüksek oluşunun, döviz kurlarındaki düzensizliklerin ve diğer sektörlerle henüz yeterli düzeyde sağlanamayan koordinasyonun etkili olduğu görülmektedir. Öte yandan arsa sahibi açısından kat karşılığına göre hasılat paylaşım modeli inşaat kalitesi açısından daha etkili sonuçlar verirken, müteahhit açısından arsa sahibine ait olan birimlerin kalitelerinin de yüksek olması nedeniyle, daha fazla maliyete neden olduğu ifade edilebilir. Ancak bu maliyet aslında, inşaat kalitesi ve sektörde yaşanacak katkı ile müteahhide yine olumlu olarak dönecektir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre hasılat paylaşımı modeli daha fazla avantaja ya da fırsata sahiptir. Modelin kat karşılığına göre daha bilimsel ya da analitik bir konsept içerisinde geliştirilmesi, gerek pazarda yaşanabilecek gecikmeler bakımından, gerekse üretim ve pazarlama aşamasında yıkıcı rekabetten uzak durması nedeniyle model, gelişime daha açık ve fırsatlara daha fazla kucak açan bir yapıdadır. Bir model ya da uygulamanın fırsatlara açık olması için, öncelikle modelin dinamik olması, mevcut gelişmeleri takip ederek kendi eksikliklerini gidermesi, geçmişi iyi analiz etmesi ve geleceğe ilişkin planları da bünyesinde barındırması gerekir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yöntemi, bu bakımdan hasılat paylaşımı modeline göre daha statik, daha hantal ve durağan bir yapı içerisindedir. Hasılat paylaşımı modeli ise arsa

tedarik sürecinde yaşanacak olan tüm gelişmelere açık olması nedeniyle, fırsatlar bakımından daha kapsayıcı bir yapı sergilemektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerine göre hasılat paylaşım modeline ilişkin tehditler incelendiğinde, iki farklı bakış ya da iki farklı yorum getirilebilir. İlk olarak hasılat paylaşım modeli dinamik bir yapıya sahip olduğundan, karşılaşılabilecek olan tehditlere karşı daha etkili çözümler üretebilir. Bu bakımdan tehditler düşünüldüğünde, kat karşılığı inşaat sözleşmelerine göre daha az risk barındıran, ya da tehditlerle daha iyi mücadele edebilen bir model olduğu öne sürülebilir. Öte yandan modelin dinamik olması, tehditlere daha fazla açık olmasını da beraberinde getirmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin gerek uygulamada, gerekse literatür ve hukuki süreçler bakımından durumu bellidir. Her ne kadar riskler fazla olsa da, bu riskler öngörülebilir ve tolere edilebilir düzeydedir. Öte yandan hasılat paylaşımı modeli yüksek getirisi ile birlikte, yüksek risk içeren bir yapıdadır. İçerik olarak ise tehditlerin iki model için de geçerli olduğunu ifade etmek mümkündür. Her iki model için de inşaat sektörünü derinden etkileyen tehditlerin geçerli olduğu ifade edilebilir.

Adi ortaklık ya da ücret karşılığı arsa tedarik yöntemleri ile hasılat paylaşım modelinin güçlü yanları kıyaslandığında, hasılat paylaşım modelinin daha fazla güçlü yanlarının olduğu, her şeyden önce diğer yöntemlerde olmayan ya da eksikliği duyulan arsanın değerlendirme sürecinin maliyetini en aza indirmesi gelmektedir. Buna ilave olarak modelin sadece arsa tedarik sürecinin yalnızca paydaşlarına değil, aynı zamanda sektöre de genel manada önemli katkıları olacağından, güçlü yanları diğer arsa tedarik yöntemlerine göre daha fazladır.

Hasılat paylaşım modelinin adi ortaklık ya da ücret karşılığı arsa tedarik yöntemleri ile zayıf yönleri kıyaslandığında, diğer modellerde olan pek çok zayıf yönün, örneğin taraflar arasında optimum işbirliği sağlama, zaman maliyetini en aza indirme, homojen yapı stok kalitesi gibi etkenlerin, hasılat paylaşımı modelinde olmadığı görülmektedir. Hasılat paylaşımı modelinde bu zayıflıklara etkili çözüm önerileri sunarak, sadece inşaat projelerinin başlangıç aşamasında değil, projelerin devamı aşamasında da önemli ve olumlu sonuçlar vermektedir.

Adi ortaklık ya da ücret karşılığı arsa tedarik yöntemleri ile hasılat paylaşım modelinin fırsatlarına bakıldığında, tüm modellerde geçerli olan, inşaat sektörünün

temel ve önemli fırsatlarının bu modellere de yansıdığı görülmektedir. Ülkemizin inşaat sektörüne uygun ve önemli ölçüde profesyonelleşen alt yapısı, Batı ile Doğu arasında müşterek kültür ve sosyal birikimi en fazla olan ülkelerden birisi olması, son yıllarda sektöre karşı sadece sektör paydaşları değil, diğer sektörlerin de artan ilgisi, tüm arsa tedarik yöntemleri için ortak fırsatlar şeklinde değerlendirilebilir. Hasılat paylaşım modeli ise diğer arsa tedarik yöntemlerine göre bu fırsatları daha hızlı yakalama imkanı sunmakta, sektöre ciddi ivmeler kazandırarak, kendisine de yeni fırsatlar meydana getirebilme kapasitesine arttırmaktadır.

Hasılat paylaşım modelinin adi ortaklık ya da ücret karşılığı arsa tedarik yöntemleri ile tehditler açısından kıyaslandığında, fırsatlar olduğu gibi burada da, müşterek tehditler söz konusudur. Esasen bu tehditler sadece hasılat paylaşımı ya da ücret karşılığı inşaat veya adi ortaklık sözleşmesinde değil, tüm arsa tedarik ve inşaat sektörü projelerinde geçerlidir. Öte yandan hasılat paylaşım modeli, dinamik yapısı ile bu tehditleri ortadan kaldıracak güce sahiptir. Özellikle model sayesinde artan rekabetin getirdiği canlılık ve yan sektörlerin de desteklenmesi, beraberinde tehditlere karşı daha güçlü ve daha az kırılabilir olan bir yapıyı getirmektedir.

Sonuç olarak hasılat paylaşımı modelinin zayıf yanları, tehditler ve fırsatlarının diğer arsa tedarik yöntemleri ile benzer olduğu ifade edilebilir. Ancak hasılat paylaşım modeli gerek sektörde canlılığı getirmesi, gerekse ekonomik ya da finansal sistem ile daha yakından entegre olması bakımından, diğer arsa tedarik yöntemlerindeki tehdit ve zayıf yönleri güçlü yönler haline çevirme konusunda önemli katkılar sağlamaktadır. Özetle, hasılat paylaşım modelinin diğer modellere göre güçlü ve zayıf yanları ile fırsat ve tehditler Tablo 5.2 ve Tablo 5.3'te verilmiştir.

**Tablo 5. 1. Hasılat paylaşım modelinin diğer modellere göre güçlü ve zayıf yanlarının kıyaslanması**

<b>MODEL</b>	<b>GÜÇLÜ YANLARI</b>	<b>ZAYIF YANLARI</b>
<b>KAT KARŞILIĞI ARSA YÖNETİMİ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Müteahhit açısından hareket kabiliyeti fazladır.</li> <li>— Arsa sahibi açısından sorumluluklar daha azdır.</li> <li>— Geçmiş uzun yıllara dayandığından, tecrübe ve birikim fazladır.</li> <li>— Ciddi bir alt yapıya gerek yoktur, basit projelerde kolaylıkla uygulanabilir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Bağımsız birimler arasında kalite farkı meydana gelmektedir.</li> <li>— Projenin başlangıç ile teslim süresi arasında, müteahhit ile arsa sahibi arasında anlaşmazlıklara efektif çözüm getirememektedir.</li> <li>— Arsa sahibi açısından, sürekli müteahhidin denetlenmesi gerekir.</li> <li>— Güven telkin etme ve sağlama konusunda önemli eksiklikleri vardır.</li> <li>— Arsa sahibi ile müteahhidi müşterek bir paydada buluşturma düzeyi düşüktür.</li> <li>— İnşaat maliyetlerinin arasındaki farka göre arsa maliyet fiyatları arasındaki farkın çok yüksek olması, modelin gelir düzeninin belirsizliklerini arttırmaktadır.</li> <li>— Sektör içerisinde olumlu rekabeti değil, yıkıcı rekabeti daha çok desteklemektedir.</li> </ul>
<b>ADİ ORTAKLIK SÖZLEŞMESİ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Hukuki yapısı basittir, tarafların iş yükleri basitçe belirlenir.</li> <li>— Taraflar arasındaki sözleşmenin niteliği ve türü, yapı ve anlaşmaya göre çeşitlilik gösterebilir.</li> <li>— Küçük ve orta boyulu işletmeler için tercih edilebilir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Hukuki anlamda kolay uygulanırsa da, hukuki süreç söz konusu olduğunda, belirsizlikler fazladır.</li> <li>— Sözleşme proje sürecinde etkili olsa da, projenin bitimi ile sonlanmaktadır ve yeni durum için alternatif çözümler önermekte yetersizdir.</li> <li>— Arsa sahibi ve müteahhidin belirli bir ekonomik güce sahip olması gerekir.</li> <li>— Sözleşmelerde özellikle Borçlar Kanununun “İşlem Şartları” bakımından, sözleşme niteliği ve maddelerin hukuki niteliği yasal sürece konu olmaktadır.</li> </ul>
<b>ÜCRET KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Arsa sahibi daha fazla söz sahibidir.</li> <li>— Müteahhit açısından yükümlülükler daha azdır.</li> <li>— Oto-finansman sağlandığı takdirde, riskleri kontrol etmek daha kolaydır.</li> <li>— Net bugünkü değer hesaplamaları diğer yöntemlere göre (özellikle peşin çalışılan sözleşmelerde) daha tutarlıdır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Arsa sahibinin belli bir ekonomik güce sahip olması gerekir, her arsa sahibi için uygun değildir.</li> <li>— Müteahhidin kar marjı düşük olacağından, Ar-Ge faaliyetlerini desteklemez.</li> <li>— Ücret karşılığı işi almak için yıkıcı ve fiyat kırıcı bir rekabete sebep olur.</li> <li>— Projenin ilerleyen dönemlerinde yaşanabilecek likidite gibi sorunlara etkili çözümler getirememektedir.</li> <li>— Daha çok sermaye sahipliğini ve emek-yoğun sektörü destekleyen, bilgi-yoğun ve teknoloji-yoğun sermaye yapısına yeterince katkısı olmayan bir modeldir.</li> </ul>
<b>YAP-İŞLET-DEVRET MODELİ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Müteahhidin arsa tedarik sürecinde erişilmesi güç arsalarla erişimi kolaylaştırır.</li> <li>— Özellikle kamuya ait arsalarda, idarenin uzun vadede, sıfır yatırımla getiri elde etmesi mümkündür.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Küçük ve orta boyutlu işletmeler ya da arsa sahipleri için en uygun yöntem değildir, daha çok büyük çapta projelerde etkilidir.</li> <li>— Kısa vadeli yatırımlara uygun olmayıp, uzun vadeli yatırımlara daha uygundur.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Müteahhit açısından yüklenici ve işletici vasfı bir arada olup, birden fazla sektörde faaliyet gösterme söz konusudur.</li> <li>— İşletmenin devredildiği projelerde, sektörler arasında likidite olanağı sağlar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Yatırımın uzun vadeli olması nedeniyle, risklere daha açık yapısı vardır (Siyasi, politik, sosyal, ekonomik vb).</li> </ul>
<p><b>HÂSILAT PAYLAŞIMI MODELİ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Yukarıdaki alternatif modellerin güçlü yanlarının hepsi, hasılat paylaşım modeline uyarlanabilir.</li> <li>— Müteahhidin arsa tedarik sürecinde erişilmesi güç arsalara erişimi kolaylaştırır.</li> <li>— Daha güncel bir yöntemdir.</li> <li>— Geçmişte diğer modellerde yaşanan sorunlara etkili çözümler getirmektedir.</li> <li>— Arsa sahibi ve müteahhit daha fazla sorumluluk sahibidir, bu durum Ar-Ge çalışmalarının yapılmasını zorunlu kılar.</li> <li>— Arsanın değer artışı için bekleme süresi olmadan, arsaların piyasaya girmesine imkan verir.</li> <li>— Müteahhit ile arsa sahibini karşı karşıya getirmek yerine, müşterek paydada bir araya getirir.</li> <li>— Kamuya ait arsaların daha etkili bir biçimde değerlendirilmesi sayesinde, yüksek düzeyde kamusal yarar sağlar.</li> <li>— Daha deneyimli bir lansman ve satış sürecine olanak verir.</li> <li>— Analitik düşünceyi ön plana çıkardığından, gelecekte de sürdürülebilir bir model olarak görülmektedir.</li> <li>— Sektörde arsa tedarik sürecini minimuma indirerek, ciddi bir ivme ve likidite sağlar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Henüz yeni bir model olduğundan (diğerlerine nazaran), yeterli deneyim ve bilgi birikimi yoktur.</li> <li>— Arsa sahibinin yeterli deneyime sahip olmaması, denetleme faaliyetlerinde sorunlara neden olabilmektedir.</li> <li>— Rant değeri yüksek ve erişilebilirliği güç olan arsalar için idealdir.</li> <li>— Gelişmemiş bölgelerde müteahhitler tarafından ilginin düşük olması nedeniyle, belli bölgelerde uygulamada ilerleme yaşanmıştır.</li> <li>— Müteahhide göre arsa sahibine çok daha fazla imtiyaz ve olanak verir.</li> </ul>



**Tablo 5. 2. Hasılat paylaşım modelinin diğer modellere göre fırsat ve tehditlerinin kıyaslanması**

<b>MODEL</b>	<b>FIRSATLARI</b>	<b>TEHDİTLER</b>
<b>KAT KARŞILIĞI ARSA YÖNETİMİ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Hasılat paylaşımı gibi modellerde, projenin belli bir yerinde anlaşmazlık durumunda, kat karşılığı yöntemi kullanılabilir.</li> <li>— Sadece konut değil ticari ve karma projeler için de uygulanabilir.</li> <li>— Geçmişten gelen deneyim ve özellikle dava sonuçlarına göre projelere başlarken, geleceği görmek için daha fazla veri elde edilebilir.</li> <li>— Arsa sahibinin bağımsız birimleri ile müteahhidin bağımsız birimleri arasında satış farkı, kamu bakımından fiyatların düşmesine olanak verebilir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Modern ve uluslararası rekabet gücüne uygun sektör yapısının gelişmesine engel olabilir.</li> <li>— Arsa sahibi ile müteahhit arasındaki bağımsız bölümlerin pazarlanmasında yıkıcı rekabet oluşabilir, sektöre ciddi zararlar verebilir.</li> <li>— Daha az deneyimi olan arsa sahibi, yapı stok kalitesini düşürmek adına olumsuzluk kaynağı olabilir.</li> <li>— Bağımsız birimler arasındaki kalite farkı, sektörde güçlü markaların ortaya çıkmasına engel olabilir.</li> <li>— Daha yüksek getiri düşüncesiyle arsa bekleme süresi artarak, piyasaya likidite sağlanması güçleşebilir.</li> </ul>
<b>ADI ORTAKLIK SÖZLEŞMESİ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Kat karşılığı yöntemine dönüştürülebilir.</li> <li>— İşlem Şartları maddelerine uygunluk için, noter destekli sözleşmeler yapılabilir.</li> <li>— Tarafların hukuki yükümlülükleri ile yüklenicilik durumları kolaylıkla devredilebilir.</li> <li>— Sözleşmeler atipik olduğundan, hemen her proje için adi ortaklık sözleşmesini uygulamak mümkündür.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Projelerin öngörülen süreç ve ödemelerinde yaşanacak aksaklıklar nedeniyle, başlanılan ama yarım kalan proje sayısı artabilir.</li> <li>— Sektör içerisinde tarafların uzmanlaşması ve sektörün güçlenmesini engelleyebilir.</li> <li>— Hukuki süreçlerde yaşanan belirsizlikler nedeniyle, tüm paydaşlar zarar görebilir.</li> <li>— Ortaklık yapısında meydana gelecek olan değişiklikler, sektörü olumsuz etkileyebilir.</li> <li>— Uzun vadeli projelerin finansman ve hayata geçirilmesi aşamalarını engelleyici etkileri olabilir.</li> <li>— Yüksek tutarlı projelerin yapılmasına engel olarak, sektördeki aktörlerin daha küçük çaplı çalışmalara yönelmelerine neden olabilir.</li> </ul>
<b>ÜCRET KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Arsa sahibi ve aynı zamanda sermayesi olanların, bu sermayelerini sektöre kazandırmak mümkün olabilir.</li> <li>— Arsa sahipleri ile müteahhitler arasındaki etkileşimde arsa sahibinin de sürece dahil olması, ilerleyen projelerde deneyimi arttırabilir.</li> <li>— Proje bitiminde ve sonrasında yıkıcı ya da yapıcı rekabete daha dayanıklı sermaye yapısını beraberinde getirebilir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Arsa sahibinin deneyiminin yetersiz olması nedeniyle, proje öngörüsü eksik kalarak, projelerin tamamlanması riske girebilir.</li> <li>— Arsa sahibinin likidite sorunları kümülatif olarak birikerek, sektörde ciddi likidite sorununa neden olabilir.</li> <li>— Sektörde faaliyet gösteren aktörlerin motivasyonlarını daha küçük çaplı projelere yönlendirmelerine sebep olabilir.</li> <li>— Müteahhitler arasındaki götürü usulü üzerinden yapılan rekabet, sektörde yıkıcı etkilere sebep olabilir.</li> </ul>
<b>YAP-İŞLET-DEVRET MODELİ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Uzun vadede üstlenilmeyen riskler nedeniyle yapılamayan projeler hayata geçirilebilir.</li> <li>— Politik ve siyasi destek sayesinde, kur riski ya da ekonomik, finansal riskler bertaraf edilebilir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Uzun vadede siyasi, politik, coğrafi, ekonomik ve bunun gibi riskler yeterince öngörülmeyebilir.</li> <li>— Kısa vadeli projelerin yeterince ilgiyi görmemesine ve sektörde büyük ölçekli işlerin hacminin kontrol dışı artmasına neden</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Kısa vadeli yatırımcıların uzun vadeli yatırıma teşviki artarak, sektöre pozitif katkı sağlayabilir.</li> </ul>	<p>olabilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Kamusal yarar gözetilmeksizin, sektörde ciddi bir kalite düşüşü meydana gelebilir.</li> <li>— Sektörün Ar-Ge faaliyetlerine yeterince önem vermemesi ya da uzun vadede sürdürülebilir olmaması gibi riskleri beraberinde getirebilir.</li> <li>— Net bugünkü değer hesaplamaları kamuya doğru bir biçimde anlatılmadığı takdirde, yatırımlar olduğundan çok pahalı ve siyasi rant amacıyla yapılmış gibi bir intiba uyandırabilir.</li> <li>— Sektör içerisinde küçük ve orta ölçekli müteahhitlerin giremeyeceği projelerin sayısının artması, sektör içerisinde gelir ve işyükü dengesizliğini arttırabilir.</li> </ul>
<p><b>HÂSILAT PAYLAŞIMI MODELİ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Her geçen gün artan ilgi sayesinde, modelin nispeten yeni olması ve yeterli bilgi birikimi olmaması sorunu daha kısa sürede çözülebilir.</li> <li>— Projenin herhangi bir aşamasında, kolaylıkla, o aşamada daha uygun olan yönetime dönüştürülebilir.</li> <li>— Ar-Ge anlamında elde edilen kazanımlar, yan sanayi ve destekleyici sektörlerde de önemli bir ivmeye neden olabilir.</li> <li>— İvme kazanmış bir inşaat sektöründe, özellikle bankacılık sektöründen çekincesi olan inan gruplarına yönelik, alternatif yatırım aracı niteliği kazandırabilir.</li> <li>— Kısa ve uzun vadeli projelerde de, daha esnek yapısı ile uygulanarak, yap-işlet-devret ya da diğer modellere alternatif olarak kullanılabilir.</li> <li>— Eğitim seviyesi arttıkça, daha homojen yayılım göstererek, arsa değeri düşük olan yerlerde de tercih edilebilir.</li> <li>— Hem arsa sahibinin denetleyici rolünü arttırması, hem de müteahhidin rekabet gücünü arttırması neticesinde, sektörde önemli marka değerlerinin ortaya çıkmasına olumlu katkılar sağlayabilir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Modele ilişkin deneyim eksikliği, mevcut projelerde ileri aşamalarda yeni sorunları beraberinde getirebilir.</li> <li>— Müteahhitlerin sadece belli bölgeler üzerinde yoğunlaşmaları, kısa vadede ülke içerisinde dengesizlikleri arttırarak, iç göçü daha yaygın hale getirebilir.</li> <li>— Arsa sahibi ile müteahhit arasındaki anlaşma, rekabet hukukunun uyumlu eylemler çerçevesinde, piyasada tüketicinin aleyhine olan rekabette uyuma sebep olabilir.</li> <li>— Ar-Ge ve deneyime daha fazla önem veren müteahhitler markalaşırken, büyüklük dengesi bozulabilir.</li> <li>— Sektöre gelen büyük hız ve ivme, kontrolü güç ve profesyonel yaklaşım izleyen yapıyı zorunlu kılmaktadır. Bunun yokluğunda, sektörde istenmeyen bir yapılaşma meydana gelebilir.</li> </ul>

### 5.3. HASILAT PAYLAŞIM MODELİNİN UYGULANABİLİRLİK ANALİZİ SONUÇLARI

Hasılat paylaşım modeline ilişkin yapılan nicel analizler ve SWOT analizi sonuçları, modelin inşaat sektöründe mevcut diğer arsa tedarik yöntemlerine göre daha üstün olduğunu, diğer modellerden daha az zayıf yan ve tehditlerin olmasına karşın, güçlü yanları ve fırsatların daha fazla olduğunu ortaya koymaktadır. Bu nedenle gerek uygulamada verilen örneklerde olduğu gibi, gerekse analiz sonuçlarına göre hasılat paylaşımı modeli, günümüz inşaat sektöründe en avantajlı arsa tedarik yöntemini ve proje sürecine ilişkin arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılan işbirliğini ortaya koymaktadır.

Her ne kadar modelin katkıları daha fazla ve diğer arsa tedarik yöntemlerine göre sorunlara daha bilimsel ve analitik çözüm getiren yapısı olsa da, uygulamada önerilen ya da geliştirilen herhangi bir modelin sadece diğer modellere göre artısının olması değil, aynı zamanda o modelin uygulanabilir, yani hayata geçirilebilir olması gerekir.

Günümüz kompleks iş yaşamında herhangi bir işletmenin yönetim sürecinde, işletme iç ve dış paydaşlarının sadece yönetim tarafından önemsenmesi gereken kesim olmadığı, aynı zamanda işletme ile ilgili yapılacak olan projelerde, geliştirilecek iş fikirlerinde ve işletmenin atacağı adımlarda, önerilen model ya da iş planının, ya da en genel ifadeyle uygulamaya koyulması planlanan fikrin, aynı zamanda toplumun diğer sahip olduğu değer, norm ya da sosyal değişkenlere de uyum sağlaması gerekir. Bunun yanında teknoloji düzeyi, yasal düzenlemeler, çevresel etkenler, ekonomik getiriler gibi konular, uygulamaya geçirilmesi gereken düşünce için önem arz etmektedir. Bu nedenle sosyal bilimlerde önerilen bir düşüncenin uygulanabilirliği Politik, Ekonomik, Sosyal, Teknolojik, Çevresel ve Yasal anlamlarda da test edilmeli, uygulama sürecinde bu değişkenlere ne derece uyum sağlanacağı, hangi alanda ne kadar uygulanabilir olduğu gibi hususların ortaya koyulması gerekir.

Devam eden başlıklarda, hasılat paylaşım modelinin bu çerçevede incelenmesine yer verilmiştir. PESTEL analizi bir modelin ya da düşüncenin uygulanabilirliği ile ilgili kesin bir hüküm vermek yerine, uygulanabilirlik derecesini dilsel göstergelerle ortaya koymaktadır. Buradan hareketle, PESTEL analizi sonuçlarının alan uygulayıcıları için

bir rehber, akademik alanda ileriki dönemlerde yapılacak olan çalışmalar için bir kaynak teşkil edeceği ifade edilebilir.

### **5.3.1. PESTEL Analizi Sonuçları**

PESTEL analizinde, herhangi bir modelin uygulanabilirliği ile ilgili önemli sonuçlar elde edilmektedir. Öte yandan analiz uygulanırken sadece her bir bileşenin geçerli olduğu modellerle sınırlı kalmayıp, tüm modeller için PESTEL analizi yapılabilmektedir. Bazı geleneksel yöntemlere alternatif olarak getirilen ve yine geleneksel olan yöntemlerde örneğin teknoloji başlığı geçersiz olsa da, diğer analiz başlıkları önem arz etmektedir. Bu nedenle hemen her modelin sadece fizibilite ve uygulanabilirlik analizinin yanında, dilsel değerlendirmeler ve kalitatif analiz sayesinde yapılacak olan “özel” değerlendirmeye de ihtiyacı vardır.

