

Emlak komisyoncularının mekânsal dağılım süreci ve İstanbul'da konut piyasası

Funda YİRMİBEŞOĞLU*

İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, 34437, Taşkışla, Taksim, İstanbul

Özet

Türkiye'de özellikle büyük kentlerde, 1950'li yıllardan itibaren köyden kente göç, hızlı nüfus artışı ve kentsel araziler üzerindeki plansız, altyapısı yetersiz yerleşimlerin oluşumu ile hızlı ve olumsuz bir mekânsal farklılaşma gözlenmektedir. Bu mekânsal farklılaşma, her alanda olduğu gibi konut piyasası açısından şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını göz önüne alan bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almayı, kısaca talep arz dengesinin kurulması gereğini ortaya çıkarmaktadır. Araştırmanın amacı; konut ihtiyacına yönelik değişen dünya şartlarını, günümüz Türkiye'sinde ve İstanbul'da irdeleyerek, tarihsel açıdan sosyal, kültürel, ekonomik, politik perspektifte değerlendirmek; konut sorunu ve boyutlarını ortaya koymak; konut talebini belirlemek, bu talebin piyasa tarafından nasıl karşılandığı sorusuna yanıt aramak; konut ihtiyacını karşılamak için, toplumun her kademesine yönelik konut arzını hayata geçirecek önlemler alınması gereğini vurgulayarak, çözüm önerileri geliştirmektir. Önerilen araştırma projesi kapsamında İstanbul'da yapılacak emlak şirketleri ve konut kullanıcılarına yönelik anket soruşturması ve istatistiksel veriler Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) ortamında incelenmiş ve konut ihtiyacındaki değişimler ve sorunlar anketler yardımıyla sorgulanmıştır. Bu makalede araştırma konuları arasından bir bölüm seçilmiş ve konut piyasası, emlak şirketlerinin rolü kapsamında mekânsal değerlendirmeler yapılarak irdelenmiştir. Araştırma amacına yönelik olarak; İstanbul'da konut piyasasında konut üretimi, talep ve arz farklılaşmaları, İstanbul'un ilçelerinde hanehalklarının sosyo-ekonomik ve demografik yapısı, ilçelerin fiziksel özellikleri, emlak komisyoncularının dağılımı, İlçelere göre arazi değeri ve yaşam kalitesi farklılaşmaları araştırılmış, konut piyasasına katkı sağlayacak sonuç ve öneriler sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Konut piyasası, deprem, talep, arz, emlak komisyoncuları, mekânsal dağılım.

*Yazışmaların yapılacağı yazar: Funda YİRMİBEŞOĞLU funday@itu.edu.tr; Tel: (212) 293 13 00.

Bu makale, yazar tarafından İTÜ Araştırma Projesi, Bilimsel Araştırma ve Geliştirme Destekleme Programı desteğiyle tamamlanmış olan "İstanbul'da Konut Sorunu ve Boyutlarının İrdelenmesi" adlı araştırmadan hazırlanmıştır. Makale metni 11.02.2008 tarihinde dergiye ulaştırılmış, 05.03.2008 tarihinde basım kararı alınmıştır. Makale ile ilgili tartışmalar 01.02.2009 tarihine kadar dergiye gönderilmelidir.

The spatial distribution process of real estate agencies and housing market in Istanbul

Extended abstract

A rapid and negative spatial differentiation has been observed, especially in big cities in Turkey, after the 1950's migration from the rural to the city, together with rapid increase in urban population and settlements in urban land with insufficient planning or infrastructures. As a consequence of this spatial differentiation it has become necessary to take all possible measures in every arena as well as the housing market as far as meeting the housing demand within a framework of planning, taking into consideration city characteristics and environmental conditions and in summary, establishing the balance between demand and supply.

The 1999 earthquake has become a major factor affecting the housing market in Istanbul. August 17th, 1999 earthquake has been the turning point for the public to scrutinize the quality and safety of construction systems and geological location, especially in the housing market in Istanbul, where rapid increase of population and migration have been creating serious social disorders. In a very short time, changes in housing preferences with fear of an earthquake and new political and legal arrangements in the housing market have reflected in the urban environment. Shortly, urban development dynamics have changed with the earthquake.

The purpose of the proposed ITU research project, is to analyze; changes in housing demand from a global perspective, in today's Turkey and in Istanbul, evaluating the social, cultural, economical and political situation from a historical stand point; presenting the housing problem and its dimensions; the housing demand, and trying to determine how this demand is met by the market; developing solutions and recommendations, emphasizing the need for taking all necessary measures in meeting the housing demands of all levels in the society. The study is also to analyze questionnaire results (real estate agencies and households) and statistical data with the help of GIS (Geographical Information Systems) scrutinizing the changes in housing demand and housing problems.

The earthquake in 1999 and the economic crises that took place afterwards affected the housing markets and the spatial distribution of real estate agents in

the last ten years in Istanbul and the different socio-economic structures of districts were also affected. The aim of this paper is, to scrutinize the role of Real Estate Agencies in these changes and to research the differentiation in the housing and real estate markets before and after the earthquake. In relation with this aim, socio-economic structures of households, housing production, differentiation in demand and supply in the housing market and distribution of real estate agencies have been investigated. The distribution of real estate agents will be examined with the help of GIS and the differentiation will be scrutinized for the 1995-2005 period. In this study, conducted with the purpose of investigating the spatial distribution of real estate agents, relations between demographic, physical and economic characteristics of districts were examined. Demographic data such as population and its rate of increase, density, number of households and physical characteristics such as land use, kinds of housing, wealth of districts, distance to city center, size, date of becoming districts and land value characteristics of districts have been researched and the distribution of real estate agencies have been analyzed. It has been observed that close relationships exist between demographic and physical characteristics of districts and distribution of real estate agents.

A significant finding of this research has been that the differences in physical, demographical and economical characteristics of Istanbul's districts show variations in the number and density of real estate agencies. According to the analysis, where population and number of households are high and districts are wealthier, there are a higher number of real estate agencies; where date of becoming a district is recent, the size of the district is large, the rate of population increase is high, and away from the city center, the number of real estate agencies is lower. According to the results of the analysis; old districts, which function as centers and sub-centers in which the real estate agents are concentrated; restructuring the existing stock in certain standards and construction of high quality houses in the new districts and districts located on the edges where the increase in the number of real estate agents is high and the demand increase after the earthquake are matters that need to be taken up urgently.

Keywords: *Housing market, earthquake, demand, supply, real estate agencies, spatial distribution.*

Giriş

Şehirsel yayılma, şehirsel büyüme özellikle büyük şehirlerde uzun kuyruklarda zaman kaybı, trafik sıkışıklığı, açık alanların yitilmesi vb birçok problemi beraberinde getirmekte şehirsel yayılma politikaları bu problemleri tetiklemektedir (Brueckner, 2000; Miceli, Sirmans, 2004). Dünyada birçok bilim adamı, özellikle büyük şehirlerde şehirsel büyüme, şehirsel problemler üzerine çeşitli araştırmalar yapmaktadır. Araştırma verileri şehirsel çevrede arazi kullanım, fiziksel, sosyo kültürel, psikolojik, ekonomik, mekansal istatistiki, kurumsal, politik verileri ve mekansal modelleri içermektedir (Andrews 1982; Myers and Mitchell 1993; Anselin 1998, 1992; Pace ve diğerleri 1998; Webster ve diğerleri 1988). Bu araştırmada da; İstanbul'da ilçelere göre arazi kullanımı verileri, demografik verileri ile sosyo ekonomik karakteristikleri sorgulanmakta, emlak şirketlerinin mekânsal dağılımına etkileri araştırılmaktadır.

