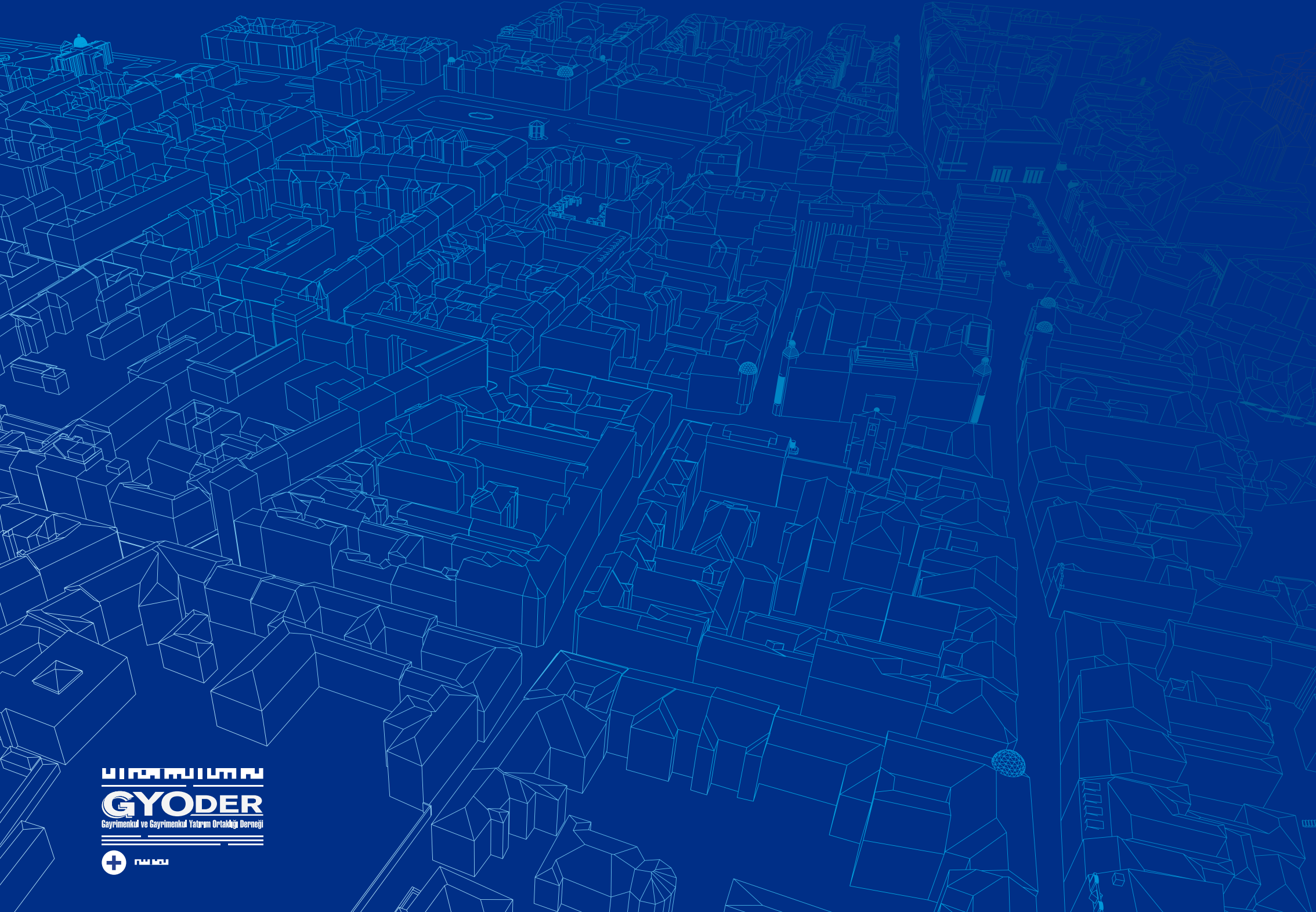


GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE  
İSTANBUL KONUT PİYASASI  
**SAHA ARAŞTIRMA RAPORU**

**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

**GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE İSTANBUL KONUT PİYASASI  
SAHA ARAŞTIRMA RAPORU**

## YAYINLAYAN

Gayrimenkul ve  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği  
İktisadi İşletmesi  
Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi No: 48  
Zemin Kat C Harbiye/ İstanbul  
T: (212) 282 53 65 - (212) 325 28 25  
F: (212) 282 53 93  
www.gyoder.org.tr

## İÇERİK

GYODER  
GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE İSTANBUL KONUT PİYASASI  
SAHA ARAŞTIRMA RAPORU  
ARALIK 2013

## TASARIM VE UYGULAMA

ARTWORKS  
Hayal Evi Reklamcılık İletişim E-Tic. Ltd. Şti  
Bestekar Şevki Bey Sokak No:4 Balmumcu  
Beşiktaş 34349 İSTANBUL  
T:+90 (3212) 288 15 71 F: +90 (212) 266 31 06  
www.artworks-tr.com

## BAŞKAN'IN MESAJI

Değerli meslektaşlarım, sevgili dostlar; Türkiye ekonomisine paralel olarak gayrimenkul sektöründe de son yıllarda kayda değer bir büyüme gözlenmektedir. Kentsel dönüşüm sektöre hareket getirmiş, konut talebini canlandırmış ve aynı zamanda talep yapısında değişmelere yol açmıştır. Bu süreçte özellikle yeni nesil yapıların giderek yaygınlaşması ile pazar, yeniliğin sürüklediği hızlı ve sürekli bir gelişime muhatap olmuştur. Bu değişimin etkilerinin hissedildiği bir diğer alan ise İstanbul'un marka değerindeki artıştır. Mütekabiliyet yasasındaki düzenlemelere bağlı olarak yurt dışı gayrimenkul talebinin de konut piyasasında etkileri hissedilmektedir.

Özellikle son 10 yılda sürekli değişen ve gelişen şartlara bağlı olarak yeni kavramlar ve yaklaşımlar sektörde üreticilerin, tüketicilerin ve yatırımcıların gündemine girmiştir. Bu hızlı değişim sektörde bilgiye duyulan ihtiyacı daha hissedilir hale getirmiştir. Bu süreçte GYODER ailesi olarak sektörümüze katkıda bulunmayı görev bildiğimizden hazırladığımız saha araştırma raporunu sektöre bilgi olarak sunuyoruz.

Siz değerli sektör temsilcilerimize ve paydaşlarımıza sağlık ve başarılar dilerim.

Saygılarımla,

GYODER YÖNETİM KURULU BAŞKANI

AZİZ TORUN

<b>BAŞKAN'IN MESAJI</b>	1
<b>SUNUŞ</b>	6
<b>ANKET SONUÇLARI</b>	7
ARAŞTIRMA METODOLOJİSİ	7
ARAŞTIRMA DEMOGRAFİSİ	8
İSTANBUL'DA EV SAHİBİ OLMA	11
Ev Almada Öncelikli Amaçlar	11
Sahip Olunan Ev Sayısı	13
KONUT ALIRKEN DİKKAT EDİLEN HUSUSLAR	15
Demografik Değişkenlere Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	16
Ev Almayı Düşünme ve Ev Alma Amacına göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	18
KONUT FİYATLARINA ETKİ EDEN FAKTÖRLER	20
KAÇAK YAPILARDAN SORUMLU KİŞİ/KURUM	21
TÜRKİYE'NİN EKONOMİK GELİŞİMİ VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE BAKIŞ	22
KENTSEL DÖNÜŞÜME BAKIŞ	23
Kentsel Dönüşüm Politikalarına Destek	23
Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Bulma/Bulmama Eğilimi	27
YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI	31
Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekleme/Desteklememe Nedenleri	32
Demografik Değişkenlere göre Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekleme Eğilimi	32
YÜKSEK YAPILARLA İLGİLİ GÖRÜŞLER	35
Demografik Değişkenlere göre Yüksek Binaların İnşasından Rahatsızlık Duyma Eğilimi	37
Kule ve Gökdelenlerin İstanbul'un Silüetine Etkisi	38
İSTANBUL'UN SİLÜETİNİ OLUŞTURAN YAPILAR	39
ANKET SONUÇLARINA YÖNELİK GENEL DEĞERLENDİRME	40
<b>MÜLAKAT SONUÇLARI</b>	43
ARAŞTIRMA METODOLOJİSİ	43
ARAŞTIRMA DEMOGRAFİSİ	44
SEKTÖR ALGILARI	45
Ekonomik Büyümenin İnşaat/Emlak Sektörü İle İlişkisi	45
2009 Küresel Krizinin Türkiye İnşaat/Emlak Sektörüne Etkisi	46

İnşaat/Emlak Sektörü Bağlamında Türkiye'nin Geleceği	49	Tablo 10 - İkamet Edilen Konutun Yaşı ve Mevcut Evde/İstanbul'da İkamet Süresi	10
Türkiye'nin Gelişmesi/Zenginlik Üretmesinde İnşaat Sektörünün Önemi	51	Tablo 11 - İstanbul'da Ev Sahibi Olma	11
İstanbul İnşaat/Emlak Piyasasının Türkiye'nin Ekonomik Büyümesine Katkısı	52	Tablo 12 - İstanbul'da yakın zamanda ev alma talebi	11
Türkiye'nin Ekonomik Büyümesi Konusunda Tavsiye ve Öneriler	53	Tablo 13 - Ev Almadaki Öncelikli Amaçlar	11
Gayrimenkul Sektörünün Gelecek 10 Yılı (2023) Vizyonu	54	Tablo 14 - Oturulan Evin Mülkiyet Durumuna göre Ev Almada Öncelikli Amaç	12
Türkiye'deki İnşaat/Emlak Piyasasına Yönelik Uluslararası Manipülasyon Algısı	56	Tablo 15 - Sahip Olunan Ev Sayısı	13
Türkiye'deki İnşaat/Emlak Piyasasına Yönelik Dezenformasyon Algısı	57	Tablo 16 - Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	15
HÜKÜMET POLİTİKALARINA YAKLAŞIM	58	Tablo 17 - Cinsiyete göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	16
Mütekabiliyet Yasasının Doğuracağı Sonuçlar	58	Tablo 18 - Medeni Duruma Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	16
Avrupa Birliği Üyelik Sürecinin Sektöre Etkileri	60	Tablo 19 - Yaşa Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	17
İstanbul'da "Kentsel Dönüşüm"	62	Tablo 20 - Aylık Hane Gelirine göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	17
Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul'a Etkisi	64	Tablo 21 - Ev Alma Durumuna Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	18
ŞEHİR ALGISI	66	Tablo 22 - Ev Alma Amacına Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	19
Gayrimenkul Talebini Etkileyen Başlıca Faktörler	66	Tablo 23 - Konut Fiyatlarına Etki Eden Unsurlar	20
Bir Şehri Değerli Kılan Unsurlar	67	Tablo 24 - Kaçak Yapılardan Sorumlu Kişi ve Kurumlar	21
Gayrimenkullerin Değer Farklılaşmasına Etki Eden Faktörler	68	Tablo 25 - Türkiye'nin Ekonomik Gelişimi ve İnşaat Sektörüne Bakış	22
İstanbul Algısı	69	Tablo 26 - Kentsel Dönüşüm Politikalarını Destekleme Eğilimi	23
İstanbul'a Değer Katan Unsurlar	70	Tablo 27 - Aylık Hane Gelirine göre Kentsel Dönüşümü Destekleme Eğilimi	23
İstanbul'a Değer Kaybettiren Unsurlar	71	Tablo 28 - Anketin Uygulandığı ilçeye göre Kentsel Dönüşümü Destekleme Eğilimi	24
Son 10 Yıllık Ekonomik Gelişme Sürecinde İstanbul'un Değeri	72	Tablo 29 - Kentsel Dönüşüm Politikalarını Destekleme Nedenleri	25
MÜLAKAT SONUÇLARINA YÖNELİK GENEL DEĞERLENDİRME	73	Tablo 30 - Kentsel Dönüşüm Politikalarını Desteklememe Nedenleri	26
<b>SONUÇ</b>	75	Tablo 31 - Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Bulma Eğilimi	27
<b>TABLolar</b>	10	Tablo 32 - Kentsel Dönüşüm Politikalarını Destekleme Durumuna göre Uygulamaları Başarılı Bulma Eğilimi	27
Tablo 1 - Anketin Uygulandığı İlçe	8	Tablo 33 - Aylık Hane Gelirine göre Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Bulma Eğilimi	28
Tablo 2 - Cinsiyet	8	Tablo 34 - Anketin Uygulandığı İlçeye göre Kentsel Dönüşümü Başarılı Bulma Eğilimi	28
Tablo 3 - Yaş	8	Tablo 35 - Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Bulma Nedenleri	29
Tablo 4 - Medeni Durum	9	Tablo 36 - Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Kısmen Başarılı Bulma Nedenleri	30
Tablo 5 - Eğitim Seviyesi	9	Tablo 37 - Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarısız Bulma Nedenleri	30
Tablo 6 - Meslek	9	Tablo 38 - Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekleme Eğilimi	31
Tablo 7 - Hane Geliri	9	Tablo 39 - Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekleme Nedenleri	32
Tablo 8 - İkamet Edilen Konut Tipi	10	Tablo 40 - Yabancılara Gayrimenkul Satışına Karşı Çıkma Nedenleri	32
Tablo 9 - Oturulan Evin Mülkiyet Durumu	10	Tablo 41 - Demografik Değişkenlere göre Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekleme Eğilimi	33
		Tablo 42 - Yüksek Binaların İnşasından Rahatsızlık Duyma Eğilimi	35



## İÇİNDEKİLER

Tablo 43 - Yüksek Binalardan Rahatsız Olma Nedenleri	35
Tablo 44 - Yüksek Binalardan Memnun Olma/Rahatsız Olmama Nedenleri	36
Tablo 45 - Demografik Değişkenlere göre Yüksek Binaların İnşasından Rahatsızlık Duyuma Eğilimi	37
Tablo 46 - Kule ve Gökdelenlerin İstanbul'un Silüetine Etkisi	38
Tablo 47 - İstanbul'un Silüetini Oluşturan Yapılar	39
Tablo 48 - Araştırmanın Yapıldığı Kurum Kategorileri	44
Tablo 49 - Son 10 Yılda Büyüme ve İnşaat Sektörü	45
Tablo 50 - 2009 Yılı Küresel Krizin Türkiye'ye Etkisi	47
Tablo 51 - Yatırım Alanı	48
Tablo 52 - Sektörün Geleceğinin Değerlendirilmesi	49
Tablo 53 - Önem Puanlaması	51
Tablo 54 - Türkiye'nin Ekonomik Büyümesine Katkı	52
Tablo 55 - Türkiye'nin Ekonomik Büyümesi Konusunda Tavsiye ve Öneriler	53
Tablo 56 - Gayrimenkul Sektörünün Üzerine Düşenler	54
Tablo 57 - Hükümet ve Kamu Sektörünün Üzerine Düşenler	55
Tablo 58 - Manipülasyon Algısı	56
Tablo 59 - Dezenformasyon Algısı	57
Tablo 60 - Mütakabiliyet Yasası Olumlu Sonuçları	58
Tablo 61 - Mütakabiliyet Yasası Olumsuz Sonuçlar	59
Tablo 62 - Avrupa Birliği Üyelik Sürecinin Olumlu Etkileri	60
Tablo 63 - Avrupa Birliği Üyelik Sürecinin Olumsuz Etkileri	61
Tablo 64 - Kentsel Dönüşüm Algısı	62
Tablo 65 - Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul'a Etkisi	65
Tablo 66 - Gayrimenkul Talebini Etkileyen Başlıca Faktörler	66
Tablo 67 - Bir Şehri Değerli Kılan Unsurlar	67
Tablo 68 - Değer Farklılaşmasına Etki Eden Faktör	68
Tablo 69 - İstanbul Algısı	69
Tablo 70 - İstanbul'a Değer Katan Unsurlar	70
Tablo 71 - İstanbul'a Değer Kaybettiren Unsurlar	71
Tablo 72 - Son 10 Yıllık Ekonomik Gelişme Sürecinde İstanbul'un Durumu	72

## SUNUŞ

Son 10 yılda Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektöründe önemli bir büyüme gerçekleşmiş olup, bugün de gelişmenin aynı doğrultuda devam edeceği beklenmektedir. 2009 yılı krizi dünyada sektöre yönelik genel kabuller ve paradigmaların yeniden ele alındığı ve tartışıldığı bir dönem olmuştur. Ancak Türkiye için konut sektörü krizin etkilerinin elimine edilmesinde önemli bir fonksiyon üstlenmiştir. Günümüzde gayrimenkul sektörünün stratejik önemin de ötesinde ekonomik ve politik bir değere sahip olduğu kabul edilmektedir.