Hasılat paylaşımı modeli sadece uygulamaya yönelik çıktıları olmayan, aynı zamanda insanların yaşadığı mekanları şekillendirme, yeni mekanlar ortaya koyma, yaşanılan çevrenin somut ve soyut dokusu üzerinde değişiklik yapma gibi önemli sonuçları olan bir uygulamadır. Bu nedenle konunun politik, ekonomik, sosyal, teknolojik, çevresel ve yasal bağlamda da analizi gerekir. Devam eden başlıklarda, bu analizlere yer verilmiştir. Hasılat paylaşımı modeline dayalı projelerde, yüklenici salt proje yerine, modern hayatın gerektirdiği donatılarla bezenmiş yaşanılır mekanlar, yaşanılır çevreler üretmek zorundadır.

#### **5.3.1.1. Politik Anlamda Uygulanabilirlik**

Politika sadece günlük yaşantılarımızı, birey ve devlet arasındaki ilişkileri, kamusal düzeni ve kamusal ilişkileri düzenlemekle kalmayıp, aynı zamanda bireylerin ve dolayısıyla toplumun sahip olduğu tüm değerleri yakından ilgilendiren önemli bir konudur. Her alanda olduğu gibi inşaat sektöründe de politikanın belirleyici ve başat bir rolünün olduğu ifade edilebilir. Nitekim Türkiye’de inşaat sektöründe kazanılan önemli ivmelerin ve bu gelişmelerin yaşandığı dönemlerin politik sistemi analiz edildiğinde, bu gerçek daha belirgin bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

Hasılat paylaşım modelinin politik anlamda uygulamasında herhangi bir engel olmadığı gibi, bilakis modelin uygulanmasında gerek politik çevreye, gerekse siyasi söylemlere önemli ölçüde katkılar sağlanmaktadır. Politika ya da siyaset denilince literatürde pek çok tanım yapılmakla birlikte, uygulamada ya da kamu düşüncesinde otorite, istihdam, ekonomi gibi kavramlar en fazla dile getirilen konulardır. Hasılat paylaşımı modeli inşaat sektörüne ivme kazandırarak, bir anlamda bekleme pozisyonunda olan değerleri aktif hale getirmekte, bu sayede yeni istihdam, ekonomik getiri, dönüşüm, canlanma ve yenilik gibi politikaya da olumlu katkılar sunabilecek olan faydalar sağlamaktadır. Dolayısıyla model sayesinde politik çıkarların da olumlu biçimde yönlenmesi söz konusudur.

Yine modelin politik anlamda getirdiği bir diğer önemli katkı ise kentsel dönüşüm sürecinin gerektirdiği pek çok kamusal ihtiyacın, devlet eli olmaksızın kamusal kaynaklardan arınmış olarak özel sektör aracılığı ile yerine getirilmesidir. Günümüzde ve yakın geçmişimizde önemli bir konu olarak görülen, gerek yaşanan mal ve can kayıplarıyla, gerekse bireylerde ve toplum belleğinde oluşturduğu tahribatla depremler, politik çevrenin sürekli olarak eleştirildiği temel bir konu olmuştur. Hasılat paylaşımı modelinde, kentsel dönüşüm olmasa ve sadece kentsel yenileme dahi olsa, yapılan yeni binaların deprem dayanıklılığının yüksek olması nedeniyle, politikanın elini rahatlatan bir getiriye sahip olacaktır. Bunun yanında sektörde istihdam artışı, buna paralel olarak kamusal vergi birikimlerinde artış, daha modern ve daha yaşanılabilir şehirlerin inşası gibi getiriler, politik anlamda hasılat paylaşımının uygulanabilirliği bir yana, desteklenebileceği bir model olduğunu ortaya koymaktadır.

Amaç ve getirileri itibariyle hasılat paylaşım modeli politik olarak uygulanabilir olmasına karşın, uygulama süreci içerisinde politik çıkarların aynı zamanda bir risk teşkil ettiğini de ifade etmek gerekir. Her ne kadar politikacılar yüksek getirileri nedeniyle modelin uygulamasını teşvik etse de, konjonktürel değişimler ve gelişmeler modelin uygulanması aşamasında bazı aksaklıklar, hatta modelin uygulanabilirliğinin kaybolması, daha vahim bir biçimde, ciddi kayıpların da yaşanmasına neden olabilir. Sektörde her ne kadar arsa sahibi ile müteahhit arasında bir ilişki var gibi görünse de, doğrudan yabancı yatırım desteği, döviz kurları, yan sanayide dışa bağımlılık gibi pek çok etmen, inşaat sektörünü bağladığı gibi hasılat paylaşımı modelini de politikaya yakından bağlamaktadır.

Politik anlamda ülkeler arasındaki ilişkileri, dünyada yaşanan bilgi toplumuna geçiş süreci, küresel kamu bilincinin oluşması, bu süreçte görülen eksen kayması ya da ulus devletlerin giderek güçlerinin zayıflaması gibi etkenler, iyi bir şekilde analiz edilmeli ve değerlendirilmelidir. Buna ilave olarak günümüzün yükselen değeri olan Yeni Kamu Yönetimi (New Public Management) yaklaşımı, sivilleşme ve demokrasi üstü bir hümanist, paternalizmden uzak dünya düzeni, deizm gibi farklı yaklaşım ve ekoller ile çok kültürlülük gibi konuların da iyi bir şekilde yorumlanması gerekir. Bunların eksik olduğu, klasik düzene uygun ve çoğunlukla hamasi söylemler üzerine kurulan politik söylemler ile bu söylemler çerçevesinde izlenecek dış politika, ülkeye doğrudan yabancı sermaye girişini engelleyebilir. Diğer ülkelerin iç pazardan çekilmelerine, kendi pazarlarına almada çekingen davranmalarına, hatta ülkeye ambargo uygulanmasına (doğrudan ya da örtülü) sebebiyet verebilir. Tüm bu değişkenler, küresel pazarların ve çok uluslu ya da küresel şirketlerin varlığını sonlandırdığı, küresel alıcıların ya da yatırımcıların destek vermediği, daha kısır ve daha kendi içerisine kapanık bir sisteme gidişi mecbur kılabilir. Bu bakımdan politik söylem ve eylem, hasılat paylaşım modeli için önemli bir risk teşkil etmektedir. Hasılat paylaşımı modeli yerine diğer arsa tedarik yöntemleri kullanıldığında, daha az proje hayata geçecek ve daha yavaş bir sistem geçerli olacaktır. Ancak hasılat paylaşımı modeli sisteme ivme verirken, bunun yanında da risklerin en aza indirildiği bir ortama da gereksinim duymaktadır.

Sonuç olarak hasılat paylaşım modeli politik anlamda uygulanabilir, hatta teşvik edilebilir bir model olarak karşımıza çıkmaktadır. Öte yandan politik anlamda, başlangıçta bir engel olmasa da, uygulama ve modelin sonlanarak nihai neticelerin elde edilmesinde politik eylem ve davranışların sonuçlarına göre bu modelde önemli riskler yaşanabilir.

### **5.3.1.2. Ekonomik Anlamda Uygulanabilirlik**

Hasılat paylaşım modelinin ekonomik anlamda uygulanabilirliği için gerekli olan en önemli faktör, arsa sahibinin garanti olarak alacağı arsa bedeli ile birlikte satış sonrasında artan gelirden pay alması ile inşaat projesinin tamamlanmasına kadarki süreçte yapılacak olan giderleri finanse edebilecek, ekonomik anlamda güçlü

müteahhitlik şirketleridir. Türkiye’de bu konuda sadece ülkemizde değil, başka ülkelerde de aldığı inşaat projelerini başarılı bir şekilde tamamlayacak, likiditesi yüksek ve aynı zamanda risk analizlerini etkin bir şekilde yapan, küresel pazarlarda tam olarak etkin olmasa bile önemli ölçüde söz sahibi, küresel pazar aktörleri ile işbirliği içerisinde olan ciddi bir inşaat sektörü ve müteahhitlik yapısı mevcuttur.

İnşaat projelerinde sadece yapılacak olan işlerin karşılanması değil, aynı zamanda en az giderle ve en etkili yöntemle bu işlerin yerine getirilmesi önemlidir. Bunun için finans sektörü ile gayrimenkul sektörü iç içedir. Zira günümüzde “gayrimenkul” kavramının tanımı da finans kesimi tarafından yapıldığını ve tanımında ekonomi ağırlıklı bir tanım olduğunu ifade etmek mümkündür. Buradan hareketle etkili borçlanma, leasing, Ar-Ge ve inovasyon destekleri, kamusal destekler gibi önemli destekler ülkemizde inşaat sektörüne kapılarını açmıştır. Her ne kadar zaman zaman artan ivme karşısında sektörde bazı resesyon durumları gözlemlense de, genel manada güçlü bir banka ve finans sektörünün, özellikle son yıllarda hükümetlerin önemli katkıları sayesinde meydana geldiği görülmektedir. Sektörün ekonomik anlamda çıkmaza düştüğü durumlarda hükümetin ekonomik destek vermesi, sektöre ciddi bir ekonomik değer olarak yaklaşması, bu alanda yapılan çalışmaların da meyvelerinin daha dolgun, daha verimli olmasına neden olmaktadır. Bu bakımdan ekonomik bağlamda da hasılat paylaşımı modelinin uygulanması ve bu vesileyle inşaat sektörünün ivme kazanmasının ekonomik olarak uygulanabilir olduğunu ifade etmek mümkündür.

Bu noktada, ekonomik bağlamda projelerin daha dikkatli bir biçimde değerlendirilmesi ve risk analizlerinin etkili bir şekilde yapılması gerekir. Ülkemizde hükümet, GYODER, bankaların bu alanda ihtisaslaşmış operasyon birimleri vasıtasıyla, modelin ekonomik bağlamda uygulanabilirliği sağlanmaktadır. Bu süreçte gerek projenin başlama safhasında, gerekse devam sürecinde ekonomik desteklerin oldukça çeşitlilik arz eden bir zenginlik içerisinde bir sistem haline getirildiği ifade edilebilir.

Öte yandan inşaat sektöründe getiri oranının yüksek olması, kar marjlarının diğer sektörlerle göre daha fazla ve sonuçların daha kısa sürede alınması, aynı zamanda günümüzde “inşaat balonu” ya da “konut balonu” terimlerinin karşılık bulmadığı, önemli ve güçlü bir yapısının olması, pek çok yatırımcıyı bu alana yöneltmektedir. Bu aşamada, projeyi başlatacak gücü olmasına rağmen, devam ettirecek gücü olmayan,

ancak devam sürecinde bu desteklerden yararlanmayı planlayarak yola çıkan, daha sonra beklenmedik sorunlar neticesinde bu desteklerden yararlanamayan ve likidite sorunu yaşayan girişimler de olabilmektedir. Bu nedenle ekonomik uygulanabilirlik sadece ekonomik süreç içerisinde değil, beraberinde önlemlerin de alındığı, bütüncül bir yaklaşım içerisinde ele alınmalıdır.

Sonuç olarak ekonomik anlamda model uygulanabilir olmakla beraber diğer taraftan ilgili düzenlemelerin yapılması da zorunludur. Diğer bir ifadeyle hasılat paylaşımı modeli, düzenli takip ve kontrollerle, ilgili düzenlemelerle uygulanabilir hale gelmektedir. Modelin en büyük özelliği olan ve bu araştırmada da sıklıkla zikredilen inşaat projelerindeki ciddi artış, beraberinde Büyük Buhran ya da Mortgage Krizi gibi istenmeyen sonuçları da doğurabilir. Ekonomide en önemli kurallardan birisi, “yüksek getirinin yüksek risk içermesi” doktrinidir. Buradan hareketle, yüksek getirinin kontrol altına alınması ve ilgili yerlerde desteklenerek, sistemin yine politik anlamda olduğu gibi, ekonomik anlamda da bütüncül bir yaklaşım içerisinde ele alınması gerekir.

### **5.3.1.3. Sosyal Anlamda Uygulanabilirlik**

İnşaat projeleri sadece ekonomik ve yapısal çıktıları değil, aynı zamanda sosyal çıktıları da beraberinde getirmektedir. Aslında sosyal çıktılar zaman içerisinde görülen, dolaylı sonuçlar olmasına karşın, hasılat paylaşımı modeli ile ülkemizde yaşanan ivme, bu çıktıları daha somut bir hale getirmiştir.

İnşaat sektörü her şeyden önce yaşanabilir mekanlar tasarlayarak, bireylerin ve birey üzerinden toplumun gündelik yaşamından geleceğine, geçmişle arasındaki bağdan sosyal ilişkilere kadar pek çok değişkeni şekillendirmektedir. İnşaat sektörü bir yandan yaşanabilir şehirleri inşa ederken, bir yandan da bu şehirlerin sosyal ruha bürünmesi ile birlikte, kentsel yapıya hayat vermekte ya da yaralarını sarmaktadır. Bu bakımdan sektörde yaşanacak olan ilerleme ve gelişmeler, sosyal yapıyı da derinden etkilemektedir. Bu etkileri kısaca doğrudan ve dolaylı olarak meydana gelen etkiler şeklinde iki ayrı başlık altında incelemek mümkündür.

Doğrudan etkiler bireylerin yaşam alanında gerçekleşen fiziksel değişimlerden, istihdam ve ekonomik katkı sayesinde gündelik yaşamlarında meydana gelen



değişimlere kadar geniş bir çerçevede ele alınabilir. Gerek psikolojik, gerekse psikanalitik kuramlarda birey ile yaşadığı çevre arasında doğrudan ve sosyal bir bağın olduğu ortaya koyulmuştur. İlk olarak 1975 senesinde Bronfenbrenner tarafından ortaya atılan ekolojik kuram, bireylerin ekolojik çevrelerinin sosyal yaşantı üzerinde etkili olduğunu ortaya koymaktadır.

Dolaylı etkileri ise daha çok kent ve kent kültürü çerçevesinde değerlendirmek mümkündür. Yerleşik düzen farklılıkları bireylerin birbirleri ile aralarında olabilecek ilişkiler üzerinde de etki sahibi olup, sosyal ilişkilerde mekan-zaman uzamı önemli bir yer tutmaktadır. Mahalle kültürü, site kültürü, alışveriş kültürü, yeme-içme, giyim, gelenekler gibi pek çok etmen sektörden dolaylı olarak etkilenen sosyal kavramlar olarak sıralanabilir. Söz gelimi küçük bir yerleşim biriminde yaygın olan sokak düğünleri, kurban kesme ya da benzeri dini ya da sosyal ritüeller, büyük yerleşim birimlerinde ve özellikle kentlerde kendisine yer bulamamaktadır. Bunun gibi pek çok örnek, kentsel doku ve kentsel süreklilik ile sürdürülebilirlik kavramları içerisinde karşımıza çıkmaktadır.

Sosyal yapının sektöre olan bu bağlılığının yanında, sektörün de sosyal yaşantı ile yakından ve doğrudan bir ilişki içerisinde olduğu ifade edilebilir. Sosyal değerler sadece inşaat projelerinin devamı ve sürekliliğini değil, aynı zamanda içeriğini ve biçimini de etkilemektedir. Örneğin Amerikan mutfak, 1+1 daireler, loft ya da çatı arası piyasetli meskenler gibi yapı türleri, her ne kadar yakın geçmişte inşaat sektörü tarafından ilgi gören yapı birimleri olsa da, günümüzde giderek bu ilginin azaldığı, bunun temel nedeninin ise sosyal ve kültürel değerler içerisinde kendisine yeterince yer bulamaması olduğu ifade edilebilir. Yine dini mekanlara, tarihi yapılara, eğitim kurumlarına ya da buna benzer toplumun ortak değerlerine yakın yerleşim birimlerinin tesisi, donanımsal anlamda planlaması ve hayata geçirilmesi sürecinde sosyal ve kültürel yapı, hasılat paylaşım modeline göre yapılacak olan inşaat projeleri ile sınırlı kalmayıp, tüm inşaat sektörünü etkileyen bir fonksiyon üstlenmektedir.

Modelin uygulanmasının sosyal anlamda uygulanabilirliği değerlendirildiğinde, öncelikle modelin temel yapısı ve taraflar arasındaki borç ilişkisinin sosyal niteliğine bakmak gerekir. Sosyal anlamda bakıldığında hasılat paylaşımı modeli, diğer arsa tedarik yöntemlerine göre tarafların birbirleri konusunda en az şüphe duyacakları, tüm

proje süresinin detaylı bir şekilde belirlendiği bir yapıya sahiptir. Kat karşılığı arsa tedarik yönteminde müteahhidin arsa sahibine ait birimleri düşük kalitede yapması, arsa sahibinin kendine ait birimleri ya çok yüksek ya da çok düşük ücrette satma ve üretilen birimlerin satışı aşamasında rekabeti bozma gibi riskler vardır. Ücret karşılığı inşaat sözleşmesi şeklindeki arsa tedarik yönteminde arsa sahibinin alana ilişkin az olan deneyimi nedeniyle, yüklenici firmanın bu durumu kendi yararına kullanma ihtimali vardır. Adi ortaklık sözleşmesi ya da diğer yöntemlerde de, proje sonucu elde edilecek gelir paylaşımından projenin kalitesine kadar bazı belirsizlikler olabilmektedir. Bu durum, taraflar arasında güvensizlik ve şüphelere neden olabilmektedir. Öte yandan hasılat paylaşım modelinde, taraflar arasındaki bu güvensizliklerin yerini sinerji ve işbirliğinden ileri gelen bir güven ortamı almaktadır. Bu nedenle modelin sosyal anlamda bireyler arasında güven tesis edecek ya da daha doğru ifadeyle, güven sorununa neden olmayacak biçimde kurgulanmış olması, anlaşmaya varacak taraflar arasında sosyal uyum düzeyi yüksek yapıda olmasına olanak vermektedir.

Kısaca özetlemek gerekirse hasılat paylaşım modeli, sosyal anlamda uygulanabilir ve aynı zamanda katkıları olan bir arsa tedarik yöntemidir. Günümüzde ekonomik sistemleri açıklayan önemli modellerden birisi olan asimetrik bilgi teorisi, bir ekonomi ve bununla bağlantılı olarak bir sosyal sistem içerisinde, güvenin büyük önemini olduğunu, güven eksikliği durumunda başta monetarist panikleri olmak üzere, ortaya çıkan belirsizlik durumunun önce ekonomide, sonra sosyal alanlarda kendisini gösterdiğini ifade etmektedir. Bu bakımdan hasılat paylaşımı modeli uygulanabilir olup, yine sosyal yaşamın önemli parçaları olan kentsel yaşam için de modelde önemli getirilerin sağlandığı ifade edilebilir.

#### **5.3.1.4. Teknolojik Anlamda Uygulanabilirlik**

İnşaat alanı geçmişte klasik üretim yöntemleri nedeniyle teknoloji yoğunluğu emek yoğunluğuna göre az olan bir sektörken, günümüzde daha modern, teknoloji düzeyi daha yüksek, inovatif ve gelişime açık bir sektör haline gelmektedir. Tüm bu süreç içerisinde sektör sadece kendi iç paydaşlarını yenilik ve teknoloji bağlamında destekleme ve geliştirmekle kalmayıp, aynı zamanda dolaylı sektörlerin ya da yan

sektörlerin de daha modern, daha yenilikçi ve daha dinamik bir yapıya kavuşturulmaktadır.

Her ne kadar teknolojinin sadece bilimsel değil, aynı zamanda kültürel, sosyolojik ve antropolojik yanları olsa da, ekonomik yanı en ağır basan yönlerden birisidir. Mevcut bir teknoloji daha önceden geliştirilmiş ve tüketime sunulmuş, bundan ötürü belli bir pazar geçmişi olan yapıya sahipken, yeni bir teknolojinin henüz tüketime sunulmamış olması, ölçek ekonomisinden yeterince yararlanamamasına, bundan ötürü de önemli ekonomik kaynaklara gereksinim duymasına neden olmaktadır. Bu durumu kısaca, “yeniliğin ekonomik güç istemesi” şeklinde izah etmek mümkündür. Burada çift yönlü bir ilişki olup, yapılması için ekonomik güç gereken teknoloji, aynı zamanda yapıldıktan sonra ekonomik güç ve değer üretmektedir. Bundan ötürü gerek kamusal otoriteler, gerekse büyük ölçekli ve profesyonel işletmeler, aslında teknolojiye yapılan yatırımın geleceğe yapılan yatırım olduğunu öne sürmektedir. Kısacası ekonomik değeri yüksek olan sektörlerde yenilikçiliğin daha kolay olacağını ifade etmek mümkündür. Hasılat paylaşım modelinin teknoloji ile ilişkisi incelendiğinde, mevcut teknolojinin modeli uygulamada uygun olup olmadığı ve teknolojinin modeli kabul edip etmediği, içselleştirme düzeyi şeklinde iki farklı yaklaşımla konunun incelenmesi mümkündür.

Mevcut teknolojinin modele uygunluğu konusunda, yapılacak olan projelerin uygulanabilirliği ve sürdürülebilirliği önem arz etmektedir. Bunun dışında zaten hasılat paylaşım modeli, arsa sahibi ile yüklenici firma arasındaki bir anlaşma türü olup, şekilsel anlamda anlaşmanın yapılıp yapılmaması ile teknoloji arasında doğrudan bir ilişki yoktur. Öte yandan bir arsa sahibinin değerli ve nispeten müteahhidin erişiminin güç olduğu arsa niteliğinde olması ya da rant değerinin yüksek olması durumunda, hasılat paylaşımı modeline göre bu arsaya birden fazla müteahhit teklif verecek ve farklı proje alternatifleri geliştirilecektir. Bu noktada her müteahhit, arsa sahibi ile kendisine en fazla geliri sağlayacak olan alternatifi düşünürken, mevcut teknoloji durumu önemli bir sınırlayıcı olarak ortaya çıkacaktır. Bu noktada mevcut teknoloji düzeyini sadece projenin uygulanabilirliği üzerinde değil, uygulama süresi ve dolayısıyla projenin zaman maliyetinden ileri gelen getirisi üzerinden de değerlendirmek gerekir. Teknoloji en genel tanımıyla günlük yaşantımızdaki işleri kolaylaştıran bir dizi bilimsel gelişmeler dizisiyken, bu gelişimi sağlamada zaman maliyetini minimize etmesi en önemli ve etkili yöntem olarak düşünülebilir. Bu bakımdan teknoloji düzeyi hasılat paylaşım modeli için

uygulamada herhangi bir engel teşkil etmese de, önemli bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Teknolojiyi içselleştirmesi ya da kabul etme düzeyi ile ekonomik getirileri ilişkilendirmek mümkündür. Yukarıda da değinildiği üzere, teknolojik ilerlemeler ciddi ölçüde ekonomik güç ile ilişkilidir. Ekonomik gücün yüksek olduğu sektörlerde bir yandan yeni arayışlar için gerekli olan ekonomik kayanın sağlanması mümkün olmakla birlikte, bir yandan da ekonomik doygunluk sektör içerisindeki aktörlerin daha farklı arayışlara girmesine, rekabet üstünlüğü için ürün ve süreç geliştirmeye yönelmelerine neden olacaktır. Hasılat paylaşımı modeli bu çerçevede, ekonomik anlamda likidite değeri olmayan geliştirilmeye uygun arsaları sektöre kazandırarak ciddi bir ivme sağlamak suretiyle, ekonomide ciddi ve önemli bir değer meydana getirmektedir. Meydana gelen bu ekonomik değer rekabeti bir yandan teşvik ederken, bir yandan da rekabetle birlikte, farklı ve yeni arayışları, araştırma ve geliştirme faaliyetlerini de destekleyecek, hatta teşvik edecektir. Bu bakımdan hasılat paylaşım modeli inşaat sektörü ve sektördeki ilerlemeler bakımından bir katalizör görevini üstlenmektedir.

Sonuç olarak hasılat paylaşımı modeli inşaat projelerinin başlamasında arsa sahibi ile müteahhit arasında anlaşma sürecinde teknolojik olarak uygulanabilir olup, uygulama sürecinde de teknolojik gelişmeleri destekleyen, teşvik eden bir yapıya sahiptir. Bu bakımdan modelin uygulanması inşaat sektöründe teknoloji düzeyini arttıran, Ar-Ge yöntemiyle daha kapsamlı ve konsept bir yapı içerisine dönüştürecektir. Bu aşamada inşaat sektöründe ki Ar-Ge çalışmalarını, sektör içerisinde kendiliğinden gelişen, sektöre hakim olan rekabet ve sektörde başat olan unsurların yönlendirmesi ile ortaya çıkan, çevresel baskı ya da gereksinimden öteye, daha fazla gelecek kaygısı taşıyarak yapılmış olan tüm faaliyetler olarak tanımlayabiliriz. Günümüzde Türk inşaat sektöründe işletmeler basit anlamda Ar-Ge faaliyetlerine kısmen girişmiş olmakla birlikte, kurumsal bir yapısı olan, inovatif düşüncüyü teşvik eden bir Ar-Ge bölümüne sahip işletmeler yok denecek kadar azdır. Hasılat paylaşım modeli ekonomik değeri yükseltme ve sektöre canlılık getirme açısından teknoloji alanında yeni arayışları teşvik ederken, kurumsal Ar-Ge yapılarının da ilk nüvelerinin atıldığı önemli bir süreç olarak karşımıza çıkmaktadır.