İskân alanları ile ilgili emlak kararları çok çeşitli aktörler tarafından (ev satanlar, kiralayanlar, inşaat firmaları, bankalar, kamu kurumları, brokerlar, emlak şirketleri, emlak geliştirme şirketleri vb.) çok geniş bir yelpazede alınan kararlardır (Peterson, 1998). Dünyada emlak piyasasına yönelik olarak çeşitli aktörleri sorgulayan çok sayıda çalışma yapılmıştır. Örneğin Bond ve diğerleri (2006) Asya'da finansal kriz zamanında emlak piyasasının durumunu, Elliott ve diğerleri (2006) emlak şirketleri ve stok fiyatlarını, Carrillo (2006) satıcıları ve alıcıları, Wen et. al. (2004) konut karakteristiklerini ve konut değerini, Berköz (2000, 1998) İstanbul'da emlak firmalarının mekânsal dağılımını, Jaffee and Kaganova (1996) Rusya'da geçiş ekonomisi sırasında emlak geliştirme şirketlerini irdeleyen araştırmalar yapmışlardır.

Short ve Bassett (1980) konut ve iskân alanı yapısı üzerine kuramsal açıdan modellerin dayandırılacağı dört önemli yaklaşım olduğu; tarihsel bir sıralama ile daha önce geliştirilen, Ekolojik ve Neoklasik Yaklaşımlar varsayımsal olarak eşit şartlarda konut tercihleri ve sosyal uyum üzerine, daha yakın geçmişte geliştirilen Kurumsallaşmış ve Marksist kökenli yeni yaklaşımlar ise eşitsiz-

likler, konut seçiminde kısıtlamalar ve toplumsal çatışmalar üzerine odaklanmıştır.

Önerilen araştırmada Ekolojik ve Neoklasik yaklaşımlar çerçevesinde hanehalklarının konut tercihleri, Kurumsallaşmış yaklaşımlar çerçevesinde Emlak şirketlerinin piyasadaki rolleri değerlendirilmiştir. Bu makalede İstanbul'da Emlak şirketlerinin konut piyasasındaki rolü ve son on yıldaki mekânsal dağılımları ile ilçelerin yukarıda belirtilen karakteristikleri doğrultusunda nasıl mekân seçtikleri sorgulanacaktır.

İstanbul'da konut alanları

İstanbul'un konut alanları ile ilgili temel özelliklerden biri hızlı nüfus artışı baskısı altında olmasıdır. 1950'lerde başlayan hızlı şehirleşme sürecinde İstanbul'un nüfusu her yıl yaklaşık binde 4.5 oranında artmakta ve her yıl kente 250000-300000 kişi eklenmektedir. DİE verilerine göre 1990'da 7 195 773 olan toplam nüfus 2000 yılında 10 018 735'e çıkmıştır.

Ayrıca İstanbul'da ortalama hanehalkı büyüklüğü'nün 1990 yılında 4,14 iken 2000 yılında 3.85'e düşmesi (DİE Bina İstatistikleri 2000) de konut talebini arttırıcı bir etken olmuştur. Bu hızlı ve yüksek nüfus artışını barındıracak planlı konut alanlarının üretilmesindeki güçlükler sonucunda kent, plan dışı parçacı ve düşük maliyetli bir büyüme süreci içindedir. Bu durum konut alanlarını temelde şöyle etkilemiştir: 1980 öncesi dönemde bir yandan mevcut konut alanlarında yeni nüfusu barındırmak amacıyla yoğunluklar arttırılırken diğer yandan kente yeni göç edenler sanayi alanlarının çevresinde gecekondu bölgeleri oluşturmuşlardır. 1980 sonrasındaki ekonomik gelişmeler ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu gibi yasal düzenlemeler sonucunda İstanbul'da planlı ve plansız konut alanlarında yeni gelişmeler gözlenmiştir. Bu dönemde büyük ölçekli toplu konut projeleri teşvik edilmiş ancak bu alanların yer seçimleri parçacı ve gelişigüzel olmuştur. Arazi değerleri ve kentsel donatı maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle çok katlı ve yoğun ve kimliksiz konut alanları üretilmiştir. Mevcut konut alanlarında daha önce yeşil olan dere yatakları, drenaj hatları, yüksek eğimli yerler yapı-

laşma baskısı altında kalmış ve yüksek yoğunluklu konut alanlarına dönüşmüştür. 1981 yılında Büyükşehir Belediyesinin alanı 320 Km²'den 1100 km²'ye çıkmış ve yapılaşmış alanların en az %60'ı yasa dışı olarak gelişmiş, gecekondu bölgeleri İslah İmar Planları yapılarak yasallaştırılmıştır. Yapılaşmaya uygun olmayan bu alanlarda yoğunluklar arttırılmış fakat kentsel donatılar standartların çok altında tutularak sağlıklı alanlar üretilmiştir. Belde belediyelerinde orman alanları ve içme suyu havzalarını tehdit eden kaçak yapılaşmalar yasallaşmayı beklemektedir. Tarihi konut alanlarındaki konut stoku bakımsız kalmış ve nüfus kaybetmektedir. 1999 Kocaeli Depremi mevcut düşük kaliteli konut stokunun risk altında olduğunu göstermiştir. Deprem sonrasında düşük yoğunluklu az katlı konutlara talep artmış, toplu konut olarak üretilen bu düşük yoğunluklu siteler de İstanbul'un orman ve tarım alanlarını, içme suyu havzalarını tehdit etmektedir (Bölen ve diğerleri, 2006).

2000'li yıllarda, İstanbul'un konut stokunun yaklaşık yarısının gecekondu yerleşmelerinden oluştuğu, planlı kalkınma dönemlerinde hedeflenen politikaların uygulanamadığı, mekânsal ve toplumsal sorunlara çözüm bulabilme açısından planlamanın yetersiz kaldığı görülmektedir. İstanbul'un büyüme ve gelişme sürecine bakıldığında şu olguların önemli etki yaptığı görülmektedir (Yirmibeşoğlu ve Özüekren, 2002; Kalkan vd., 2004).

- 1) Globalleşme,
- 2) Boğaz geçişleri ve buna bağlı çevre yolları sistemi,
- 3) Çok merkezli gelişme,
- 4) Kaçak yapılaşma ve ıslah imar planları,
- 5) İstanbul Mücavir Alanı içinde ve dışında belde belediyelerinin oluşumu,
- 6) 1999 Marmara Depremi sonrası çeperlere yayılma eğilimidir.

Planlamanın böyle etkisiz kaldığı bir ortamda, konut piyasasına yönelik olarak mevcut konut talebini karşılamayı amaçlayan konut üretiminde, büyük eksiklik ve boşluklar görülmekte, dolayısıyla planlama ile konut piyasası arasındaki ilişki daha en başından yanlış temeller üzerinde

inşa edilmektedir. Özetle İstanbul'da gerek konut üretim biçimi ve gerekse konut alanları için fiziksel çevre koşulları ve yaşam kalitesi bakımından yeni gelişme stratejilerine ihtiyaç vardır (Yirmibeşoğlu, 2005).

İstanbul'da konut üretimi

İstanbul'da hızlı nüfus artışına karşılık yasal yollarla konut üretimi yetersiz kalmıştır. DİE 2000 verilerine göre, İstanbul İl sınırları içinde (köyler hariç) toplam 3 391 752 konut birimi bulunmaktadır. Bu konutların %65'i Avrupa Yakası'nda olup, %35'i Anadolu Yakası'ndadır (Tablo 1).