Sektöre yönelik ekonomik verilerin ve denklemlerin yanında, gayrimenkul talebinin sosyal sistemler çerçevesinde anlaşılması da önemli bir noktadır. Nitekim kamuoyunda anlık olarak değişen spekülasyonun ötesinde, sektöre yönelik algıların zeminini anlamının sektör için önemli bir değer üreteceği kanaatindeyiz. Önümüzdeki dönemde talebe yönelik ürün ve hizmet üretmenin ve diğer bir yandan mevcut talebi makul olan ölçüler çerçevesine yönlendirmenin de yine taleplerin doğasının anlaşılması ile mümkün olacağı kanaatindeyiz.

Sektör paydaşları ve potansiyel müşterileri ile gerçekleştirilen bu araştırmada gayrimenkul sektöründe müşteri taleplerinin ve sektör paydaşlarının değerlendirmelerinin genel yapısının anlaşılması hedeflenmiştir. Bunun yanında, geçtiğimiz dönemde kamuoyunda tartışılan müttekabiliyet yasası ve kentsel dönüşüm konularına

***Türkiye için konut sektörü krizin etkilerinin elimine edilmesinde önemli bir fonksiyon üstlenmiştir. Günümüzde gayrimenkul sektörünün stratejik önemin de ötesinde ekonomik ve politik bir değere sahip olduğu kabul edilmektedir.***

yönelik genel tutumların değerlendirilmesi de yine araştırmanın amaçları arasındadır.

GYODER’in gayrimenkul sektörüne ilişkin potansiyel müşteri ve yatırımcıların eğilim, beklenti ve değerlendirmelerini yansıtabilecek araştırmaların sektörün hizmetine sunulmasında köprü vazifesi gördüğüne inanmaktayız. Sektörde faaliyet gösterenlerin bu araştırma verilerini iyi değerlendirmesini, sonuçları sektöre yönelik mesaj olarak kabul ederek kamuoyu algısını doğru bir şekilde yönlendirmesini ve kamuoyunu bu yönde aydınlatmasını umuyoruz.

GYODER olarak Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul Konut Piyasası Saha Araştırması Raporu’nu sektörümüze yararlı olacağını umarak siz değerli üyelerimiz ve paydaşlarımıza sunuyoruz.

Başarı dileklerimizle...

GYODER

## ANKET SONUÇLARI

### ARAŞTIRMA METODOLOJİSİ

Mevcut saha araştırması, Ekim ayında İstanbul'da toplam 12 ilçede 5.015 kişiyle yüz yüze görüşme metoduyla gerçekleştirilmiştir. Görüşmeler anketörler aracılığıyla gerçekleştirilmiş ve anket formlarının tamamı anketörler tarafından doldurulmuştur (Katılımcılara kendi başlarına anket doldurtulmamıştır). Araştırma sadece İstanbul'da yürütüldüğü için sonuçlar da Türkiye genelini değil, İstanbullu katılımcıların profilini yansıtmaktadır.

Örneklem belirlenirken, araştırmanın amacı doğrultusunda, bireylerin yaş ortalaması Türkiye ortalamasının yukarısına çekilmiştir. Yaş gruplarının dağılımı da yine Türkiye ortalamasından farklılaştırılmıştır. Bunun nedeni, evlenen kişilerde araştırmanın odak noktası olan gayrimenkul ihtiyacının daha somut bir şekilde ortaya çıkıyor olması ve İstanbul'da erkeklerde ortalama evlenme yaşının 27,6 (TÜİK 2012 verileri) olmasıdır. Yine Türkiye genelindeki oranlardan farklılık gösteren bir diğer konu da örneklemdeki kadın-erkek oranıdır. İstanbul'da istihdam oranları ve işgücü piyasası kadın-erkek dağılımına bakıldığında bu oranın yaklaşık %30'a %70'ler seviyesinde olduğu, yani erkeklerin kadınlara kıyasla daha büyük bir oranda işgücü piyasasına katıldığı ve ekonomik kazanç elde ettiği görülmektedir. Buna bağlı olarak erkeklerin daha yüksek bir oranda temsil edildiği bir örneklemin sektöre yönelik tüketici (satın almak için parayı ödeyen kişi) profiline daha yakın olacağı ve profili daha iyi yansıtacağı düşünülmüştür.

**Araştırmaya katılanların aylık hane geliri ortalaması 4.000.-TL seviyesindedir. Zira ev satın almak gelir ile bağlantılı olduğundan orta ve üst gelir grupları, alt gelir gruplarına kıyasla sektörün öncelikli müşterileri arasındadır.**

Cinsiyet ve yaş kategorilerinde belirlenen kotalar, eğitim seviyesi ve gelir parametrelerinin de daha üst seviyelere çekilmesine etki etmiştir. Araştırmaya katılanların aylık hane geliri ortalaması 4.000.-TL seviyesindedir. Zira ev satın almak gelir ile bağlantılı olduğundan orta ve üst gelir grupları, alt gelir gruplarına kıyasla sektörün öncelikli müşterileri arasındadır. Genel olarak eğitim seviyesi de gelir seviyesine paralel olarak Türkiye ortalamasının üzerindedir.

## ARAŞTIRMA DEMOGRAFİSİ

Raporun bu kısmında mevcut saha araştırması kapsamında anket uygulanan katılımcıların cinsiyet, yaş, eğitim seviyesi gibi demografik özelliklere göre dağılımlarına yer verilmektedir. Demografik değişkenlerin kotası, araştırma metodolojisi kısmında bahsedildiği üzere, anketin amacı ve değişkenlerin Türkiye ve İstanbul ortalamaları dikkate alınarak belirlenmiştir.

**Tablo 1 - Anketin Uygulandığı İlçe**

Anketin Yapıldığı İlçe	Sayı	Oran (%)
Ümraniye	699	13,9
Bahçelievler	646	12,9
Kadıköy	560	11,2
Maltepe	496	9,9
Fatih	461	9,2
Ataşehir	426	8,5
Avcılar	425	8,5
Şişli	346	6,9
Beyoğlu	265	5,3
Beylikdüzü	249	5,0
Bakırköy	243	4,8
Beşiktaş	199	4,0
<b>Toplam</b>	<b>5.015</b>	<b>100</b>

Anket uygulaması İstanbul'da toplam 12 ilçede gerçekleştirilmiştir. İlçe bazında anket uygulanacak kişi sayıları ilçe nüfusları dikkate alınarak belirlenmiştir.

**Tablo 2 - Cinsiyet**

Cinsiyet	Sayı	Oran(%)
Erkek	3.474	69,3
Kadın	1.541	30,7
<b>Toplam</b>	<b>5.015</b>	<b>100</b>

Katılımcıların %69,3'ü erkek, %30,7'si kadındır.



Tablo 3 - Yaş

Yaş Grubu	Sayı	Oran (%)
20-24 Yaş	5	0,1
25-34 Yaş	605	12,1
35-44 Yaş	1.337	26,7
45-54 Yaş	1.593	31,8
55-64 Yaş	911	18,2
65 Yaş ve Üstü	563	11,2
Cevap Yok	1	0,0
<b>Toplam</b>	<b>5.015</b>	<b>100</b>

Katılımcıların %58,5'ini 35-54 yaş aralığındaki orta yaş grubu denilebilecek grup oluşturmaktadır. Diğer yaş gruplarının araştırmadaki ağırlığı daha düşüktür. 35 yaş altı kişilerin oranı %12,2, 55 yaş üstü kişilerin oranı ise %29,4'tür.



Tablo 4 - Medeni Durum

Medeni Durum	Sayı	Oran(%)
Evli	4.078	81,3
Bekâr	925	18,4
Cevap Yok	12	0,2
<b>Toplam</b>	<b>5.015</b>	<b>100</b>

Katılımcıların %81,3'ü evli, %18,4'ü ise bekârdır.

Tablo 5 - Eğitim Seviyesi

Eğitim Seviyesi	Sayı	Oran (%)
Tahsilsiz ama okuryazar	84	1,7
İlköğretim	1.527	30,4
Lise	1.597	31,8
MYO	364	7,3
Lisans	651	13,0
Yüksek Lisans	732	14,6
Doktora	55	1,1
Cevap Yok	5	0,1
<b>Toplam</b>	<b>5.015</b>	<b>100</b>

Araştırmaya katılan kişilerin %1,7'si herhangi bir okuldan mezun olmamış ve sadece okuryazarken %62,2'si ilköğretim veya lise mezunudur. %20,3'lük kesim meslek yüksekokulu (MYO) veya lisans mezunudur. Katılımcıların %15,7'si ise yüksek lisans veya doktora mezunudur.

*Araştırmaya katılan kişilerin %1,7'si herhangi bir okuldan mezun olmamış ve sadece okuryazarken %62,2'si ilköğretim veya lise mezunudur. %20,3'lük kesim meslek yüksekokulu (MYO) veya lisans mezunudur. Katılımcıların %15,7'si ise yüksek lisans veya doktora mezunudur.*

Tablo 6 - Meslek

Meslek	Sayı	Oran (%)
Esnaf	1.295	25,8
Ev Hanımı	922	18,4
Emekli	810	16,2
Kariyer Meslek	631	12,6
İşçi	549	10,9
Memur	384	7,7
İş Adanı/Kadını	180	3,6
İşsiz	44	0,9
Öğrenci	10	0,2
Diğer	172	3,4
Cevap Yok	18	0,4
<b>Toplam</b>	<b>5.015</b>	<b>100</b>

Araştırmaya katılanlar içinde en büyük meslek grubunu %25,8'lik oran ile esnaflar oluşturmaktadır. Esnafları ev hanımları ve emekliler takip etmektedir. Kariyer meslek sahipleri (avukat, doktor vs.) de %12,6'lık oranla bu üç grubun ardından gelmektedir.

Tablo 7 - Hane Geliri

Aylık Hane Geliri	Sayı	Oran (%)
2.000-3.000 TL	1.034	20,6
3.000-4.000 TL	2.581	51,5
4.000-5.000 TL	909	18,1
5.000 TL ve Üstü	448	8,9
Cevap Yok	43	0,9
<b>Toplam</b>	<b>5.015</b>	<b>100</b>

Anketin amacı ve hedef kitlesi doğrultusunda anket uygulanan katılımcıların aylık hane geliri 2.000 TL ve üzerindedir. Katılımcıların yaklaşık yarısının aylık hane geliri 3.000 - 4.000 TL aralığındadır. Aylık hane geliri 2.000-3.000 TL aralığında olanların oranı %20,6 iken, 4.000 TL'nin üstünde olanların oranı %27'dir.



Tablo 8 - İkamet Edilen Konut Tipi

İkamet Edilen Konut Tipi	Sayı	Oran (%)
Apartman Dairesi	4.864	97,0
Müstakil Ev	113	2,3
Villa-Tripleks	7	0,1
Rezidans	2	0,0
Diğer	7	0,1
Cevap Yok	22	0,4
<b>Toplam</b>	<b>5.015</b>	<b>100</b>

Ankete katılan kişilerin büyük çoğunluğu (%97) şu anda bir apartman dairesinde ikamet ettiğini belirtmiştir. Müstakil evde oturduğunu beyan edenlerin oranı %2,3'tür.

Tablo 9 - Oturulan Evin Mülkiyet Durumu

Evin Mülkiyet Durumu	Sayı	Oran (%)
Ev Sahibi	3.553	70,8
Kiracı	1.404	28,0
Diğer	47	0,9
Cevap Yok	11	0,2
<b>Toplam</b>	<b>5.015</b>	<b>100</b>

Katılımcıların %70,8'i oturdukları evin kendi evleri olduğunu (ev sahibi) beyan ederken %28'i kiracı olduğunu ifade etmiştir.

Tablo 10 - İkamet Edilen Konutun Yaşı ve Mevcut Evde/İstanbul'da İkamet Süresi

Anketin Yapıldığı İlçe	Oturulan Ev Kaç Yıllık?	Kaç Yıldır Şimdiki Evinizde Oturuyorsunuz?	Kaç Yıldır İstanbul'da Oturuyorsunuz?
Ataşehir	18,1	9,3	28,4
Avcılar	18,5	10,4	32,4
Bahçelievler	20,9	11,2	30,6
Bakırköy	20,1	11,1	32,5
Beşiktaş	29,4	14,3	31,5
Beylikdüzü	16,0	9,0	29,0
Beyoğlu	20,3	10,1	32,0
Fatih	19,5	9,3	27,2
Kadıköy	19,6	9,9	27,8
Maltepe	19,2	10,0	28,1
Şişli	21,5	11,4	29,4
Ümraniye	18,9	11,0	29,6
<b>Genel Ortalama</b>	<b>19,8</b>	<b>10,5</b>	<b>29,6</b>

Genel ortalamaya bakıldığında katılımcıların ikamet etmekte oldukları evlerin ortalama 19,8 yıllık olduğu görülmektedir. Katılımcıların mevcut konutlarında ikamet etme süresi ortalama 10,5 yıl, İstanbul'da ikamet etme süresi ise ortalama 29,6 yıldır. Bu verilere ilçe bazında bakıldığında ise oturan evin yaşı ve evde ikamet etme süresi ortalamalarının en yüksek olduğu ilçenin Beşiktaş, en düşük olanın ise Beylikdüzü olduğu tespit edilmiştir. İstanbul'da ikamet etme süresi tüm ilçe gruplarında birbirine yakınken bu ortalamaların en yüksek olduğu ilçe Bakırköy, en düşük olduğu ilçe ise Fatih'tir.

## İSTANBUL'DA EV SAHİBİ OLMA

Anket kapsamında katılımcılara İstanbul'da evleri olup olmadığı, kiraya verdikleri evlerinin olup olmadığı, kiraya vermeyi veya satmayı düşündükleri mülklerinin olup olmadığı ve yakın zamanda ev almayı düşünüp düşünmedikleri soruları yöneltilmiştir. Sorular ve cevapların dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 11 - İstanbul'da Ev Sahibi Olma

İstanbul'da Ev Sahibi Olma	Evet (%)	Hayır(%)	Toplam(%)
İstanbul'da eviniz var mı?	74,6	25,4	<b>100</b>
İstanbul'da kiralık verdiğiniz eviniz var mı?	9,6	90,4	<b>100</b>
İstanbul'da kiraya vermeyi düşündüğünüz mülkünüz var mı?	2,8	97,2	<b>100</b>
İstanbul'da satmayı düşündüğünüz mülkünüz var mı?	3,6	96,4	<b>100</b>

Katılımcıların %74,6'sı İstanbul'da evinin olduğunu ifade etmiştir. Evinin olmadığını söyleyenlerin oranı %25,4'tür. Katılımcıların %9,6'sı ise İstanbul'da kiralık olarak verdiği evi olduğunu ifade etmiştir. Kiraya vermeyi düşündüğü mülkü olduğunu söyleyenlerin oranı %2,8, satmayı düşündüğü mülkü olduğunu söyleyenlerin oranı %3,6'dır.

## İstanbul'da Ev Alma Talebi

Tablo 12 İstanbul'da yakın zamanda ev alma talebi

İstanbul'da yakın zamanda ev almayı düşünüyor musunuz?	Kişi Sayısı	Oran (%)
Hayır	2.175	43,7
Evet	2.798	56,3
<b>Toplam</b>	<b>4.973</b>	<b>100</b>

Katılımcıların çoğunluğu (%56) yakın zamanda İstanbul'da ev almayı düşündüklerini ifade etmişlerdir.