### 5.3.1.5. Çevresel Anlamda Uygulanabilirlik

Fiziksel anlamda yapı stok ve donatıları üzerinde uygulama yapılan inşaat sektörü, aslında çevreyi bir anlamda yeniden düzenlediğinden, çevresel bir eylem türü olarak nitelendirilebilir. Yapılan her proje çevreye doğrudan müdahale anlamına geleceğinden, her inşaat projesinde çevreyle ilişkilerin ve çevresel değişkenlerin incelenmesi büyük önem arz etmektedir. En ilkel konut üretimi olan toprak evler düşünüldüğünde, doğada bulunan toprak, su ve bazı bitkisel materyaller, emek gücü ve iş bilgisi ile harmanlanarak, farklı bir forma dönüştürülmektedir. Aslında bu bakımdan inşaat işi, doğadaki bir parçanın alınarak, farklı biçimlere dönüştürülme sürecidir. Günümüzde modern, komplike ve ileri teknoloji içeren inşaat süreçlerinde de aslında yapılan şey, bundan daha farklı bir durum değildir. İnşaat sektörünün çevre ile bu denli iç içe olması, çevre ile aralarında çift yönlü bir etkileşimin de olmasını beraberinde getirmektedir. Bir yandan inşaat çevre üzerinde etkili olurken, öte yandan çevre inşaat sektörünü etkilemektedir.

İnşaat sektörünün çevre üzerindeki etkileri gözle görülür bir şekilde ortada olup, geçmişten günümüze sektörün çevrede meydana getirdiği değişimler sürekli tartışma konusu olmuştur. Çevrenin inşaat sektörü üzerindeki etkileri ise daha çok günümüzde değeri artan bir konu olup, çevresel düzenin korunması ve geliştirilmesi, daha sürdürülebilir bir çevreye erişilmesi sektör için önemli bir kısıtlayıcı ve belirleyici işleve sahiptir. Günümüzde çevre konusu sadece ulusal bir değer ya da kamusal mal gibi değil, tüm dünya uluslarına ait olan, geçmiş ve gelecek nesillerin de üzerinde anısal ya da mirassal haklarının olduğu “küresel kamusal mal” olarak görülmektedir. Bu nedenle çevre üzerinde yapılacak olan tasarruflar sadece arsa sahibi ile projeyi üstlenen müteahhidin sorumluluğunda kalmayıp, aynı zamanda tüm küresel kamuyu ilgilendiren bir olgudur. Günümüzde bu bilince sahip olan ülkelerde karbon salınımından çevre düzenlemelerine, atıkların dönüşümünden yakıt kullanımına kadar pek çok konu buna göre vergilendirilmekte, çevre hemen her alanda etkili ve belirleyici bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu noktada vurgulanması gereken bir diğer husus ise doğa ile çevre kavramları arasındaki farktır. Doğa kavramı tüm evrenin ortak değeriyken, çevre ise yaşanılan doğa parçası olarak daha kısıtlı bir çerçeveye sahiptir. Arsa ve arazi arasındaki fark ile doğayla çevre arasındaki fark arasında bir benzerlik kurulsa, doğanın araziye, arsanın ise çevreye karşılık geldiği ifade edilebilir.

Çevresel anlamda hasılat paylaşım modelinin uygulanabilirliği incelendiğinde, modelin uygulamaya geçişi ile ilgili her hangi bir engel yoktur. Hasılat paylaşım modeli, inşaat projelerinin temelde başlangıç aşaması için arsa sahibi ile yüklenici arasındaki ilişkinin ekonomik ve hukuki yönlerini barındırması nedeniyle, yapısal anlamda çevresel bir yanı yoktur. Öte yandan sosyolojik ve teknolojik analiz bölümünde de değinildiği üzere, modelin uygulama safhasında arsa sahibi ile müteahhit kar amacı birliği kurarak, olası en yüksek karı elde etmeye motive olacaktır. Bu aşamada çevre düzenlemeleri, çevresel planlar ve raporlar gibi çevreye ilişkin değerlendirmeler, arsa sahibi ve müteahhit arasındaki bu kar ilişkisinde, her iki taraf için de karlılığı düşüren bir maliyet unsuru olarak karşımıza çıkacaktır. Kat karşılığı arsa ya da ücret karşılığı inşaat sözleşmeleri yönteminde kar birliği hasılat paylaşım modeli kadar keskin olmadığından ve nispeten de olsa kar asimetrisi olduğundan, taraflardan birisinin sırf kar dengesizliği yüzünden dahi, karşı tarafa çevreye ilişkin sorumluluk baskısı yapması daha fazla ihtimal dahilindedir. Bu nedenle çevresel anlamda hasılat paylaşımı modelinin, çevreyi değiştirmeye aday iki tarafı da bir potada eritmesi bakımından bazı sakıncaları da bünyesinde barındırdığı ifade edilebilir.

Kısaca özetlemek gerekirse hasılat paylaşım modeli, çevresel anlamda şeklen herhangi bir uygulama engeli olmayan, çevresel bağlamda uygulanabilir bir model olmakla birlikte, tarafların bir arada buluşması ve bu buluşmada kar amacının en önemli değişken olması bakımından bazı uygulama sakıncalarını da beraberinde getirmektedir. Çevresel uygulamalar ve sürdürülebilir çevrenin yakalanması ve yapılan projelerde çevre kaygısının önemli olması, yüklenici tarafına belli bir maliyet yüklemektedir. Hasılat paylaşımı modeli bu maliyeti iki tarafa da eşit derecede yükleyerek, her iki taraf için de ahlaki riziko düzeyini yükseltici bir etki yapmaktadır. Bu nedenle modelin uygulanmasında bir sıkıntı olmamakla birlikte, sürecin diğer arsa tedarik yöntemlerine göre daha fazla denetimden geçmesi, sadece kamusal otoritenin değil, aynı zamanda bilinçli tüketici yapısının gelişmesi sağlanarak, tüketici tarafından da denetlenerek yönlendirilmesinin önemli olduğu ifade edilebilir.

### 5.3.1.6. Yasal Anlamda Uygulanabilirlik

PESTEL analizi maddeleri içerisinde, ekonomiden sonra en fazla önem arz eden ve alanda en fazla üzerinde durulması gereken husus belki de, hukuki ya da yasal anlamda uygulanabilirlik konusudur. Bu bakımdan tüm ikili ya da çoklu ilişkilerde olduğu gibi, taraflar arasında meydana gelen ilişkide bir borç durumu ve yükümlülük durumu söz konusudur. Yine taraflar arasında kar ortaklığı üzerinden yapılan bir anlaşma söz konusu olması nedeniyle, tarafların haklarının korunması yine hukuki sürecin konusuna girmektedir.

Hukuki anlamda hasılat paylaşımı modelinin günümüzde tam karşılığı olmamakla birlikte, “gelir paylaşımına dayalı inşaat sözleşmesi” olarak geçmektedir. Burada tanımından da anlaşılacağı üzere hasılat paylaşımı modeli, taraflar arasında bir gelir paylaşımı esasına dayanmaktadır. Bu yapısı itibariyle adi sözleşme ya da satış ortaklığı gibi farklı kavramlarla bir arada değerlendirilmesi mümkün olsa da, hasılat paylaşımı modeli hukuki anlamda bunlardan daha fazlasını içermektedir. Model bir yandan kat karşılığı inşaat sözleşmesi gibi arsa sahibine arsasının malikliğinden doğan bir hakkı verirken, diğer yandan ücret karşılığı inşaat sözleşmesine benzer şekilde, esasen arsa sahibinin ücret karşılığı inşaat sözleşmesinden farklı olarak, işi yüklenen tarafa daha fazla sorumluluk ve yetki verdiği, bunun karşılığında da belli bir kar oranını vermeyi ya da almayı taahhüt ettiği sözleşme türüdür. Yine arsa sahibine anlaşılan yüzdenin dışında, arsa için anlaşılan bir bedelin ödenmesi (Bkz. Ek.1), sözleşmenin aynı zamanda satış niteliğinin de olduğunu ortaya koymaktadır.

Hukuki süreç bağlamında hasılat paylaşım modelinin uygulanabilirliği açık olmakla birlikte, Borçlar Kanununun (BK) İşlem Şartlarına ilişkin hükümleri, her borç ilişkisinde olduğu gibi bu ilişkide de geçerlidir. BK’ ya göre tarafların nitelikli tacir olup olmamasına bakılmaksızın, iki ve daha çok tarafın bir araya geldiği her türlü ilişki aynı zamanda bir borç ilişkisidir. Doktrinde aile, arkadaşlık, sosyal ve kültürel yapıya ilişkin değişkenlerin dahi bir borç ilişkisi doğurduğu, burada temel kaidenin taraflar arasında yükümlülük ve karşılıklı çıkarların söz konusu olduğu görüşü hakimdir. Özellikle arsa sahibi ile müteahhit arasında gerek tarafların çıkarları, gerekse kamu yararının ağırlık kazandığı hasılat paylaşımı modelinde, BK’ nın işlem şartları geçerlidir.

BK işlem şartları hakkında pek çok uygulama çıktıları ve veriler ile pek çok tartışma konusu, yasaya ve düzenlemelere konu olan doktrin farklılıkları, yasal süreci devam eden davalar olmakla birlikte, işlem şartlarını en genel şekilde iki tarafın çıkarını gözeten bir yaklaşım olarak özetlemek mümkündür. Özet olarak işlem şartları, iki ya da daha fazla tarafı olan bir borç ilişkisinde, hazırlanacak olan sözleşmenin tüm taraflarca ortak ve müşterek katılımı, onay ve bilgileri dahilinde gerçekleşmesini sağlamayı amaçlamaktadır. Buna göre sözleşme taraflarından bir ya da birkaçının bilgisi dahilinde ya da tek taraflı olarak hazırlanan sözleşmelerde, sözleşmeye imza atılmış olması o maddelerin bağlayıcı olması anlamına gelmemektedir. Bilakis kanun koyucu, ilgili maddelerin sözleşmeye dahil olmayan ya da daha doğru ifadeyle sözleşmenin hazırlanma sürecine iştirak etmeyen ancak imza atarak taraf olanların lehine şekilde bu maddelerin iptal edilmesi ya da yeniden düzenlenmesini öngörmektedir.

Hasılat paylaşımı modeline dayalı sözleşmelerde de, arsa sahibinin ya da yüklenici tarafın tek başına hazırladığı sözleşmelerde, taraflar sözleşmeye özgür iradeleri ile imza atarak iştirak etse dahi, ilerleyen zamanda olası bir anlaşmazlık durumunda, sözleşmenin hazırlanmasına dahil olmayan taraf ilgili maddeleri yasal hakların korunumu açısından dava konusu yapabilir. Öte yandan BK' nın işlem şartları her zaman sözleşmeyi olduğu gibi iptal etmemekte, çoğunlukla ilgili ve tarafların en iyi sonuç alacakları şekilde, sözleşmenin kısmen maddelerinin iptal edilmesine olanak vermektedir. Bu bakımdan BK' nın işlem şartları, hasılat paylaşım modeli için esasen ve şeklen bir engel teşkil etmemektedir. Ayrıca bir borç ilişkisinin sonlandırılması, o borç ilişkisinin hiç olmamış ya da gerçekleşmemiş olması anlamına gelmemektedir. Dolayısıyla BK işlem şartları nedeniyle bir hasılat paylaşım sözleşmesinin bütünüyle iptal edilmesi gibi bir durum söz konusu olsa bile, bunun için öncelikle o sözleşmenin var olması gerekir ki, bu da zaten hasılat paylaşım modelinin hukuki ya da yasal anlamda uygulanmasının önünde herhangi bir engelin olmadığı anlamına gelmektedir.

Hukukumuzda ve genel olarak diğer hukuk doktrinlerinde, herhangi bir sözleşmenin cezai şartlarının yerine getirilmesi ya da bir hukuki sözleşmenin hukuka konu olabilmesi için, öncelikle o sözleşmenin var olması, hukuken tanınması gerekir. Bu bakımdan hasılat paylaşım sözleşmeleri cezai hükümler bakımından hukuk dışı bazı yaptırımlar gerektirse bile, bu hukukun ilerleyen dönemlerde yapacağı müdahaleler anlamına gelir ve bu durum da, hasılat paylaşımı sözleşmelerinin önünde yasal bir engel



olmadığı anlamına gelmektedir. Sözleşmenin satış sözleşmesi, adi ortaklık, ücret karşılığı inşaat sözleşmesi, aynı olma durumu, trampa gibi unsurları bünyesinde barındırması modelin uygulanabilirliği önünde yasal bir engel olmayıp, hangi hukuki süreçlere dahil olduğunu göstermektedir. Bu nedenle sözleşme unsurları bakımından da hasılat paylaşımı modeli yasal anlamda uygulanabilmektedir.

Burada dikkat edilmesi gereken ve hukuki anlamda ilerleyen dönemlerde yapılacak olan hasılat paylaşım sözleşmelerine engel teşkil edebilecek en önemli husus, farklı ülkelerden bir araya gelen işletmelerin ya da konsensüslerin iştirak durumu, ülkeler arasındaki hukuki yapı farklılığı ve birleşmelerin şekli olabilir. Zira ABD ve AB ülkelerinde yakın geçmişe kadar yasak olan ve günümüzde belli şartlar çerçevesinde yapılmasına olanak verilen şirket birleşmeleri, ülkemizde hala yeterli düzenlemeye sahip olmayan, aynı zamanda gerek kamu otoritesi, gerekse ekonomik çevreler tarafından sıcak bakılmayan bir konudur. Hasılat paylaşımı modeline göre yapılacak olan sözleşmelerde taraflardan birisinin hukuki niteliğinin bu şekilde tartışmalı bir durumda olması, sözleşmenin geçersiz olmasına sebep olabilir. Öte yandan günümüzde henüz buna benzer kararların olduğu yeterli örnek olmamakla birlikte, bu alanda kat edilmesi gereken yol ve deneyime ihtiyaç olduğunu da ifade etmek mümkündür.

Kısaca özetlemek gerekirse hasılat paylaşım modeli, yasal anlamda uygulamada önünde her hangi bir engeli olmayan, unsurları bakımından; satış sözleşmesi, adi ortaklık, ücret karşılığı inşaat sözleşmesi, aynı olma durumu, trampa özelliklerini bünyesinde bulunduran, ancak bu özelliklerin, modelin ve sözleşmenin hayata geçirilmesinde bir engel teşkil etmediği arsa tedarik yöntemi olarak karşımıza çıkmaktadır. Modelin ülkemizde son 15 yılda ağırlıklı olmak üzere yoğun bir biçimde kullanılması, yasal anlamda uygulanabilir olduğunu ortaya koymuştur. Bunun dışında hasılat paylaşımına ya da gelire dayalı inşaat sözleşmelerinde yasa, sözleşmenin ilerleyen dönemlerinde kısmen ya da bütünüyle uygulanmasına engel olacak unsurları bünyesinde barındırabilir. Bu durumda arsa tedarik yöntemlerinden başka bir yöntem, örneğin kat karşılığına geçiş yapılabilir. Dolayısıyla hasılat paylaşımı yasal olarak uygulanabilir ve devamında dönüştürülebilir bir arsa tedarik yöntemidir.

## **5.4. HASILAT PAYLAŞIMINA DAYALI PROJELERİN SEKTÖRE VE EKONOMİYE KATKILARI**

İçerik analizi ve göstergebilimsel analiz sonuçları, hasılat paylaşım modelinin diğer arsa tedarik yöntemlerine göre daha üstün olduğunu ve modelin önemli ekonomik getirilerinin olduğunu ortaya koymaktadır. Modelin uygulanmasının geçmişi, inşaat projelerinin yapım süreçleri de dikkate alındığında, çok fazla eskiye dayanmamaktadır. Bunun yanında, ekonomik anlamda büyük projelere imza atmış olan TOKİ ve Emlak Konut projeleri üzerinden, binalarda ya da inşaat projelerinde elde edilen gelirlerin, beyan edilen emlak geliri, toplam gelir, idare geliri ve hasılat yüzdesi arasında nasıl bir ilişki olduğunun ortaya konması; ileri dönemde yapılacak hasılat paylaşım sözleşmeleri ve çalışmalarına ışık tutmada önemli rol oynayabilir. Bu nedenle devam eden başlıklarda öncelikle veri seti tanımlanmış, ardından fark analizleri yapılarak, hasılat paylaşımının temel unsurları arasındaki ilişkinin ortaya koyulması amaçlanmıştır.

### **5.4.1. Veri Seti**

İnşaat sektörü ekonomik yapısıyla en fazla işletme türünü bünyesinde barındıran sektörlerin başında gelmektedir. KOBİ, BOBİ ya da serbest girişim, adi ortaklık, limited şirketi, şahıs şirketi, müşavir şirket gibi türlerin de yaygın olduğu sektörde, proje büyüklükleri ile hasılat büyüklükleri de çeşitlilik göstermektedir. Örneğin bir yol ya da köprü, sulama veya HES projesi ile bir toplu konut projesinde gerek maliyetler, gerekse birim iş başına düşen maliyet ve hasılat değişkenlik göstermektedir. Bu nedenle, Türk inşaat sektöründe önemli görevi olan TOKİ, Emlak Konut ve ortak iştirakleri örneklemini üzerinden, hasılat paylaşım modelinin unsurları arasındaki ilişkiye yer verilmiştir. Araştırmada incelenen veri seti Tablo 5.3'te verilmiştir.

**Tablo 5. 3. Hasılat Paylaşımı Modeline İlişkin İhalelerden Elde Edilen Veriler ve Büyüme Yıllara Göre Oranları**

Yıl	Bina Maliyet İndeksi (2005=100)	Büyüme (GSYİH Alıcı Fiyatlarıyla)	Toplam Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Arsa Beyan Değeri (TL)	Arsa Expertiz Değeri (TL)	Arsa Piyasa Değeri (TL)	İhale Sonucu Arsanın Bugünkü Değeri (TL)	İdare Geliri (TL)	Oran (%)	Toplam Gelir (TL)
2006	211,00	6,10	650,00	2.225.223,00	5.593.128,08	5.855.850,00	6.751.800,00	7.672.500,00	33,00	23.250.000,00
2006	116,00	7,10	1.120,00	2.809.000,00	7.060.459,46	7.392.105,26	14.425.723,95	16.392.868,12	52,00	31.524.746,39
2006	171,30	4,80	770,00	2.465.520,00	6.197.117,84	6.488.210,53	35.555.748,80	40.404.260,00	38,00	106.327.000,00
2006	136,70	-4,70	4.020,00	10.250.000,00	25.763.513,51	26.973.684,21	45.611.153,28	51.830.856,00	56,00	92.555.100,00
2006	199,30	5,20	5.120,00	15.374.300,00	38.643.510,81	40.458.684,21	50.975.751,20	57.926.990,00	55,00	105.321.800,00
2006	116,00	7,10	8.904,00	18.837.455,30	47.348.198,46	49.572.250,79	86.829.536,64	98.669.928,00	42,00	234.928.400,00
2006	125,70	5,00	13.450,00	33.870.000,00	85.132.702,70	89.131.578,95	121.800.729,60	138.409.920,00	44,00	314.568.000,00
2006	125,70	5,00	18.050,00	46.077.800,00	115.817.172,97	121.257.368,42	162.069.856,96	184.170.292,00	46,00	400.370.200,00
2006	199,30	5,20	21.890,00	72.748.200,00	182.853.583,78	191.442.631,58	212.871.792,32	241.899.764,00	48,50	498.762.400,00
2006	142,80	0,80	735,00	1.766.470,00	4.440.046,22	4.648.605,26	7.045.984,00	8.006.800,00	37,00	21.640.000,00
2007	116,00	7,10	1.440,00	3.704.200,00	9.310.556,76	9.747.894,74	19.463.798,64	22.117.953,00	43,00	51.437.100,00
2007	125,70	5,00	3.800,00	9.432.380,00	23.708.414,59	24.822.052,63	38.644.531,20	43.914.240,00	48,00	91.488.000,00
2007	162,50	11,10	5.190,00	12.332.100,00	30.996.900,00	32.452.894,74	47.143.163,76	53.571.777,00	51,00	105.042.700,00
2007	144,60	8,50	5.175,00	13.385.500,00	33.644.635,14	35.225.000,00	51.011.906,00	57.968.075,00	55,00	105.396.500,00
2007	227,40	3,20	9.604,00	32.034.000,00	80.517.891,89	84.300.000,00	87.475.502,40	99.403.980,00	31,00	320.658.000,00
2007	180,10	8,50	13.790,00	42.200.000,00	106.070.270,27	111.052.631,58	132.261.228,00	150.296.850,00	29,00	518.265.000,00
2007	162,50	11,10	18.210,00	52.021.500,00	130.756.743,24	136.898.684,21	168.987.793,92	192.031.584,00	48,00	400.065.800,00
2007	125,70	5,00	23.240,00	54.242.700,00	136.339.759,46	142.743.947,37	227.055.628,80	258.017.760,00	52,50	491.462.400,00
2007	125,70	5,00	40.380,00	100.680.450,00	253.061.671,62	264.948.552,63	417.012.195,60	473.877.495,00	58,50	810.047.000,00
2007	136,70	-4,70	740,00	1.965.680,00	4.940.763,24	5.172.842,11	7.189.248,00	8.169.600,00	32,00	25.530.000,00
2008	144,60	8,50	750,00	1.935.223,00	4.864.209,16	5.092.692,11	19.584.892,80	22.255.560,00	36,00	61.821.000,00
2008	171,30	4,80	4.220,00	12.116.400,00	30.454.735,14	31.885.263,16	39.272.006,40	44.627.280,00	48,00	92.973.500,00
2008	162,50	11,10	4.150,00	11.216.700,00	28.193.327,03	29.517.631,58	47.145.859,20	53.574.840,00	33,00	162.348.000,00
2008	162,50	11,10	3.830,00	10.868.000,00	27.316.864,86	28.600.000,00	51.311.893,60	58.308.970,00	41,00	142.217.000,00
2008	211,00	6,10	7.800,00	23.503.700,00	59.076.867,57	61.851.842,11	88.829.400,00	100.942.500,00	43,00	234.750.000,00
2008	142,80	0,80	12.050,00	32.100.000,00	80.683.783,78	84.473.684,21	134.494.910,00	152.835.125,00	50,00	305.670.250,00