Tablo 1. İstanbul'da toplam konut sayısı

	Toplam Konut Sayısı	%
ANADOLU YAKASI	1210845	35.69
AVRUPA YAKASI	2180907	64.30
İSTANBUL TOPLAM	3391752	100

Kaynak: DİE Bina Sayımı 2000

DİE İnşaat istatistiklerine göre (1990–2000) yılda 1000 kişi için üretilen konut sayısı, inşaat izni alan konutlar için 7.74, oturma izni alan konutlar için 2.26'dır. Bu değerler, özellikle kullanma izni olan konut sayısı, yılda 1000 kişi için üretilmesi gereken 10 konut birimi standardının çok altındadır (Bölen ve diğerleri, 2006 a, 2006 b).

İstanbul'da 1990-2000 döneminde yapı kullanma izni alan konut sayısı yılda ortalama 17 500'dür. En yüksek değere 1993 yılında (23024) erişilmiştir. 2000 yılından sonra yaşanan ekonomik kriz döneminde yıllık konut üretimi 10000'e kadar düşmüştür. İnşaat izni olarak inşaatına başlanan konut sayısı ortalama yılda 52 866'dır. Sonuç olarak gerek yapı kullanma izni verileri gerekse yapı inşaat izni verilerine göre yasal olarak üretilen konut sayısı, olması gereken 100000 rakamının çok altındadır. Aradaki açık yasa dışı, kaçak yapılarla karşılanmaktadır.

İstanbul'da 80167.27 ha konut alanı bulunmakta ve bu alanların %69'unu (%54'ü parsel bazında, %15'i toplu konut olarak gelişmiş alanlar) düzenli alanlar, %31'ini ise düzensiz gelişmiş alanlar oluşturmaktadır. Düzensiz gelişen alanların büyük bir kısmı (~%34) ıslah imar veya gecekondu önleme bölgeleri olarak kontrol altına alınmaya çalışılmıştır. İstanbul'da mahalle nüfusları ile mahallede bulunan konutların oda sayıları analizi sonrasında oda başına düşen kişi sayısı 0.8 kişi/oda olarak tespit edilmiştir. Türkiye ortalaması 1.3 kişi/oda olan bu sayının İstanbul'da daha düşük olduğu görülmektedir. Konutlarda kişi başına düşen ortalama konut inşaat alanı 35.8 m²/kişi'dir (Bölen ve diğerleri, 2006 a, 2006 b).

Tablo 2. İstanbul'da konut alanları ile ilgili genel değerler

İstanbul'da toplam konut sayısı	3483758 adet konut
Konut başına düşen ortalama nüfus	2.95 kişi/konut
Kişi başına düşen ortalama konut inşaat alanı	35.8 m ² /kişi
Konut başına düşen ortalama oda sayısı	3.44 oda/kişi
Oda başına düşen ortalama kişi	0.8 kişi/oda

Kaynak: DİE bina sayımı 2000

Konut ve emlak piyasasındaki farklılaşmalar

1999 yılı depremi ile konut piyasasında belirsizlik ve durgunluk dönemine girilmiştir. Bu döneme kadar yapılar üzerindeki yasal denetimsizlik, deprem şartlarına uygun yapılaşmama eğilimi, mevcut konutların güvenliği sorununu ortaya çıkartmıştır. Deprem sonrası getirilen yasal düzenleme ile jeolojik durum etüdü, yapılaşmada deprem güvenliği, bina yapım sistemlerindeki kontrol ön plana çıkmış ve yeni inşa edilecek yapılara önemli denetimler getirilmiştir. Bu dönemde konut piyasasında, durgun bir durum gözlenmiştir. Daha sonra 2000 ve 2001 ekonomik krizleri konut ve emlak piyasasını etkilemiş, bu durgunluk devam etmiştir. Aynı yıllarda

satılık ve kiralık konut fiyatlarında ve talepte azalma görülmektedir. 2003 yılı sonunda konut piyasası hareketlenmeye başlamıştır. Kentiçi konut fiyatları 1998'deki seviyeye çıkmış, mortgage sisteminin yerleştirilmesi yolunda yasal düzenlemeler gündeme gelmiştir. 2004 yılı ortalarında ise piyasadaki bu olumlu yapı gayrimenkul fiyatlarını ikiye katlamıştır (Yirmibeşoğlu, 2005).

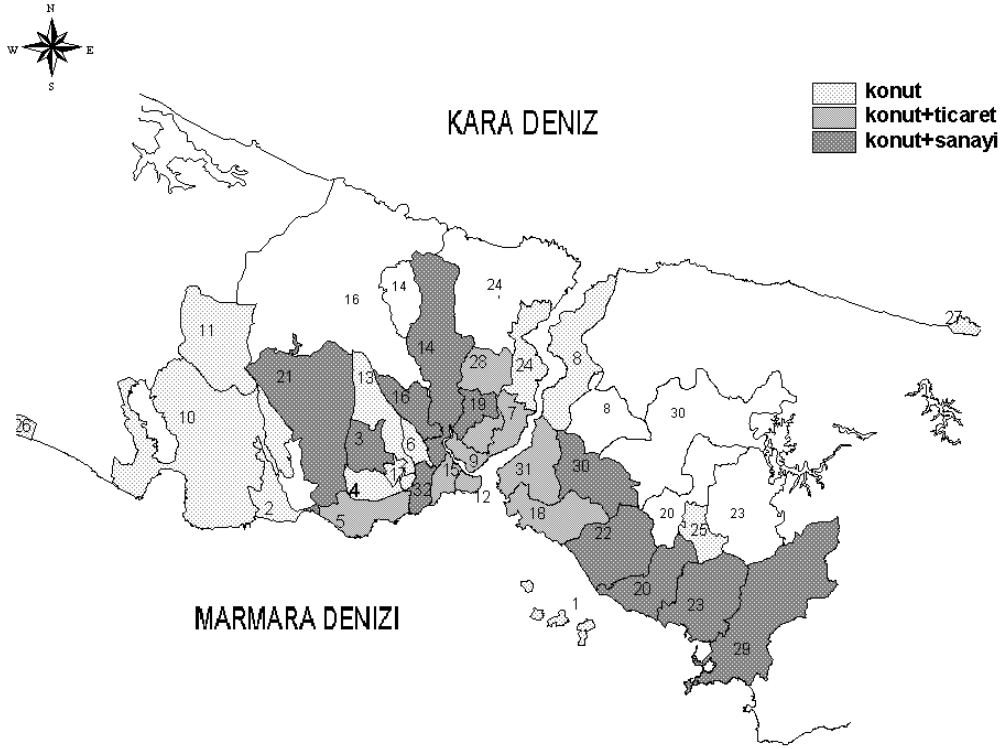
İstanbul'da ilçelerin fiziksel, demografik özellikleri ve emlak şirketleri

İstanbul'da 32 ilçede, 1995-2005 yılları arasında emlak şirketlerinin mekansal dağılımı ve farklılığı araştırılmış, ilçelerin fiziksel ve demografik karakteristikleri ile bu dağılım arasındaki ilişki irdelenmiştir. Tüm verilerin nereden elde edildiği ve nasıl sınıflandırıldığı ve ortalama değerleri aşağıda (Tablo 3) yer almaktadır.

- İstanbul Ticaret Odasından 1994, 1998, 2002 tarihlerinde alınan Emlak Şirketleri Listesine göre Emlak şirketlerinin ilçelere göre ortalaması alınmış ve ilçelerdeki dağılımları, "1=Çok az"; "2=Az"; "3=Orta"; "4=Yüksek"; "5=Çok Yüksek" olarak gruplandırılmıştır.
- Arazi Değerleri, İstanbul Milli Emlak Müdürlüğü'nden alınan Arsa ve Arazi Değerleri m² birim Emlak değerleri listesine, (1994, 1998, 2002), göre gruplandırılmıştır: "1=Çok az"; "2=Az"; "3=Orta"; "4=Yüksek"; "5=Çok Yüksek".
- Refah düzeyi; İlçelerin İstanbul ekonomisine yaptığı katkı oranı ve zenginlik düzeyleri DİE 2000'den alınmıştır. "1=Az", "2=Orta", "3=Yüksek".
- İlçeler ilçe oluş tarihlerine göre Devlet İstatistik Enstitüsü Nüfus sayımlarına göre 3 grup altında sınıflandırılmıştır (DİE, 1980-1985-1990-1997-2000): eski ilçeler (1987'den önce); yeni ilçeler (1987'den sonra); ve en yeni ilçeler (1992'den sonra).