### Ev Almada Öncelikli Amaçlar

Yakın zamanda İstanbul'da ev almayı düşündüğünü ifade eden kişilere ev almadaki öncelikli amaçlarının ne olduğu sorulmuştur. Cevapların dağılımı aşağıdaki gibidir:

**Tablo 13 - Ev Almadaki Öncelikli Amaçlar**

Ev Alma Nedenleri	Sayı	Oran(%)
Ev Sahibi Olmak İçin	854	42,5
Yatırım Amaçlı	582	29,0
Ailem ve Çocuklarım İçin	322	16,0
Daha İyi Bir Konut	215	10,7
Diğer	36	1,8
<b>Toplam</b>	<b>2.009</b>	<b>100</b>

Katılımcıların %42,5'i ev sahibi olma amacıyla ev almayı düşündüğünü belirtirken %29'u yatırım amaçlı olarak, %16'sı ailesi ve çocukları için, %10,7'si ise daha iyi bir konut sahibi olmak için ev alacağını ifade etmiştir.

Oturulan evin mülkiyet durumuna göre katılımcıların ev alma amacının farklılaşıp farklılaşmadığına bakıldığında aşağıdaki tablo ortaya çıkmıştır.

**Tablo 14 - Oturulan Evin Mülkiyet Durumuna Göre Ev Almada Öncelikli Amaç**

Oturulan Evin Mülkiyet Durumu	Ev Alma Amacı					Toplam (%)
	Ev Sahibi Olmak İçin (%)	Daha İyi Bir Konut (%)	Yatırım Amaçlı (%)	Ailem ve Çocuklarım İçin (%)	Diğer (%)	
Ev Sahibi (%70,8)	25,6	14,5	39,5	18,3	2,2	<b>100</b>
Kiracı (%28,0)	69,8	4,5	12,2	12,3	1,2	<b>100</b>

Yanıtlara bakıldığında oturdukları evde kiracı olduğunu belirtenlerin yaklaşık %70'inin ev sahibi olmak için ev almayı düşündüğü görülmektedir. Bu grupta yatırım amaçlı ev almayı planladığını söyleyenlerin oranı %12,2'dir. Oturulan evde ev sahibi olduğunu belirtenlerin ise en sık dile getirdikleri ev alma amacı yatırımdır. Ancak bu grubun da yaklaşık dörtte biri ev sahibi olmak için ev almayı planladığını belirtmiştir. Dolayısıyla ev sahibi olmak kavramının katılımcılar tarafından zaman zaman yatırımla eş anlamlı kullanıldığı düşünülebilir. Bir diğer yandan, ev sahibi olan kişiler için konut yenilemeye kıyasla yatırım amaçlı olarak konut satın almak daha baskın bir konudur.

### Sahip Olunan Ev Sayısı

İstanbul'da ev sahibi olduğunu söyleyen katılımcılara kaç adet evlerinin olduğu sorulmuştur. Gelen cevapların dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo 15 - Sahip Olunan Ev Sayısı**

Sahip Olunan Ev Sayısı	Kişi Sayısı	Oran (%)
1 Adet	2755	73,7
2 Adet	504	13,5
3 Adet	156	4,2
4 Adet	20	0,5
5 Adet	9	0,2
6 Adet	4	0,1
7 Adet	1	0,03
8 Adet	1	0,03
10 Adet	3	0,1
12 Adet	1	0,03
Cevap Yok	282	7,5
<b>Toplam</b>	<b>3.736</b>	<b>100</b>

Ev sahibi olduğunu söyleyen katılımcıların büyük çoğunluğunun (%73,7) 1 adet evi bulunmaktadır. 2 evi olduğunu söyleyenlerin oranı %13,5; 3 evi olduğunu söyleyenlerin oranı %4,2'dir. 3'ten fazla evi olduğunu ifade edenlerin oranı ise toplam %1'dir.

## KONUT ALIRKEN DİKKAT EDİLEN HUSUSLAR

Katılımcılardan konut alırken dikkat ettikleri hususlardan en önemli 3 tanesini sıralamaları istenmiştir. Aşağıdaki tabloda 1. sırada verilen cevaplar sütununda ankete katılanların konut alırken dikkat ettikleri hususlar sorusuna ilk sırada vermiş oldukları cevapların dağılımı görülmektedir. Tüm cevaplar ve genel oran sütunlarında ise 1., 2. ve 3. sırada verilmiş olan cevapların tamamının toplanması ve oranlanmasıyla elde edilen değerler yer almaktadır.

**Tablo 16 - Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar**

Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	Sıra	1. Sırada Verilen Cevaplar	1. Sıra Oran (%)	Sıra	Tüm Cevaplar	Genel Oran (%)
ULAŞIM KOLAYLIĞI	1	1.943	38,7	1	3.794	25,2
SOSYAL ÇEVRE	2	1.141	22,8	2	3.226	21,4
DEPREME DAYANIKLILIK-SAĞLAMLIK	3	406	8,1	8	560	3,7
BULUNDUĞU YER-SEMT	4	330	6,6	5	1.267	8,4
OTOPARK	5	320	6,4	4	1.481	9,8
FİYAT	6	236	4,7	7	752	5,0
YEŞİL ALAN	7	178	3,5	6	1.092	7,3
SOSYAL İMKANLAR	8	150	3,0	3	1.488	9,9
GÜVENLİK	9	78	1,6	11	221	1,5
YENİ BİNA OLMASI	10	52	1,0	10	294	2,0
AİDAT	11	37	0,7	9	339	2,3
DİĞER	12	144	2,9	12	531	3,5
<b>Toplam</b>		<b>5.015</b>	<b>100</b>		<b>15.045</b>	<b>100</b>

Cevaplara bakıldığında konut tercihinde en önemli unsurun konutun bulunduğu yerdeki ulaşım imkânları olduğu görülmektedir. 1. sırada verilen cevapların %38,7'si bu yöndedir. Tüm cevaplar içinde de ulaşımın oranı %25,2 ile yine yüksektir. Sosyal çevre de diğer bir öne çıkan cevap olmuştur. Depreme Dayanıklılık 1. sırada verilen cevaplar içinde %8,1 oranla 3. sırada yer alırken tüm cevaplar göz önünde bulundurulduğunda depreme dayanıklılığın %3,7'lik oranla konut alırken dikkat edilen 8. unsur olduğu görülmektedir. Tüm cevaplar bir arada değerlendirildiği zaman, konut alımında en çok önem verilen unsurlar olan ulaşım ve sosyal çevreyi sosyal imkânlar ve otopark faktörleri takip etmektedir.

## Demografik Değişkenlere Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar<sup>1</sup>

Konut alımında etkisi olabilecek cinsiyet, yaş gibi çeşitli demografik değişkenlere göre konut alırken dikkat edilen hususların dağılımına bakılmıştır:

**Tablo 17 - Cinsiyete Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar**

Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	Erkek(%)	Kadın(%)
ULAŞIM KOLAYLIĞI	37,5	41,5
SOSYAL ÇEVRE	21,6	25,4
DEPREME DAYANIKLILIK-SAĞLAMLIK	10,0	3,8
OTOPARK	7,1	4,7
BULUNDUĞU YER-SEMT	6,8	6,0
FİYAT	5,1	3,8
YEŞİL ALAN	3,0	4,8
SOSYAL İMKANLAR	2,6	3,9
DİĞER	6,2	6,1
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Hem kadınlar hem erkekler için ev alırken en çok dikkat edilen hususlar ulaşım kolaylığı ve sosyal çevredir. Ancak kadınlarda bu iki faktöre önem verenlerin erkeklere kıyasla daha fazla olduğu görülmektedir. Erkeklerde ise konutun depreme dayanıklılığı ve otopark olup olmamasına önem verenlerin oranı kadınlara kıyasla yüksektir.

Tablo 18 - Medeni Duruma Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar

Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	Evli (%)	Bekar(%)
ULAŞIM KOLAYLIĞI	38,5	40,2
SOSYAL ÇEVRE	23,7	18,7
DEPREME DAYANIKLILIK-SAĞLAMLIK	7,5	10,7
OTOPARK	6,7	4,8
BULUNDUĞU YER-SEMT	6,4	7,7
FİYAT	4,7	4,9
YEŞİL ALAN	3,3	4,4
SOSYAL İMKANLAR	3,1	2,7
DİĞER	6,2	5,9
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Medeni duruma göre bakıldığında hem evli hem de bekârlarda ev alırken dikkat edilen hususlar sıralama olarak benzerdir ve ilk üç sırada yer alan faktörler ulaşım kolaylığı, sosyal çevre ve depreme dayanıklılıktır. Ancak evli olan kişilerde ev alırken sosyal çevreye önem verdiğini söyleyenlerin oranı bekârlara kıyasla daha yüksektir. Bekârlarda ise depreme dayanıklılığa verilen önem daha fazladır.

→ Tablolarda konut alırken dikkat edilen hususlar için ankete katılan kişilerin 1. sırada verdiği cevaplar kullanılmıştır.



Tablo 19 - Yaşa Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar

Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	25-34 Yaş (%)	35-44 Yaş (%)	45-54 Yaş (%)	55-64 Yaş (%)	65 Yaş ve Üstü (%)
ULAŞIM KOLAYLIĞI	40,7	37,2	40,8	38,1	35,7
DEPREME DAYANIKLILIK-SAĞLAMLIK	11,4	8,3	5,5	9,7	8,7
SOSYAL ÇEVRE	10,7	25,9	24,4	19,9	28,4
BULUNDUĞU YER-SEMT	8,6	6,0	6,4	8,1	3,9
FİYAT	7,1	4,9	3,5	5,2	4,4
YEŞİL ALAN	5,1	2,3	3,1	4,5	4,3
OTOPARK	4,0	7,0	7,3	5,6	6,2
SOSYAL İMKANLAR	3,0	2,2	3,5	3,4	3,0
DİĞER	9,4	6,4	5,5	5,6	5,4
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tüm yaş gruplarında konut alımında en çok önem verilen faktör ulaşım kolaylığıdır. Ulaşımı 25-34 yaş grubu hariç tüm yaş gruplarında sosyal çevre takip ederken 25-34 yaş grubunda konut alımında ikinci sırada önem verilen faktörün depreme dayanıklılık olduğu görülmektedir. Depreme dayanıklılığa önem, en az 45-54 yaş grubunda verilmektedir. Sosyal çevreye en fazla önem veren grup 65 yaş ve üstü, en az önem veren grup ise 25-34 yaş grubudur. 25-34 yaş grubunda konut alırken fiyata verilen önem diğer yaş gruplarına kıyasla biraz daha yüksektir.

Tablo 20 - Aylık Hane Gelirine Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar

Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	2.000-3.000 Lira (%)	3.000-4.000 Lira (%)	4.000-5.000 Lira (%)	5.000 Lira ve Üstü (%)
ULAŞIM KOLAYLIĞI	42,9	37,0	39,4	39,1
SOSYAL ÇEVRE	15,8	24,0	25,7	25,3
DEPREME DAYANIKLILIK-SAĞLAMLIK	13,1	8,0	4,1	3,1
YEŞİL ALAN	5,2	3,0	2,9	4,2
BULUNDUĞU YER-SEMT	4,9	7,4	6,2	7,1
OTOPARK	4,3	6,4	8,6	7,1
FİYAT	3,9	5,4	4,2	3,8
SOSYAL İMKANLAR	3,0	3,1	2,8	3,1
DİĞER	6,9	5,7	6,1	7,2
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tüm gelir grupları için konut alımında önem taşıyan ilk iki faktör ulaşım kolaylığı ve sosyal çevre olurken 3. sırada önem verilen faktör 2.000-3.000 ve 3.000-4.000 TL gelir gruplarında depreme dayanıklılık, 4000 TL'nin üstündeki gruplarda ise otoparktır. Aylık 2.000-3.000 TL hane gelirine sahip olan grupta konut alırken sosyal çevreye önem verenlerin oranı diğer gruplara kıyasla daha düşüktür.

### Ev Almayı Düşünme ve Ev Alma Amacına Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar

İstanbul'da yakın zamanda ev almayı düşünenler ve düşünmeyenler arasında konut alırken dikkat edilen hususlar bakımından bir fark olup olmadığı incelenmiştir.

**Tablo 21 - Ev Alma Durumuna Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar**

İstanbul'da yakın zamanda ev almayı düşünüyor musunuz?		
Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	Evet (%)	Hayır (%)
ULAŞIM KOLAYLIĞI	39,3	37,7
SOSYAL ÇEVRE	26,3	18,4
DEPREME DAYANIKLILIK-SAĞLAMLIK	7,4	9,0
OTOPARK	6,8	5,9
BULUNDUĞU YER-SEMT	5,0	8,5
FİYAT	3,3	6,5
YEŞİL ALAN	3,1	4,1
SOSYAL İMKANLAR	2,9	3,0
GÜVENLİK	1,2	1,9
YENİ BİNA OLMASI	1,2	0,9
DİĞER	3,5	4,1
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

İki grup arasında konut alırken dikkat edilen faktörler bakımından önemli bir fark bulunmamaktadır. Her iki grupta da konut alımında en çok önem verilen hususlar ulaşım kolaylığı ve sosyal çevredir. Ancak yakın zamanda ev almayı düşünenler, alacakları evin sosyal çevresine, yakın zamanda ev almayı düşünmeyenlere göre biraz daha fazla önem vermektedir. Evin bulunduğu yer-semt ve fiyata ise yakın zamanda ev almayı düşünenler, ev almayı düşünmeyenlere göre daha az önem vermektedir.

Kişilerin ev alırken dikkat ettikleri hususların ev alma amacına göre değişip değişmediği aşağıdaki tabloda incelenmiştir:

**Tablo 22 - Ev Alma Amacına Göre Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar**

Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	Ev Alma Amacı			
	Ev Sahibi Olmak İçin (%)	Daha İyi Bir Konut (%)	Yatırım Amaçlı (%)	Ailem ve Çocuklarım İçin (%)
ULAŞIM KOLAYLIĞI	41,1	36,3	41,9	41,6
SOSYAL ÇEVRE	17,3	12,6	14,9	19,9
DEPREME DAYANIKLILIK-SAĞLAMLIK	11,4	22,8	8,4	7,5
BULUNDUĞU YER-SEMT	6,8	7,9	7,6	4,3
OTOPARK	5,9	2,8	7,7	8,1
FİYATI	5,9	4,7	4,8	3,1
YEŞİL ALAN	4	4,6	5,3	6,2
DİĞER	7,6	8,3	9,4	9,3
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tüm gruplarda ev alırken en çok dikkat edilen hususun ulaşım kolaylığı olduğu görülmektedir. Ailesi ve çocukları için konut alacağını söyleyenlerde sosyal çevreye verilen önem diğer gruplara kıyasla daha yüksektir. Daha iyi bir konut edinmek için ev alacağını söyleyen grupta ise evin depreme dayanıklılığına önem verenlerin oranı diğer gruplara kıyasla oldukça yüksektir.





## KONUT FİYATLARINA ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Katılımcılardan konut fiyatlarına etki eden hususlardan en önemli olduğunu düşündükleri 3 tanesini sıralamaları istenmiştir. Daha sonra bu cevapların tamamı toplanarak tek bir tablo elde edilmiştir.

**Tablo 23 - Konut Fiyatlarına Etki Eden Unsurlar**

Konut Fiyatlarına Etki Eden Unsurlar	Sayı	Oran (%)
ULAŞIM KOLAYLIĞI	3.815	25,4
OTOPARK	2.043	13,6
SOSYAL İMKANLAR	1.793	11,9
SOSYAL ÇEVRESİ	1.695	11,3
YENİ BİNA OLMASI	1.461	9,7
YEŞİL ALAN	1.143	7,6
BULUNDUĞU MEVKİ	454	3,0
ARSA FİYATLARI	349	2,3
MÜTEAHHİT-EMLAKÇI	258	1,7
DEPREME DAYANIKLILIK-SAĞLAMLIK	156	1,0
DİĞER	1.878	12,5
<b>Toplam</b>	<b>15.045</b>	<b>100</b>

Konut fiyatlarına etki eden en önemli unsurun konutun bulunduğu yerdeki ulaşım kolaylığı olduğu düşünülmektedir. Katılımcıların yaklaşık dörtte biri bu yönde görüş belirtmiştir. %13,6 ile otopark ikinci sırada gelmektedir. Konutun bulunduğu yerdeki sosyal imkânlar ve sosyal çevrenin de konut fiyatını etkilediği düşünülmektedir. Konutun yeni bina olması ve bulunduğu yerdeki yeşil alan da diğer öne çıkan faktörlerdendir.