2008	125,70	5,00	18.310,00	47.780.000,00	120.095.675,68	125.736.842,11	170.176.287,60	193.382.145,00	49,50	390.671.000,00
2008	171,30	4,80	23.120,00	71.738.000,00	180.314.432,43	188.784.210,53	232.686.590,40	264.416.580,00	45,00	587.592.400,00
2008	162,50	11,10	640,00	1.718.000,00	4.318.216,22	4.521.052,63	7.331.997,20	8.331.815,00	41,00	20.321.500,00
2008	144,60	8,50	2.540,00	6.839.380,00	17.190.874,05	17.998.368,42	27.495.628,16	31.245.032,00	28,00	111.589.400,00
2009	142,80	0,80	4.250,00	11.092.350,00	27.880.771,62	29.190.394,74	40.398.028,00	45.906.850,00	55,00	83.467.000,00
2009	136,70	-4,70	5.160,00	12.324.000,00	30.976.540,54	32.431.578,95	47.398.560,00	53.862.000,00	47,00	114.600.000,00
2009	162,50	11,10	4.150,00	10.870.350,00	27.322.771,62	28.606.184,21	56.756.384,08	64.495.891,00	47,00	137.225.300,00
2009	142,80	0,80	9.540,00	21.297.000,00	53.530.297,30	56.044.736,84	89.650.008,80	101.875.010,00	53,00	192.217.000,00
2009	144,60	8,50	13.540,00	33.670.900,00	84.632.262,16	88.607.631,58	140.408.056,80	159.554.610,00	54,00	295.471.500,00
2009	180,10	8,50	18.610,00	57.320.200,00	144.075.097,30	150.842.631,58	174.737.728,00	198.565.600,00	47,00	422.480.000,00
2009	116,00	7,10	34.520,00	71.145.000,00	178.823.918,92	187.223.684,21	311.105.960,88	353.529.501,00	51,00	693.195.100,00
2009	125,70	5,00	600,00	1.215.000,00	3.053.918,92	3.197.368,42	8.331.312,00	9.467.400,00	31,00	30.540.000,00
2009	142,80	0,80	3.010,00	7.232.640,00	18.179.338,38	19.033.263,16	28.218.041,28	32.065.956,00	35,10	91.356.000,00
2009	211,00	6,10	4.000,00	12.230.200,00	30.740.772,97	32.184.736,84	40.525.233,76	46.051.402,00	34,00	135.445.300,00
2010	144,60	8,50	3.810,00	10.132.000,00	25.466.918,92	26.663.157,89	47.596.824,00	54.087.300,00	57,00	94.890.000,00
2010	125,70	5,00	5.210,00	11.106.500,00	27.916.337,84	29.227.631,58	58.711.665,76	66.717.802,00	46,00	145.038.700,00
2010	136,70	-4,70	9.670,00	24.022.900,00	60.381.883,78	63.218.157,89	92.465.656,80	105.074.610,00	47,00	223.563.000,00
2010	227,40	3,20	11.327,00	47.600.000,00	119.643.243,24	125.263.157,89	149.706.247,68	170.120.736,00	54,00	315.038.400,00
2010	142,80	0,80	18.710,00	42.076.370,00	105.759.524,59	110.727.289,47	178.724.071,68	203.095.536,00	42,00	483.560.800,00
2010	116,00	7,10	39.610,00	91.801.940,00	230.745.416,76	241.584.052,63	331.252.416,00	376.423.200,00	54,00	697.080.000,00
2010	116,00	7,10	720,00	1.580.400,00	3.972.356,76	4.158.947,37	8.677.152,00	9.860.400,00	44,00	22.410.000,00
2010	171,30	4,80	2.580,00	8.269.630,00	20.785.826,76	21.762.184,21	29.602.235,52	33.638.904,00	36,00	93.441.400,00
2010	136,70	-4,70	4.120,00	11.126.700,00	27.967.110,81	29.280.789,47	41.313.782,40	46.947.480,00	57,00	82.364.000,00
2010	227,40	3,20	5.380,00	16.408.600,00	41.243.237,84	43.180.526,32	48.146.063,68	54.711.436,00	52,00	105.214.300,00
2011	125,70	5,00	7.410,00	20.134.000,00	50.607.081,08	52.984.210,53	66.567.793,60	75.645.220,00	49,00	154.378.000,00
2011	125,70	5,00	9.370,00	22.027.000,00	55.365.162,16	57.965.789,47	95.596.793,60	108.632.720,00	56,00	193.987.000,00
2011	162,50	11,10	13.680,00	38.382.200,00	96.474.178,38	101.005.789,47	150.655.839,84	171.199.818,00	58,00	295.172.100,00
2011	136,70	-4,70	18.370,00	47.076.350,00	118.327.041,89	123.885.131,58	197.043.272,80	223.912.810,00	53,00	422.477.000,00
2011	227,40	3,20	23.100,00	78.548.640,00	197.433.068,11	206.706.947,37	333.990.153,20	379.534.265,00	55,00	690.062.300,00
2011	116,00	7,10	960,00	2.523.570,00	6.343.027,30	6.640.973,68	9.285.100,00	10.551.250,00	25,00	42.205.000,00
2011	116,00	7,10	1.700,00	3.820.000,00	9.601.621,62	10.052.631,58	30.184.000,00	34.300.000,00	35,00	98.000.000,00
2011	116,00	7,10	4.130,00	9.096.900,00	22.865.181,08	23.939.210,53	42.000.816,00	47.728.200,00	52,00	91.785.000,00

2011	142,80	0,80	3.790,00	9.226.840,00	23.191.787,03	24.281.157,89	48.155.254,40	54.721.880,00	61,00	89.708.000,00
2011	144,60	8,50	7.430,00	21.202.400,00	53.292.518,92	55.795.789,47	77.458.612,00	88.021.150,00	37,00	237.895.000,00
2012	162,50	11,10	9.830,00	26.865.000,00	67.525.540,54	70.697.368,42	108.620.142,40	123.431.980,00	38,00	324.821.000,00
2012	199,30	5,20	18.720,00	57.048.000,00	143.390.918,92	150.126.315,79	152.515.440,00	173.313.000,00	42,00	412.650.000,00
2012	162,50	11,10	23.580,00	64.244.500,00	161.479.418,92	169.064.473,68	199.918.899,84	227.180.568,00	57,00	398.562.400,00
2012	199,30	5,20	40.240,00	118.236.480,00	297.188.990,27	311.148.631,58	345.863.782,00	393.027.025,00	48,50	810.365.000,00
2012	211,00	6,10	620,00	1.919.000,00	4.823.432,43	5.050.000,00	9.369.465,60	10.647.120,00	33,00	32.264.000,00
2012	136,70	-4,70	2.510,00	6.202.720,00	15.590.620,54	16.322.947,37	30.751.325,44	34.944.688,00	47,00	74.350.400,00
2012	116,00	7,10	2.550,00	6.039.800,00	15.181.118,92	15.894.210,53	42.151.992,96	47.899.992,00	28,00	171.071.400,00
2012	125,70	5,00	4.060,00	9.030.000,00	22.697.027,03	23.763.157,89	48.658.246,56	55.293.462,00	42,00	131.651.100,00
2012	144,60	8,50	7.380,00	21.103.100,00	53.042.927,03	55.534.473,68	80.332.120,00	91.286.500,00	41,00	222.650.000,00
2012	171,30	4,80	9.810,00	21.031.000,00	52.861.702,70	55.344.736,84	112.813.430,40	128.197.080,00	44,00	291.357.000,00
2013	144,60	8,50	18.640,00	48.073.400,00	120.833.140,54	126.508.947,37	155.715.868,00	176.949.850,00	41,00	431.585.000,00
2013	136,70	-4,70	22.580,00	59.107.200,00	148.566.745,95	155.545.263,16	201.371.892,48	228.831.696,00	54,00	423.762.400,00
2013	136,70	-4,70	40.080,00	100.646.442,00	252.976.192,05	264.859.057,89	350.811.384,00	398.649.300,00	47,00	848.190.000,00
2013	180,10	8,50	41.210,00	127.320.430,00	320.021.621,35	335.053.763,16	426.541.280,00	484.706.000,00	58,00	835.700.000,00
2013	136,70	-4,70	620,00	1.585.000,00	3.983.918,92	4.171.052,63	9.397.344,00	10.678.800,00	33,00	32.360.000,00
2013	116,00	7,10	2.810,00	6.077.430,00	15.275.702,43	15.993.236,84	31.246.509,36	35.507.397,00	29,00	122.439.300,00
2013	227,40	3,20	4.320,00	13.096.700,00	32.918.732,43	34.465.000,00	44.617.531,20	50.701.740,00	31,00	163.554.000,00
2013	142,80	0,80	5.150,00	12.320.600,00	30.967.994,59	32.422.631,58	49.637.280,00	56.406.000,00	42,00	134.300.000,00
2013	162,50	11,10	7.360,00	19.106.700,00	48.024.948,65	50.280.789,47	80.520.000,00	91.500.000,00	40,00	228.750.000,00
2013	116,00	7,10	11.820,00	29.334.600,00	73.732.913,51	77.196.315,79	114.346.219,68	129.938.886,00	49,00	265.181.400,00
2014	227,40	3,20	18.240,00	57.026.900,00	143.337.883,78	150.070.789,47	158.526.244,80	180.143.460,00	45,00	400.318.800,00
2014	144,60	8,50	22.970,00	62.362.100,00	156.747.981,08	164.110.789,47	205.988.597,76	234.077.952,00	48,00	487.662.400,00
2014	144,60	8,50	38.360,00	97.620.476,00	245.370.385,62	256.895.989,47	351.255.168,00	399.153.600,00	48,00	831.570.000,00
2014	144,60	8,50	660,00	1.726.000,00	4.338.324,32	4.542.105,26	11.011.792,00	12.513.400,00	37,00	33.820.000,00
2014	142,80	0,80	2.570,00	6.232.640,00	15.665.824,86	16.401.684,21	32.364.566,08	36.777.916,00	29,00	126.820.400,00
2014	199,30	5,20	3.640,00	12.632.540,00	31.752.060,00	33.243.526,32	45.390.470,40	51.580.080,00	36,00	143.278.000,00
2014	144,60	8,50	4.100,00	10.300.700,00	25.890.948,65	27.107.105,26	50.023.296,40	56.844.655,00	41,00	138.645.500,00
2014	142,80	0,80	6.980,00	20.070.000,00	50.446.216,22	52.815.789,47	84.718.620,80	96.271.160,00	40,00	240.677.900,00
2014	136,70	-4,70	13.480,00	34.910.500,00	87.748.013,51	91.869.736,84	118.714.886,40	134.903.280,00	46,00	293.268.000,00
2014	199,30	5,20	12.760,00	41.634.000,00	104.647.621,62	109.563.157,89	160.700.274,24	182.613.948,00	44,00	415.031.700,00

2015	142,80	0,80	23.560,00	68.137.000,00	171.263.270,27	179.307.894,74	212.534.805,12	241.516.824,00	51,00	473.562.400,00
2015	142,80	0,80	39.200,00	112.406.670,00	282.535.684,05	295.807.026,32	360.142.552,00	409.252.900,00	49,00	835.210.000,00
2015	144,60	8,50	635,00	1.671.000,00	4.200.081,08	4.397.368,42	11.641.322,88	13.228.776,00	44,00	30.065.400,00
2015	211,00	6,10	2.350,00	8.229.320,00	20.684.507,03	21.656.105,26	33.736.074,24	38.336.448,00	32,00	119.801.400,00
2015	136,70	-4,70	3.850,00	9.078.000,00	22.817.675,68	23.889.473,68	45.584.880,00	51.801.000,00	62,00	83.550.000,00
2015	144,60	8,50	4.090,00	10.470.500,00	26.317.743,24	27.553.947,37	50.208.004,00	57.054.550,00	43,00	132.685.000,00
2015	125,70	5,00	9.820,00	29.246.612,00	73.511.754,49	76.964.768,42	85.833.457,60	97.538.020,00	53,00	184.034.000,00
2015	142,80	0,80	13.650,00	31.702.200,00	79.683.908,11	83.426.842,11	120.926.300,00	137.416.250,00	47,00	292.375.000,00
2015	162,50	11,10	18.650,00	51.082.000,00	128.395.297,30	134.426.315,79	161.578.560,00	183.612.000,00	44,00	417.300.000,00
2015	162,50	11,10	23.610,00	63.321.200,00	159.158.691,89	166.634.736,84	212.750.193,92	241.761.584,00	41,00	589.662.400,00

Araştırmada TOKİ, Emlak Konut ve ortak iştirakleri tarafından 2006-2015 yılları arasında ihale edilen ve tamamlanan toplam 100 ihale verileri incelenmiştir. İhale verilerinin birebir gerçek rakamlar üzerinden olması, analizi daha değerli kılmaktadır. Buna göre araştırmada her yıl için 10 proje verisine ulaşılmıştır.

#### **5.4.2. Araştırma Problemleri**

Araştırmada hasılat paylaşımının inşaat sektörü ve ekonomik anlamda katkılarının çeşitli göstergeler bakımından incelenmesi için, aşağıdaki sorulara yanıt aranmıştır:

1. Hasılat paylaşım modelinin arsa birim fiyatları üzerindeki etkileri ne yöndedir?
2. Hasılat paylaşımı modelinde yapılan projelerde arsa değerleri, toplam hasılat ve ihale oranlarının yıllara göre değişimi ne yöndedir?
3. Hasılat paylaşımı sonuçlarının arsa sahibinin payı üzerindeki etkisi ne yöndedir?
4. İnşaat sektörünün genel olarak faiz ve tüketiciler fiyatları üzerindeki etkisi ne yöndedir?

#### **5.4.3. Hasılat Paylaşım Modelinin Arsa Birim Fiyatları zerindeki Etkileri**

Araştırma veri setinde arsa beyan değeri, arsa ekspertiz değeri, arsa piyasa değeri ve hasılat paylaşımı sonrası arsa değerleri toplam arsa alanına bölünerek, hasılat paylaşımının arsa değeri üzerindeki etkileri incelenmiştir. Araştırmada bu sayede, hasılat paylaşım modelinin uygulanmasının arsa birim fiyatları üzerinde nasıl ve ne Şekilde etkili olduğunun incelenmesi amaçlanmıştır.

Daha nceki bölümlerde de değinildiği gibi arsa beyan değeri, yerel yönetimler tarafından belirlenen bedeller üzerinden yapılan arsa değerlendirmeleridir. Arsa ekspertiz değeri ise SPK lisanslı uzmanlar tarafından yapılan, arsanın piyasa değerini ortaya koymak için yapılan değerlendirmedir. Öte yandan ekspertiz değerlendirmeleri üzerinden piyasada sapma payı olduğundan, arsa ekspertiz değerlerine göre piyasa değerleri farklılık göstermektedir. arsa ihale sonucu bedeli ise ihale sonunda idarenin elde ettiği karın birim metrekare üzerine düşen bölümüdür.

Araştırmanın bu bölümünde, arsa birim metrekare fiyatlarının hasılat paylaşımı

Arsa beyan, ekspertiz, piyasa ve ihale sonuçlarına göre birim değerlerinin ortalaması ve fark analizi sonuçları Tablo 5.4'te verilmiştir.

**Tablo 5. 4. Arsa Beyan, Ekspertiz, Piyasa ve İhale Sonuçlarına Göre Birim Değerlerinin Ortalaması**

Yıl	Arsa Beyan Birim Değeri (m <sup>2</sup> /TL)	Arsa Ekspertiz Birim Değeri (m <sup>2</sup> /TL)	Arsa Piyasa Birim Değeri (m <sup>2</sup> /TL)	İhale Sonucu Bugünkü Birim Değer (m <sup>2</sup> /TL)
2006 Ort.	2.321,77	5.835,78	6.109,90	11.708,00
SS	188,57	473,97	496,24	2.982,75
2007 Ort.	2.451,43	6.161,71	6.451,13	10.221,81
SS	261,15	656,40	687,23	1.517,71
2008 Ort.	2.520,83	6.336,15	6.633,77	10.209,21
SS	236,19	593,67	621,55	1.408,79
2009 Ort.	2.537,19	6.377,25	6.676,81	10.524,13
SS	101,56	255,27	267,26	1.887,28
2010 Ort.	2.634,05	6.620,71	6.931,70	12.638,62
SS	113,72	285,84	299,27	4.794,27
2011 Ort.	2.698,63	6.783,04	7.101,65	10.578,73
SS	122,91	308,93	323,44	1.686,64
2012 Ort.	2.905,02	7.301,82	7.644,81	17.704,07
SS	446,66	1.122,69	1.175,43	15.944,19
2013 Ort.	3.076,61	7.733,09	8.096,33	9.776,99
SS	14,99	37,66	39,44	506,74
2014 Ort.	3.174,20	7.978,39	8.353,16	10.247,83
SS	209,28	526,03	550,74	1.894,51
2015 Ort.	3.218,25	8.089,12	8.469,08	12.274,98
SS	226,66	569,71	596,47	2.308,84
2016 Ort.	3.348,08	8.415,45	8.810,74	10.759,15
SS	402,94	1.012,78	1.060,36	2.244,54

Tablo 5.4'te de görüleceği gibi, arsa beyanı, ekspertiz ve piyasa fiyatlarına göre arsa birim değerlerinin yıllar içerisindeki değişimi, istatistiksel olarak anlamlı bir artış göstermektedir ( $p < 0,05$ ). Bu durum yıllar içerisinde arsa fiyatlarının artışını gösterirken; arsa beyan değeri, ekspertiz değeri, piyasa değeri ve ihale sonucunda elde edilen değer arasında istatistiksel olarak yüksek derecede anlamlı bir fark vardır ( $p < 0,001$ ). Beyan ve ekspertiz değeri ile beyan ve piyasa değeri arasında %5'lik güven sınırının çok üzerinde bir fark görülmektedir. benzer şekilde, ihale sonucu ile ekspertiz ve piyasa değeri



sonucunda elde edilen birim fiyat değeri arasında da yüksek derece anlamlı fark olup ( $p<0,001$ ), hasılat paylaşım modeli arsa birim fiyatlarını ciddi ölçüde arttırmaktadır.

#### **5.4.4. Hasılat Paylaşımı Modelinde Yapılan Projelerde Arsa Değerleri, Toplam Hasılat ve İhale Oranlarının Yıllara Göre Değişimi**

Hasılat paylaşım modeline göre incelenen 11 yıla (2006-2016) ilişkin verilerin dağılımları incelendiğinde, Kolmogorov Smirnov testi sonuçları incelenen tüm parametrelerin dağılımının normal dağılıma uymadığını göstermektedir ( $p>0,05$ ). Aslında bu durum beklenen bir sonuç olup, veri setinin de tutarlılığını göstermektedir. Zira inşaat sektöründe arsa değerleri üzerinde etkili pek çok değişken olup, aynı yüzölçümüne sahip arsanın fiyatı, aynı semt içerisinde dahi değişmektedir.

Yine aynı arazi üzerine yapılacak farklı proje türlerine göre, toplam gelirden ciddi farklılıklar görülmektedir. Bu nedenle, genel olarak yıllara ilişkin değişimin yaşanıp yaşanmadığı, en yüksek ve en düşük değerlerin hangi yıllarda olduğu incelenmiş ve analiz edilmiştir. İhalelerden elde edilen projelere ilişkin değişkenlerin yıllara göre değişimi ve fark analizi sonuçları Ta lo 5.5'te verilmiştir.

**Tablo 5. 5. İhalelerden Elde Edilen Projelere İlişkin Değişkenlerin Yıllara Göre Değişimi ve Fark Analizi Sonuçları**

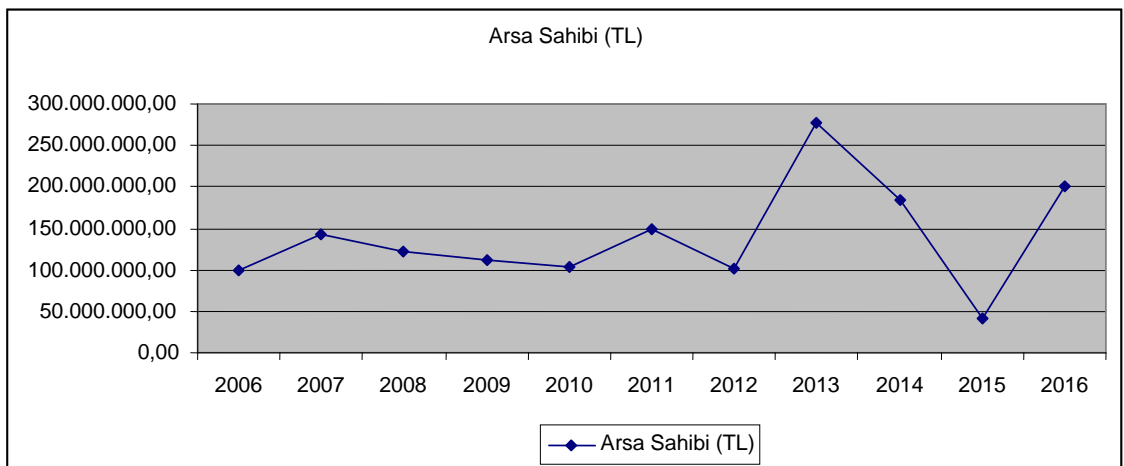
Yıl		Toplam Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Arsa Beyan Değeri (TL)	Arsa Expertiz Değeri (TL)	Arsa Piyasa Değeri (TL)	İhale Sonucu Arsa'nın Bugünkü Değeri (TL)	İdare Geliri (TL)	Oran (%)	Toplam Gelir (TL)
2006	Ort.	9.190,33	20.564.191,28	51.688.372,67	54.116.292,83	86.747.435,51	98.576.631,26	42,00	210.104.787,20
	SS	13.501,32	29.895.548,64	75.142.865,51	78.672.496,43	114.019.464,79	129.567.573,62	10,37	239.399.359,98
2007	Ort.	12.808,33	32.070.203,50	80.608.889,88	84.395.272,37	125.038.208,24	142.088.873,00	47,96	278.186.283,33
	SS	11.043,42	27.520.883,47	69.174.112,50	72.423.377,55	111.280.035,16	126.454.585,41	7,21	218.244.297,33
2008	Ort.	11.015,00	28.896.983,08	72.632.957,46	76.044.692,31	106.693.109,40	121.242.169,77	45,47	259.274.211,54
	SS	10.843,19	31.009.304,82	77.942.306,70	81.603.433,73	97.922.638,48	111.275.725,54	8,94	226.109.609,60
2009	Ort.	10.433,33	26.524.624,33	66.670.001,70	69.801.642,98	98.971.115,47	112.467.176,67	48,42	226.380.825,00
	SS	11.694,99	29.696.543,05	74.642.662,27	78.148.797,51	103.019.199,11	117.067.271,71	8,99	241.432.436,05
2010	Ort.	9.291,43	24.320.905,64	61.130.924,99	64.002.383,27	91.409.434,91	103.874.357,86	43,57	229.696.192,86
	SS	10.790,38	27.778.271,49	69.821.060,77	73.100.714,45	94.679.236,63	107.590.041,62	8,16	222.861.935,40
2011	Ort.	13.306,15	36.253.740,77	91.124.267,34	95.404.580,97	130.637.328,60	148.451.509,77	45,77	311.112.938,46
	SS	11.230,86	30.799.522,34	77.415.015,62	81.051.374,58	105.613.295,73	120.015.108,78	7,87	220.147.192,74
2012	Ort.	8.100,00	23.124.110,00	58.122.762,97	60.852.921,05	89.986.002,30	102.256.820,80	42,20	234.338.260,00
	SS	9.052,32	28.001.312,50	70.381.677,36	73.687.664,47	86.696.756,69	98.519.041,70	5,02	214.628.998,13
2013	Ort.	24.536,67	75.613.543,33	190.055.662,97	198.983.008,77	244.513.412,00	277.856.150,00	44,67	592.148.333,33
	SS	14.639,27	45.413.177,70	114.146.635,83	119.508.362,36	159.064.992,41	180.755.673,19	14,64	216.290.897,42
2014	Ort.	17.061,67	52.945.586,67	133.079.447,57	139.330.491,23	161.386.251,69	183.393.467,83	45,67	397.568.150,00
	SS	13.450,26	39.589.315,10	99.508.278,48	104.182.408,15	111.720.527,96	126.955.145,41	6,52	257.388.951,92
2015	Ort.	3.084,00	9.621.488,60	24.183.741,62	25.319.706,84	35.842.394,72	40.729.994,00	35,00	109.102.140,00
	SS	2.983,88	8.881.052,55	22.322.645,59	23.371.190,92	33.094.814,45	37.607.743,69	4,53	86.415.436,51
2016	Ort.	15.805,86	53.135.902,29	133.557.808,45	139.831.321,80	175.843.471,51	199.822.126,71	45,57	414.988.971,43
	SS	12.117,79	39.957.917,60	100.434.765,86	105.152.414,73	142.262.387,82	161.661.804,34	10,45	288.403.954,80

Tablo 5.4'te de görüleceği gibi, 2013 yılında hasılat paylaşımı modeli ile ilgili ciddi ve önemli bir artış yaşanmıştır.

Fark analizi sonuçları ise tüm zaman dilimi içerisinde ilgili parametreler arasında sadece arsa beyan, ekspertiz ve piyasa değerleri arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farkın olduğunu ( $p < 0,05$ ), diğer parametreler arasındaki farkın ise anlamlılık düzeyinde olmadığını göstermektedir ( $p > 0,05$ ). Bu durum, hasılat paylaşım modelinin yıllar içerisinde istikrarlı bir biçimde uygulandığını ve inşaat sektörü toplam gelir, arsa değerleri (beyan, ekspertiz, piyasa), idare geliri ve oranlarında belli bir istikrar ya da arz-talep dengesinin yakalandığına işaret etmektedir. Dolayısıyla hasılat paylaşım modeli uygulamada yerini almış, denge konumuna doğru yaklaşmıştır. Bu durum, sektörün arsa tedarik yöntemi olarak hasılat paylaşım modelini benimsediğini göstermektedir.