Tablo 3. İstanbul'da ilçelere göre emlak şirketleri, arazi değerleri ve demografik yapı

İlçeler	Yerleşmenin Fiziksel Özellikleri		Emlak Şirketleri 1998-2002		Arazi Değeri (TL/m ²) 1998-2002		Nüfus	Nüfus Yoğunluğu	Alan Kişi/Km ²	Nüfus Artış Hızı	Zenginlik
	Arazi Kullanımı	Konut Yasallığı	1998	2002	1998	2002	2000	2000	2000	2000	2000
Eminönü	Konut+Ticaret	Yasal	Az	Az	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok az	Az	Çok az	Çok az	Yüksek
Beyoğlu	Konut+Ticaret	Çoğu Yasal	Yüksek	Çok yüksek	Yüksek	Yüksek	Az	Çok yüksek	Çok az	Çok az	Orta
Fatih	Konut+Ticaret	Yasal	Yüksek	Orta	Yüksek	Yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok az	Çok az	Orta
Şişli	Konut+Ticaret	Yasal konut+Gecekondu	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Az	Az	Çok az	Az	Yüksek
Besiktas	Konut+Ticaret	Çoğu Yasal	Çok yüksek	Çok yüksek	Yüksek	Yüksek	Az	Az	Çok az	Çok az	Yüksek
Zeytinburnu	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Az	Çok az	Orta	Yüksek	Az	Yüksek	Çok az	Yüksek	Orta
Üsküdar	Konut+Ticaret	Yasal	Yüksek	Yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Yüksek	Çok az	Az	Yüksek
Kadıköy	Konut+Ticaret	Yasal	Çok yüksek	Çok yüksek	Orta	Çok yüksek	Çok yüksek	Yüksek	Çok az	Çok az	Yüksek
Eyüp	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Çok az	Çok az	Az	Az	Az	Çok az	Yüksek	Az	Orta
Bakırköy	Konut+Ticaret	Yasal	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Az	Az	Çok az	Çok az	Yüksek
Gaziosmanpaşa	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Az	Çok az	Orta	Orta	Çok yüksek	Çok az	Yüksek	Çok yüksek	Az
Sarıyer	Konut	Yasal konut+Gecekondu	Orta	Az	Az	Az	Az	Çok az	Yüksek	Yüksek	Yüksek
Beykoz	Konut	Çoğu Gecekondu	Çok az	Az	Çok az	Çok az	Az	Çok az	Yüksek	Az	Yüksek
Kartal	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Yüksek	Orta	Az	Orta	Yüksek	Yüksek	Çok az	Yüksek	Orta
Adalar*	Konut	Çoğu Yasal	Çok az	Çok az	Yüksek	Yüksek	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Yüksek
Catalca*	Konut	Yasal	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok yüksek	Yüksek	Orta
Silivri*	Konut	Yasal	Çok az	Çok az	Orta	Az	Çok az	Çok az	Çok yüksek	Çok yüksek	Orta
Sile*	Konut	Yasal	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok yüksek	Yüksek	Orta
Bayrampaşa**	Konut	Yasal konut+Gecekondu	Çok az	Çok az	Orta	Yüksek	Az	Çok yüksek	Çok az	Az	Az
Kağıthane**	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Yüksek	Yüksek	Çok az	Az	Az
Umraniye**	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Orta	Yüksek	Orta	Çok az	Çok yüksek	Çok az	Az	Çok yüksek	Az
Pendik**	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Çok az	Çok az	Çok az	Az	Yüksek	Çok az	Az	Çok yüksek	Orta
Küçükçekmece**	Konut+Sanayi	Çoğu Yasal	Az	Az	Orta	Az	Çok yüksek	Az	Az	Çok yüksek	Orta
Büyükçekmece**	Konut	Yasal	Orta	Yüksek	Çok az	Az	Çok az	Çok az	Yüksek	Yüksek	Orta
B.Evler***	Konut	Yasal konut+Gecekondu	Orta	Az	Az	Orta	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok az	Yüksek	Yüksek
Esenler***	Konut	Yasal konut+Gecekondu	Çok az	Çok az	Orta	Az	Yüksek	Az	Çok az	Çok yüksek	Orta
Maltepe***	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Az	Orta	Az	Orta	Yüksek	Çok az	Az	Yüksek	Orta
Güngören***	Konut	Çoğu Gecekondu	Çok az	Çok az	Orta	Az	Az	Çok yüksek	Çok az	Az	Orta
Bağcılar***	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Çok az	Çok az	Az	Az	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok az	Çok yüksek	Az
Sultanbeyli***	Konut	Gecekondu	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Az	Az	Çok az	Çok yüksek	Az
Avcılar***	Konut	Yasal	Az	Az	Çok az	Az	Az	Az	Çok az	Çok yüksek	Orta
Tuzla(***)(*)	Konut+Sanayi	Yasal	Çok az	Çok az	Çok az	Az	Çok az	Çok az	Az	Az	Az
Ortalama		0.21 gecekondu	35	39	17154000	109489000	283925	10861	162	0.027	



Şekil 1. İstanbul'da arazi kullanımı

- İlçelerin merkeze uzaklıklarına göre sınıflandırılması Otoyollar Genel Müdürlüğü (KGM, 2005) verilerine göre 4 grupta gerçekleştirilmiştir: 10; 20; 30; 40 Km ve üstü.
- İstanbul'da ilçelere göre Nüfus, Nüfus Yoğunluğu, Nüfus Artış Hızı, İlçenin Alanı, Hanehalkı Büyüklüğü verileri, Devlet İstatistik Enstitüsü, 2000 nüfus sayımından alınmış ve 4 grupta sınıflandırılmıştır: "1=Çok az", "2=Az", "3=Yüksek", "4=Çok Yüksek"
- İstanbul'da, İlçelere göre Arazi kullanımı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi (1995), İstanbul İmar Planından alınan verilere göre 3 grupta sınıflandırılmıştır: "konut", "konut+ticaret", "konut+sanayi"(Şekil 1).
- İlçelerde Konut karakteristiği İstanbul Büyükşehir Belediyesi (2000) verileri esas alınarak, ilçelerde ortalama % 21 gecekondulu olması durumuna göre gruplandırılmış ve bu grupta yer alan ilçeler "Yasal konut+Gecekondulu" olarak sınıflandırılmıştır. Bu ortalamanın altında olan ilçeler "Yasal Konut", "Çoğu Yasal Konut" olarak iki grupta toplanmaktadır. Ortalamadan yüksek olan ilçeler ise "Çoğu Gecekondulu" ve "Ge-

cekondulu" olmak üzere sınıflandırılmıştır (Şekil 2).