Konut fiyatına etki eden unsurlar sorusuna verilen cevaplarla konut alırken dikkat edilen hususlar sorusuna verilen cevapların paralellik arz ettiği görülmektedir. Konut alımında en çok dikkat edilen konular olan ulaşım kolaylığı, sosyal çevre, sosyal imkanlar, otopark gibi konuların aynı zamanda konut fiyatını da en çok etkileyen konular olduğu düşünülmektedir. Depreme dayanıklılık ve sağlık konusunun % 1 frekans alması, konut piyasasında depreme dayanıklılık hususunun hijyen faktör (varlığı değer arttırmayan ancak yokluğu değer kaybettiren) olarak kabul edildiği şeklinde açıklanabilir.



## KAÇAK YAPILARDAN SORUMLU KİŞİ/KURUM

Katılımcılara kaçak/ruhsata aykırı bina yapılmasından kimin sorumlu olduğu sorularak belediye, müteahhitler ve mimarlar seçeneklerini sıralamaları istenmiştir. Gelen cevapların dağılımı aşağıdaki gibidir:

**Tablo 24 - Kaçak Yapılardan Sorumlu Kişi ve Kurumlar**

Sorumlular	1. Sırada Verilen Cevaplar (%)
Belediye	81,7
Müteahhitler	16,7
Mimarlar	1,6
<b>Toplam</b>	<b>100</b>

Kaçak yapılardan en çok sorumlu tutulan kurum belediyelerdir. Kaçak yapı konusunda 1. sırada belediyeyi sorumlu görenlerin oranı %81,7'dir. Belediyeyi %16,7'lik oranla müteahhitler izlemektedir. Kaçak yapılardan öncelikli olarak mimarları sorumlu tutanların oranı ise %1,6 ile çok düşüktür. Bu konu tüketicilerin konut piyasasında kamu otoritesinin belirleyici rol oynadığına yönelik algısını ortaya koymaktadır.



## TÜRKİYE'NİN EKONOMİK GELİŞİMİ VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE BAKIŞ

Araştırmada Türkiye ekonomisinin ve inşaat sektörünün son 10 yılda gelişim gösterip göstermediği ve inşaat sektörünün ekonomik gelişime katkısı ile ilgili katılımcıların görüşleri alınmıştır. Bunun için katılımcılara farklı önermeler gösterilerek bu önermelere katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Cevaplar "kesinlikle katılmıyorum"dan "kesinlikle katılıyorum"a kadar giden beşli bir ölçekte işaretlenmiştir. Buna göre cevapların puanları "kesinlikle katılmıyorum" ifadesinden "kesinlikle katılıyorum"a doğru 1'den 5'e artmaktadır. Aşağıdaki tabloda her soru için o önermeye katılma oranlarının dağılımı ve o önermenin ortalaması görülmektedir. Ortalama puanı 5 üzerinden hesaplanmıştır. Ölçekle paralel şekilde ortalamasının 5'e yaklaşması o önermeye katılanların oranının yüksek olduğuna, 1'e yaklaşması ise o önermeye katılmayanların oranının yüksek olduğuna işaret etmektedir.

**Tablo 25 - Türkiye'nin Ekonomik Gelişimi ve İnşaat Sektörüne Bakış**

Türkiye'nin Ekonomik Gelişimi ve İnşaat Sektörüne Bakış	Kesinlikle Katılmıyorum (%)	Katılmıyorum (%)	Fikrim Yok (%)	Katılıyorum (%)	Kesinlikle Katılıyorum (%)	Toplam	Ortalama (5 üzerinden)
Türkiye'nin ekonomik durumunun son 10 yılda gelişim gösterdiğini düşünüyorum	3,3	25,6	9,1	47,7	14,4	<b>100</b>	<b>3,44</b>
Türkiye inşaat sektörünün son 10 yılda gelişim gösterdiğini düşünüyorum	0,9	5,9	8,5	59,5	25,2	<b>100</b>	<b>4,02</b>
İnşaat sektörünün Türkiye'nin ekonomik gelişimine katkı sağlayan öncelikli sektörler arasında olduğunu düşünüyorum	1,7	8,6	9,1	50,6	30,0	<b>100</b>	<b>3,98</b>

Katılımcıların yaklaşık %62'si Türkiye'nin ekonomik durumunun son 10 yılda gelişim gösterdiğini düşünürken %29'u bu fikre katılmadığını belirtmiştir. İnşaat sektörünün son 10 yılda geliştiğini ve inşaatın Türkiye ekonomisine katkı sağlayan öncelikli sektörlerden biri olduğunu düşünenlerin oranı ise ekonominin gelişim gösterdiğini düşünenlerin oranından daha yüksektir. Katılımcıların %84,7'si inşaat sektörünün son 10 yılda geliştiğini, %80,6'sı ise inşaatın Türkiye'deki öncü sektörlerden biri olduğunu düşünmektedir.



## KENTSEL DÖNÜŞÜME BAKIŞ

### Kentsel Dönüşüm Politikalarına Destek

Katılımcılara kentsel dönüşüm politikalarını destekleyip desteklemedikleri sorusu yöneltilmiştir. Cevapların dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo 26 – Kentsel Dönüşüm Politikalarını Destekleme Eğilimi**

Kentsel Dönüşüm Politikalarına Destek	Sayı	Oran (%)
Evet	3942	80,5
Hayır	957	19,5
<b>Toplam</b>	<b>4.899</b>	<b>100</b>

Tablo incelendiğinde kentsel dönüşüm politikalarına desteğin oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşümü destekleyenlerin oranı %80,5 iken desteklemeyenlerin oranı %19,5'tir.

### Demografik Değişkenlere Göre Kentsel Dönüşümü Destekleme Eğilimi

Aylık Hane Gelirine göre kentsel dönüşümü destekleme eğilimi aşağıdaki tabloda görülmektedir:

**Tablo 27 – Aylık Hane Gelirine Göre Kentsel Dönüşümü Destekleme Eğilimi**

Kentsel Dönüşüm Politikalarına Destek	2.000-3.000 TL (%)	3.000-4.000 TL (%)	4.000-5.000 TL (%)	5.000 TL ve Üstü (%)
Evet (%80,5)	74,6	81,4	83,2	82,0
Hayır (%19,5)	25,4	18,6	16,8	18,0
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Hanenin gelir durumu ile kişinin kentsel dönüşümü destekleyip desteklememesi arasında bir ilişki olup olmadığına bakıldığında aylık 2.000-3.000 TL hane gelirine sahip olan kişilerde kentsel dönüşümü desteklemeyenlerin oranının diğer daha yüksek gelir gruplarına göre biraz daha fazla olduğu görülmektedir.

Anketin uygulandığı ilçeye göre kentsel dönüşümü destekleme eğilimi aşağıdaki tablodan incelenebilir:

**Tablo 28 - Anketin Uygulandığı İlçeye Göre Kentsel Dönüşümü Destekleme Eğilimi**

Anketin Uygulandığı İlçe	Evet (%)	Hayır (%)	Toplam (%)
Ataşehir	79,5	20,5	100
Avcılar	87,4	12,6	100
Bahçelievler	62,8	37,2	100
Bakırköy	79,0	21,0	100
Beşiktaş	77,7	22,3	100
Beylikdüzü	82,1	17,9	100
Beyoğlu	80,4	19,6	100
Fatih	83,7	16,3	100
Kadıköy	87,1	12,9	100
Maltepe	85,1	14,9	100
Şişli	81,7	18,3	100
Ümraniye	82,7	17,3	100

Anketin uygulandığı ilçeye göre bakıldığında kentsel dönüşümü destekleme oranının en yüksek Avcılar, Kadıköy ve Maltepe ilçelerinde, desteklemeyenlerin ise en yüksek Bahçelievler'de çıktığı görülmektedir. Dolayısıyla 1999 yılındaki Marmara Depremi'ni en fazla hisseden-depremden en fazla etkilenme riski taşıdığı düşününlerin kentsel dönüşümü daha fazla destekleme eğiliminde olduğu söylenebilir.

Gelir ve ilçe dışındaki diğer demografik değişkenlerde (cinsiyet, yaş vs.) kentsel dönüşümü destekleme ile ilgili, gruplar arasında önemli farklar gözlemlenmediği için bu tablolara raporda yer verilmemektedir.

### Kentsel Dönüşüm Politikalarını Destekleme/Desteklememe Nedenleri

Kentsel dönüşüm politikalarını desteklediğini belirten katılımcılara neden destekledikleri, desteklemediğini ifade edenlere ise neden desteklemedikleri sorusu yöneltilmiştir. Buna göre gelen cevapların dağılımı aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

**Tablo 29 - Kentsel Dönüşüm Politikalarını Destekleme Nedenleri**

Kentsel Dönüşümü Destekleme Nedenleri	Sayı	Oran (%)
DEPREME DAYANIKLILIK-YÖNETMELİĞE UYGUN BİNALAR	2.714	68,8
ESKİ BİNALAR YENİLENİYOR	357	9,1
KENTİN GÜZELLEŞMESİ AÇISINDAN OLUMLU	203	5,1
ÇEVRE DÜZENİ AÇISINDAN OLUMLU	141	3,6
GEREKLİ BULUYORUM	125	3,2
ÇARPIK KENTLEŞMENİN ÖNÜNE GEÇİLMESİ	110	2,8
YAŞAM KALİTESİNİN ARTMASI	93	2,4
MODERNLEŞME	49	1,2
BAŞARILI BİR İŞ	40	1,0
DİĞER	110	2,8
<b>Toplam</b>	<b>3.942</b>	<b>100</b>

Katılımcıların kentsel dönüşüm politikalarını destekleme sebepleri içinde en sık dile getirilen cevap, yapılacak olan binaların depreme dayanıklı ve yönetmeliğe uygun olmasıdır. Kentsel dönüşüm politikalarını desteklediğini belirtenlerin yaklaşık % 69'u destekleme nedeni olarak depreme dayanıklılığı göstermiştir. Eski binaların yenilenecek olması ve kentin güzelleşmesi gibi işin estetik yönü ile ilgili ifadeler de göze çarpmaktadır. Diğer kategorisinde incelenen ifadeler içinde az sayıda olmakla birlikte kentsel dönüşümün ekonomiye katkı sağladığını ve mallarının değerlendirildiğini ifade edenler bulunmaktadır. Yine az sayıda kişinin ise kentsel dönüşümü desteklemekle beraber "vatandaş mağdur edilmesin", "planlı yapılsın" gibi ifadelerle konu ile ilgili kaygılarını dile getirdikleri görülmektedir.

Tablo 30 - Kentsel Dönüşüm Politikalarını Desteklememe Nedenleri

Kentsel Dönüşümü Desteklememe Nedenleri	Sayı	Oran (%)
ÇIKAR/RANT AMAÇLI OLMASI	257	26,9
SİYASİ NEDENLERLE YAPILDIĞI İÇİN	157	16,4
İNSANLAR MAĞDUR OLUYOR	107	11,2
ADİL BULMUYORUM	72	7,5
GEREKSİZ BULUYORUM	61	6,4
DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ANCAK ÇARPIK KENTLEŞME	48	5,0
DOĞAL GÜZELLİKLERİN-YEŞİL ALANLARIN BOZULMASI	44	4,6
AŞIRI BETONLAŞMA	20	2,1
DAHA SAĞLAM BİNALAR YAPILMALI	17	1,8
DİĞER	174	18,1
<b>Toplam</b>	<b>957</b>	<b>100</b>

Kentsel dönüşümü desteklemeyenlerin neden desteklemedikleri ile ilgili dile getirdikleri görüşler arasında yaklaşık %27'lik oranla kentsel dönüşümün çıkar/rant amaçlı yapıldığını düşünme gelmektedir. Diğer öne çıkan cevaplar ise kentsel dönüşümün siyasi nedenlerle yapıyor olması ve insanları mağdur etmesidir.



### Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Bulma/Bulmama Eğilimi

Katılımcılara mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarını başarılı bulup bulmadıkları sorusu yöneltilmiştir.

Tablo 31 - Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Bulma Eğilimi

Başarılı Bulma Eğilimi	Sayı	Oran (%)
Evet	1329	28,2
Kısmen	2165	46,0
Hayır	1217	25,8
<b>Toplam</b>	<b>4.711</b>	<b>100</b>

Soruyu cevaplayanların % 28,2'si mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarını başarılı bulduğunu belirtirken % 46'sı kısmen başarılı bulduğunu, % 25,8'i ise başarılı bulmadığını ifade etmiştir.

Kentsel dönüşüm politikalarını destekleyen ve desteklemeyenlerin kentsel dönüşüm uygulamalarını başarılı bulup bulmamaya göre dağılımları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tablo 32 - Kentsel Dönüşüm Politikalarını Destekleme Durumuna Göre Uygulamaları Başarılı Bulma Eğilimi

Mevcut Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Buluyor Musunuz?	Kentsel Dönüşüm Politikalarını Destekliyor Musunuz?	
	Evet (80,5%)	Hayır (19,5%)
Evet (28,2%)	32,4	10,8
Kısmen (46,0%)	50,3	27,6
Hayır (25,8%)	17,3	61,6
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tabloya bakıldığında kentsel dönüşüm politikalarını destekleyenlerin desteklemeyenlere oranla kentsel dönüşüm uygulamalarını daha başarılı bulduğu görülmektedir. Kentsel dönüşümü desteklemeyenlerin %61,6'sı mevcut uygulamaları da başarısız bulmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm politikalarını desteklediğini söyleyen kişilerin de %17,3'ünün mevcut uygulamaları başarısız bulduğu, %50,3'ünün ise kısmen başarılı bulduğu görülmektedir. Yani kentsel dönüşümü destekleyenler içinde de mevcut uygulamalar ile ilgili hoşnutsuzluk ifade edenler veya daha fazla/farklı beklentisi olanların oranı yüksektir. Bunun yanında kentsel dönüşüm politikalarını desteklemediğini söyleyen kişilerin de %10,8'inin mevcut uygulamaları başarılı bulduğu belirlenmiştir.

**Demografik Değişkenlere Göre Kentsel Dönüşümü Başarılı Bulma Eğilimi**

Gelir grubuna göre kentsel dönüşümü başarılı bulma eğilimi aşağıdaki tabloda görülmektedir:

**Tablo 33 - Aylık Hane Gelirine Göre Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Bulma Eğilimi**

Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Bulma Eğilimi	2.000-3.000 Lira (%)	3.000-4.000 Lira (%)	4.000-5.000 Lira (%)	5.000 Lira ve Üstü (%)
Evet (28,2%)	32,8	28,2	25,6	21,8
Kısmen (46,0%)	36,3	46,4	52,7	52,4
Hayır (25,8%)	30,9	25,4	21,7	25,8
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Hanenin gelir durumu ile kişinin mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarını başarılı bulup bulmaması arasında bir ilişki olup olmadığına bakıldığında aylık 2.000-3.000 TL hane gelirine sahip olan kişilerde kentsel dönüşüm uygulamalarını başarısız bulanların oranının daha yüksek gelir gruplarına göre biraz daha fazla olduğu görülmektedir. Ancak diğer gelir gruplarına bakıldığında bu gruplarda da kentsel dönüşüm uygulamalarını "kısmen" başarılı bulma eğiliminin yüksek olduğu, doğrudan "evet" diyenlerin oranının görece düşük olduğu görülmektedir.

Anketin uygulandığı ilçeye göre kentsel dönüşümü başarılı bulma eğilimi aşağıdaki tablodan incelenebilir:

**Tablo 34 - Anketin Uygulandığı İlçeye Göre Kentsel Dönüşümü Başarılı Bulma Eğilimi**

Mevcut Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Buluyor Musunuz?				
Anketin Uygulandığı İlçe	Evet (%)	Kısmen (%)	Hayır (%)	Toplam (%)
Ataşehir	27,7	45,6	26,7	100
Avcılar	26,1	49,2	24,7	100
Bahçelievler	34,7	23,4	41,9	100
Bakırköy	20,3	47,3	32,4	100
Beşiktaş	26,9	45,2	27,9	100
Beylikdüzü	37,8	32,7	29,6	100
Beyoğlu	54,0	22,2	23,7	100
Fatih	16,5	56,2	27,3	100
Kadıköy	26,3	68,6	5,2	100
Maltepe	16,5	58,9	24,6	100
Şişli	33,2	52,5	14,2	100
Ümraniye	33,1	34,7	32,3	100

Anketin uygulandığı ilçeye göre bakıldığında mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarını başarılı bulduğunu söyleyenlerin oran olarak en yüksek Beyoğlu'nda olduğu görülmektedir. Kısmen başarılı bulduğunu söyleyenlerin oranı en yüksek Kadıköy'deyken başarısız bulduğunu ifade edenlerin oran olarak en yüksek olduğu ilçe Bahçelievler olmuştur.