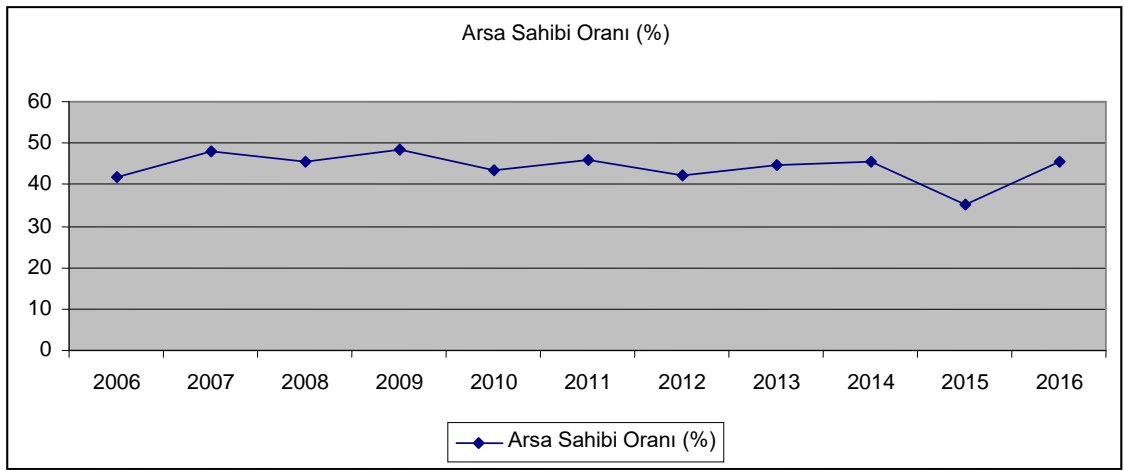
#### 5.4.4. Hasılat Paylaşımı Sonuçlarının Arsa Sahibinin Payı Üzerindeki Etkisi

Araştırmada ayrıca, arsa sahiplerinin proje paylarının, zaman içerisinde nasıl değiştiğinin ortaya koyulması için, arsa sahiplerinin aldığı idare payı ve bunun zaman içerisindeki değişimi analiz edilmiştir. İlk olarak arsa sahibinin gelirinin yıllar içerisindeki değişimi Şekil 5.1'de verilmiştir.



Şekil 5. 1. Arsa Sahibinin Gelirinin Yıllar İçerisindeki Değişimi

Şekilde de görüleceği gibi, arsa sahibinin geliri yıllar içerisinde düzensiz bir eğri izlemekte olup, 2013 yılında tavan yapan bu değer, 2015 yılında ise en düşük seviyede gerçekleşmiştir. Öte yandan tek başına arsa sahibinin aldığı gelirin TL cinsinden değeri bir gösterge olmayıp, sadece ön fikir etmek açısından önemlidir. Bunun yanında arsa sahibinin aldığı oran ve birim arsa fiyatlarının beyan edilen, ekspertiz sonuçları, piyasa değeri ve ihale sonucundaki değerine de bakmak gerekir. Arsa sahibinin aldığı oranın yıllar içerisindeki değişimi Şekil 5.2’de verilmiştir.

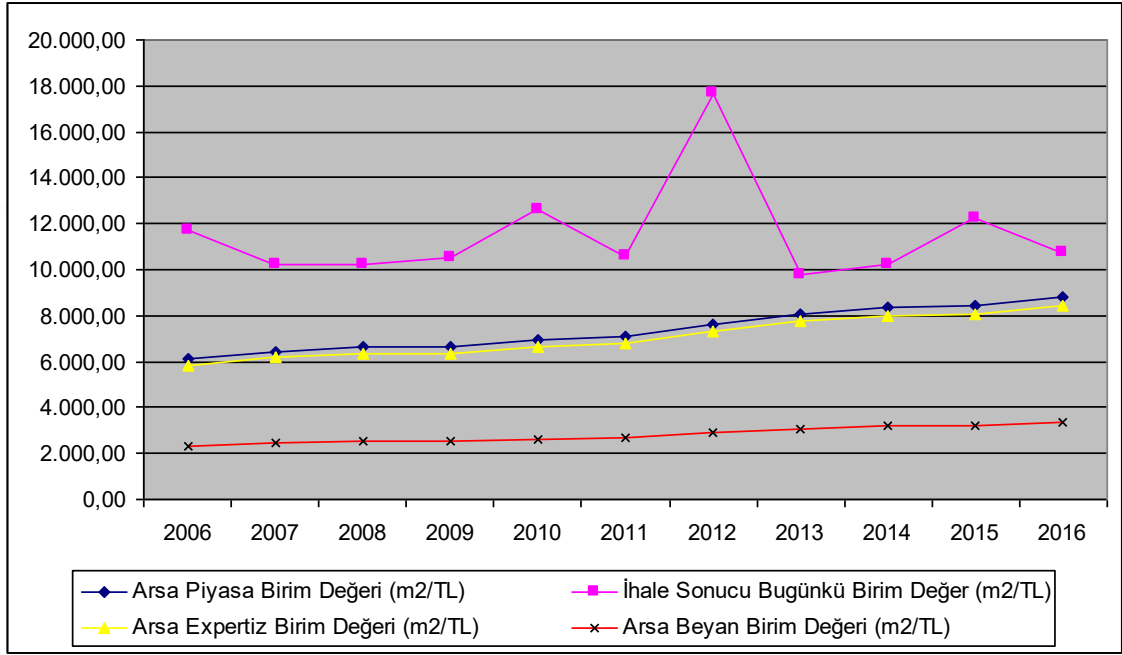


Şekil 5. 2. Arsa Sahibinin Aldığı Oranın Yıllar İçerisindeki Değişimi

Şekilde de görüleceği üzere, arsa sahibinin yıllar içerisinde aldığı oranlar 35-50 bandı arasında değişmektedir. Arsa sahibinin elde ettiği gelirin en düşük olduğu 2015 yılında (Bkz Şekil 5.1), idare geliri oranı da en düşük seviyesindedir. Ancak arsa sahibinin elde ettiği toplam gelirin yıllar içerisindeki değişimi ile kıyaslandığında, arsa sahibinin ya da idarenin proje üzerinden aldığı hasılatın oranı, daha lineer ya da doğrusal bir yapı göstermektedir. Bu durum, arsa sahibinin hisse pay oranının, toplam gelir ya da arsa sahibi geliri kadar fazla değişiklik göstermemesinden ileri gelmektedir.

Bu noktada değinilmesi gereken bir diğer husus ise inşaat sektöründe incelenen projelerin müteahhit ya da şirketlerinin piyasa dengesini sağama konusundaki başarılarıdır. Araştırmaya konu edilen projelerde çok yüksek ya da çok düşük, uç değerlerde oranlar görülmemektedir. Aslında çok uç değerlere sahip projelerin realize edilmesi, ihale aşaması ya da sonrasında bozulması da söz konusu olabilir. Sonuç olarak

piyasa belli bir oran bandı çevresinde kendi dengesini bulmuş olup, sistemin oturmuş bir ekonomik yapıya sahip olduğu ifade edilebilir. Bunun yanında, birim fiyatlar üzerinden arsa değerinin beyan, ekspertiz, piyasa ve ihale sonrası gerçekleşen rakamlarına da bakmak gerekir. Bu değerlerin incelenen yıllar içerisindeki değişimi Şekil 5.3'te verilmiştir.



Şekil 5. 3. Farklı Şekillerde Değerlendirilen Arsa Birim Fiyatlarının Yıllar İçerisindeki Değişimi

Arsa birim fiyatlarının ilgili yıllardaki değişimleri incelendiğinde göze çarpan ilk bulgu, arsa beyan değerinin reel sektörden ne derece uzak olduğudur. Arsa beyan değerleri daha önce de belirtildiği üzere, arsaların vergilendirilmesinde yerel yönetimler tarafından belirlenen fiyatlar üzerinden yapılmaktadır. Bu aşamada verginin ödenmesinin teşviki, sektöre katkı sağlanması, sektör içerisindeki likidite akışının sağlanması gibi bazı olumlu nedenlerin yanında; siyasi nedenler, oluşan rantla ilgili paylaşımlar gibi olumsuz nedenlerin de, arsa beyan değerini etkilediği ifade edilebilir.

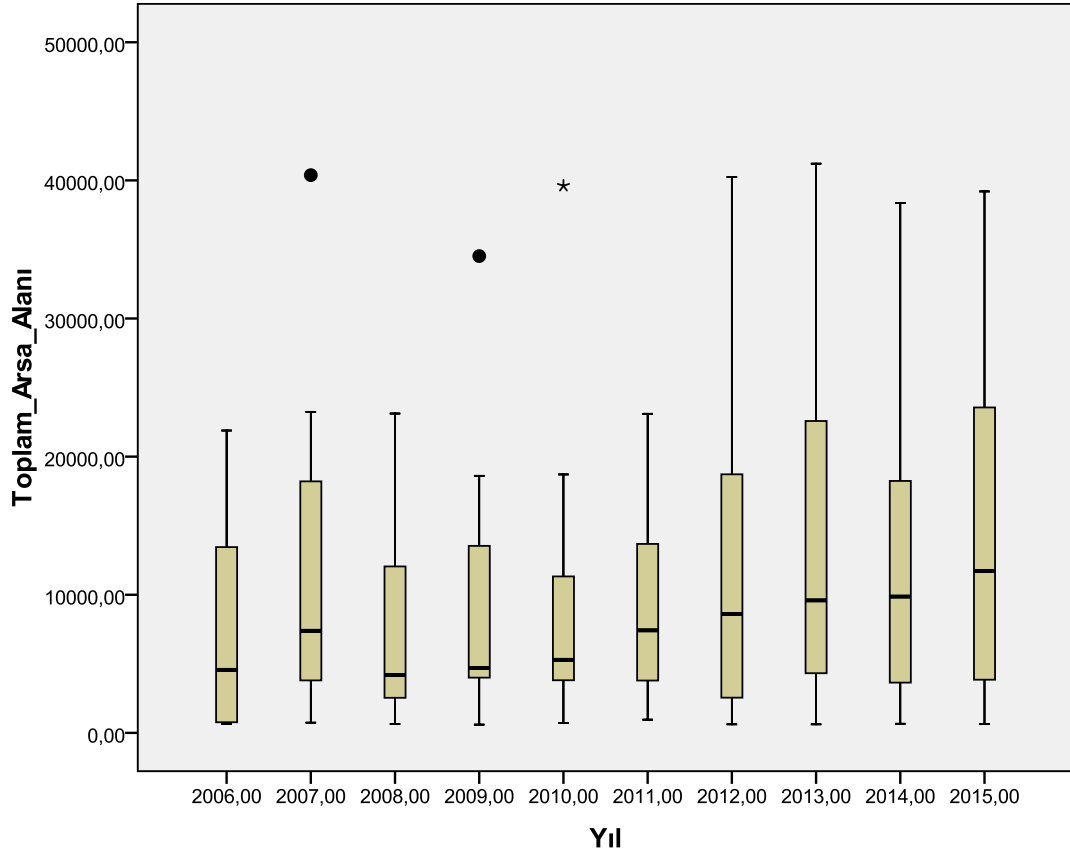
Öte yandan ekonomide, soyut unsurlara fazla değer vermeyen, son derece liberal ve kesin kurallar geçerlidir. Bu noktada piyasa, kendi paradigmaları çerçevesinde, bir metanın ederinin ne altına, ne de üstüne kolay kolay izin vermemektedir. Nitekim arsa ekspertiz ve piyasa değerleri de bunu göstermektedir. Arsa beyan değerindeki daha çok

makroekonomik göstergeler çerçevesindeki artış arsa ekspertiz ve arsa piyasa değerlerinde de görülse de, tüm yıllara ait değerlerde bu iki parametrenin çok daha yüksek olduğu görülmektedir.

Hasılat paylaşımı sonrasında ise piyasa ve ekspertiz değerlerinin çok daha üzerinde bir getirinin arsa sahibi ile bulunduğu görülmektedir. Ancak bu noktada, ekspertiz ve piyasa değerlerine göre arsa değeri daha fazla değişken bir yapıya kavuşmaktadır. Bunu bir anlamda şu şekilde nitelendirmek mümkündür, arsa piyasa bedelleri üç aşağı beş yukarı belliyken, projenin başarısında müteahhit firmanın başarısı, aynı zamanda arsanın nihai fiyatı üzerinde esas belirleyici olmaktadır. Nitekim piyasa değeri düşük olan bir arsa ile piyasa değeri nispeten yüksek olan bir arsada, proje sonucunda tersi durum söz konusu olabilmektedir. Yani daha ucuz bir arsa, iyi bir proje ile daha pahalı bir arsadan daha değerli hale gelebildiği gibi, daha değerli bir arsa, kötü bir proje ile daha ucuz arsadan daha değersiz hale gelebilmektedir. İşte hasılat paylaşım modeli, müteahhidin bilgi ve becerisine bu derece bağlı olduğundan, müteahhitlik sektöründe Ar-Ge ve daha iyi, daha kaliteli üretimi teşvik etmekte, hatta zorlamaktadır da denilebilir.

#### **5.4.5. Hasılat Paylaşım Modelinin Tercih Edildiği Projelerin Arsa Büyüklüğü, İhale Oranı ve Ekonomik Göstergelerine Göre Dağılımı**

Araştırmada ayrıca, hasılat paylaşım modelinin tercih edildiği projelerin genel çerçevesini çizmek üzere, yıllara göre arsa büyüklüğü, ihale oranları ve ekonomik göstergelerin nasıl ve ne şekilde değiştiğinin analizine yer verilmiştir. Bunun için araştırma verilerinden toplam arsa alanı, arsa piyasa değeri, toplam ihale geliri, idare geliri ve idare oranlarının yıllara göre değişimleri incelenmiştir. İlk olarak toplam arsa alanının yıllara göre değişimi Şekil 5.4'te verilmiştir.

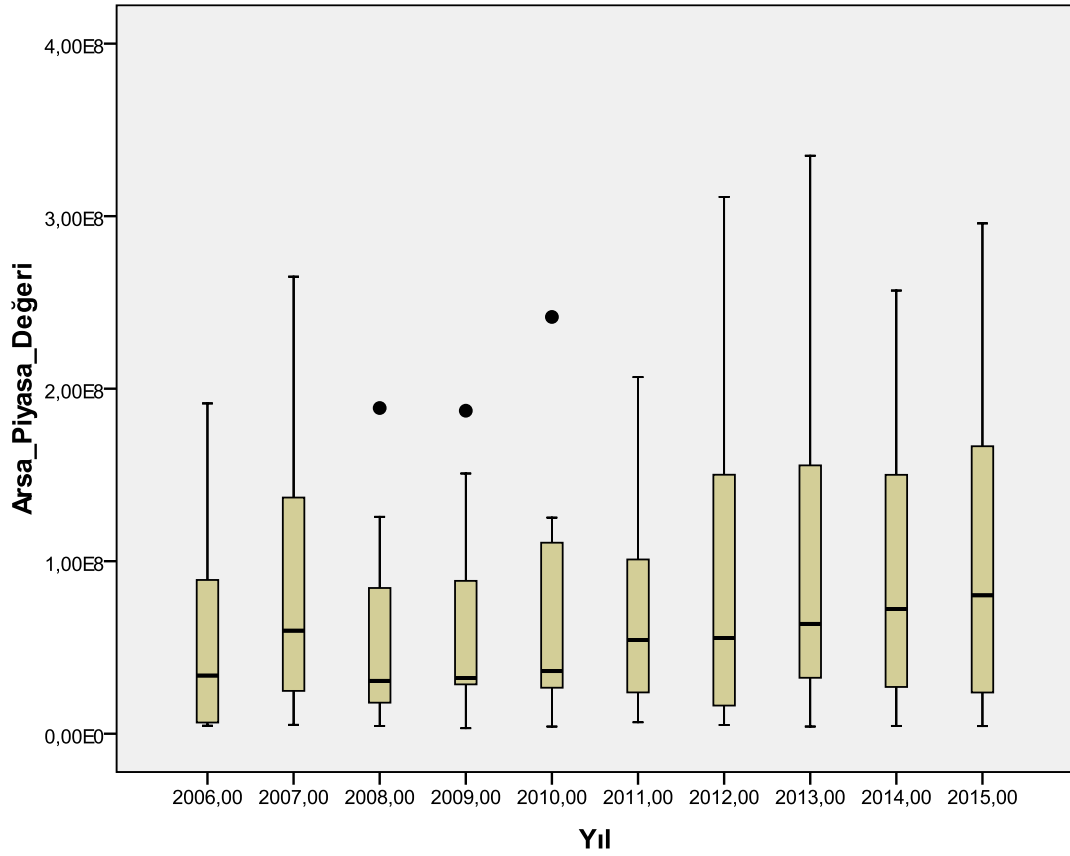


**Şekil 5. 4. Hasılat Paylaşımına Konu Olan Toplam Arsa Alanının Yıllara Göre Değişimi**

Şekilde de görüleceği gibi, toplam arsa alanı yıllara göre değişim aralığı artacak şekilde yükselmiş ve özellikle 2012 yılından sonra hasılat paylaşım modeli, daha fazla varyasyonu olan arsa türü üzerinde uygulanabilir bir model olmuştur. Bunun yanında 2007-2010 arasında bazı uç değerler görülsede, sistemin ve arsa büyüklük oranlarının kendi içerisinde tutarlı bir yapıya kavuştuğu görülmektedir. 2007 yılında başlayan küresel krizin etkilerinin inşaat sektöründe üç yıllık bir zamanı kapsadığı düşünüldüğünde, sistem kendisini toparlamak için oldukça etkili ve verimli bir biçimde uygulamada yerini almıştır.

Hasılat paylaşım modeline konu olan toplam arsa alanının yıllara göre değişimi incelendiğinde ortaya çıkan en önemli bulgu, modelin tüm inşaat sektörü tarafından benimsenecek bir hızda ilerlediği yönündedir. Diğer bir ifadeyle Türk inşaat sektörü, bu modeli beğenmiş ve benimsemiştir. Son dört yıllık verilerde değişim aralığı ve medyan değerleri, modelin zaman içerisinde daha stabil bir biçimde alanda yer bulduğunu açık

bir biçimde göstermektedir. Hasılat paylaşımına konu olan projelerin arsa piyasa değerinin yıllara göre değişimi Şekil 5.5'te verilmiştir.



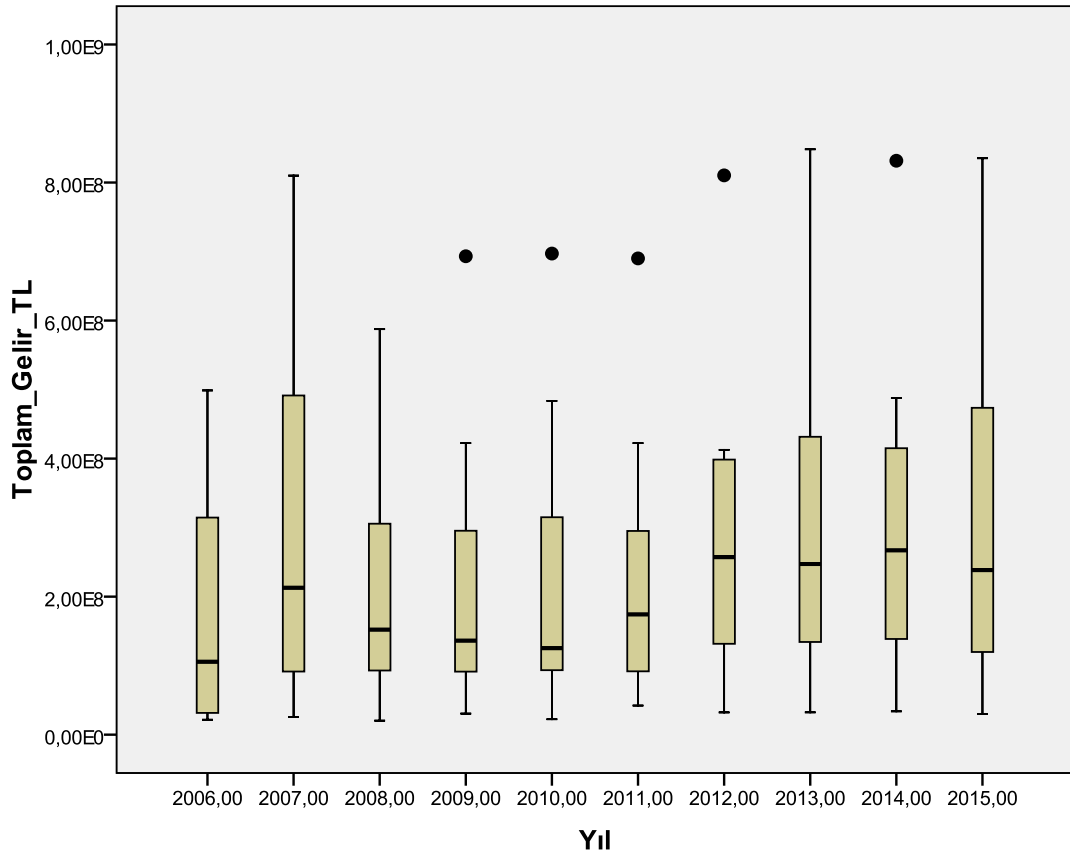
Şekil 5. 5. Hasılat Paylaşımına Konu Olan Projelerin Arsa Piyasa Değerinin Yıllara Göre Değişimi

Hasılat paylaşımına konu olan arsa toplam alanıyla benzer ve uyumlu bir biçimde, arsa piyasa değerinin de yıllar içerisindeki değişimi, modelin inşaat sektöründe yaygın bir biçimde kullanılmaya başlandığını göstermektedir. Burada da 2008-2010 yılları arasındaki istikrarsızlık yerini daha sonraki dönemde daha istikrarlı, kapsayıcı ve daha geniş çerçevede bir yapıya bırakmıştır. Bu dönemden itibaren arsa piyasa değerlerinde uç artışların olmadığı, piyasanın kendisini dengelediği görülmektedir.

Aslında hasılat paylaşım modeli de her model gibi, biyolojik ya da exponensiyal bir büyüme evresi göstermiştir. Başlangıç aşamasında daha yüksek kar oranları ve daha yüksek riskli projeler söz konusu olurken, zaman içerisinde projelerde tüm tarafların daha temkinli yaklaştığı, daha profesyonel bir yaklaşımın benimsendiği görülmektedir. Dolayısıyla modele ilişkin getirilen kontrolsüz hız artışı, emlak balonu gibi tabirlerin



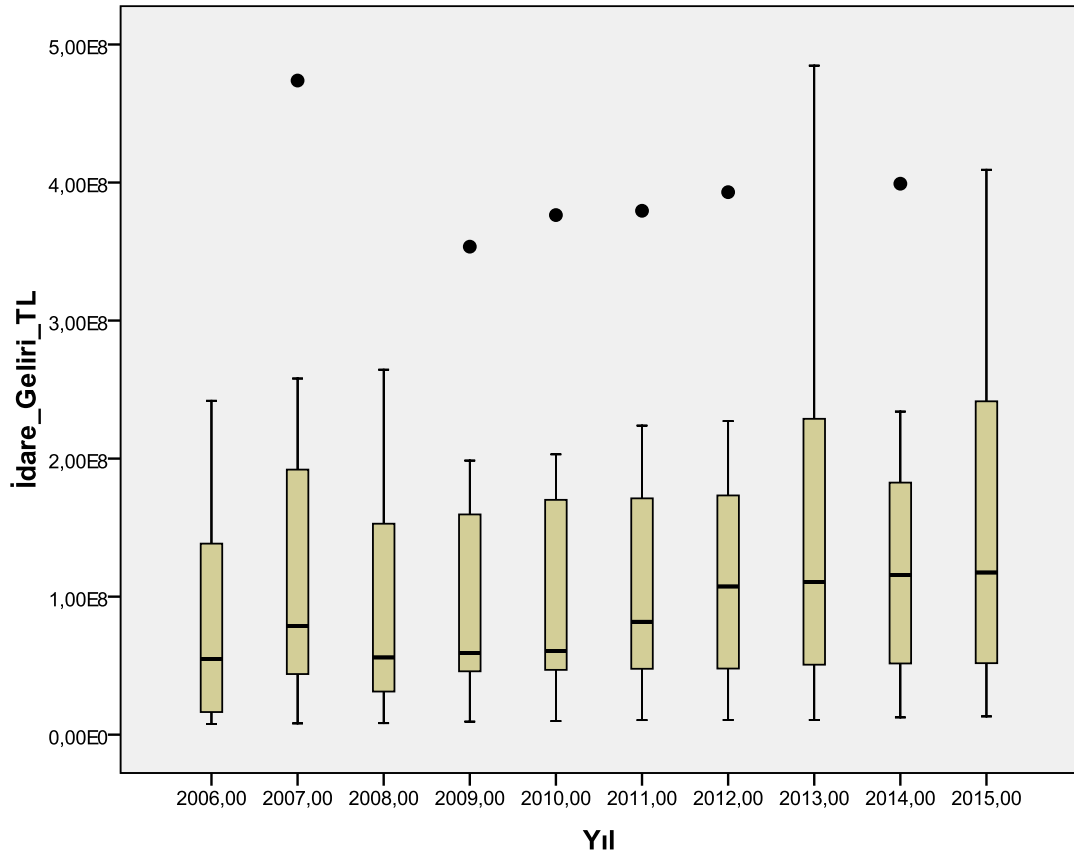
aslında piyasa tarafından elimine edildiği, daha profesyonel ve daha başarılı bir biçimde projelerin modellenmelerinin ve ihalelerinin yapıldığı bir yapıya geçiş bu sayede mümkün olmuştur. İnşaat projelerinde kat karşılığı arsa yöntemindeki ilkel yapının yerine, arsa sahibi ve müteahhit adayların proje değerlendirme, emlak değerlendirme, nakit akımı, net bugünkü değer gibi yöntemlerde uzmanlaştığı, daha bilimsel ve daha profesyonel bir sektör yapısına geçiş sağlanmıştır. Hasılat paylaşımına konu olan projelerin toplam gelirlerinin yıllara göre değişimi Şekil 5.6’da verilmiştir.