Emlak şirketlerinin dağılımı

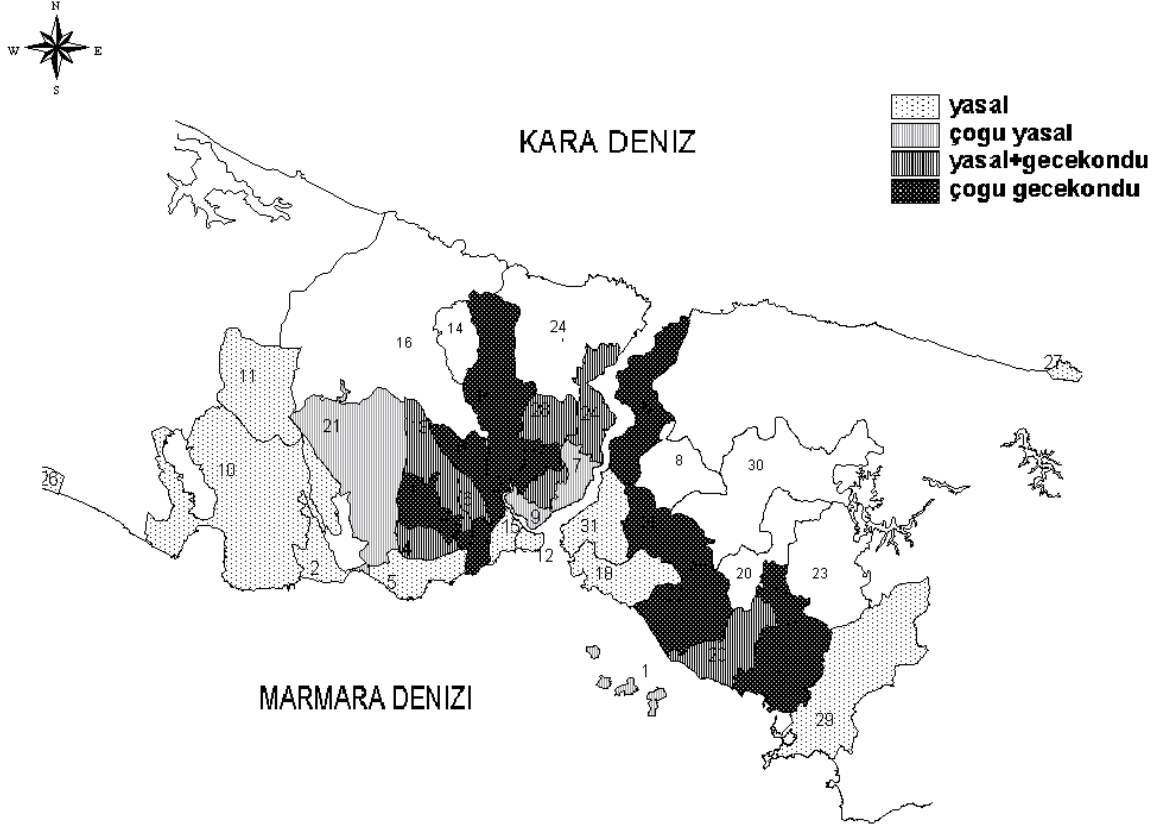
Emlak şirketlerinin en çok olduğu ilçeler İstanbul'un eski ilçeleridir (Şekil 3, 4);

- Kadıköy, Beşiktaş, Bakırköy, Şişli (Alt Merkez);
- Beyoğlu (Merkez);
- Büyükçekmece (Banliyö); Fatih (eski ilçe); Kartal, Ümraniye (yeni ilçe),
- Üsküdar (alt merkez)

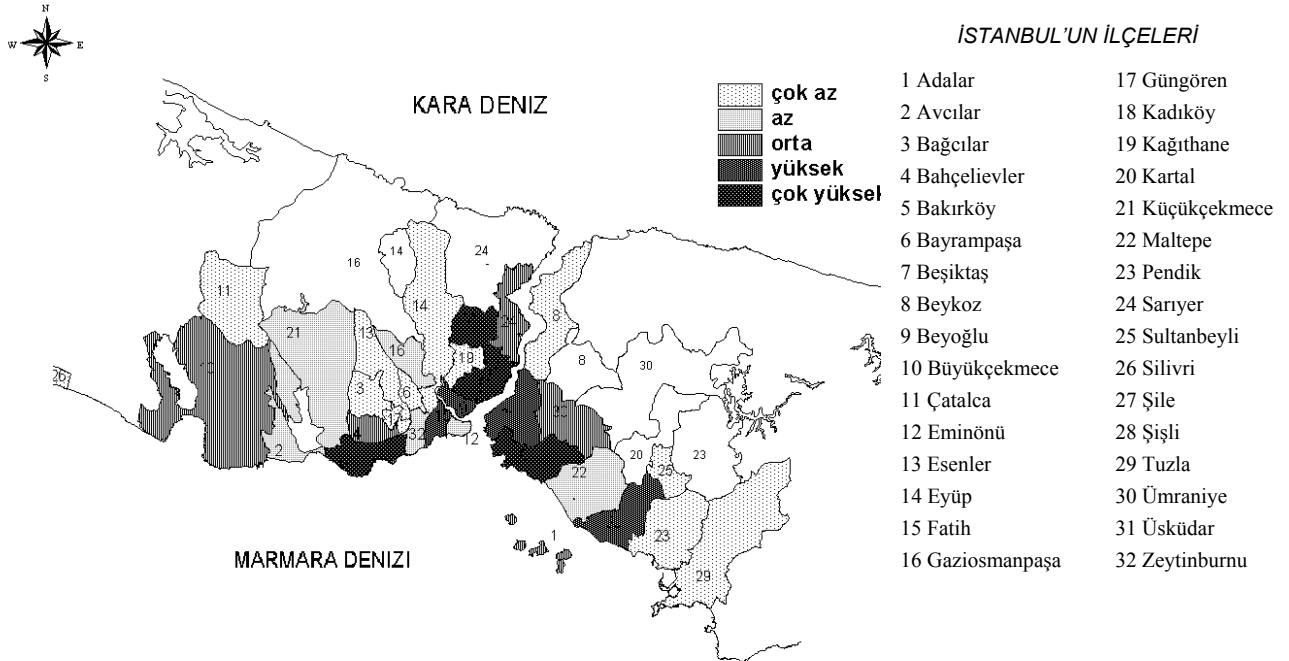
En az olduğu yerler;

- Şile, Tuzla, Adalar, Çatalca (banliyö),
- Esenler, Bağcılar (yeni ilçe); Eyüp (eski ilçe); Kâğıthane ve Sultanbeyli (gecekondulu)

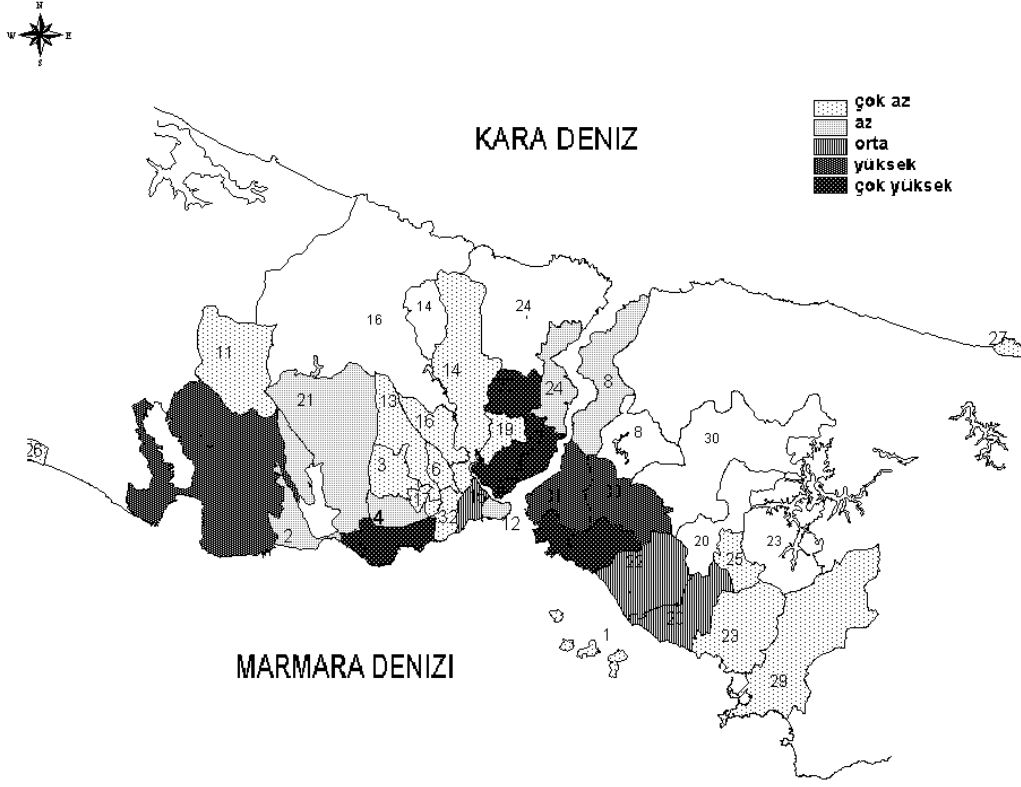
Emlak şirketlerinin sayısındaki artışın en yüksek olduğu ilçeler; deprem öncesi 1994-98 yılları arasında Beykoz, Büyükçekmece, Çatalca, Silivri, Tuzla (%200-500) gibi İstanbul'un banliyö ilçeleridir. Bağcılar, Küçükçekmece, Ümraniye daha sonra en çok emlak şirketi artışının olduğu yerlerdir (Şekil 5). Avcılar, Bahçelievler, Esenler