Gelir ve ilçe dışındaki diğer demografik değişkenlerde (cinsiyet, yaş vs.) kentsel dönüşüm uygulamalarını başarılı bulup bulmama ile ilgili, gruplar arasında önemli farklar gözlemlenmediği için bu tablolara raporda yer verilmemektedir.

**Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Bulma/Bulmama Nedenleri**

Katılımcılara, kentsel dönüşüm uygulamalarını başarılı bulup bulmadıkları sorusuna verdikleri cevaba göre uygulamaları neden başarılı, kısmen başarılı veya başarısız buldukları sorusu yöneltilmiştir. İfade edilen nedenlerin dağılımı aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

**Tablo 35 - Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarılı Bulma Nedenleri**

Kentsel Dönüşümü Başarılı Bulma Nedenleri	Sayı	Oran (%)
DEPREME DAYANIKLILIK-YÖNETMELİĞE UYGUN BİNALAR	469	35,3
UYGULAMALAR İYİ GİDİYOR	351	26,4
ÇEVRE DÜZENİ AÇISINDAN OLUMLU	161	12,1
ESKİ BİNALARIN YENİLENMESİ-YENİ YAPILAR	136	10,2
ÇARPIK KENTLEŞMENİN ÖNÜNE GEÇİLMESİ	73	5,5
KENTİN GÜZELLEŞMESİ AÇISINDAN OLUMLU	40	3,0
FİKRİM YOK	30	2,3
MODERNLEŞME	12	0,9
HIZLI YAPILIYOR	11	0,8
GEREKLİ BULUYORUM	5	0,4
DİĞER	41	3,1
<b>Toplam</b>	<b>1.329</b>	<b>100</b>

Kentsel dönüşüm uygulamalarını başarılı bulanların en sık dile getirdikleri neden %35,3'lük oranla depreme dayanıklılık olmuştur. Uygulamaları başarılı bulanların %26,4'ü ise neden başarılı bulduklarına dair net bir cevap belirtmeyerek uygulamaların genel olarak iyi gittiğini ifade etmişlerdir. Kentsel dönüşümün çevre düzeni açısından olumlu sonuçları olması ve eski binaların yenileniyor olması öne çıkan diğer nedenler arasındadır.

Tablo 36 - Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Kısmen Başarılı Bulma Nedenleri

Kentsel Dönüşümü Kısmen Başarılı Bulma Nedenleri	Sayı	Oran (%)
ÇIKAR AMAÇLI OLMASI-RANT	910	42,0
DEPREME DAYANIKLILIK-YÖNETMELİĞE UYGUN BİNALAR	186	8,6
ÇALIŞMA YOK-YETERSİZ	179	8,3
ÇARPIK KENTLEŞMENİN ÖNÜNE GEÇİLMESİ	145	6,7
DÜZENSİZ YAPILAŞMA ENGELLENMELİ	137	6,3
ÇALIŞMALAR YAVAŞ İLERLİYOR	132	6,1
İNSANLAR MAĞDUR OLUYOR	83	3,8
FİKRİM YOK	75	3,5
DAHA İYİ OLABİLİR-EKSİKLİKLER VAR	62	2,9
YENİ YAPILAR OLMASI İYİ	37	1,7
DİĞER	219	10,1
<b>Toplam</b>	<b>2.165</b>	<b>100</b>

Kentsel dönüşüm uygulamalarını kısmen başarılı bulduğunu belirtenlerin "neden" sorusuna verdikleri cevaplara bakıldığında katılımcıların bir kısmının uygulamaları neden kısmen başarısız, bir kısmının da neden kısmen başarılı bulduğunu ifade ettiği görülmektedir. En sık dile getirilen cevap "uygulamaların çıkar/rant amaçlı olması"dır. Uygulamaları kısmen başarılı bulduğunu belirtenlerin %42'si bu yönde cevap vermiştir. %8,6'lık bir kısım depreme dayanıklı binalar yapılmasını olumlu bulduğunu belirtirken %8,3'lük kısım ise çalışmaların yetersiz olduğunu söylemiştir.

Tablo 37 - Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Başarısız Bulma Nedenleri

Kentsel Dönüşümü Başarısız Bulma Nedenleri	Sayı	Oran (%)
ÇIKAR AMAÇLI OLMASI-RANT	632	51,9
ÇALIŞMA YOK-YETERSİZ	130	10,7
UYGULAMALAR YANLIŞ/BAŞARISIZ	93	7,6
İNSANLAR MAĞDUR OLUYOR	83	6,8
ADİL BULMUYORUM	63	5,2
FİKRİM YOK	44	3,6
ÇALIŞMALAR YAVAŞ İLERLİYOR	29	2,4
DÜZENSİZ YAPILAŞMA ENGELLENMELİ	25	2,1
ÇEVREYE ZARAR VERİYOR	15	1,2
GEREKSİZ BULUYORUM	14	1,2
DİĞER	89	7,3
<b>Toplam</b>	<b>1.217</b>	<b>100</b>

Kentsel dönüşüm uygulamalarını başarısız bulma nedenleri içinde en sık dile getirilen neden uygulamaların çıkar/rant amaçlı yapıldığının düşünülmesidir. Uygulamaları başarısız bulduğunu ifade edenlerin yaklaşık % 52'si bu yönde görüş belirtmiştir. % 10,7'lik oranla çalışmaların yetersiz olduğu belirtilirken % 7,6'lık bir kesim de uygulamaları genel olarak başarısız şeklinde nitelemiştir. İnsanların mağdur olduğunu düşünenlerin oranı ise % 6,8'dir.



## YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI

Anket çalışması kapsamında katılımcılara yabancılara gayrimenkul satışını destekleyip desteklemedikleri sorusu yöneltilmiştir. Bunun için katılımcılardan "Yabancılara gayrimenkul satışını destekliyorum" ifadesine katılıp katılmadıklarını belirtmeleri istenmiştir. Cevaplar "kesinlikle katılmıyorum"dan "kesinlikle katılıyorum"a kadar beşli bir ölçekte işaretlenmiştir. Buna göre cevapların puanları "kesinlikle katılmıyorum" ifadesinden "kesinlikle katılıyorum"a doğru 1'den 5'e artmaktadır. Aşağıdaki tabloda ifadeye katılma oranlarının dağılımı ve ifadenin ortalaması görülmektedir. Daha önce açıklandığı üzere ortalama puan, verilen cevapların puanına göre 5 üzerinden hesaplanmıştır. Ölçekle paralel şekilde ortalamanın 5'e yaklaşması ifadeye katılanların oranının yüksek olduğuna, 1'e yaklaşması ise ifadeye katılmayanların oranının yüksek olduğuna işaret etmektedir.

**Tablo 38 - Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekleme Eğilimi**

Yabancılara Gayrimenkul Satışı	Kesinlikle Katılmıyorum (%)	Katılmıyorum (%)	Fikrim Yok (%)	Katılıyorum (%)	Kesinlikle Katılıyorum (%)	Toplam	Ortalama (5 üzerinden)
Yabancılara gayrimenkul satışını destekliyorum	16,7	48,4	7,9	25,7	1,3	<b>100,0</b>	<b>2,46</b>

Yabancılara gayrimenkul satışına karşı çıkanların oranının (kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum sütunlarının toplamı) %65,1 ile oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Yabancılara gayrimenkul satışını desteklediğini ifade edenlerin oranı (katılıyorum ve kesinlikle katılıyorum sütunlarının toplamı) yalnızca %27'dir. Katılımcıların %7,9'u ise bu konuda fikri olmadığını ifade etmiştir.

## Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekleme/Desteklememe Nedenleri

Yabancılara gayrimenkul satışını desteklediğini veya desteklemediğini ifade edenlere daha sonra neden desteklediği/desteklemediği sorusu yöneltilmiştir.

**Tablo 39 - Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekleme Nedenleri**

Destekleme Nedenleri	Sayı	Oran (%)
İstanbul'a değer katıyor	837	53,9
Ülkeye döviz giriyor	454	29,2
Diğer	263	16,9
<b>Toplam</b>	<b>1.554</b>	<b>100</b>

Yabancılara gayrimenkul satışını desteklediğini söyleyenlerin en sık dile getirdiği destekleme nedeni bu satışların İstanbul'a değer katıyor olmasıdır. Satışı destekleyenlerin %53,9'u bu yönde görüş ifade etmiştir. Yabancılara gayrimenkul satışını destekleyenlerin %29,2'si ise bu sayede ülkeye döviz girdiğini, bu nedenle yabancılara satışını desteklediğini ifade etmektedir.

**Tablo 40 - Yabancılara Gayrimenkul Satışına Karşı Çıkma Nedenleri**

Karşı Çıkma Nedenleri	Sayı	Oran (%)
Ülke toprağı yabancılara satılmamalı	2487	73,6
Sosyal yapıyı bozuyor	688	20,4
Diğer	204	6,0
<b>Toplam</b>	<b>3.379</b>	<b>100</b>

Yabancılara gayrimenkul satışına karşı çıkmak ile ilgili en sık dile getirilen neden "ülke toprağı yabancılara satılmamalı" gerekçesidir. Yabancılara gayrimenkul satışına karşı çıkanların %73,6 gibi büyük bir kısmı bu yönde görüş belirtmiştir. Satışa karşı çıkma nedeni olarak sosyal yapının bozulmasını gösterenlerin oranı ise %20,4'tür.

## Demografik Değişkenlere Göre Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekleme Eğilimi

Yaş, cinsiyet gibi demografik değişkenlerin yabancılara gayrimenkul satışını destekleme/desteklememe eğilimi ile ilişkisi incelenmiştir. Bu doğrultuda farklı demografik değişkenlerde yabancılara gayrimenkul satışını destekleyen ve desteklemeyenlerin dağılımına bakılmıştır.

Tablo 41 - Demografik Değişkenlere Göre Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekleme Eğilimi

Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekliyorum						
Cinsiyet	Kesinlikle Katılmıyorum (%)	Katılmıyorum (%)	Fikrim Yok (%)	Katılıyorum (%)	Kesinlikle Katılıyorum (%)	Toplam (%)
Erkek	18,6	45,9	7,2	26,6	1,7	100
Kadın	12,4	54,1	9,5	23,6	0,3	100
Eğitim Seviyesi	Kesinlikle Katılmıyorum (%)	Katılmıyorum (%)	Fikrim Yok (%)	Katılıyorum (%)	Kesinlikle Katılıyorum (%)	Toplam (%)
Tahsilsiz ama okuryazar	3,6	63,1	9,5	23,8	0,0	100
İlköğretim	19,8	48,6	7,4	22,9	1,3	100
Lise	20,1	44,9	8,1	25,6	1,5	100
MYO	10,8	55,5	7,7	25,1	0,8	100
Lisans	13,7	50,3	7,8	25,8	2,3	100
Yüksek Lisans	11,1	49,4	8,6	30,5	0,4	100
Doktora	3,6	43,6	5,5	47,3	0,0	100
Evin Mülkiyet Durumu	Kesinlikle Katılmıyorum (%)	Katılmıyorum (%)	Fikrim Yok (%)	Katılıyorum (%)	Kesinlikle Katılıyorum (%)	Toplam (%)
Ev Sahibi	14,8	49,9	7,5	26,4	1,4	100
Kiracı	20,6	45,2	9,2	24,2	0,8	100
Meslek	Kesinlikle Katılmıyorum (%)	Katılmıyorum (%)	Fikrim Yok (%)	Katılıyorum (%)	Kesinlikle Katılıyorum (%)	Toplam (%)
Emekli	11,9	52,5	5,7	28,3	1,6	100
Ev Hanımı	10,7	55,1	11,1	23,0	0,1	100
İşsiz	6,8	56,8	6,8	29,5	0,0	100
Memur	15,1	49,7	7,3	27,1	0,8	100
İşçi	19,9	45,1	7,7	25,7	1,6	100

Yabancılara Gayrimenkul Satışını Destekliyorum						
Yaş Grubu	Kesinlikle Katılmıyorum (%)	Katılmıyorum (%)	Fikrim Yok (%)	Katılıyorum (%)	Kesinlikle Katılıyorum (%)	Toplam (%)
Esnaf	20,7	44,0	8,5	25,0	1,9	100
İş Adanı/ Kadını	40,8	31,3	2,8	24,6	0,6	100
Kariyer Meslek	8,9	52,5	7,9	29,8	1,0	100
Diğer	39,2	39,2	1,8	16,4	3,5	100
Yaş Grubu	Kesinlikle Katılmıyorum (%)	Katılmıyorum (%)	Fikrim Yok (%)	Katılıyorum (%)	Kesinlikle Katılıyorum (%)	Toplam (%)
25-34 Yaş	29,1	36,1	5,2	25,4	4,2	100
35-44 Yaş	17,9	48,1	8,0	25,2	0,7	100
45-54 Yaş	14,2	49,9	8,8	26,3	0,8	100
55-64 Yaş	15,5	50,2	8,1	25,4	0,9	100
65 Yaş ve Üstü	9,8	55,3	7,5	26,0	1,4	100
Aylık Hane Geliri	Kesinlikle Katılmıyorum (%)	Katılmıyorum (%)	Fikrim Yok (%)	Katılıyorum (%)	Kesinlikle Katılıyorum (%)	Toplam (%)
2.000-3.000 Lira	26,3	42,3	5,2	24,1	2,0	100
3.000-4.000 Lira	14,3	50,0	8,9	25,9	0,9	100
4.000-5.000 Lira	13,6	50,7	8,2	25,7	1,8	100
5.000 Lira ve üstü	13,6	50,3	7,2	27,7	1,1	100



Cinsiyete göre yabancılara gayrimenkul satışını destekleme oranının çok değişmediği görülmektedir. Kadın ve erkeklerin destekleme oranları birbirine yakındır, ancak erkeklerin destekleme oranı kadınlara kıyasla biraz daha fazladır.

Eğitim seviyesi arttıkça yabancılara gayrimenkul satışını destekleme oranı da biraz yükselmektedir.

Mülkiyet durumuna göre bakıldığında ev sahiplerinin % 27,8'inin, kiracıların ise % 25'inin yabancılara gayrimenkul satışını desteklediği görülmektedir.

Meslek grubuna göre bakıldığında yabancılara gayrimenkul satışını en çok destekleyen gruplar emekliler ve kariyer meslek sahipleri iken en az destekleyen grup iş adamları/kadınlarıdır. Ancak gruplar arası farklılıklar çok yüksek değildir.

Yaş grubuna göre yabancılara satışını destekleme eğiliminde önemli farklılıklar olmamakla beraber 25-34 yaş grubunda destekleme eğilimi diğer gruplara kıyasla biraz daha yüksektir.

Aylık hane gelirine göre bakıldığında gruplar arasında destekleme eğilimi bakımından önemli farklılıklar olmadığı, yalnızca 5.000 ve üstü gelir grubunda yabancılara satışını destekleyenlerin oranının biraz daha yüksek olduğu görülmektedir.

Sonuç olarak demografik değişkenlerin yabancılara mülk satışına yönelik tutum üzerinde çok etkili olmadığı, yalnızca eğitim seviyesi ve mesleğin biraz daha belirleyici faktörler olabileceği söylenebilir. Eğitim seviyesi daha yüksek bireylerde ve kimi meslek gruplarında (kariyer meslekler gibi) yabancılara gayrimenkul satışını destekleme oranının daha yüksek olduğu görülmektedir. Kariyer meslek sahibi kişilerin de genel olarak en az lisans mezunu olduğu düşünülürse eğitim seviyesi yükseldikçe yabancılara gayrimenkul satışını destekleme eğiliminin biraz arttığı söylenebilir.