**Şekil 5. 6. Hasılat Paylaşımına Konu Olan Projelerin Toplam Gelirlerinin Yıllara Göre Değişimi**

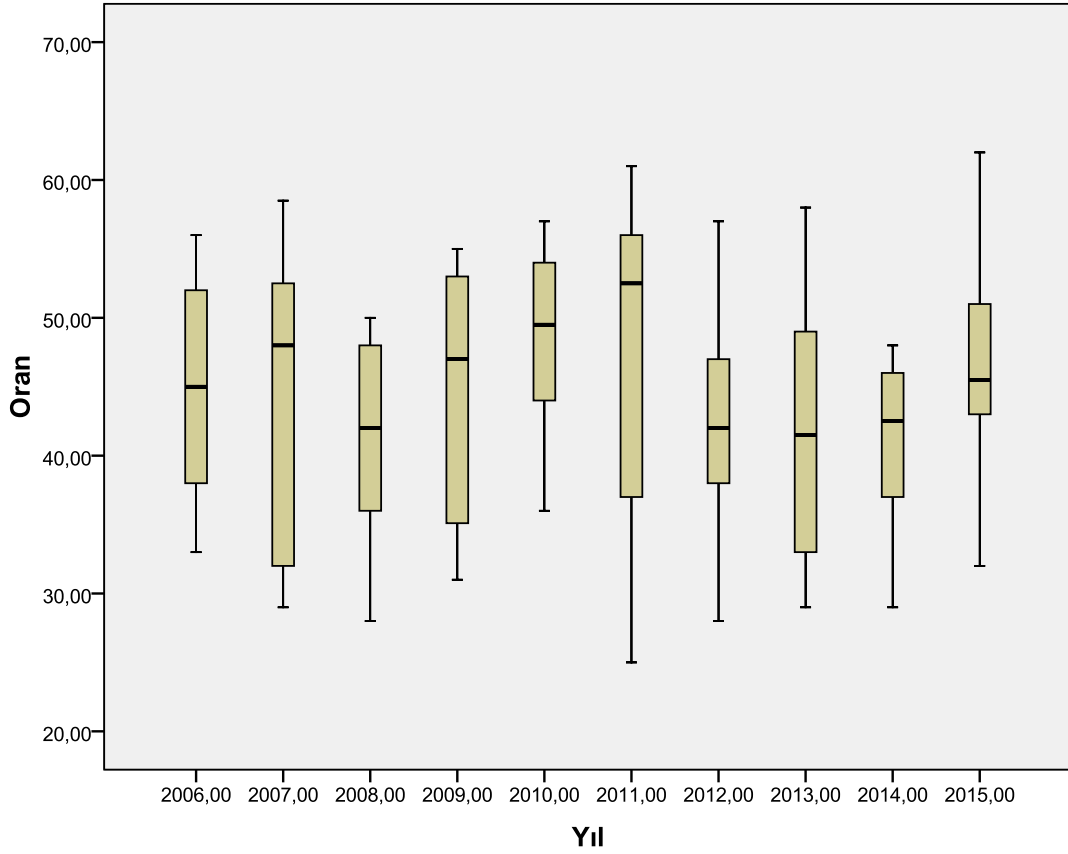
Toplam gelir bakımından yıllara göre hasılatla konu olan projelerin gelişimi incelendiğinde, toplam arsa alanı ve arsa piyasa değerine göre biraz daha dağınık bir seyrin olduğu görülmektedir. İnşaat projelerinde arsa alanı, arsa piyasa değeri, arsa birim değerleri gibi pek çok değişken, sektörde faaliyet gösteren uzmanlar tarafından yakından takip edilmekte ve kısmen de olsa yönetilebilmektedir. Öte yandan toplam proje geliri ise inşaat sektöründen çıkarak, proje bağımsız birimlerini alan, konut satın

alan bireylerden siyasi söylemlere, döviz kurlarından faiz oranlarına, güven oranlarından diğer sektörlere kadar pek çok dışsallığı bünyesinde barındırmaktadır. Bu nedenle toplam proje gelirlerindeki dalgalanmanın daha fazla olması aslında beklenen bir sonuç olarak nitelendirilebilir. Şekilde özellikle 2008 ekonomik krizinin öncesi ve sonrası yıllarda önemli ölçüde değişikliklerin olduğu, dolayısıyla sektörde dışsallıkların etkisinin bu dönemlerde daha fazla görüldüğü ifade edilebilir. Benzer durum idare geliri için de geçerli olup, yıllara göre idare gelirinin dağılımı Şekil 5.7’de verilmiştir.



**Şekil 5. 7. Hasılat Paylaşımına Konu Olan Projelerin İdare Gelirlerinin Yıllara Göre Değişimi**

Toplam proje geliri ile arasında sadece idare gelir oranı olan idare gelirin parasal değeri de, yıllar içerisinde toplam proje gelirine benzer bir değişim göstermiştir. Bu noktada idare gelirin medyan değerlerinin toplam proje gelirlerinin medyan değerlerine göre daha aşağıda olması, idare geliri belirlenirken daha gerçekçi ve piyasa şartlarını ele alan, nispeten daha az dışsallık içeren bir dağılım göstermektedir. Hasılat paylaşımına konu olan projelerin idare payı oranlarının yıllara göre değişimi Şekil 5.8’de gösterilmiştir.



**Şekil 5. 8. Hasılat Paylaşımına Konu Olan Projelerin İdare Payı Oranlarının Yıllara Göre Değişimi**

Hasılat paylaşım modeli ile yapılan projelerde idare oranının yıllara göre değişimi incelendiğinde ise sektörün kendi içerisinde belirli bir dengeyi kurduğu ve değişim aralığının geniş olmasına karşın, oranla ilgili daha fazla oturmuş bir trendin olduğu görülmektedir. Bu noktada toplam idare gelirinin dışsal etkiler nedeniyle değişken yapısının, idare oranları ile dengelenmeye çalışıldığı ifade edilebilir. Diğer bir ifadeyle Şekil 5.6'daki toplam proje geliri ile Şekil 5.7'deki idare geliri arasındaki dengeyi korumada, idare oranları ön plana çıkmaktadır. Bu durum aslında, sektörün aynı zamanda ekonomik darbelere ya da şoklara karşı daha sabit ve kararlı bir yapı kazandığını göstermektedir. Buradan hareketle, hasılat paylaşım modelinin inşaat sektöründe önemli bir ekonomi ya da finans bilgisinin oluşmasına katkıda bulunduğu söylenebilir. Zira bir dönem arsa ya da kat üzerinden yapılan kara düzen pazarlıklar yerini tüm tarafların ciddi ekonometri analizleri yaptığı profesyonel yapıya bırakmıştır.

#### 5.4.6. Hasılat Paylaşım Modelinde Temel Dışsallıkların Sektör ile İlişkisi

Yabancı literatürde farklı alanlarda kısmen uygulamaları olsa da, hasılat paylaşım modeli gerek inşaat sektöründe, gerekse bu denli kapsamlı olarak ilk kez ele alınmış ve alan uygulamalarında yerini almıştır. Modelin özellikle inşaat sektörü üzerinden geliştirilmesi ve uygulamada kısa sürede kabul edilerek benimsenmesinin nedenlerinin başında, inşaat sektörünün özellikle ülkemizde son yıllardaki makroekonomik değeri gelmektedir. Bir önceki bölümde yapılan değerlendirmelerde, makroekonomik göstergelerin özellikle ekonomik dışsallıklardan çok fazla etkilendiği görülmektedir. Bunların başında ise her sektörde olduğu gibi faiz ve fiyatlar gelmektedir. Araştırmanın bu bölümünde, faiz ve fiyatların göstergesi olarak ÜFE ve TÜFE ile inşaat sektörünün genel kabul görmüş ve bağımsız denetimden geçmiş en temel verisi olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) piyasa indeks değeri arasındaki ilişki incelenmiştir. GYO indeks değeri alınırken, ilgili yıllar için her bir GYO verisine MVA (Ekonomik Katma Değer) hesaplanmıştır. İlgili analiz sonuçları Tablo 5.6'da verilmiştir.

**Tablo 5. 6. Faiz Oranları ile (GYO\_MVA) Sektör İlişkisi**

FAİZ=C(1)+C(2)*GYO_MVA				
	Katsayı	Std. Hata	t-değeri	Olasılık (p)
C(1)	9.679096	0.977355	9.903360	0.0000
C(2)	-1.738797	0.639715	-2.718082	0.0108
R-kare	0.197603	Bağımlı değişken ortalama	7.586563	
Düzeltilmiş R-kare	0.170856	Bağımlı değişken SS	3.740587	
Regresyon Standart Hata	3.406079	Akaike kriteri	5.349462	
Kare resid toplamı	348.0412	Schwarz kriteri	5.441070	
Log Benzerlik	-83.59139	Hannan-Quinn kriteri	5.379828	
F-istatistiği	7.387968	Durbin-Watson istatistiği	0.856284	
Olasılık(F-istatistiği)	0.010803			

Tablodan da görüleceği gibi, faiz oranları ile sektör GYO MVA arasında istatistiksel olarak anlamlı ve negatif yönde bir ilişki vardır (C=-1.74; F=7.39; DW=0.86; p<0,05). Bu durum, inşaat sektöründe şirketlerin değerleri artarken, tüketici fiyat indekslerinin, yani enflasyonu düşüşüne katkıda bulunduğunu göstermektedir. Diğer bir ifadeyle inşaat sektörü, dolaylı yoldan, faizlerin düşüşüne de bir etki yaptığı

söylenbilir. Buradan hareketle, sektörün makroekonomik anlamda da bir çeşit regülasyon görevi üstlendiğini ifade etmek mümkündür. Tüketici fiyat indeksi (TÜFE) ile GYO MVA arasındaki ilişki için yapılan regresyon analizi sonuçları Tablo 5.7’de verilmiştir.

**Tablo 5. 7. Faiz Oranları ile (TÜFE) Sektör İlişkisi**

TUFE=C(1)+C(2)\*GYO\_MVA

	Katsayı	Std. Hata	t-değeri	Olasılık (p)
C(1)	8.093438	0.491956	16.45155	0.0000
C(2)	-0.014282	0.322003	-0.044354	0.9649
R-kare	0.000066	Bağımlı değişken ortalama	8.076250	
Düzeltilmiş R-kare	-0.033266	Bağımlı değişken SS	1.686642	
Regresyon Standart Hata	1.714466	Akaïke kriteri	3.976541	
Kare resid toplamı	88.18177	Schwarz kriteri	4.068150	
Log Benzerlik	-61.62466	Hannan-Quinn kriteri	4.006907	
F-istatistiği	0.001967	Durbin-Watson istatistiği	0.925818	
Olasılık(F-istatistiği)	0.964916			

Tüketici fiyatları açısından ise inşaat sektörünün TÜFE üzerinde istatistiksel olarak anlamlı bir etkisinin olmadığı görülmekte ise de, işaretinin negatif olması, tüketici fiyatları üzerine de olumlu etki yaptığı söylenebilir ( $p>0,05$ ). Aslında bu durum, bir önceki analiz sonuçları ile (ÜFE) birlikte değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün faiz azaltıcı fakat fiyat arttırmayan bir görev üstlendiğini ifade etmek mümkündür. Diğer bir ifadeyle inşaat sektörü bir yandan piyasa ekonomik dengelerini regüle ederken, bir yandan da tüketici açısından ek bir yük getirmemektedir.

Sektörün faiz oranları üzerindeki negatif etkisini, sektörü bir anlamda banka benzeri ve daha olumlu işlevi ile değerlendirmek mümkündür. Aslında her ne kadar bankalar temelde ekonomik kalkınmayı destekleme ve yürütme amaçlı kurulan yapılar olsa da, uygulamada “paradan para kazanma”, yani bankaların reel sektöre etkileri olması gerekenden daha az hissedilmektedir. İnşaat sektörü ise bankaların asli görevleri arasında bulunan reel ekonomiye pozitif katkı vermesi ile sektörü doğru yönde yönlendirdiğini söylemek mümkündür. Başka bir bakış açısıyla, aslında bankacılığın temelde kuruluş amacı olan bu pragmatik görevi doğrudan üstlenmekte ve aynı

zamanda, vatandaşların birikimlerini “ana para erimeden”, etkili bir biçimde banka dışında değerlendirmelerine de olanak vermektedir.

#### 5.4.7. Hasılat Paylaşım Modelinin Etkilerinin Kantitatif Analizi

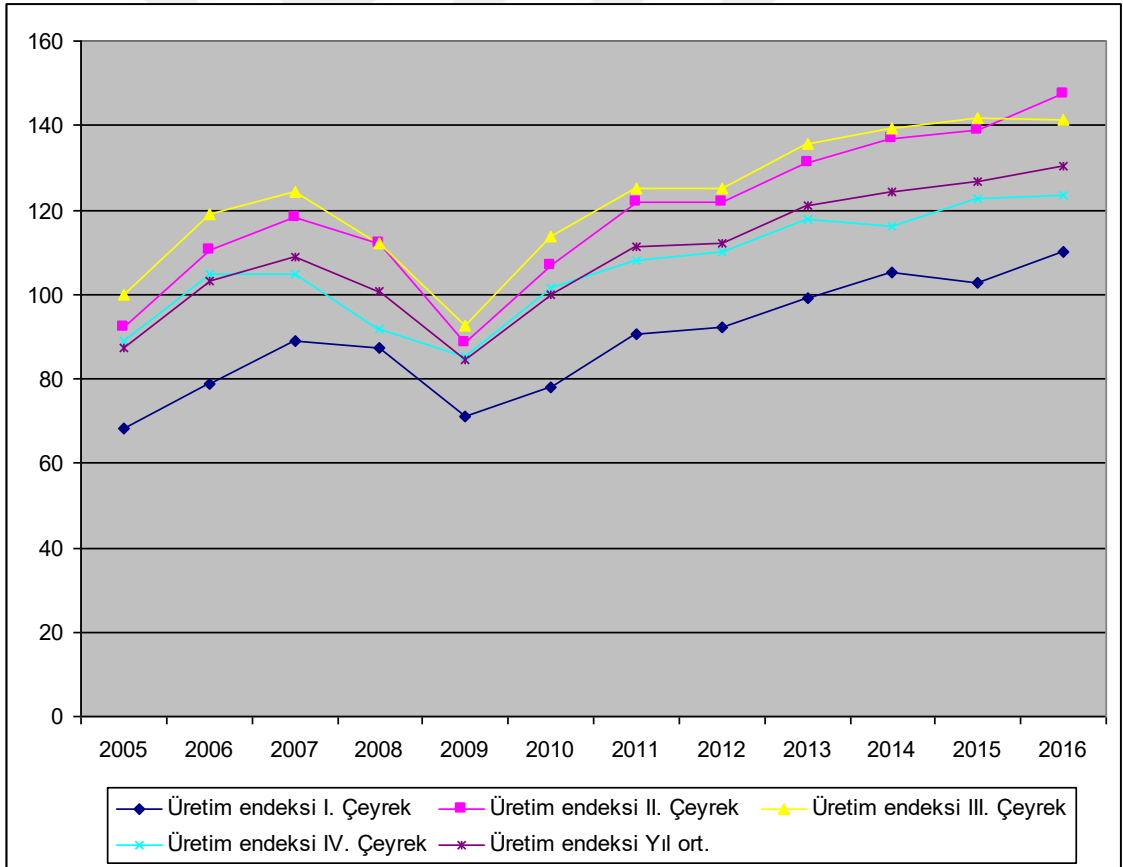
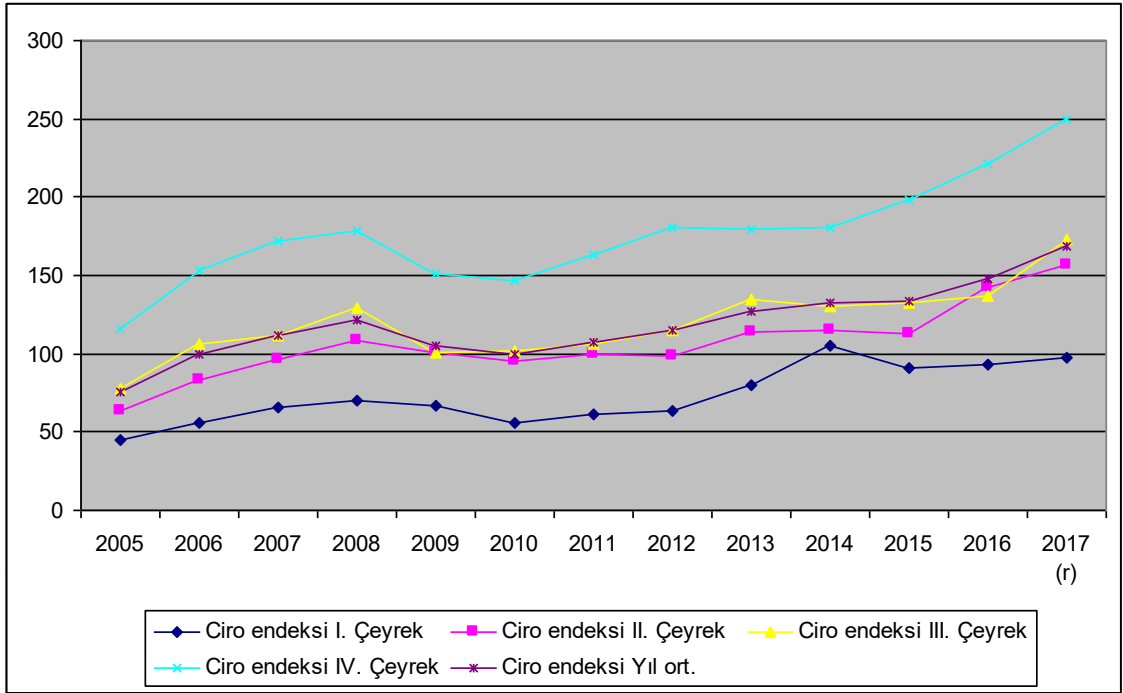
Her ne kadar inşaat sektöründe küçük uygulama ve ilk nüveleri görülse de, hasılat paylaşım modeline ilişkin kapsamlı uygulamaların 2006 yılından itibaren başladığını ve bu dönemden itibaren verilerin sağlıklı bir biçimde elde edildiğini ifade etmek mümkündür. TÜİK resmi veri toplama ve dağıtım sisteminde inşaat sektöründe ciro ve üretim indeksleri için en erken 2005 tarihi verilmekte olup, bunun öncesi için veri derlenmemiştir. Buna göre 2005-2017 yılları arasında İnşaat sektörü üretim ve ciro indeksleri çeyrek dilimlere göre Tablo 5.8’de verilmiştir.

**Tablo 5. 8. Hasılat Paylaşım Modeli Öncesi ve Sonrasına Genel Bakış**

Yıl	Ciro endeksi					Üretim endeksi				
	I. Çeyrek	II. Çeyrek	III. Çeyrek	IV. Çeyrek	Yıl ort.	I. Çeyrek	II. Çeyrek	III. Çeyrek	IV. Çeyrek	Yıl ort.
2005	44,4	63,0	77,7	116,3	75,4	68,1	92,0	99,9	88,9	87,2
2006	56,1	83,3	106,4	153,5	99,8	78,8	110,4	119,0	104,8	103,3
2007	66,0	96,2	111,6	171,7	111,4	88,8	118,0	124,3	104,8	109,0
2008	70,4	108,8	129,0	178,5	121,7	87,2	112,1	112,2	91,7	100,8
2009	66,7	100,9	100,7	151,4	104,9	70,9	88,6	92,6	85,2	84,3
2010	55,9	95,1	102,1	146,9	100,0	78,0	106,8	113,5	101,6	100,0
2011	61,8	99,2	106,5	162,7	107,6	90,6	121,7	125,2	108,1	111,4
2012	63,2	98,4	115,5	180,7	114,5	92,3	121,7	125,0	110,2	112,3
2013	79,7	114,3	134,7	179,6	127,1	99,0	131,0	135,8	117,7	120,9
2014	105,3	115,0	130,7	180,6	132,9	105,2	137,0	139,3	116,3	124,4
2015	90,4	113,3	132,2	198,6	133,6	102,9	139,0	141,7	122,7	126,6
2016	92,6	142,0	136,4	221,3	148,1	109,9	147,5	141,1	123,4	130,5
2017	98,0	156,5	172,5	249,4	169,1					

**Kaynak:** TÜİK, 2018.

Tablodan da görüldüğü gibi, yıllara göre üretim ve ciro endekslerinde ciddi artış gözlemlenmiştir. Çeyrek dilimlere göre ciro endeksinin kıyaslaması Şekil 5.9’da verilmiştir.



Şekil 5. 9. İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksleri (2005-2017)

İnşaat sektöründe ki ciro ve üretim endeksi; İspanya' nın ARİMA TRAMO SEATS yöntemine göre kabul edilen bir takım verilerin baz alınması ile bulunan yıllık ortalama 100 sayılık değere göre üç aylık ve yıllık verimi ifade eder.

Ciro endeksi; Yirmi kişi ve daha fazla eleman çalıştıran inşaat firmalarında aşağıdaki maddelerin toplam satışlara olan oranını ifade etmektedir.

- Firmanın yıllık kur endeksi,
- Yıllık cirosu,
- Çalışan sayısı,
- Öz sermayesi,
- Kaynak kullanımı,
- Firmanın yaptığı kar
- Diğer içsel ve dışsal faktörler

Üretim endeksi ise yukarıda ki maddelerin yapılan işin toplam metrekaresine olan oranını ifade etmektedir.

Hasılat Paylaşım Modelinin kullanılmaya başlandığı 2006 ve 2007 yıllarından günümüze kadar ki ciro ve üretim endeksinde ki değişim Şekil 5.9 da gösterilmiştir. Şekilde de görüleceği gibi, 2005 yılından itibaren, ciro endeksinde düzenli bir artış görülmektedir. Bunun yanında, sektör içerisindeki IV. Çeyreğin en fazla ciro olan dönem olması ya da I. Çeyreğin en düşük ciro dönemi olması, yani sektör yapısı değişmemiştir. Ancak 2006 yılı öncesine kıyasla çok ciddi bir ivme yakalanmıştır. Benzer durumu üretim endeksleri için de geçerlidir.

Kısaca özetlemek gerekirse inşaat sektörü, hasılat paylaşımının yaygınlaşmasıyla birlikte ciddi bir ivme kazanmıştır. Bu ivmenin en önemli sebeplerinin başında arsanın değerlendirilmesi için geçen sürenin kısalması gelirken, sektör içerisinde mevsimsel etkilerin de yapısı korunmuş, süreç başarılı bir şekilde yürütülmüştür. Ekonometri analizi ile kalitatif analiz sonuçları bir arada değerlendirildiğinde, hasılat paylaşım modeli sektörde arsa tedarik yöntemlerinin hepsinden daha avantajlı bir model olarak karşımıza çıkmaktadır.



## BÖLÜM 6: SONUÇ VE ÖNERİLER

Araştırmada elde edilen bilgi ve bulgular ışığında, hasılat paylaşım modelinin uygulanabilirliği, alana getirdiği yenilikler, bu yeniliklerin ve kazanımların korunarak ilerletilmesi ve geliştirilmesi için, öncelikle mevcut literatür ve uygulama sonuçları ile hasılat paylaşım modeline ilişkin araştırmada elde edilen sonuçların kıyaslanması, ardından ileri aşamada yapılacak olan akademik araştırmalar ve alan uygulamaları için önerilerin getirilmesi gerekir. Devam eden başlıklarda öncelikle araştırma bulgularının literatür ve uygulama verileri ile kıyaslandığı tartışma, ardından sonuç ve önerilere yer verilmiştir.

Her ne kadar günümüzde uygulamada giderek yeri ve önemi artan bir şekilde ilerlese de, hasılat paylaşım modelinin inşaat sektöründeki uygulama belleğinin, diğer arsa tedarik yöntemlerine göre nispeten yeni olduğunu ifade etmek gerekir. Bundan dolayı bazı noktalarda modelin yetersiz kalması, bazı tehlikeler içermesi ve gelişmeye muhtaç yönlerinin olması beklenen bir durumdur.