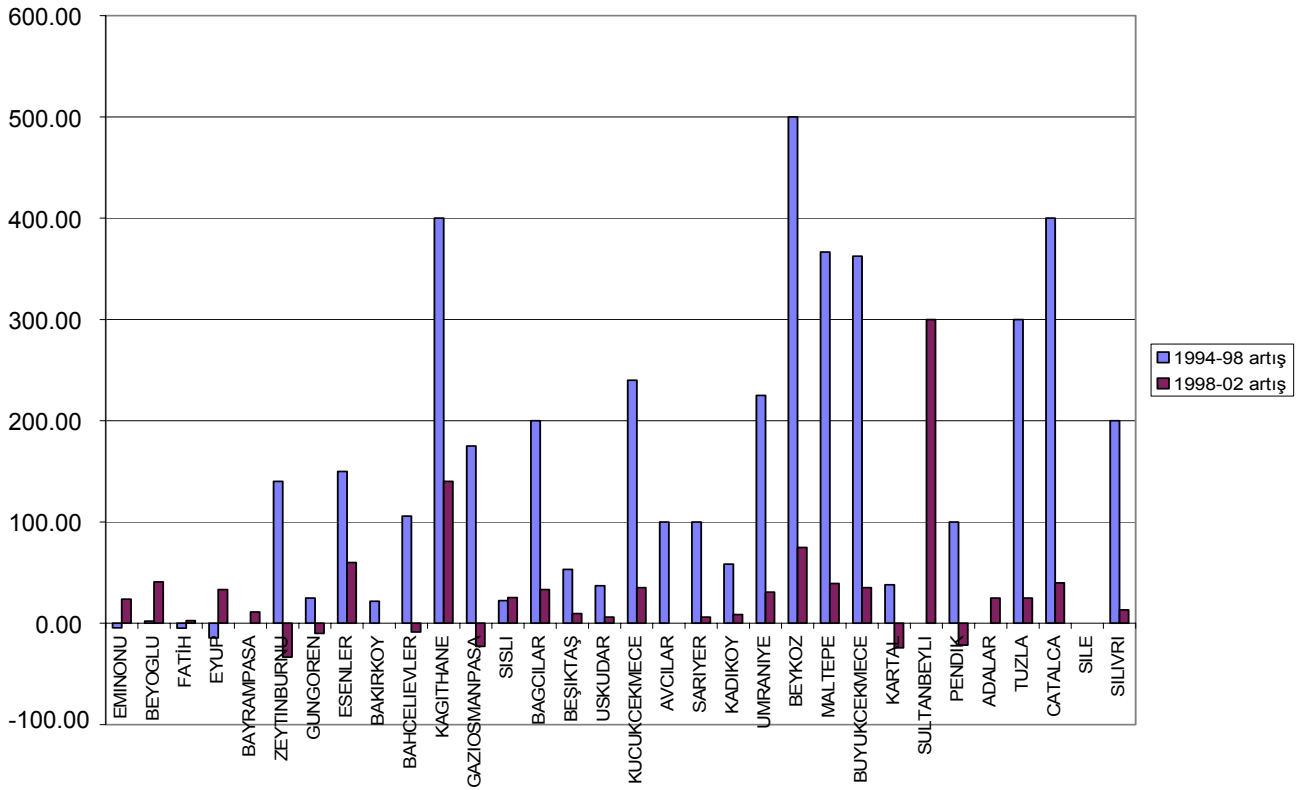
Şekil 2. İstanbul'da ilçelere göre yasal ve yasal olmayan konut dağılımı



Şekil 3. İstanbul'da 1998 emlak şirketlerinin ilçelere göre dağılımı



Şekil 4. İstanbul'da 2002 emlak şirketlerinin ilçelere göre dağılımı



Şekil 5. İstanbul'da ilçelerde şehir merkezine uzaklığa göre emlak şirketlerindeki artış 1994-1998 ve 1998-2002

Gaziosmanpaşa, Pendik, Sarıyer, Zeytinburnu merkez ve alt merkezlerin dışındaki ilçelerde %100-200 artış görülen ilçelerdir. 1998 - 2002 döneminde Sultanbeyli, Kağıthane gibi gecekondular alanlarında %100-300 artış görülmektedir.

Bu da gecekonduların emlak piyasasına girdiği ve bu bölgelerde değişimin başladığı şeklinde yorumlanabilir (gecekonduların çok katlı apartmanlara dönmesi ve yasadışı yapılaşmanın piyasada emlakçılar aracılığı ile satışının gündeme gelmesi). Beykoz, Esenler, %50 - %100 artışın olduğu ilçelerdir. Bu dönemde genel olarak emlak şirketlerinin artışının azaldığı konut piyasasında 1999 depremi ve 2001-2002 ekonomik krizinin etkileri görülmektedir.

Korelasyon analizinde;

Emlak şirketlerinin ilçelerdeki konumlarına bağlı olarak konut piyasası ile ilişkileri ve bu piyasayı yönlendirmedeki rolleri değerlendirildiğinde (Tablo 4):

- İlçelerde merkezden uzaklaştıkça emlak şirketi sayılarının azaldığı ve güçlü bir korelasyon olduğu,
- Eski ilçelerde emlak şirketlerinin fazla olduğu ilçe oluş tarihi yenileştikçe emlak şirketlerinin sayılarının azaldığı ve güçlü bir korelasyon olduğu,
- İlçelerde nüfus arttıkça emlak şirketlerinin sayılarının arttığı, güçlü bir korelasyon olduğu,
- Nüfus artış hızı düşen ilçelerde emlak şirketlerinin sayıca çok olduğu,
- Hanehalkı sayısı arttıkça emlak şirketlerinin arttığı ve güçlü bir korelasyon olduğu,
- Alan küçüldükçe emlak şirketlerinin sayılarının arttığı,
- İlçelerin arazi değeri özelliklerine bakıldığında arazi değeri arttıkça emlak şirketlerinin sayısında artış olduğu ve güçlü bir korelasyon olduğu görülmektedir.