***Katılımcıların %76'sı yüksek binaların inşa edilmesinden rahatsız olduğunu belirtirken %24'ü bu durumdan rahatsızlık duymadığını ifade etmiştir.***

## YÜKSEK YAPILARLA İLGİLİ GÖRÜŞLER

Katılımcılara "Yüksek binaların inşası sizi rahatsız ediyor mu?" sorusu yöneltilmiştir. Cevapların dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

**Tablo 42 - Yüksek Binaların İnşasından Rahatsızlık Duyma Eğilimi**

Rahatsızlık Eğilimi	Sayı	Oran (%)
Evet	3781	76,0
Hayır	1193	24,0
<b>Toplam</b>	<b>4.974</b>	<b>100</b>

Katılımcıların %76'sı yüksek binaların inşa edilmesinden rahatsız olduğunu belirtirken %24'ü bu durumdan rahatsızlık duymadığını ifade etmiştir.

Verdikleri cevaba göre katılımcılara daha sonra neden yüksek binalardan rahatsız oldukları/olmadıkları sorulmuştur.





Tablo 43 - Yüksek Binalardan Rahatsız Olma Nedenleri

Yüksek Binaların Rahatsız Etme Nedenleri	Sayı	Oran (%)
GÖRÜNTÜ KİRLİLİĞİ YARATIYOR	2.902	76,8
DOĞAL DENGE BOZULUYOR/ÇEVREYE ZARAR VERİYOR	213	5,6
BETONLAŞMA ARTIYOR	108	2,9
ÇOK YÜKSEK BİNA İSTEMİYORUM	136	3,6
KORKUTUCU-RAHATSIZ EDİCİ	52	1,4
GÜVENLİ BULMUYORUM	53	1,4
SAĞLIK AÇISINDAN ZARARLI	42	1,1
SOSYAL İLİŞKİLER ZEDELENİYOR	36	1,0
KENTİN DOKUSUNA ZARAR VERİYOR	24	0,6
DİĞER	215	5,6
<b>Toplam</b>	<b>3.781</b>	<b>100</b>

Yüksek binalardan rahatsız olmaya sebep olan en önemli faktör olarak bu binaların görüntü kirliliği yaratması (gökyüzünü görmeyi engellemesi, manzarayı bozması, boğucu olması vs.) gelmektedir. Yüksek binalardan rahatsız olduğunu ifade edenlerin %76,8'i bu yönde cevap vermiştir. Daha düşük oranda olmakla birlikte yüksek binaların çevreye zarar vermesi, betonlaşmayı artırması gibi nedenler de yüksek binalardan rahatsızlık duyma sebepleri arasında dile getirilmiştir.



Tablo 44 - Yüksek Binalardan Memnun Olma/Rahatsız Olmama Nedenleri

Yüksek Binaların Rahatsız Etmeme Nedenleri	Sayı	Oran (%)
GÜZEL BİR GÖRÜNÜM OLUŞUYOR	233	19,5
GEREKLİ BULUYORUM	166	13,9
ZARARI YOK	134	11,2
MODERN GÖRÜNÜYOR	114	9,6
BİRÇOK KİŞİYİ BARINDIRIYOR	98	8,2
DAHA DÜZENLİ BİR ÇEVRE	89	7,5
FİKRİM YOK	77	6,5
GÜVENİLİR	69	5,8
YEŞİL ALAN DAHA FAZLA OLUR	22	1,8
DİĞER	191	16,0
<b>Toplam</b>	<b>1.193</b>	<b>100</b>

Yüksek binalardan rahatsızlık duymadığını ifade edenlerin en sık dile getirdiği neden, yüksek binaların güzel bir görünüm oluşturmasıdır. Yüksek binaları beğenenlerin %19,5'i bu yönde görüş dile getirmiştir. Yüksek binalardan rahatsızlık duymadığını ifade edenlerin %13,9'u bu binaları gerekli bulduğunu ifade ederken %11,2'si ise "zararı yok" diyerek nötr bir görüş beyan etmiştir.



### Demografik Değişkenlere Göre Yüksek Binaların İnşasından Rahatsızlık Duyma Eğilimi

Yaş, cinsiyet gibi demografik değişkenlerin yüksek binalardan rahatsız olma eğilimi ile ilişkisi incelenmiştir. Bunun için farklı demografik değişkenlerde yüksek binaların inşasından rahatsızlık duyan ve duymayanların dağılımına bakılmıştır.

Tablo 45 - Demografik Değişkenlere Göre Yüksek Binaların İnşasından Rahatsızlık Duyma Eğilimi

Yüksek binaların inşa edilmesi sizi rahatsız ediyor mu?			
Cinsiyet	Evet (%)	Hayır (%)	Toplam
Erkek	75,2	24,8	100
Kadın	76,8	23,2	100
Eğitim Seviyesi	Evet (%)	Hayır (%)	
Tahsilsiz ama okuryazar	73,5	26,5	100
İlköğretim	73,0	27,0	100
Lise	70,8	29,2	100
MYO	83,4	16,6	100
Lisans	73,0	27,0	100
Yüksek Lisans	89,3	10,7	100
Doktora	90,7	9,3	100
Evin Mülkiyet Durumu	Evet (%)	Hayır (%)	
Ev Sahibi	76,5	23,5	100
Kiracı	73,8	26,2	100
Meslek	Evet (%)	Hayır (%)	
Emekli	76,5	23,5	100
Ev Hanımı	79,3	20,7	100
İşsiz	84,1	15,9	100
Memur	80,2	19,8	100
İşçi	70,3	29,7	100
Esnaf	72,9	27,1	100
İş Adamı/Kadını	61,0	39,0	100
Kariyer Meslek	84,0	16,0	100

Yüksek binaların inşa edilmesi sizi rahatsız ediyor mu?			
Yaş Grubu	Evet (%)	Hayır (%)	
25-34 Yaş	60,8	39,2	100
35-44 Yaş	78,6	21,4	100
45-54 Yaş	80,5	19,5	100
55-64 Yaş	71,0	29,0	100
65 Yaş ve Üstü	78,3	21,7	100
Aylık Hane Geliri	Evet (%)	Hayır (%)	
2.000-3.000 Lira	65,6	34,4	100
3.000-4.000 Lira	77,1	22,9	100
4.000-5.000 Lira	82,2	17,8	100
5.000 Lira ve Üstü	78,9	21,1	100

Yüksek binalardan rahatsız olma eğilimi bakımından kadınlar ve erkekler arasında önemli bir fark olmadığı görülmektedir.

Eğitim seviyesi yükseldikçe yüksek binaların inşasından rahatsızlık duyanların oranının da genel olarak arttığı (lisans mezunları hariç) görülmektedir.

Ev sahibi ve kiracılar arasında önemli bir fark görülmemektedir.

Yüksek binalardan rahatsız olma oranı işsizler, kariyer meslek sahipleri ve memurlarda görece daha yüksek, iş adamları/kadınlarında ise daha düşüktür.

Yüksek binalardan rahatsız olanların oranı 25-34 yaş aralığında en düşük, 45-54 yaş aralığında ise en yüksektir.

Genel olarak hane geliri yükseldikçe yüksek binalardan rahatsız olanların oranının da arttığı görülmektedir.

### Kule ve Gökdelenlerin İstanbul'un Silüetine Etkisi

Anket kapsamında katılımcıların son yıllarda İstanbul'a yapılan kule ve gökdelenlerin İstanbul'un silüetine olan etkisi hakkında görüşü alınmıştır. Bu doğrultuda anket uygulanan kişilerden "Son yıllarda İstanbul'a yapılan kule ve gökdelenlerin İstanbul'un silüetine zarar verdiğine inanıyorum" ifadesine katılıp katılmadıklarını belirtmeleri istenmiştir. Cevaplar "kesinlikle katılmıyorum"dan "kesinlikle katılıyorum"a kadar beşli bir ölçekte işaretlenmiştir. Buna göre cevapların puanları "kesinlikle katılmıyorum" ifadesinden "kesinlikle katılıyorum"a doğru 1'den 5'e artmaktadır. Aşağıdaki tabloda ifadeye katılma oranlarının dağılımı ve ifadenin ortalaması görülmektedir.

Tablo 46 - Kule ve Gökdelenlerin İstanbul'un Silüetine Etkisi

Kule ve Gökdelenlerin İstanbul Silüetine Etkisi	Kesinlikle Katılmıyorum (%)	Katılmıyorum (%)	Fikrim Yok (%)	Katılıyorum (%)	Kesinlikle Katılıyorum (%)	Toplam	Ortalama (5 üzerinden)
Son yıllarda İstanbul'a yapılan kule ve gökdelenlerin İstanbul'un silüetine zarar verdiğine inanıyorum	4,5	21,3	13,3	42,2	18,7	100	3,49

Katılımcıların %60,9'u son yıllarda yapılan kule ve gökdelenlerin İstanbul'un silüetine zarar verdiğine inanırken %25,8'i ise bu yapıların silüete zarar vermediği görüşündedir. Katılımcıların %13,3'ü bu konuda bir fikri olmadığını ifade etmiştir.

### İstanbul'daki Kule-Konut ve Plaza Projeleri

Araştırma kapsamında katılımcılara İstanbul'da son 3 yılda yapılan en iyi ve en kötü kule-konut ve plaza projeleri sorulmuştur. Ancak sorulara katılımcıların yanıt verme oranı %35 veya daha düşüktür. Verilen cevapların da belli kategorilerde toplanmadığı, oranlarının %1-2 gibi dağılımlara sahip olduğu görülmüştür. Ayrıca bu soru kapsamında firma ve projelerin isimlerinin doğrudan geçmesinden dolayı ilgili sorulara yönelik detaylı sonuçlar raporun kapsamı dışında bırakılmıştır.



## İSTANBUL'UN SİLÜETİNİ OLUŞTURAN YAPILAR

Katılımcılardan İstanbul'un silüetini oluşturan yapılardan 3 tanesini saymaları istenmiştir. 1. sırada verilen cevapların dağılımı aşağıdaki gibidir:

**Tablo 47 - İstanbul'un Silüetini Oluşturan Yapılar**

İstanbul'un Silüetini Oluşturan Yapılar	Sayı	Oran [%]
KIZ KULESİ	1.226	24,4
BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ	1.220	24,3
GALATA KULESİ	528	10,5
AYASOFYA	435	8,7
SULTANAHMET CAMİİ	366	7,3
TOPKAPI SARAYI	304	6,1
KÖPRÜLER	191	3,8
DOLMABAĞÇE SARAYI	160	3,2
SÜLEYMANİYE	87	1,7
DİĞER	498	9,9
<b>Toplam</b>	<b>5.015</b>	<b>100</b>

İstanbul'un silüetini oluşturan yapılar için en sık verilen cevap Kız Kulesi olmuştur. Kız Kulesi'ni Boğaziçi Köprüsü takip etmektedir. Cevapların yaklaşık yarısını bu iki kategori oluşturmaktadır. Cevaplar içinde köprüler gibi genel bir kategori de olduğu düşünüldüğünde Boğaz köprülerinin genel olarak İstanbulluların gözünde İstanbul'un silüetini oluşturan en önemli yapılar olduğu söylenebilir. Köprüler dışında listede yer alan yapıların tamamı eski, tarihi yerlerdir. Galata Kulesi ile hepsi Sultanahmet Meydanı civarında bulunan Ayasofya, Sultanahmet Camii ve Topkapı Sarayı cevapları, İstanbul'un en turistik yerlerinden olan bu yapıların İstanbulluların gözünde İstanbul'un silüeti deyince de ilk sıralarda akla gelen yapılar olduğunu göstermektedir.

## ANKET SONUÇLARINA YÖNELİK GENEL DEĞERLENDİRME

Mevcut araştırmada İstanbulluların ev sahibi olma oranı, inşaat sektörüne bakışı, konut alırken beklentileri, kentsel dönüşüm ve yabancılara gayrimenkul satışına bakışı gibi konularda görüşleri alınarak anket katılımcılarının inşaat/gayrimenkul sektörüne yönelik profili analiz edilmiştir. Araştırmaya katılan kişilerin aylık gelir ve yaş ortalaması araştırmanın amacı doğrultusunda Türkiye ortalamasının üzerindedir.

Araştırma sonuçlarına göre katılımcıların yaklaşık %70'i kendi evinde oturmaktadır, %75'inin ise İstanbul'da evi bulunmaktadır. Oturulan ev ağırlıklı apartman dairesidir ve evlerin yaş ortalaması 20 civarındadır. Katılımcılar, ortalama 30 yıldır İstanbul'da ve ortalama 10 yıldır şu andaki evinde ikamet etmektedir. Araştırmaya katılanların yaklaşık %56'sı yakın bir zamanda İstanbul'dan ev almayı planladığını ifade etmiştir. Kiralık vermeyi ya da satmayı planladığı mülkü olduğunu ifade edenlerin oranı ise %3 civarındadır. Mevcut durumda ev satmak ya da kiralamaktan çok ev almaya yönelik bir eğilimin varlığından söz edilebilir. Ev alma düşüncesindeki öncelikli amaç "ev sahibi olmak" olarak ifade edilmiştir. Yatırımın da ev satın alma talebine etki eden öncelikli unsurlar arasında olduğu tespit edilmiştir.

Konut tercihinde katılımcılar nezdinde en önemli unsurlar konutun bulunduğu yerdeki ulaşım imkânları ile sosyal çevredir. Ancak kadınlarda bu iki faktöre önem verenlerin oranı erkeklere kıyasla biraz daha yüksektir. Erkekler konutun depreme dayanıklı ve otopark imkânlarına sahip olmasına daha çok önem vermektedir. Yine evli olanlarda ve 65 yaş üzerindeki kişilerde konutun sosyal çevresine diğer gruplara kıyasla daha çok önem verilmektedir. Daha genç (25-34 yaş) ve bekâr gruplarda ise sosyal çevreye verilen önem diğer gruplara kıyasla görece daha düşük, evin depreme dayanıklı olmasına verilen önem ise daha yüksektir.

Katılımcıların ev alırken dikkat ettiklerini söyledikleri unsurlar katılımcılar nezdinde aynı zamanda konut fiyatlarına etki eden unsurlardır. Katılımcıların gözünde konut fiyatına etki eden en önemli unsur konutun çevresindeki ulaşım imkânları iken bu faktörü otopark ve sosyal imkanlar takip etmektedir.

Ekonomi ve inşaat sektörünün son 10 yılda gelişim gösterdiğini düşünenlerin oranı oldukça yüksektir (%60'ın üzerinde). Ancak İnşaat sektörünü olumlu değerlendirme oranının ekonomiye kıyasla daha yüksek olduğu göze çarpmaktadır. Buradan hareketle, katılımcıların son 10 yılda inşaat sektöründeki gelişimin Türkiye gelişim ortalamasının üzerinde olduğunu düşündükleri ifade edilebilir.

Kentsel Dönüşümle ilgili değerlendirmeler Kentsel Dönüşüm politikalarına desteğin oldukça yüksek olduğunu göstermektedir. Ancak katılımcıların aklında mevcut uygulamalarla ilgili soru işaretleri bulunduğu ve kentsel dönüşümü destekleyenler içinde bile önemli oranda mevcut uygulamaları yeterince başarılı bulmadığını belirtenlerin olduğu göze çarpmaktadır.

Kentsel Dönüşümüne destek vermede en önemli sebep yapılan binaların depreme dayanıklılığıdır. Konut tercihinde etki eden unsurlar arasında deprem riskine bağlı gerekçeler üçüncü sırada yer alırken bu konu kentsel dönüşümüne destek noktasında öncelikli gerekçe olarak değerlendirilmektedir. Diğer destekleme sebepleri ise genel olarak kent estetiği-kentin güzelleşmesi ile ilgilidir. Kentsel dönüşümü desteklememe veya mevcut uygulamalardan memnun olmama ile ilgili en sık dile getirilen görüşler ise kentsel dönüşümün rant amaçlı yapıyor olması algısı ve vatandaşın mağdur edildiğinin, uygulamalarda adaletsiz davranıldığına düşünülmesidir. Genel tabloya bakıldığında kentsel dönüşümüne destekten söz etmek mümkündür. Ancak konunun rant ve haksız kazanç çerçevesinde algılanması kentsel dönüşüm alanında hem politika hem de uygulama alanındaki desteğe olumsuz yönde etki etmektedir.