Ekonomik bir değere sahip olmakla birlikte, bu değeri daha da arttıran uygulamalara gereksinim duyan gayrimenkullerinin sahiplerinde her zaman bu süreci yönetecek veya idame ettirecek güç olmayabilir. Örneğin bir tarla, bir arazi veya bir arsa sahibi, bunu likiditesi yüksek bir işletme haline getirmede yeterli ekonomik güce ve ehliyete sahip olabilir. Benzer şekilde, bir ekonomik değeri likiditeye çevirebilme ehliyeti ve finansal gücü olan tarafın, elinde bu şekilde bir değer olmayabilir. Bu noktada, değer sahibi ile o değeri işleyecek olan arasında bir borç ilişkisine dayalı ortaklığın gelişmesi, elde edilen gelirin paylaşımı üzerinden müşterek bir hareketin sağlanması gerekli olabilmektedir. Esasen ekonomide bir anlamda güç birliği ya da literatürde yeni yaygın adıyla “sinerji”, ekonomik kalkınma, büyüme ve gelişmeyle birlikte istihdam artışı, pozitif değer katma gibi hususlarda oldukça yaygın olan finans aracı olarak kullanılmaktadır.

Hasılat paylaşımı terimi genel olarak tanımından da anlaşılacağı üzere, bir gelirin paylaşımı esasına dayanan sistemi ifade etmektedir. Dolayısıyla bu modelde asıl olan, elde edilen ekonomik değer taraflar arasında ağırlıklarınca pay edilmesi durumudur. Burada “tarafların ağırlığına” terimi değişken bir kavram olup, hasılat

dönüşecek malın değeri ve elde edilecek kazancın değeri ile hasılatı elde etme sürecindeki yüklenicinin ehliyeti ile belirlenmektedir. Arsa sahipliği üzerinden örnek verildiğinde, arsanın değerine göre müteahhidin aldığı pay artmakta ya da azalmaktadır. Dolayısıyla hasılat paylaşım modelinde ekonomik değerlendirme ve gelecekte elde edilecek olan hasılatın değerinin iyi bir şekilde tayin edilmesi, taraflar arasındaki anlaşmanın gücünü ve etkisini ortaya koyacak olan önemli bir etkidir.

İnşaat sektöründe ülkemiz başta olmak üzere son yıllarda giderek artan hasılat paylaşımı ya da gelire dayalı sözleşmeler, farklı alanlarda daha önceden de kullanılmaktaydı ve günümüzde ki literatürde de yer almaktadır. Wang ve Liu (2015) kamu ve özel sektör ortaklığı payları arasında, Beljah ve Deroian (2012) rastlantısal değişkenlerin risk değerlerini tayin etmede, Feiveson (2015) kamu sektörlerindeki birleşmelerde gelir dağılımlarını belirlemede, Rhee vd (2014) geniş tedarik zincirlerinde gelir dağılımında, yine Arani vd (2016) tedarik zincirlerinin kontrolünde, Wojarowski vd (2016) mortgage uygulamalarında iflas önlemede, Crowe vd (2013) gayrimenkul sektöründe yaşanan krizlerde hasılat paylaşımını incelemişlerdir.

Görüldüğü gibi hasılat paylaşım modeli ya da gelire dayalı paylaşım modeli sadece inşaat ve arsa sektöründe değil, diğer sektörlerde de uygulanabilir bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Burada önemli olan temel husus, hasılat paylaşımı modelinde elde edilecek gelir için tarafların bir araya gelmelerinin, iki taraf için de daha avantajlı olduğu, hatta bazı durumlarda zorunlu olduğu noktasıdır. Bu nedenle hasılat paylaşım modeli aynı zamanda bir ekonomik işbirliği ve yardımlaşma çerçevesinde, nispeten adi ortaklığa benzeyen bir yapıya sahiptir.

Adi ortaklıktan farklı olarak hasılat paylaşımı modelinde, elde var olan değerlerin iki taraf için de önemli olması, iki tarafın da birbirlerine en iyi geliri elde etmek için ihtiyaç duyduğu bir yapının ortaya koyulmasıdır. Adi ortaklık sözleşmelerinde ya da adi birleşmelere dayalı şirket yapılarında, tarafların birbiri için önemini hasılat paylaşım modelindeki gibi belirleyici ve başat bir unsur olmadığını ifade etmek mümkündür. Adi ortaklık sözleşmelerinde ya da hukuki anlamda bu yöntemle müteşekkil işletmelerde, tarafların her birisi için ötekisinin ikame değeri daha düşüktür. Öte yandan hasılat paylaşım modelinde, taraflar arasında ikame değeri daha yüksek olup, karşılıklı çıkar ilişkilerinin daha kesin ve katı bir şekilde çizildiği ifade

edilebilir. Genellikle arsaların değerli olduğu noktalarda ya da erişimi güç olduğu durumlarda, müteahhitlerin arsaya olan ilgisi daha fazladır. Bu durumda, kat karşılığı gibi daha ilkel ve daha belirsiz bir yöntemden, müteahhidin hasılat paylaşımına yanaşması daha kolaydır. Zira hasılat paylaşım modeli kısa vadede düşünüldüğünde diğer arsa tedarik yöntemlerine göre arsa sahibi daha avantajlı kılarken, müteahhit ise daha az avantajlıdır. Öte yandan uzun vadede müteahhit için getirilerinin daha yüksek olacağı ifade edilebilir. Genellikle işletmeler kısa vadeli planları ve getirileri daha fazla ön plana çıkaran bir yönetim yapısına sahip olduğundan, hasılat paylaşımı modeli arsa sahibinin daha fazla lehine görülmektedir.

Tarafsız bir gözle analiz edildiğinde yine arsa sahibi daha avantajlı gözükürken diğer taraftan toplam hasılatı arttırmak isteyen yüklenici, piyasayı okuyup çok iyi AR-Ge çalışmaları yaparak en iyi projeyi geliştirmek ve işini sıkı takip ederek toplamda en iyi kaliteyi yakalamak zorundadır.

Kısa ve uzun vadede planlara ilişkin ortaya çıkan bir diğer önemli nokta ise sürdürülebilirlik kavramıdır. Genel olarak inşaat sektöründe, diğer sektörlerde olduğu gibi, en uygun pazar şartı elde edildiğinde, işletmeler en yüksek karı elde etme isteği içerisinde olacaktır. İnşaat sektöründe mevcut konjonktür en yüksek karı almaya uygun ise, zaman ciddi bir maliyet ve belirsizliklerini de beraberinde getirecektir. Bundan on sene sonra pazarın ne şekilde olacağı, konut arzının ya da daha genel ifadeyle inşaat arzının geline teknolojiye ne düzeyde olunacağı, müteahhit işletmenin ilerleyen şartlara uyum sağlama noktasındaki tüm bu belirsizlikler, işletmelerin en uygunu kollama ve fırsatı değere çevirme isteklerini de körükleyecektir.

Sürdürülebilirlik ise bir üretimin ya da ürünün, gelecekte de değerini koruması, ihtiyaçlara cevap verebilir nitelikte olması, her şeyden önce ayakta durabilir olmasını ifade etmektedir. Dolayısıyla sürdürülebilirlik, iyi bir şekilde mevcut durumun tüm değişkenleri ile analiz edilmesini ve buna bağlı kalarak geleceğe ilişkin çıkarımların yapılmasını öngörmektedir. Geleceği anlamak için bugünün iyi bir biçimde analiz edilmesi gerekir. Bu durum ise günlük rutin müteahhitlik uygulamalarına ilave olarak yeni bir mesai alanı ortaya koyacağından, belli bir uzmanlık gereksinimi ve maliyeti de beraberinde getirmektedir. Bu nedenle, işletmelerin kısa vadeli anlamda yaptıkları en

yüksek karı elde etme arzusu ile sürdürülebilirlik arasında negatif yönlü bir ilişkinin olduğu ifade edilebilir.

Buna ilave olarak sürdürülebilirliğin aslında üretici için çok da önemli bir getirisinin olmadığı da düşünülebilir. Daha açık ifadeyle bir üretimin gelecekte de gereksinimlere cevap verecek nitelikte kapsamlı bir yapıda olması, bir noktadan sonra talepte düşüşe neden olabilir ve bu durum arzın duraklaması sonucunu doğurabilir. Günümüzde mevcut yapı stok birimlerinin tamamı gelecekte de ihtiyaçlara cevap verecek nitelikte olsaydı, bugün sektörde ciddi bir arz düşüşü yaşanmamış olacaktı. Bu nedenle sadece çevre, kamu yararı gibi konuları düşünerek, yüz yıllar süre ihtiyaçlara cevap verecek yapıların üretimi sadece sürdürülebilirlik analizi ve zaman maliyetini değil, aynı zamanda gelecekte pazar daralması maliyetini de beraberinde getirecektir. Bundan ötürü kısa vadeli getirilerin ön planda, uzun vadeli getirilerin de hem işletme, hem de kamu yararı bağlamında değerlendirilmesi gerekir. Kısacası inşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin, uzun vadede yeni ihtiyaçların ortaya çıkmasını engellemeleri, o işletmeler bakımından değerlendirildiğinde, “bindiği dalı kesme” gibi algılanabilir.

Öte yandan ihtiyaçlara farklı biçimlerde yanıt verecek ve bir yandan ortaya çıkacak olan gereksinimlere yeni alternatifleri bünyesinde geliştirirken, bir yandan da sektörde canlılık yapacak olan projelerin geliştirilmesi, sürdürülebilirlik kavramına tüm tarafların gönüllülük usulüne göre dahil olmalarına katkı sağlayacaktır. Bu nedenle inşaat projelerinde sürdürülebilirlik kavramını ele alırken, sektörün gelecekte tıkanma risklerini de değerlendirmek gerekir.

Bu değerlendirme sürecinde ise kentsel yapı, doku ve bütünlük kavramları ön plana çıkmakta olup, tüm bu kavramsal çerçevenin iyi bir şekilde anlaşılabilir şekilde değerlendirilmesi, elde edilen sonuçların inşaat projelerine yansıtılması da bir maddi yükü beraberinde getirecektir. Bu durum ise arsa sahibi ve müteahhit arasındaki kar ilişkisi üzerinde doğrudan etkisi olan bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Arsa tedarik yöntemleri ve daha genel biçimiyle arsa, sadece inşaat sektörü için değil, aynı zamanda kentsel sistemler, ekonomik değerlendirme gibi hususlarda da önemli olan bir kavramdır. Mittal ve Kashyap (2015) çalışmalarında arazi geliştirme sürecinin önemli bir ekonomik koridor banisi olduğunu ifade ederken, Pan vd (2015) arazi

finansmanının makro ve mikro ekonomik bazda katkılarının olduğunu ve bu süreçte, etkili arazi geliştirme modellerinin ortaya koyulması gerektiğini rapor etmiştir. Shatkin (2016) arazi değerlendirme çalışmalarının politikadan ekonomiye etkili olduğunu rapor ederken, aslında arazi değerlemenin bir anlamda ekonomik ve sosyal mühendislik aracı olduğunu, yani daha modern şehir ve kentlerin inşasının sağlanmasında etkili araç olduğunu rapor etmiştir.

Literatürde bu ve benzeri öne çıkan çalışmalar, arazi geliştirme sürecinin ve arazi değerlendirme yöntemlerinin aslında sadece arsa sahibi ile müteahhit arasında ikili ya da çok taraflı bir ilişkiden ibaret olmadığını, aynı zamanda kamusal bir değer kattığını ve bu nedenle yeni, alternatif modellerin geliştirilmesini öngörmektedir. Söz gelimi bir bölgede yapılan modern konutlar ve o bölgeye ekonomik akışın sağlanmasıyla birlikte, bölgede daha önceden ikamet eden diğer vatandaşların da bu gelişmeden olumlu olarak etkilenmeleri söz konusudur. İnşaat sektöründe aslında bu değer artışı ve paylaşımı geçmişte çok bariz değilken, günümüzde özellikle hasılat paylaşımı modeli sonrasında elde edilen ivme ile birlikte, çok daha belirgin hale gelmiştir. Örneğin bir bölgede yapılan bir site sadece arsa sahibi ile yüklenici firma ve o konutları alanlara değil, o muhitteki diğer konutlara da artı bir ekonomik değer olarak katkı sağlamıştır.

Ancak bu durumun beraberinde getirdiği bazı olumsuz sonuçlar da vardır. Bir bölgede değer artışının yaşanması, ilgili bölgeye sektörde ciddi işler yapan müteahhitlerin dikkatini yöneltmesi, bundan ötürü de homojen olmayan bir yapının ortaya çıkması sonucunu doğurmaktadır. Günümüzde Türkiye’de hasılat paylaşım modelinde en fazla ilgi gören yerleşim birimleri büyük şehirler olup, özellikle İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir gibi kentler yoğun bir ilgi görmektedir. Bunun neticesinde de toplum içerisinde sınıf, tabaka ya da zümre farkları daha belirgin hale gelmekte, gerek vergilendirme konusunda, gerekse vergilerin kamusal hizmete dönüşmesi noktasında önemli aksaklıklar yaşanabilmektedir. İşte bu süreçte, daha adil bir ekonomik dağılım ve gelir paylaşımı ile kamusal kaynaklar ile imkanların devlet kuramına uygun olarak pay edilmesinde, kamusal otoriteye büyük görev düşmektedir. Bu süreçte kamusal otoritenin tek başına yeterli olmayacağı, aynı zamanda sivil toplum kuruluşları ve bilinçli bir toplum oluşturma suretiyle, bütüncül bir eylem planının gerçekleştirilmesinin de gerekli olduğu ifade edilebilir.

Bu noktada, sürecin kendi içerisinde de bir çeşit denge mekanizmasının olduğunu ifade etmek gerekir. Örneğin İstanbul son yıllarda, giderek daha homojen bir yapıya dönüşen trend içerisine girmiştir. Her ne kadar günümüzde ekonomik anlamda farklılıklar belirgin olsa da, sosyal donatılar, yaşam standartları, yapı stok ve kalitesi bağlamında giderek daha eşit bir yapıya doğru evrilme yaşandığı ifade edilebilir. Söz gelimi Kadıköy, Bakırköy, Şişli gibi ilçelerdeki konutlar ile Ümraniye, Esenyurt gibi ilçelerdeki konut birim fiyatları arasındaki fark çok büyük olsa da, yaşam standartları ve konfor bakımından üretilen konutların giderek birbirine daha yakın olduğu, hepsinin de üst düzey standartlara erişme yarışı içerisinde gelişme kaydettiğini söylemek yanlış olmaz.

İşte bu noktada, arsanın değeri ve öneminin daha fazla ortaya çıktığı görülmektedir. Literatürde arsa değerlendirme sürecinin ekonomik ve sosyal katkılarının yanında, çalışmalar bu alanda, arsaların daha etkili değerlendirileceği modellerin geliştirilmesi gerektiği üzerinde durmaktadır. Hasılat paylaşımı modeli, dinamik yapısı ve değişikliklere ayak uydurma gücü sayesinde, bu ihtiyaçlara cevap verebilecek önemli bir model olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yapılan bu araştırmada, inşaat sektörüne yeni bir soluk getiren ve son yıllarda önemi artan, arsa sahipleri ile müteahhitler arasında gerçekleştirilen hasılat paylaşımına dayalı ya da gelir paylaşımına dayalı modelin incelenmesine, modelin fayda-maliyet analizine ve uygulanabilirliği ile ilgili değerlendirmelere yer verilmiştir.

Araştırmada elde edilen bulgulardan da görüleceği üzere hasılat paylaşım modeli, diğer arsa tedarik yöntemlerine göre daha etkili, ekonomik, getirisi yüksek, sisteme ivme kazandıran, bir yandan arsaların ekonomi ve inşaat sektörüne girişini hızlandırırken, bir yandan da sektör içerisinde kaliteyi arttıracak arayışları tetikleyen sonuçlar vermektedir. Bu nedenle hasılat paylaşım modelini sadece arsa sahibi-müteahhit-gayrimenkul alıcısı şeklinde bir üçleme dahilinde değil, aynı zamanda tüm kamuya artı değer sağlayan getirilerin olduğu önemli bir arsa tedarik yöntemi gelişmesi biçiminde görmek gerekir.

Hasılat paylaşım modeli temel olarak arsa sahibi ile müteahhit arasında bir işbirliği sağladığından, ekonomik anlamda güven artırıcı bir işlev görmektedir. Günümüzde ekonomik sistemler ve özellikle finansal krizlere yönelik geliştirilen en

güncel yaklaşım olan asimetrik bilgi teorisi, herhangi bir ekonomik yapı içerisinde güven indeksinin aynı zamanda sistemin kırılabilirliğini azaltan, güçlü bir sistemin inşasında temel teşkil eden önemli bir araç olarak güven kavramını öne çıkarmaktadır. Bir sistem içerisinde güvenin olması, beraberinde yatırımların artmasını, monetaristlerin paniklerinden arınarak sisteme dahil olmalarını sağlamaktadır. Burada monetarist gibi düşünülmesi mümkün olan taraf, arsa sahibi hasılat paylaşımı sayesinde iki güven birden elde edecektir. Bunlardan ilki arsasının inşaat sonundaki değerlendirilmesinden ileri gelecek rant kaybı belirsizliği, ikincisi de müteahhidin kendisine düşen bağımsız birimleri daha düşük kalitede yapma riskidir. Her iki riskin ve belirsizliğin de hasılat paylaşımı modeliyle, riski iki tarafa pay etmek suretiyle çözüldüğü ifade edilebilir. Düşük kalite üretim sadece arsa sahibi değil, müteahhit tarafından da bir maliyet unsuru olurken, arsanın değerlendirilme sürecinde müteahhit ile birlikte arsa sahibi de, elde edilecek gelir artışından yararlanmaktadır.

Hasılat paylaşım modeli ile ilgili üzerinde durulması gereken bir diğer husus ise anlaşmanın türü ve niteliğinin gerek muhasebe ve vergi açısından, gerekse hukuki anlamda net bir şekilde ortaya koyulmamış olmasıdır. Diğer bir ifadeyle, hasılat paylaşımına dayalı olarak yapılacak sözleşmelerde TTK’ da “nitelikli tacir” ya da “tüccar” kavramları karşılık bulmamakta, tanımlanamamaktadır. Bu durumda hasılat paylaşım modeli, arsa tedarik süreci ve inşaat projelerinin tamamlanarak satışına kadar geçen süreyi içeren bir sözleşme olarak, sınırlı atipik sözleşme kapsamında değerlendirilmektedir. Bu durum, hasılat paylaşım modeli sonrasında üretilen birimlerin nasıl ve ne şekilde değerlendirileceğine ilişkin bazı soruları da beraberinde getirmektedir. Örneğin bir ticari yapının üretimden sonra arsa sahibi ile müteahhit ortaklığında kiraya verilmesi, bir üretim tesisinin ya da otelin birlikte yönetilmesi gibi konularda, hasılat paylaşım modeli daha avantajlıdır. Ancak bu noktada, ticari faaliyetlerin başladığı yerde, hasılat paylaşım modeli mevcut durumun hukuki ve yasal statüsünü karşılamakta yetersiz kalabilir.

Esasında inşaat sektörü, bir ticaret işi, bir tüccar işi ve esnaflık olmakla birlikte herhangi bir dükkan, atölye veya fabrika gibi kazanç tezgahı sabit olan bir iş değildir. Alışılmış olan müteahhit tip; edinmiş olduğu arazi veya arsaya inşaat yapıp bitirip, sattıktan sonra mevcut şantiyesini kapatarak başka bir yere taşınan bir işletme şeklindedir. Ancak hasılat paylaşımı modeli ile güçlü müteahhitler oluşması neticesinde, konut veya

işyerlerinin inşası ve satış sonrası oluşacak site veya işyeri yönetimlerinin gelişmesine ciddi katkı sağlayarak, kalıcı ve sürekli bir hizmet sunmak amacıyla kendi merkez ofislerini de kuvvetlendirmeleri sektöre kalite ve güvenilirlik sağlayacaktır.

Öte yandan tüm bu tartışmalar, hasılat paylaşım sözleşmesindeki hasılat ya da gelir kavramının net olmamasından ya da diğer ifadeyle, gelirin nereden geldiği ile ilişkilidir. Buradan elde edilecek olan gelir bir otel ya da özel okul gibi işletme faaliyetinden ileri geliyorsa, bu noktada yeni bir işletmenin kurulması, taraflar arasındaki ortaklığın şeklinin değişmesi ve yeni bir ortaklığın kurulması zorunlu görülebilir.

Tüm bu tartışmaların daha çok muhasebe alanında yoğunlaştığı, özellikle maliyetlerin belirlenmesi ve vergi yükümlülüğünün sınırlarının çizilerek, vergi doğuran olayların tam olarak yasal zeminde yer bulamamasından ileri gelmektedir. Ancak bu yaklaşımlar hasılat paylaşım sözleşmelerini mevcut ve devam eden bir ortaklık gibi değerlendirmenin bir sonucu olup, aslında hasılat paylaşım sözleşmesinin arsa sahibi ile müteahhit arasında, arsa değerlendirme süreci üzerine temelde odaklandığını ifade etmek gerekir. Bu durumda, arsanın değerlendirilmesinin ve bu süreçte elde edilen gelirin taraflar arasında, önceden belirlenmiş oranlar çerçevesinde pay edilmesinin akabinde, yeni bir vergi doğuran olay olduğunda, buna ilişkin düzenleme yapılması gerekir.

Sonuç olarak hasılat paylaşım modeli sıklıkla kat karşılığı, ücret karşılığı inşaat ya da trampa yöntemleri ile özellikle maliyetlerin vergi doğuran olay çerçevesinde karıştırıldığı, ancak aslında bu modellerin eksikliklerini belirleyerek ve bunlara etkin bir çözüm önerisi getirerek, kamusal alandaki “Yap-İşlet-Devret” modeline benzer şekilde, “Yap-Sat-Paylaş” modeline daha uygun olduğunu ifade etmek mümkündür. Yap-İşlet-Devret modelinin kamusal anlamda sağladığı faydalar ile hasılat paylaşım modelinin özel sektörde sağladığı faydalar kıyaslandığında, bu benzetmenin ne kadar yerinde ve tutarlı olduğu rahatlıkla görülecektir. Buna ilave olarak hasılat paylaşım modeli, diğer arsa tedarik süreçlerine göre bünyesinde daha fazla analitik düşünme, geçmişteki deneyimleri değerlendirerek, geleceğe ilişkin daha kesin çıkarımlar yapmaya olanak veren ve en önemlisi, belirsizlikler ile güvensizlikleri ortadan kaldırarak, daha efektif ve modern çözüm getiren bir arsa tedarik yöntemi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle hasılat paylaşım modelini arsa tedarik sürecinde karşılaşılan en temel iki sorun



olan zaman maliyeti ve güvensizlikleri gideren, bu vesileyle inşaat sektöründe ve özellikle müteahhitlik sektöründe ciddi bir ekonomik getiriyi sağlayan, araştırma ve geliştirme faaliyetlerini destekleyerek, kurumsal Ar-Ge yapısına dönüştürme önemli tetikleyici işlev üstlenen sözleşme tipi olarak görmek mümkündür.

Müteahhitler ve arsa sahiplerinin karşılaştığı sorunların çözümünden elde edilen tecrübeler ve bulgularla, tartışma ve anlaşmazlıktan doğan sonuçlarla ve kamu yöneticilerinin elindeki verilerle ileri akademik çalışmalar ışığında aşağıdaki öneriler getirilebilir;

- Hasılat paylaşımı modeli her iki tarafın da (arsa sahibi-yüklenici) müşterek çıkarları üzerine kurulmalı, sözleşmeler yapılırken özellikle Borçlar Kanununun İşlem Şartlarına riayet edilmelidir. Ancak bu sayede ilerleyen süreç içerisinde sözleşmenin hukuki niteliğinin bütünlüğü sağlanabilir.
- Arsa sahibi bir yandan arsasının olabilecek en yüksek değerini elde etmeye çalışırken, müteahhit ise bunu gerçekleştirirken, aynı zamanda kendisine de en yüksek kar elde etmeyi hedefleyecektir. Dolayısıyla arsa sahibinin çıkarları, müteahhidin kabiliyeti kadar hareket kapasitesine de bağlıdır. Bu nedenle yapılacak olan sözleşmelerde, müteahhit ya da yükleniciyi kısıtlayacak hususlardan kaçınılması gerekir.
- Müteahhit açısından erişimi nispeten güç olan bir arsa sahibinin ortaklığa ikna edebilmek için, yüklenicinin yapılacak projeyi sonlandıracak ekonomik yeterliliğin yanında, projeyi rekabet ortamında üstün kılacak özelliklerinin de olması gerekir. Bu ise Ar-Ge faaliyetleri, mevcut teknolojinin iyi bir şekilde takip edilmesi ve alanda ki rekabet koşullarına uygun olarak sürekli kendisini geliştirmesi ile mümkündür.
- Arsa sahipleri, arsalarının değerlendirme sürecinin zaman maliyetini de hesap ederek, yüklenici ya da müteahhit işletme ile şartları buna göre düzenlemelidir. Erişimi çok güç olan bir arsada, zaman maliyeti mevcut durumdaki anlaşmadan daha az getirinin elde edilmesine neden olabilir. Diğer bir ifadeyle, mevcut anlaşmadan daha fazla gelir elde etmek için arsanın bekletilmesi, zaman maliyetini arttırmaktadır. Bu nedenle projelerde bugünkü net değer hesaplamalarının yapılması büyük yarar sağlayabilir.