Emlak şirketleri anketi

İstanbul'da konut piyasasına yönelik değerlendirmeler yapabilmek için emlak piyasasında bulunan 2002 yılı ticaret odasına kayıtlı yaklaşık 2200 emlak şirketinin 100'üne 16 soruluk bir

anket düzenlenmiştir. Emlak komisyoncuları %79 oranında buldukları ilçe içinde faaliyet göstermekte ve bunların %47'si son 10 yıl içinde kurulmuş şirketlerdir ve anket yapılan şirketlerin %39'unun düzenli bir arşivi vardır. Yapılan anket sonrasında şu sonuçlar elde edilmiştir.

- Emlak şirketleri; Sattıkları konutun %61'ini orta yaşlı kesime ve orta gelir grubuna %17'sini ise üst gelir grubuna satmaktadır. Kiralanan konuta bakıldığında %41 oranında genç aileler ağırlık kazanmaktadır. Gelir aralığı %47 ile orta gelir grubunu oluşturmaktadır. İstanbul'da konut sahibi olma eğiliminde olan en baskın grup orta gelirli ve orta yaş grubudur.
- İstanbul'da satılan konutların %40'ı, 60-100 m² orta büyüklükte konutlardır. Konut satışlarında önemli faktör olan konut büyüklüğü, konut kiralanırken önemli faktör semtin prestijli olmasıdır. Aynı metrekareye sahip, eş özellikli konutlar buldukları semte göre farklı kira ve satış değeri göstermektedir.
- Emlak şirketlerinin deprem sonrası sattıkları konutların değerlendirmesi yapıldığında %39'u yılda 20-30 arası konut sattıkları ve konut satışları açısından en hareketli ilçelerin Beşiktaş, Şişli, Fatih ve Kadıköy olduğu görülmektedir.
- Emlak şirketlerinin kiraladıkları veya sattıkları konutun üretim biçimlerine bakıldığında %60'ı her türlü müşterinin konutunu satarken %16'sı yap-satçıların ürettiği konutları satmaktadır. Lüks konutların satıldığı semt Beşiktaş, toplu konutların satıldığı semtler ise ağırlıklı olarak Tuzla ve Bakırköy'dür.
- Gecekonduların emlak piyasasındaki yeri değerlendirildiğinde emlak şirketlerinin %65'i gecekonduların emlak piyasasına girmediğini, diğer %35'i ise emlak piyasasında yer aldığını belirtmektedir. Gecekonduların emlak piyasasına girdiğini düşünen emlak şirketlerinin geneli Avcılar, Bahçelievler ve Şişli'dedir. Kadıköy, Fatih, Beşiktaş ve Bakırköy ilçelerinde ise durum bunun tersidir.
- Müşteri konut tercihini ve talebini belirlerken; müşterilerin konutun içiyle ilgilendikleri (%78) görülmektedir. Emlak şirketleri ko-

nut seçiminde büyük bir oranla (%89) konutun bulunduğu çevrenin önemli olduğunu söylemektedir. Emlak şirketlerinin %75'i konutla ilgilenen kişilerin planlı çevreyi tercih ettiğini, %44'ü çevrenin plansız olmasının müşteriyi negatif yönde etkilediğini belirtmektedir.

- Deprem sonrasında kiralık konut talebinde %70 farklılık olduğunu ve depremin talebi etkilediğini belirtmektedir. Depremin satın alma oranını etkilediğini söyleyenler %79 oranındadır. Deprem sonrasında Eminönü, Beşiktaş, Küçükçekmece ve Büyükçekmece'de konut satın alma talebinin düştüğü belirtilmektedir.

Tablo 4. İlçe özellikleri ile emlak şirketleri arasındaki korelasyon

Değişkenler	Emlak Şirketleri 1998		Emlak Şirketleri 2002	
	Pearson Korelasyonu	Sigma (2-aşamalı)	Pearson Korelasyonu	Sigma (2-aşamalı)
Şehir Merkezine Uzaklık	-.478**	.006	-.413**	.019
İlçe Oluş Tarihi	-.542**	.001	-.450**	.010
Arazi Değerleri 1998	.578**	.001	.549**	.001
Arazi Değerleri 2002	.664**	.000	.584**	.000
Nüfus Yoğunluk	.427**	.015	.409*	.020
Alan(Kişi/Km. ²)	.091	.619	.077	.676
Nüfus Artış Hızı	-.367*	.039	-.297	.099
Hanehalkı Sayısı	-.448*	.010	-.439*	.012
	.483**	.005	.462**	.008

** Güçlü korelasyon 0.01 seviyesinde.

* Korelasyon 0.05 seviyesinde.

Sonuç

Deprem ve ekonomik krizler İstanbul'da 1995-2005 yılları arasında konut ve emlak piyasasına damgasını vuran önemli olaylardır. Her iki piyasa birbiri ile içiçe olarak bu olaylardan etkilenmiş, zaman zaman durgun veya hareketli yıllar geçirilmiştir. İstanbul'da son on yılda konut piyasası ve buna bağlı olarak emlak piyasasındaki değişimleri araştırmak amacıyla yapılan çalışmada, ilçelerin demografik, fiziksel ve ekonomik özellikleri arasında ilişkiler saptanmıştır. Eski ve merkez olma özelliği gösteren ilçelerde emlak şirketlerinin fazla olduğu, ilçelerde nüfus, hanehalkı sayısı arttıkça emlak şirketlerinin sayılarının arttığı, ilçelerde yaşam kalitesi ve arazi değeri arttıkça emlak şirketlerinin sayısında artış

görüldüğü, ilçelerin yüz ölçümü küçüldükçe emlak şirketlerinin çoğaldığı, ilçe oluş tarihi yenileştikçe ve merkezden uzaklaştıkça emlak şirketlerinin sayılarının azaldığı görülmektedir.

İstanbul'da İlçe bazında konut ve emlak piyasasının birbiri ile etkileşim içinde gelişmeler geçirdiği göz önüne alınacak olursa, Emlak şirketlerinin mekânsal dağılımındaki bu azalma ve çoğalmalar, konut piyasasındaki talep ve arzda azalma ve çoğalmalar şeklinde mekâna yansımaktadır. Emlak şirketlerinin yoğun olarak bulunduğu merkez ve alt merkez olma özelliğine sahip eski ilçelerde mevcut konut stoğunun belirli standartlarda yeniden yapılması, emlak şirketlerindeki artışların çok olduğu ve deprem sonrası talebin fazla olduğu yeni ve kent çeperlerindeki ilçelerde iyi nitelikli konutların yapımı önümüzdeki yıllarda ivedilikle ele alınması gereken konulardır. Ülkemizde, konut piyasasında, arz talep dengesinin piyasa tarafından kurulduğu bir ortamda, belli standartta konut ihtiyacını karşılayacak önlemlerin alınması ve her şehrin kendine özgü özelliklerini, çevre şartlarını göz önüne alan bir planlamanın hayata geçirilmesi önemlidir. Kendi toplum yapımıza örf ve adetlerimize uygun, toplumun her kesimi için kimlikli konut tipleri ve konut çevreleri yaratmak, uygun finansal kaynakları sağlayarak mortgage yasasını ve uygulamalarını etkin kılmak, dar gelirlilerin konut edinebilmesi için sosyal politika üretmek ve kiralık konut yapımını teşvik edici önlemleri almak amaç edinilmelidir.

Amerika, İngiltere, Japonya, Hindistan vb birçok ülkede denenen farklı modellerde, özel sektörün yatırım olarak çekici bulmadığı her türlü kentsel hizmetin sağlanması, düşük gelirli kesimin barındırılması amacıyla sosyal konutların üretilmesi ve gecekonduların ıslah edilmesi gibi projelerde "Kamu-Özel Ortaklıklarının" oldukça başarılı olduğu görülmektedir. Kamu sektörü bu ortaklıklar ile, küçük bir kaynak aktarımı ve iyi bir organizasyonla özel sektör sermayesini bu projelere çekme imkanı bulabilmektedir (Payne, 1999; Dutta, 2000; Golany ve diğerleri, 1998; Osborne, 2000; Pierre, 1998).