Araştırmada pek çok parametrede olduğu gibi kentsel dönüşüm çalışmalarına yönelik algılarda da yaş, medeni durum, gelir ve eğitim gibi konularda anlamlı farklar tespit edilmemiştir. Bu durum sosyo-ekonomik faktörlerin konuya yönelik kanaat değişimlerinde etkili bir unsur olmadığı şeklinde değerlendirilebilir.

Kentsel dönüşümün aksine yabancılara gayrimenkul satışına destek oranı oldukça düşüktür ve bu destek eksikliğindeki temel gerekçe ülke toprağının yabancılara satılmaması gerektiğidir. Eğitim seviyesi daha yüksek bireylerde ve kimi meslek gruplarında (kariyer meslekler gibi) yabancılara gayrimenkul satışını destekleme eğilimi biraz daha yüksektir. Ancak yine de demografik değişkenler yabancılara gayrimenkul satışını desteklemede önemli bir fark yaratmamaktadır ve bu konudaki genel olumsuz yaklaşım hemen tüm sosyo-ekonomik seviyelerde görülmekte ve bu algının toplumun geneline sirayet etmiş bir algı olduğuna işaret etmektedir.

Yüksek binalardan hoşlanmama/rahatsız olma eğilimi de yine hemen tüm demografik gruplarda yaygındır ve katılımcıların dörtte üçü yüksek binalardan rahatsız olduğunu belirtmektedir. En temel memnuniyetsizlik nedeni bu binaların görüntü kirliliğine neden olması/manzarayı bozması algısıdır. Bu sonuca benzer şekilde, son yıllarda yapılan kule ve gökdelenlerin İstanbul'un silüetine zarar verdiği düşüncesi de katılımcılarda oldukça yaygındır. Katılımcılar gözünde İstanbul'un silüetini oluşturan yapıların neredeyse tamamının tarihi/turistik ve estetik açıdan güçlü yapılar olması, tarihi sayılmayacak tek yapının da yatay yapılar olan köprüler olması da ankete katılanların daha farklı bir kent mimarisi hayal ettiğini düşündürmektedir. Ancak yüksek yapılar beğenilmese de şehrin ihtiyaçlarının bu yönde olduğunu düşünenler de mevcuttur.

## MÜLAKAT SONUÇLARI

### ARAŞTIRMA METODOLOJİSİ

Araştırma demografisi bölümünde gösterildiği üzere sektör temsilcileri ve paydaşlarını içeren toplamda 125 kişi ile mülakat çalışması gerçekleştirilmiştir. Bu görüşmelerde katılımcı görüşleri görüşme uzmanları tarafından belirlenen formlar üzerinden kayıt altına alınmış, ilgili tutanaklar bilgisayara girilerek mülakat veri tabanı hazırlanmıştır. Hazırlanan veri tabanı QSR Nvivo nitel veri analizi programı vasıtasıyla analiz edilmiştir. Nitel veri analiz sürecinde katılımcı cevapları kelime sıklıkları ve cevap içeriklerine bağlı olarak her bir soru bazında cevapların içeriğine bağlı olarak belirlenen kategoriler altında sınıflandırılmıştır. Elinizdeki bu raporda cevap kategorileri ve sınıflamaları, ilgili başlıklar altında tablolar halinde gösterilmiştir.

Görüşleri içeren detaylı analiz tabloları cevapların bütününe yansıtmakta, sorunun soruluş düzenine göre sıralı bir düzen içermemektedir. Nvivo programının çalışma esasına göre *sıklık* (en fazla tekrarlanan konu) tabloda ön plana çıkan konu olarak görülmektedir. Katılımcıların ilgili sorularda birden fazla konuya temas etmelerine bağlı olarak tablolardaki cevap sayıları katılımcı sayılarından fazla olabilmektedir. Bunun yanında nitel veri analiz süreci katılımcıların ifadeleri merkezinde gerçekleştirilen bir analiz olduğunda bir takım cevaplar her ne kadar birbirine benzer yapıda olsa da aynı kategori altında birleştirilmemiştir. Böylelikle –kategorizasyon esnek tutularak- soruların kategorize edilmiş cevapları sayısal olarak artış göstermiş, birbirine yakın konular farklı kategoriler altında sınıflandırılmış ve anlam kaybının önüne geçilmiştir.



## ARAŞTIRMA DEMOGRAFİSİ

Araştırmada toplamda 125 katılımcı ile mülakat çalışmaları gerçekleştirilmiş olup katılımcıların alanlarına göre sınıflaması aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Sınıflamada GYODER'in sınıflamaları temel alınmış olup, GYODER üye profilinin dışında bulunan Üniversite, Medya, STK ve Kamu-Belediye sınıflamaları ayrıca ilave edilmiştir.

Araştırma kapsamında;

- Özel sektörde: yönetim kurulu üyesi, CEO, genel müdür, proje yöneticisi ve birim yöneticisi seviyelerinde,
- Belediyelerde: belediye başkanı, başkan yardımcısı birim müdürü seviyelerinde,
- STK'larda: yönetici ve temsilcilerle,
- Medya ve Üniversitede: gazeteciler ve akademisyenlerle görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

**Tablo 48 - Araştırmanın Yapıldığı Kurum Kategorileri**

Kurum Kategorileri	Sayı	Oran (%)
İnşaat	37	30
Proje geliştirici	19	15
Danışmanlık	17	14
GYO	7	6
Mimarlık	7	6
Kamu-belediye	6	5
Medya	6	5
Değerleme	5	4
STK	5	4
Yatırımcılar	4	3
Emlak	4	3
Hukuk	2	2
Perakende	2	2
Banka / finans / sigorta	1	1
Üniversite	1	1
Diğer	2	2
<b>Genel Toplam</b>	<b>125</b>	<b>100</b>

## SEKTÖR ALGILARI

## Ekonomik Büyümenin İnşaat/Emlak Sektörü İle İlişkisi

Türkiye’de son 10 yıldır yaşanan ekonomik büyümenin inşaat/emlak sektörü ile ilişkisi hakkındaki genel kanı sektörün bu büyüme ile ilişkili olduğu yönündedir. Katılımcıların %60’ı sektörün ekonominin büyümesinde önemli bir yere sahip olduğunu; %30’u da ekonomik büyümenin inşaat/emlak sektörü ile ilişkisinin yüksek olduğunu ifade etmişlerdir.

Büyüme ile sektörün ilişkili olmadığını düşünenlerin oranı ise %1 ile sınırlı kalmıştır.

Tablo 49 - Son 10 Yılda Büyüme ve İnşaat Sektörü

Ekonomik Büyümenin İnşaat/Emlak Sektörü İle İlişkisi	Sayı	Oran (%)
Ekonominin büyümesinde önemli bir yere sahiptir	92	63
İlişkisi yüksek	30	20
TOKİ ve kentsel dönüşüm politikaları çok etkili oldu	9	6
Sektör ülkemizde iyi durumdadır	8	5
Diğer	2	1
Düşünüldüğü gibi yüksek bir ilişki yok	2	1
İlişkili değil	2	1
Krizden sonra istikrarlı ilerledi	2	1
<b>Toplam</b>	<b>147</b>	<b>100</b>

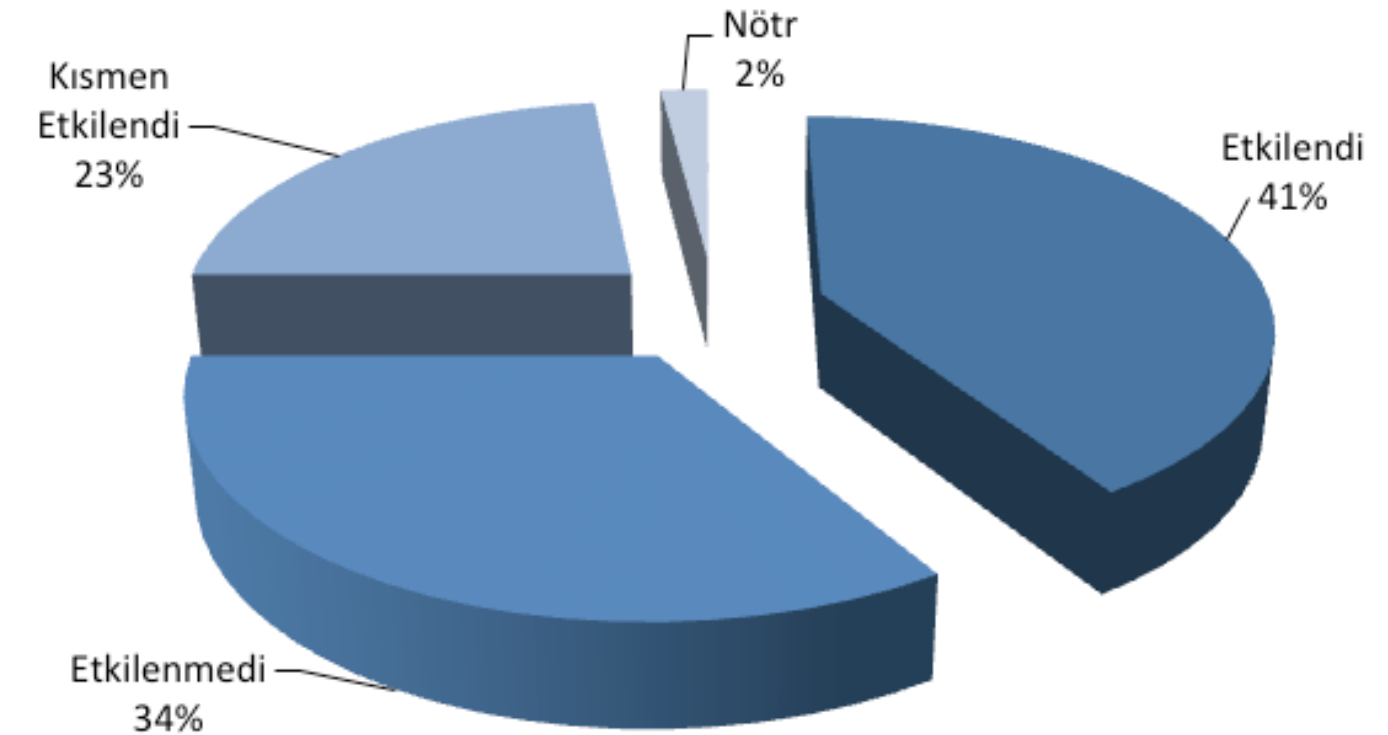
## 2009 Küresel Krizin Türkiye İnşaat/Emlak Sektörüne Etkisi

2009 yılında yaşanan küresel krizin Türkiye’ye olumlu veya olumsuz etkisi inşaat emlak sektörü bağlamında değerlendirildiğinde ağırlıklı algının sektörün olumsuz etkilendiği yönünde olduğu görülmektedir. Faizlerin yükselmesi, maliyetlerin artışı, psikolojik faktörlerin etkisi olumsuzluklar arasında gösterilmiştir.

Krizin sektörü olumsuz etkilemediği görüşünde olanlar bulunduğu kadar, krizin bir dezavantajdan ziyade avantaj olduğu görüşünde olanlar da bulunmaktadır. Bununla ilgili olarak; mortgage kredisi, alıcı kitlenin daha bilinçli ve seçici hale gelmesi, piyasadan firmaların ayıklanması, bankacılık ve finans sektörünün güçlü bir yapıda olduğunu görme şansı vermiş olması gibi konular örnek gösterilmiştir.

Türkiye’nin krizden olumsuz etkilenmemiş olmasında yabancı yatırımcıların ve hükümet politikalarının da çok önemli etkisi olduğu ifadeler arasında frekansı yüksek olan konulardır.

Şekil 1 2009 Küresel Krizin Türkiye İnşaat/Emlak Sektörüne Etkisi





Tablo 50 - 2009 Yılı Küresel Krizinin Türkiye'ye Etkisi

2009 Yılı Küresel Krizinin Türkiye'ye Etkisi	Sayı	Oran (&)
<b>Etkilendi</b>		
Sektör olumsuz etkilendi	39	22
Maliyetlerdeki artış, istihdamın azalması gibi nedenler dolayısıyla olumsuz etkilendi	18	10
Kredi Faizleri Yükseldi	12	7
Olumsuz etkileri uzun vadede görülecektir	3	2
Psikolojik faktörler krizde etkili oldu	2	1
<b>Etkilenmedi</b>		
Yabancı yatırımcı sebebiyle olumsuzluk yaşanmamıştır	17	9
Olumsuz etkilenmedi	16	9
Kriz avantaja dönüştü	11	6
Olumlu Etkilendik	10	6
Krizden etkilenmedi	6	3
Geçen sene düzenlenen mütekabiliyet yasasıyla gayrimenkul sektörüne önemli katkı sağlamıştır	1	1
İki büyük kredi derecelendirme kuruluşunun Türkiye'ye yatırım yapılabilir ülke notu vermesi yabancı yatırımcıların hem inşaat sektörüne hem de diğer sektörlerle yatırım yapması açısından olumlu katkı yapmıştır	1	1
<b>Kısmen Etkilendi</b>		
Geçici bir süre olumsuzluk yaşandı fakat sonra düzeldi	24	13
Etkisi Yüksek değil	6	3
Sektörün her kolunda hissedilmedi	5	3
Diğer ülkelere göre daha iyi atlattık	1	1
Hükümet politikalarıyla (KDV, 2B, Kentsel Dönüşüm) olumsuzluk atlatıldı	1	1
İstihdam Etkilenmedi	1	1
Konut kredi pazarının GSYİH içindeki payının düşük olması nedeniyle krizin etkisi sınırlı kalmıştır	1	1
Türkiye 2001'e göre daha az zararla atlattı	1	1
Türkiye'nin etkilenmemesinde kentsel arsa ve arazinin yeniden üretilmesinin önemli etkisi var	1	1
<b>Nötr</b>		
Fikrim Yok	2	1
Nötr Etki	1	1
<b>Toplam</b>	<b>180</b>	<b>100</b>

Küresel Yatırımcıların Bu Krizden Sonra Türkiye'yi Bir Yatırım Alanı Olarak Görmesi

Verilen cevapların yaklaşık olarak %80'i Türkiye'nin yabancı yatırımcılar için bir yatırım alanı olarak değerlendirildiği yönündedir. Türkiye'nin özellikle Avrupa, Ortadoğu ve Arap ülkeleri için yatırım konusunda cazip bir durumda olduğu ifade edilmiştir.

Yabancı yatırımcının yerli ortaklarla piyasada yer alması, imalat sektörüne girmeleri gibi doğrudan ya da dolaylı olarak sektörde yer aldıkları ifade edilmiştir. Siyasi ve ekonomik istikrarın, hükümetin bu alandaki çeşitli destek ve politikalarının olumlu etkileri olduğu belirtilmiştir.

Konu ile ilgili yapılan eleştiri ise bürokratik engeller olmuştur. Merkezi hükümetin ve belediyelerin politikalarının olumsuz durumlara yol açabildiği belirtilmiştir.