- Arsa sahibi sadece müteahhide sorumluluk vermekle kalmayıp, bağımsız birimlerin fiyat belirlenmesi, satış süreci gibi konularda da söz sahibi olduğundan, bu alanlarda finansal ya da ekonomik danışmanlık hizmeti almanın yanında, özellikle emlak değerlendirme yöntemleri konusunda bilgili ve uzman kişi ve kuruluşlardan profesyonel destek almalıdır.
- Bir inşaat sürecinde içsel riskler olan işyeri kazası, gecikmeler gibi müteahhidin sorumluluğundaki gecikmelerin dışında, mücbir sebeplerden kaynaklanan gecikmeler de yaygın bir şekilde görülebilmektedir. Doğal afetler, kur riskleri, politik ve konjonktürel riskler, ekonomik sistem ile ilişkili riskler gibi sebeplerle projede bazı sapma ve gecikmeler yaşanabilmektedir. Arsa sahibi bu durumu müteahhidin zayıf noktası gibi görerek mücbir sebepleri kısıtlamak yerine, empati yaparak ve müşterek çıkar sinerjisini dikkate alarak sözleşme şartları belirlenmelidir.
- Arsa sahibi ile müteahhit arasındaki anlaşmada, deneyim ve beceri müteahhit tarafında yoğunlaşmaktadır. Bu nedenle müteahhidin bilgi ve deneyimlerini arsa sahibi ile paylaşması, proje ile ilgili riskler konusunda bilgilendirmesi, sözleşme sürecinde meydana gelecek küçük aksaklıklar nedeniyle ortaya çıkabilecek zararları en aza indirebilir.
- Müteahhit başta olmak üzere arsa sahipleri ile sözleşme tarafları, sadece mevcut piyasa koşullarına göre hareket etmemeli, inşaat projesinin satışı sonrasında da bir marka değeri olarak kalacak yapıların kentsel uyum, kentsel doku, kentsel süreklilik ve sürdürülebilirlik gibi kavramlar çerçevesinde ele alınmalıdır. Bugün çok yüksek kar elde edilen, ancak gelecekte sürdürülebilir olmayan, kentsel dokuyla uyumsuz çalışmalarda (İstanbul 9-11 örneği gibi), kurumsal itibar ve güvenilirlik ile ilgili ciddi sorunlar yaşanabilmektedir.

Kısaca özetlemek gerekirse, arsa sahipleri ve müteahhitlerin hasılat paylaşımı modeli sürecinde, müşterek çıkarları olan iki ortak gibi hareket etmeleri, birbirlerinin eksiklerini iyi niyet çerçevesinde gidermeleri ve birbirlerini sürekli geliştirmeleri, sektör ve taraflar açısından büyük katkılar sağlayacaktır. Bunun yanında bu ortaklıkta sadece kar ağırlıklı bir yaklaşım ya da daha genel ifadeyle kısa vadeli beklentiler yerine, kamu

yararı ve uzun vadeli kurumsal itibarın da getireceği kazanımlar üzerine odaklanmalarında yarar vardır. İleri akademik çalışmalar için kısaca aşağıdaki önerilerin getirilmesi mümkündür:

- Araştırma konusunda nicel verilere dayalı, kümülatif parametreler üzerinde düzenli değişim çalışmaları yapılabilir. Bu sayede hasılat paylaşım modeli ve elde edilen gelirlere etki eden faktörlerin ortaya koyulması mümkün olabilir.
- Hasılat paylaşım modelinin unsurları, türleri, yöntemleri gibi konularda günümüzde henüz literatür çalışmaları yoktur. Bu eksikliğin giderilmesi için ileri çalışmalar yapılarak, konunun kavramsal çerçevesinin geliştirilmesi mümkündür.
- Saha uygulamalarına göre akademik çalışmalar yetersiz kalmakta, henüz sahada kazanılan ivmeye yanıt verememektedir. Bu nedenle yapılan hasılat paylaşımı sözleşmelerinin ve sürecinin sahadaki sonuçları düzenli olarak takip edilmek suretiyle, teori ile uygulama arasındaki boşluğun doldurulması mümkündür.
- Sadece ülkemizde değil, uluslararası anlamda da yeterince işlenmemiş, ancak üzerinde durularak önemi fark edilmiş bir konu olarak inşaat sektöründe hasılat paylaşımı üzerine yapılacak olan çalışmalar, uluslararası literatürde de öncü çalışmalar arasına girebilir.
- Hasılat paylaşımına dayalı üretim aşamasında meydana gelen aksaklıklar, sorunlar ve çözüm önerileri üzerinde kümülatif analizler yapılarak, saha çalışanları, arsa sahipleri ve müteahhitler ile paylaşılabilir.
- Hasılat paylaşımı modeli müteahhitlik sektörü için araştırma-geliştirme çalışmalarının Ar-Ge düzeyinde daha kapsamlı ve sistematik bir şekilde ele alınmasını öngörmektedir. Bu noktada bilimsel araştırma projeleri, kalkınma ajansı destekleri ve çevre konusu ön plana çıkarılarak AB projeleri geliştirilebilir.
- Gerek inşaat mühendisliği, mimarlık gibi müteahhit yetiştiren bilimler, gerekse işletme yönetimi gibi bilimlerde hasılat paylaşım modelinin bir bilimsel yöntemle gelecek nesillere verilmesi için ders içerik çalışmaları yapılabilir.

- Üniversite-sanayi işbirliği inşaat sektörüne genişletilerek, sektördeki paydaşlar ile akademik çalışmalar arasında gerek koordinasyon bakımından, gerekse finansal bakımdan işbirlikleri geliştirilebilir. Sektörde Ar-Ge faaliyetleri için üniversitelerde mevcut ekipman ve bilgi birikiminden yararlanılabilir. Özellikle Almanya yüksek öğretim modeli kısmen de olsa, sektörde hayata geçirilebilir.
- Üniversitelerde, ilgili bölümlerde önerilen kitaplar ve müfredat içerisinde, arsa tedarik yöntemleri alanında hasılat paylaşım modeli konu olarak eklenebilir, uygulama örnekleri ve getirileri burada özetlenerek geleceğin sektör çalışanlarına aktarılabilir.
- Üniversitelerde üretilen bilim, sahaya inerek alana fayda sağladığı sürece değerlidir. Bu pragmatik yaklaşımdan hareketle, üniversitelerin bu bilgilerini hayata geçirmesi için, gerek sektörde faaliyet gösteren işletmelerin, gerekse kamu yöneticilerinin bir arada çalışması ve ortak akıl ile bilimsel bir disiplin içerisinde konuya yaklaşmaları gerekir. Bu nedenle bu işbirliği için tüm taraflara olduğu gibi, akademik çalışma yapan araştırmacılara da önemli görevler düşmektedir.

Genel olarak ileri akademik çalışmalara yönelik geliştirilen öneriler incelendiğinde, iki önemli başlık ortaya çıkmaktadır. Bunlardan ilki alanında öncü çalışmaların yapılmasının ve yüksek öğretim sürecine entegre edilerek, gelecek sektör çalışanlarının daha bilinçli hale getirilmesidir. İkincisi ise her alanda olduğu gibi bu alanda da, diğer paydaşlar olan sektör aktörleri ve kamu yönetimi arasındaki işbirliğinin sağlanmasıdır. Aslında üniversiteler her ne kadar teorik anlamda üretim yapan ve sektörlerle doğrudan bağlantısı olmayan kurumlar gibi görünse de, hemen her sektör için üniversitelerin bir iç paydaş olduğunu ifade etmek mümkündür. Bu bakımdan üniversiteler ve akademik anlamda araştırma yapan uzmanlar, en az sektör çalışanları kadar yükümlülük sahibidir. Araştırmada son olarak, kamu yöneticilerine ilişkin bazı öneriler getirilmiş olup, bunlar aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- Hasılat paylaşımı modeli inşaat sektörüne ciddi ve önemli ivme kazandıracığından, kamu otoritesinin de bu modeli desteklemesi, taraflar

arasında anlaşmaların en üst düzeyde olması için üzerine düşen görevi yerine getirmesi gerekir.

- Hasılat paylaşımı modeli ile piyasalara gelen canlanma, aynı zamanda ekonomik ve finansal desteklerle donatılmalı ve sektörün elde ettiği kazanımların sürdürülebilir olması için, gerekli çalışmalar yapılmalıdır.
- Hasılat paylaşım modelinde maliyetler ve yükümlülükler konusunda yasal düzenlemeler yeterli değildir. Bu alanda sektör çalışanları ve akademik alandan aktörler bir araya gelerek, daha kapsamlı ve daha çözüm odaklı yasal düzenlemeler geliştirilmelidir.
- Model sayesinde bir anlamda “yastık altında” olan arsaların ekonomiye kazandırılması neticesinde, ciddi bir likidite ortamı gündeme gelmektedir. Bunun etkili bir şekilde akışının sağlanması için, devletin gerek denetleyici, gerekse düzenleyici rolünün bu alanda artırılması gerekir.
- Hasılat paylaşım modelinde en yüksek karın hem arsa sahibi, hem de müteahhit tarafından hedeflenmesi ve özellikle İstanbul, Ankara gibi büyük şehirlerde arsa rayiç bedelleri ile yapı rayiç bedelleri çok yüksek olduğundan, buralarda bir yığılma olabilir. Yine Anadolu illerinde daha düşük getiri ve hammadde ile malzeme tedarik gücü, heterojen bir yapı meydana getirmektedir. Devlet bir yandan bu bölgeler için teşvik sistemleri geliştirmek, bir yandan marka şehirler ortaya koymak suretiyle bu heterojen yapıyı, daha homojen bir yapıya çevirebilir.
- Arsa sahibi ve müteahhitlerin bilgi birikimleri her ne kadar özellikle müteahhitler tarafınca, inşaat sektöründe yüksek düzeyde olsa da, zaman zaman ileriye görme konusunda eksilikler yaşanabilir. Bu bakımdan kamu otoritesi, sektörde ücretsiz ya da cüzi ücretle fizibilite çalışmaları ve risk analizi hizmetleri verebilir. Özellikle arsa sahibinin gerek çekincelerini azaltmada, gerekse sürece dahil olması aşamasında bu çalışmalar etkili sonuçlar verebilir.
- Arsa sahipleri ve müteahhitlerin özellikle kentsel doku, süreklilik, sürdürülebilirlik gibi konularda yeterli bilgi ve donanımının olmadığı, günümüzde pek çok araştırma ile ortaya koyulmuştur. Yine bu anlamda, kentsel

genişleme ya da yenileme yerine kentsel dönüşümü sürdürülebilirlik çerçevesinde baz alan çalışmalar yapılarak, sektörde yol gösterici olarak verilebilir. Özellikle bölgesel bazda sürdürülebilir kentsel dönüşüm ana hatları gibi el kitapları ve ilgili çalışmalar ile müteahhit ve arsa sahiplerinin uygulama sürecindeki eylemlerine yön verilebilir.

- Sadece devletin değil, etkili bir kamu yönetimi sürecinde, vatandaşın da bilinçli ve denetleyici bir yapıda olması önemlidir. Bu bakımdan mevcut projeler dahil olmak üzere, sektörde yapılacak yeni tasarımlara ilişkin kamu bilgi ve becerisi ile denetimci fonksiyonları geliştirilebilir.
- Hasılat paylaşım modelinde ilgili maliyetler, amortisman giderleri, vergilendirme gibi konularda günümüzde henüz tam olarak ortaya koyulan muhasebe standartları yoktur. Günümüzde kimi ekol yöntemi arsa karşılığı inşaat, kimi ekol ise adi ortaklık ya da trampa veya ücret karşılığı inşaat olarak görmektedir. Öte yandan hasılat paylaşım modeli bunlardan farklı ve daha birleşik bir yapıya sahiptir. Bu nedenle TMS 19 ve BOBİ (Büyük ve Orta Boy İşletmeler) ile KOBİ (Küçük ve Orta Boy İşletmeler) bağlamında ayırım yapılarak, bu alanda muhasebe standartlarının geliştirilmesinde yarar vardır.
- İnşaat sektörü literatür bölümünde de değinildiği üzere, çevre üzerinde değişiklik yapması bakımından, tüm kamuya mal olan bir konudur. Kamu kaynaklarının etkili kullanımı için ise 2004 yılından itibaren geçerli olan Performans Esaslı Bütçeleme Sistemi (PEBS) geçerlidir. Bu alanda da, PEBS benzeri bir sistem geliştirilerek, örneğin günümüzde hak ediş ile belirlenen müteahhitlik düzeyini daha bilimsel olarak ele alan bir müteahhit karnesi geliştirilebilir. Bu sayede arsa sahibi, arsasını verirken sadece proje getirisine değil, müteahhidin karnesindeki başarı ve risk oranlarını da dikkate alabilir ve kamu kaynaklarının etkili kullanımında önemli yol kat edilebilir.

Kamu yöneticilerine ilişkin önerilerinde ortaya çıkan önemli noktalarının başında denetim, destek ve teşvik konuları gelmektedir. Aslında her sektörde kamunun önemli görevleri arasında olan bu işlevlerin, inşaat sektöründe daha fazla ön plana çıktığı ifade edilebilir. Özellikle kamu-sektör-üniversite işbirliğinin sağlanmasında,

sektör içerisinde taraflar arasında gerek hukuki ve yasal düzenlemelerin yapılmasında, gerekse ekonomik getirilerin sürdürülebilirliğinin sağlanmasında kamu yöneticilerinin etkili rol oynaması gerekir. Bunun yanında yeni kamu yönetimi yaklaşımı çerçevesinde gelişen ve literatürden uygulamaya çok kısa bir süre içerisinde geçen “yeni kamu işletmeciliği” ve “Performans Esaslı Bütçeleme” konusunda vurgu yapılan kamu yararı, sektörde diğer alanlara göre daha fazla kaygı konusudur. Bu nedenle hasılat paylaşım modeli ve modelin getirdikleri sadece ikili ya da çok taraflı anlaşmanın yapılarak uygulamaya sokulması sürecinden ibaret görülmeyip, kamusal ve ekonomik bir değer olarak görülmeli, o şekilde değerlendirilerek yönetilmelidir.



## KAYNAKÇA

- Açıkgöz, Ö. (2007). “Şehir, Şehir Toplumu ve Şehir Sosyolojisi”. *Sosyoloji Konferansları Dergisi (Istanbul Journal of Sociological Studies)*, 35(1), 57-83.
- Arani, H. V., Rabbani, M. ve Rafiei, H. (2016). “A revenue-sharing option contract toward coordination of supply chains”, *Int. J. Production Economics*, 178, 42–56.
- Arıkan, M. ve Erdoğan, (2015). “Müteahhidin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Alacak Hakkının Üçüncü Kişiye Devri”. *Selçuk Ün. Sos. Bil. Ens. Der.* (34), 145-172.
- Aslan, B., İnce, C. D. ve Bostan, S. (2016). “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Mülkiyet Değişiminin Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Analizi: Kocaeli-Erenler Cedit Örneği”. *Uzaktan Algılama-CBS Sempozyumu (UZAL-CBS 2016)*, 5-7 Ekim 2016, Adana.
- Badak Aybar, Z. (2013). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Adi Ortaklık Sözleşmesindeki Yenilikler ve Değişiklikler”. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 12(24), 127-147.
- Balcı, İ., Çoban, H. O. ve Eker, M. (2000). “Coğrafi Bilgi Sistemi”. *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, A(1), 115-132.
- Baradan, S. ve Yiğiter, H. (2012). “İnşaat Sözleşmeleri Ve Sözleşmelerin Uygulanması”. Dokuz Eylül Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü, Ders Notları.
- Başdoğan, S. ve Önel, H. (2013). “Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Nakit Akışlarındaki Belirsizliklerin Karar Ağacı Analizi ile Değerlendirilmesi”. *MEGARON*, 8(3):149-164.
- Bezci, B. (2006). “Hegel’in Felsefesinde Etik, Politik Olan ve Özgürlük”. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 21(2), 235-251.
- By Rolf A. (2011). *Principles of Geographic Information Systems An introductory textbook*. ITC Educational Texbook Series: 1.



- Beljah, M. ve Deroian, F. (2012). “Risk taking under heterogenous revenue sharing”, *Journal of Development Economics*, 98, 192–202.
- Crowe, C., Dell’Aricca, G., Igan, D. ve Rabanal, P. (2013). “How to deal with real estate booms: Lessons from country experiences”, *Journal of Financial Stability*, 9, 300– 319.
- Çalık, Y. (2013). “*Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Teslim Alınan Arsalar Üzerine Yapılan Özel İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi*”, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Muhasebe Denetimi Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.
- Çete, M. ve İnan, H. İ. (2013). “Kadastroda Modern Eğilimler ve Türkiye Kadastro’su”. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 14. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 14-17 Mayıs 2013, Ankara.
- Çoban, B. ve Karakaya, Y. E. (2010). “Geleceği Planlamada Stratejik Yönetim ve SWOT Analizi: Kavramsal Yaklaşımlar”. *E-journal of New World Sciences Academy*, 5(4), 342-352.
- Dalkılıç, N. ve Aksulu, I. (2004). “Midyat Geleneksel Kent Dokusu Ve Evleri Üzerine Bir İnceleme”. *Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der.* 19(3), 313-326.
- Dumont, L. (2000), “Bireycilik Üzerine Denemeler: Doğuş. XIII. Yüzyıldan Başlayarak Siyaset Katagorisi ve Devlet”, Devlet Kuramı, (Der. Cemal Bali AKAL), Dost Yay., Ankara.
- Durak, Y. (2015). “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi”. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı*, 1, 207-252.
- Ersoy, M. (2016). “İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu”. “*Bölgesel Kalkınma ve Yönetişim*” Sempozyumu, 7-8 Eylül 2006 Ankara.
- Feiveson, L. (2015). “General revenue sharing and public sector unions”, *Journal of Public Economics*, 125, 28–45.
- Gencer, H. (2011). “Anahtar Teslimi Götürü Bedel Sözleşmelerde Yasal İş Artışı ve Yeni İş Kalemi Birim Fiyatının Düzenlenmesinde Ortaya Çıkan Sorunlar ile

- Yeni İş Kalemi Pursantaj Oranının Düzenlenmesine Yönelik Yaklaşımlar”, *İnşaat Yönetimi Kongresi, Bildiriler Kitabı*, 203-209.
- Gökyurt, F., Kındap, A. ve Sarı, V.İ. (2015). “Türkiye için Yeni Bir Şehir Tanımı Gerekli mi?”. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 24(1), 1-32.
- Güremen, L. (2011). “Kent Kimliği ve Estetiği Yönüyle Kentsel Donatı Elemanlarının Amasya Kenti Özelinde Araştırılması”. *e-Journal of New World Sciences Academy*, 6(2), 254-291.
- Hayta, Y. (2015). “Kent Kültürü ve Değişen Kent Kavramı”. *Bitlis Eren Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 5(2), 165-184.
- INTES, (2017). *İnşaat Sektörü Raporu Nisan 2017*. Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası.
- Kalyvas, C., Kokkos, A. ve Tzouramanis, T. (2017). “A survey of official online sources of high-quality free-of-charge geospatial data for maritime geographic information systems applications”. *Information Systems*, 65(2017), 36–51.
- Kara, N. (2016). “Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde Belge ve Kayıt Düzeni”. *Deloitte, Türkiye*.
- Karaşahin, M. (2017). Ölçek. İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Ders Notları.
- Keeler, C. ve Emch, M. (2017). "Geographic Information Systems (GIS) in Public Health A2 - Quah, Stella R," *International Encyclopedia of Public Health (Second Edition)*, 253-255, Oxford: Academic Pres.
- Kurt, M. ve Uğurlu, Ö. Y. (2007). “Yeni Kamu Yönetimi ve Yeni Kamu Yönetimi Yaklaşımının Gelişiminde Avrupa Birliğinin Rolü: İlerleme Raporları İçerik Analizi”. Afyon Kocatepe Üniversitesi, *İ.İ.B.F. Dergisi*, 9(2), 81-109.
- Liu, C., Li, Y. ve Li, J. (2017). “Geographic information system-based assessment of mitigating flash-flood disaster from green roof systems”. *Computers, Environment and Urban Systems*, 64(2017), 321–331.
- Mittal, J. ve Kashyap, A. (2015). “Real estate market led land development strategies for regional economic corridors e A tale of two mega projects”, *Habitat International*, 47, 205-217.

- Nicu, I. C. (2016). "Cultural heritage assessment and vulnerability using Analytic Hierarchy Process and Geographic Information Systems (Valea Oii catchment, Northeastern Romania). An approach to historical maps". *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 20, 103–111.
- Öngören, G. (2017). *İnşaat Hukuku*. Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul.
- Özsungur, F. (2017). "Adi Ortaklık Kavramı ve Ticaret Şirketlerinin Tüzel Kişiliği Bulunmayan Bir Ortaklık Yapısı İle İşlettikleri Ticari İşletmelerin Ticaret Siciline Tescili". *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(5), 41-56.
- Pamuk, İ. (2016). "Hasılat Paylaşımı Karşılığ İ inşaat İşlerinde Arsa Sahipleri İle Müteahhitlerin Gelir Vergisi Karşısındaki Durumu". *Consensus YMM*, 1-9.
- Pan, J-N., Huang, J-T. ve Chiang, T-F. (2015). "Empirical study of the local government deficit, land finance and real estate markets in China", *China Economic Review*, 32, 57–67.
- Rhee, B., Schmidt, G., Veen, J. A. A. ve Venugopal, V. (2014). "Revenue-sharing contracts across an extended supply chain", *Business Horizons*, 57, 473—482.
- Serter, G. (2013). "Şikago Okulu Kent Kuramı: Kentsel Ekolojik Kuram". *Planlama*, 23(2):67-76.
- Sezgin, A. G. Ş. ve Aşarkaya, A. (2016). *İnşaat Sektörü. İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü-Ocak 2016*.
- Shatkin, G. (2016). "The real estate turn in policy and planning: Land monetization and the political economy of peri-urbanization in Asia", *Cities*, 53, 141–149.
- Sönmez, N. C. ve Sarı, M. (2004). "Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Esasları ve Uygulama Alanları". *Derim*, 1(1), 54-68.
- Şişman, Y. ve Kırıcı, Ü. (2015). "Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılmasında Kalite Kontrol Analizi". *Proceedings of the World Cadastre Summit 2015*, İstanbul.
- Şişman, A. ve Kibaroğlu, D. (2009). "Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları". *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 1115 Mayıs 2009, Ankara.

- Tokat, H. (2016). “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Tescile Zorlama Davasının Açılabilirliği Çeşitli İhtimaller”. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 24(1), 181-245.
- Tolu, A. (2017). “Özel İnşaat İşlerinde Güncel Vergi Uygulamaları”. *ASMMMO*, Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası.
- Topal, A. K. (2004). “Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye’de Kent Neresidir?”. *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 6(1), 276-294.
- Ünlü, T. S. (2017). “Kent Kimliğinin Oluşumunda Kentsel Bellek ve Kentsel Mekan İlişkisi: Mersin Örneği”. *Planlama*, 27(1):75–93.
- Vaz, E., Lee, K., Moonilal, V. ve Pereira, K. (2017). “Potential of Geographic Information Systems for Refugee Crisis: Syrian Refugee Relocation in Urban Habitats”. *Habitat International xxx*, 1-9.
- Wang, Y. ve Liu, J. (2015). “Evaluation of the excess revenue sharing ratio in PPP projects using principal–agent models”, *International Journal of Project Management*, 33, 1317–1324.
- Wojakowski, R. M., Ebrahim, M. S. ve Shackleton, M. B. (2016). “Reducing the impact of real estate foreclosures with Amortizing Participation Mortgages”, *Journal of Banking & Finance*, 71, 62–74.
- Yahyagil, M. Y. (1998). “Kentlerin Kültürün Gelişmesindeki Etkileri”. *Sosyoloji Konferansları*, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayını, 25. Kitap.
- Yener, M. D. (2007). “Müteahhidin Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Haklarını Üçüncü Şahıslara Devri ve Sonuçları”. *İÜHFİM C. LXV(2)*, 371-382.
- Yıldırım, A. ve Şimşek, H. (2006). *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*. Ankara, Seçkin Yayınları.
- Yılmaz, E. (2016). “Konut Sorunu Ve Toplu Konut Üretiminde Toki’nin ve Belediyelerin Rolü”. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi* 3(7), 31-50.
- Yılmaz, D. (2006). “Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Fizibilite Analizi”. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı.

Yomralioğlu, T. ve Aydınoğlu, A. . (2011). “Cografi Bilgi Teknolojileri”. *TSE Standard Ekonomik ve Teknik Dergi*, 50(592), 39-44.

Zorlu, F. (2008). “Kentsel Doku-Ulaşım Sistemi İlişkileri”. *METU JFA* 2008/1 (25:1) 81-104.



# **EKLER**

## **Ek.1. Hasılat Paylaşımına Dayalı İnşaat Sözleşmesi Örneği**