Çözülmesi gereken sorunların çok ve kamu kaynaklarının kısıtlı olduğu ülkemizde kendi şartla-

rımıza uygun yasal, yönetsel kurguyu ve finansal modeli kuran, özel sektörü devreye sokan “Kamu-Özel” ortaklıkların denenmesi ve hayata geçirilmesi, kentsel alanlardaki sorunların azaltılması yönünde olumlu bir adım olarak görülmelidir.

Kaynaklar

- Andrews, R. B., (1982). *Situs Theory Part III. Situs: Its Relation to Environment*. Madison, WI: Center for Urban Land Economics Research.
- Anselin, L., (1988). *Spatial econometrics: Methods and models*, Dordrecht: Kluwer Academic Publishers.
- Anselin, L., and Hudak S., (1992). Spatial econometrics in practice: A review of software options, *Journal of Regional Science and Urban Economics*, 22 (1992), 509-536.
- Berkoz, L., (2000). Location of financial, insurance, and real estate firms in Istanbul, *Journal Urban Planning and Development*, 126, 2, 75-88 (June 2000).
- Berkoz, L., (1998). Locational preferences of producer service firms in Istanbul." *European Planning Studies*, London, 6, 3, 333-349.
- Bolen, F., Turkoglu, H., Ergun, N., Yirmibesoglu , F., Terzi, F., Kaya, S., (2006a). Istanbul Metropolitan Municipality, Strategic Plan Studies, Analitic studies on housing markets I (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, (Stratejik Plan Çalışmaları), BİMTAŞ Boğaziçi İnşaat Müşavirlik A.Ş. “İstanbul Çevre Düzeni Planlarına altlık oluşturmak üzere konut alanları ile ilgili analitik etütlerin yapılması I”, Konut ve Yaşam Kalitesi Çalışma Grubu).
- Bolen, F., Turkoglu, H., Ergun, N., Yirmibesoglu , F., Terzi, F., Kaya, S., Kundak, S., (2006b). Istanbul Metropolitan Municipality, Strategic Plan Studies, Analitic studies on housing markets II (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, (Stratejik Plan Çalışmaları), BİMTAŞ Boğaziçi İnşaat Müşavirlik A.Ş. “İstanbul Çevre Düzeni Planlarına altlık oluşturmak üzere konut alanları ile ilgili analitik etütlerin yapılması II-İstanbul’da konut yerleşim alanlarının analizi II”, Konut ve Yaşam Kalitesi Çalışma Grubu, February-July 2006).
- Bond , S., Dungey, M., Fry, R., (2006). A web of shocks: Crises across asian real estate markets, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2006, 32, 3, 253-274
- Brueckner, J. (2000). Urban sprawl: Diagnosis and remedies, *International Regional Science Review*, 23, 160-171.
- Carrillo, P. E., (2006). An equilibrium search model for buyers and sellers and an empirical application for the real estate market, *Proquest Dissertations and Theses*, 0501, 0246, 95.
- Elliott, R., Highfield, M., Schaub, M., (2006). Contagion or competition: Going concern audit opinions for real estate firms, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2006, 32, 4, 435-448.
- D.İ.E., (2000), Devlet İstatistik Enstitüsü, *Bina İstatistikleri*, İstanbul, T. C. Başbakanlığı,
- D.İ.E., (1980), (1985), (1990), (1992), (1997), (2000). Devlet İstatistik Enstitüsü, *Genel Nüfus Sayımı*, İstanbul, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Karakteristikleri, T. C. Başbakanlığı,
- Dutta, S. S., (2000). Partnerships in urban development: A review of Ahmedabad’s experience, *Environment and Urbanization*, 12, 1.
- Ergun, N.; Yirmibeşoğlu, F., (2007). Distribution of crime rates in different districts in Istanbul, *Turkish Studies*, Taylor and Francis, Routledge, September 2007, 8, 3, 435-455.
- Golany, G., Hanaki, K., Koide, O., (1998). *Japanese urban environment*, Elsevier, Habitat II, 1996, Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı, Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, İstanbul, Sf.26-61.
- İBB, (2000). İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken ve Gecekondu Müdürlüğü, *Sayılarla İstanbul* “İstanbul’daki mevcut gecekonduların ilçelere göre dağılımı”.
- İBB, (2001). İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İmar Müdürlüğü, Özel İstekle Alınan Veriler.
- İstanbul Milli Emlak Müdürlüğü, Arazi Vergi Değeri Listesi, (1994), (1998), (2002). 34 İstanbul İli Merkez ve Bağlı İlçelerinin Asgari Arsa ve Arazi m² Birim Degerlerini Gösterir Cetvel, 1994, 1998, 2002 Yılı Cadde, Sokak, Farklı Bölge ve Turistik Yerler İtibariyle Emlak Vergisi Asgari Arsa m² Birim Degerler Cetveli.
- İTO, İstanbul Ticaret Odası (1994), (1998), (2002), Emlak Şirketleri listeleri.
- Jaffee D. M., Kaganova O. Z., (1996). Real Estate Markets In Urban Russia, *Journal of Transforming Economies and Societies*, 3, 3, Summer 1996.
- Kalkan, S., Çetiz, S., Akay, Z., (2004). İstanbul metropoliten alanı ve bu alanda yaşanan yapısal değişim, Orta Doğu Teknik Üniversitesi’nde gerçekleştirilen “Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge” Dünya Şehircilik Günü, 28. Kolokyumu.
- Osborne S. P., (2000). Public-Private Partnerships : Theory and Practice in International Perspective, Routledge.

- Miceli T. J., Sirmans C.F., (2004). The holdout problem and urban sprawl, Department of Economics, University of Connecticut,
- Myers D., Mitchell P.S., (1993). Identifying a well-founded market analysis, *Appraisal Journal* **61**, 4, 500–508.
- Pace, R. Kelley, Ronald Barry, and C.F. Sirmans, (1998). Spatial statistics and real estate, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, **17**, 1, 1998, 5-13.
- Payne, G., (1999). *Making common ground, public-private partnerships in land for housing*, Intermediate Technology Publications.
- Peterson, K., (1998). Development of spatial decision support systems for residential real estate, *Journal of Housing Research*, **9**, 1, 135-155.
- Pierre, J., (1998). *Partnerships in urban governance: European and American*, Palgrave Publications.
- Short, J., R., Bassett, K., (1980). *Housing and residential structure, alternative approaches*, Routledge&Kegan Paul, London, Boston and Henley, 2-52.
- Webster, F. V., Bly, P. H., Paulley, N. J., (1988). Urban land-use and transport interaction, policies and models, *Report of the International Study Group on Land-use/Transport Interaction* (ISGLUTI), Avebury, England, 31.
- Wen H. Z., Lu J. F., Lin L., (2004). An improved method of real estate evaluation based on hedonic price model center for real estate studying, *International Engineering Management Conference 2004*, Zhejiang University, P.R.China.
- Yirmibeşoğlu, F.; Ergun, N., (2007). Property and personal crime in Istanbul, *European Planning Studies*, Carfax Publishing, April, 339-355.
- Yirmibesoglu, F., (2005). Differentiation of real estate market in Istanbul Between 1995, 2005, *45th Congress of the European Regional Science Association*, Vrije Universiteit Amsterdam, Proceedings, 2005 (CD-ROM).
- Yirmibesoglu, F., Özüekren, S., (2002). Konut alanlarının geliştirilmesi ve sürdürülebilmesinde kamu-özel ortaklıkları, *Konut Kurultayı*, İstanbul, Bildiriler Kitabı, İstanbul.
-
- KGM, (2005). Karayolları Genel Müdürlüğü, <http://www.kgm.gov.tr>