Tablo 51 - Yatırım Alanı Olarak Türkiye

Yatırım Alanı Olarak Türkiye	Sayı	Oran (%)
Avrupa, Ortadoğu ve Arap ülkeleri için Türkiye yatırım konusunda cazip bir durumdadır	74	59
Yatırım eğilimi olduğumu düşünmüyorum	11	9
Ortalama seviyede	8	6
Yabancı yatırımcılar imalatçı olarak sektöre girdiler	8	6
Yerli ve başka Yabancı yatırımcılarla ortak olarak girdiler	8	6
Arap Baharı ile birlikte gelişme oldu	4	3
Siyasi istikrar ve finans sektörünün güçlü olması sebebiyle yatırımlar devam etmiştir	3	2
Belediyelerin ruhsat konusunda sıkıntı yaşatması yatırımcılar açısından riskli durumlara yol açıyor	1	1
Bürokrasi yabancı sermayenin ilgisini azalttı	1	1
Durgunluğun ardından ağaç budanmış gibi oldu ve büyüdü	1	1
GYODER'in sektöre olumlu katkısı oldu	1	1
Kentsel arsanın yeniden üretimi sadece yerel değil, küresel sermaye grupları içinde cazip bir yatırım alanıdır	1	1
Mütekabiliyet yasasının da olumlu etkisi oldu	1	1
Rahatsızlık krizle ilgili olmayıp, hükümetin politikalarıyla alakalı	1	1
Ucuz ve genç işgücü olduğu için cazip	1	1
Yatırımcının Türkiye'de kalması belirlenmiş olan büyüme hedefinin gerçekleştirilmesine bağlı olacaktır	1	1
<b>Toplam</b>	<b>125</b>	<b>100</b>

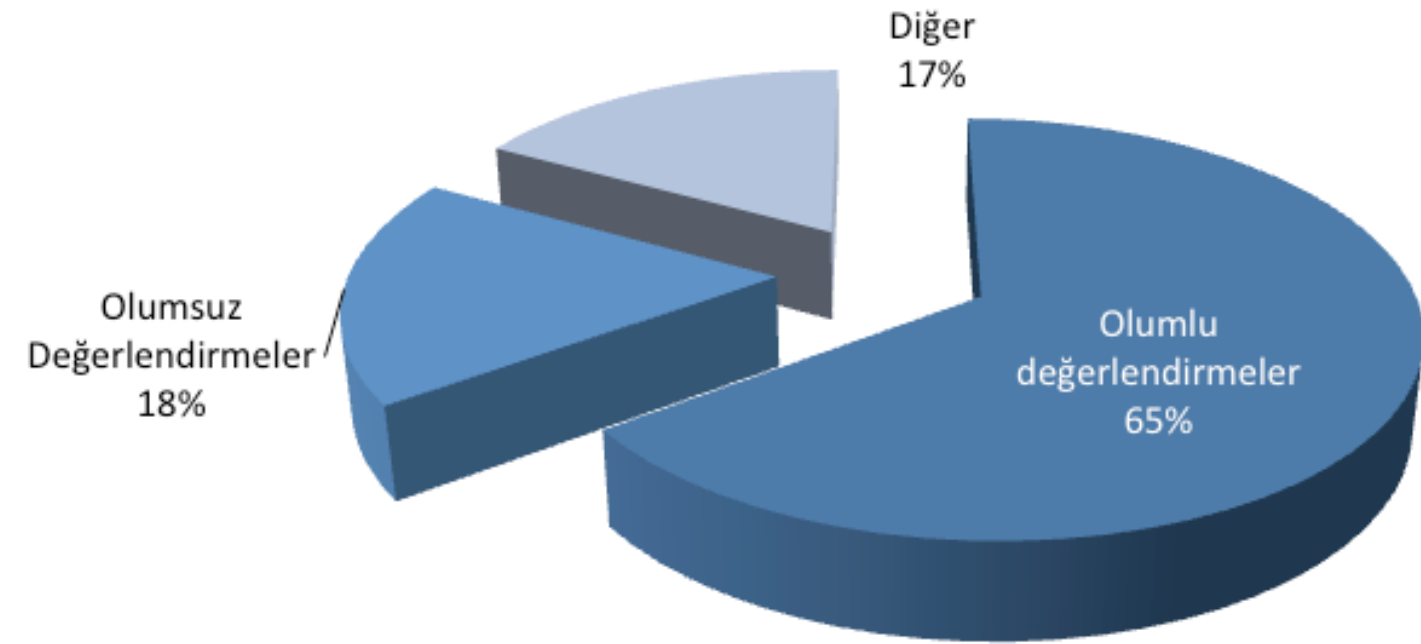
### İnşaat/Emlak Sektörü Bağlamında Türkiye'nin Önümüzdeki Yıllarının Değerlendirilmesi

İnşaat emlak sektörü bağlamında Türkiye'nin önümüzdeki yıllarını değerlendiren katılımcılar çok büyük oranda olumlu, önu açık olarak değerlendirmişlerdir. Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin sektör için çok büyük fırsat olduğu konusunda katılımcıların hemfikir oldukları görülmüştür.

Katılımcılar arasında sektörde bir durgunluk olacağı görüşünde olan, bilhassa eldeki stoklar eritilmeden, plansız şekilde yeni projelerin yapılıyor olmasından endişe duyan bir kesim bulunmaktadır.

Ekonomik istikrar, Türkiye'nin kredi notunun artması, hükümetin politikaları (2B, mütekabiliyet yasası) sektörü olumlu etkilemektedir.

#### Şekil 2 Sektörün Geleceği



Tablo 52 - Sektörün Geleceğinin Değerlendirilmesi

İnşaat/Emlak Sektörünün Geleceğinin Değerlendirilmesi	Sayı	Oran (%)
<b>Olumlu Değerlendirenler</b>		
Sektörün önu açık	55	40
Kentsel Dönüşüm sektör için büyük bir fırsat	31	22
Hükümet politikaları bakıldığında emlak-inşaat en temel yatırım alanı olarak görülüyor	3	2
Mütekabiliyet yasasının olumlu etkilerini önümüzdeki dönemde göreceğiz	2	1
Kredi notu artışı sektöre olumlu yansıyacaktır	1	1
<b>Olumsuz Değerlendirenler</b>		
Sektörde tıkanma olacağını düşünüyorum	9	6
Eldeki stokların eritilememesi inşaat sektörü açısından riskli olabilir	8	6
Faizlerin yükselmesi olumsuz etkiler	7	5
Yapılaşma vizyonumuzda şehri ve kültürümüzü koruma dengesini kaybetmemiz bizim için kayıp olacaktır	1	1
<b>Diğer</b>		
Ekonomik İstikrar olduğu sürece gelişmeler devam edecektir	9	6
Büyüme hafif ölçüde yaşanacak	3	2
Ortalama	2	1
Fikrim Yok	1	1
2B yasasının olumlu etkileri önümüzdeki dönemde görülecektir	1	1
Aynı yapı devam edecek	1	1
Büyüme İstanbul'da değil 2. büyükşehirlerde olacak	1	1
Deneyimli olmayan firmalar sektörden çıktı, müşteri kalite bilincine ulaştı	1	1
Kısa vadede avantaj devam edecektir	1	1
Kısa vadede negatif, uzun vadede pozitif olarak görünmekte	1	1
Lüks konut doyuma ulaştı, sosyal konutlarda açık var	1	1
<b>Toplam</b>	<b>139</b>	<b>100</b>

### Türkiye'nin Gelişmesi/Zenginlik Üretmesinde İnşaat Sektörünün Önemi

Mülakat gerçekleştirilen kişilerden Türkiye'nin gelişmesi/zenginlik üretmesi için inşaat sektörünün önemini 0-100 arası puan vererek değerlendirmeleri istenmiş ve sonra bu puanlar analiz edilerek gruplandırılmıştır.

Katılımcıların %45'i inşaat sektörünün önemine 81 ve üzeri puan vererek Türkiye'nin gelişmesi/zenginlik üretmesi için inşaat sektörünün oldukça önemli olduğunu vurgulamıştır.

51-80 puan aralığındaki cevapların oranı %35; 50 ve altında puan verenlerin oranı %20'dir.

**Tablo 53 - Önem Puanlaması**

Türkiye'nin Gelişmesi/Zenginlik Üretmesinde İnşaat Sektörünün Önemi	Sayı	Oran (%)
81 ve üzeri	31	45
51- 80 arası	24	35
0-50 arası	14	20
<b>Toplam</b>	<b>69</b>	<b>100</b>



### İstanbul İnşaat/Emlak Piyasasının Türkiye'nin Ekonomik Büyümesine Katkısı

Katılımcılar, İstanbul inşaat/emlak piyasasının Türkiye'nin ekonomik büyümesine olumlu katkıları olduğunu, Türkiye ekonomisi üzerinde belirleyiciliğinin yüksek olduğunu ifade etmişlerdir.

Sektörün istihdama büyük katkıları olduğu belirtilmiştir. Bir diğer katkısı ise inşaat malzemeleri konusunda ilişkili olduğu diğer sektörler üzerinde söz konusudur.

Katılımcılar arasında sektörün geleceğiyle ilgili endişe duyanlar bulunmaktadır. Bu endişenin başlıca nedeni; sektörde bir makro plan doğrultusunda hareket edilmemesinin doğuracağı muhtemel olumsuz sonuçlardır. Sektörün kalbi olarak nitelendirilen İstanbul'daki yoğunluğun da olumsuzluklara neden olacağı görüşler arasında yer almaktadır.

**Tablo 54 - Türkiye'nin Ekonomik Büyümesine Katkı**

İstanbul İnşaat/Emlak Piyasasının Türkiye'nin Ekonomik Büyümesine Katkısı	Sayı	Oran (%)
İstanbul Türkiye ekonomisinde belirleyicidir	44	28
Olumlu katkı sağlıyor	36	23
İstihdama büyük katkısı var	28	18
İnşaat malzemesi ve istihdam konusunda belirleyicidir	18	11
Lokomotif piyasadır	15	9
Uzun vadede olumlu değildir	8	5
Çok Önemli Bir Katkısı Olduğunu düşünmüyorum	3	2
Rant yükseldiği için emlak piyasası yükseliyor	2	1
Diğer kentlerin büyümedeki payı artmakta, 3 büyük kentin düşmektedir	1	1
Faizlerle oynayarak İnşaat istedikleri gibi oynayabiliyorlar	1	1
Hizmet sektörünün gelişmesini sağlıyor	1	1
İnşaat emlak sektörü ile büyümek yanlış	1	1
Olumlu ve olumsuz anlamda etkilidir	1	1
Yalnızca malzeme ve istihdam konusunda belirleyiciliği var	1	1
<b>Toplam</b>	<b>160</b>	<b>100</b>

### Türkiye'nin Ekonomik Büyümesi Konusunda Tavsiye ve Öneriler

Türkiye'nin ekonomik büyümesi konusunda katılımcıların başlıca tavsiyesi devletin çeşitli destek ve teşvikler sağlaması olmuştur. Katılımcıların %14'ü Türkiye'nin kalıcı büyüme sağlayabilmesi için üretim ve sanayinin geliştirilmesi gerektiğini ifade etmişlerdir.

Ar-Ge ve inovasyona önem verilmesi, marka proje ve marka şehir konsepti geliştirilmesi, sektöre ilişkin bilgi kirliliğinin önlenmesi, faaliyetlerin planlı olarak yürütülmesi, İstanbul dışına da yatırımlar yapılması gibi konular katılımcıların tavsiye ve önerileri arasında yer almaktadır. Ekonomik büyümede kamu ve özel sektör işbirliğinin önemi de vurgulanmıştır.

**Tablo 55 - Türkiye'nin Ekonomik Büyümesi Konusunda Tavsiye ve Öneriler**

Türkiye'nin Ekonomik Büyümesi Konusunda Tavsiye ve Öneriler	Sayı	Oran (%)
Devletin Çeşitli Destek ve Teşvikler Sağlaması	16	21
Kalıcı Büyüme İçin Üretim ve Sanayinin gelişmesi	11	14
Fikrim Yok	7	9
Kentsel dönüşüme yönelik çalışmalar oldukça önemlidir	7	9
Sermaye sorunu çözülmeli	6	8
Ar-Ge'ye önem verilmeli	5	6
Planlama yapılması	4	5
Marka şehirler ve projeler üretmek	3	4
Sektöre Büyük Yatırımlar Yapılmalı	3	4
Teknolojik yönden gelişim sağlanması	3	4
Bilgi Kirliliğinin Önlenmesi	2	3
Ekonominin inşaat sektörüne bağlı büyümesi risktir	2	3
Kalıcı İstihdam İmkani	2	3
Yabancı sermayenin yatırımları sektör için önemli	2	3
Enerji sektörü ile ilişki halinde olması	1	1
İstanbul'dan başka şehirlere yönelmeli	1	1
Kamu ve özel sektörün iş birliği çok önemli	1	1
Sanayi gibi emek yoğun sektörler İnşaatın önüne geçmemeli ki büyüme sağlansın	1	1
<b>Toplam</b>	<b>77</b>	<b>100</b>

### Gayrimenkul Sektörünün Gelecek 10 Yılı (2023) Vizyonu

Mülakatlar çerçevesinde katılımcılara Gayrimenkul sektörünün gelecek 10 yılı (2023) vizyonu için ne yönde hareket edilmesi gerektiği sorulmuştur. Verilen cevaplar analiz edildiğinde bu cevapların 2 ana başlıkta incelenmesi gerektiği neticesine varılmıştır.

Gayrimenkul sektörünün kendi içerisindeki beklentilerin devletten beklenenlerden daha ağırlıkta olduğu görülmektedir. Gayrimenkul sektörünün makro planlar çerçevesinde hareket etmesi gerektiği gelecek 10 yılı (2023) vizyonu için en önemli adım olarak görülmektedir. Ayrıca kentsel dönüşümün sektör için iyi bir atılım olacağı görüşü hakimdir.

**Tablo 56 - Gayrimenkul Sektörünün Üzerine Düşenler**

Gayrimenkul Sektörünün Üzerine Düşenler	Sayı	Oran (%)
Makro planlar dahilinde hareket edilmeli	11	19
Kentsel Dönüşüm ile birlikte sektörde çok büyük atılım olacak	10	17
Yeni projeler üretilmeli, mevcut projeler için altyapı sağlanmalı	8	14
Arz talep dengesi sağlanmalı	3	5
Eldeki stoklar göz önünde bulundurulmalı	3	5
Hızla ilerleyen teknolojinin gerisinde kalmamak	3	5
Sağlıklı konutlar yapılmalı	3	5
Toplumdaki sosyal gelişme de göz önünde bulundurulmalıdır	3	5
Enerji tasarruflu yeşil binalar yapılmalı	2	3
Estetiğe önem verilmeli	2	3
Şeffaflık	2	3
Aşırı yapılaşmanın önüne geçilmelidir	1	2
Büyümeye devam edecek	1	2
Geleneksellikten kurtulmamız lazım	1	2
Konut arsa üretimi açısından Avrupa'nın en pahalı kenti olmalı	1	2
Prestijli, marka projeler üretilmeli	1	2
Yabancı sermaye akışı olmalıdır	1	2
Yabancı sermayenin çekinceleri giderildiği takdirde sektör dünya lideri olur	1	2
Yerli firmalar ile yabancı firmalar ortaklık yapmalıdır	1	2
<b>Toplam</b>	<b>58</b>	<b>100</b>

Sektörün gelecek 10 yılı (2023) vizyonu için devletten en önemli beklentisi ise sektöre destek verilmesi yönündedir. Kanuni boşlukların düzenlenmesi ve vergi sisteminin değiştirilmesi ihtiyacı başlıca beklentiler arasındadır.

**Tablo 57 - Hükümet ve Kamu Sektörünün Üzerine Düşenler**

Hükümet ve Kamu Sektörünün Üzerine Düşenler	Sayı	Oran (%)
Sektöre destek verilmeli	5	20
Sektörde kanuni boşluklar düzenlenmeli	3	12
Vergilendirme sistemi değiştirilmeli	3	12
Ekonomik istikrar sektör için önemli	2	8
Ofis işyeri alanında standartlar belirlenmeli	2	8
Şehirlerde daha yaşanabilir bir hayat için kamusal düzenlemeler getirilmelidir	2	8
Cari açığın yönetilmesi halinde sorun yok	1	4
Dengeli bir büyüme için ülke genelinde yatırımların ülke geneline yayılması gerekir	1	4
Hükümetimiz gereken desteği vermektedir	1	4
Kamu ve özel sektör işbirliği yapılmalı	1	4
Kentsel dönüşüm için özel sektöre destek verilmeli	1	4
Siyasi istikrar önemli	1	4
TOKİ ve belediyeler imar için ucuz arsa temin etmeli	1	4
Ulaşım ağı genişletilmeli	1	4
<b>Toplam</b>	<b>25</b>	<b>100</b>

### Türkiye'deki İnşaat/Emlak Piyasasına Yönelik Uluslararası Manipülasyon Algısı

Türkiye'deki inşaat/emlak piyasasına yönelik uluslararası manipülasyon yapıp yapılmadığı konusunda ağırlıklı görüş manipülasyon yapılmadığı yönündedir.

Manipülasyon yapıldığını ifade edenlerin oranı %35 iken manipülasyonun söz konusu olmadığını dile getirenlerin oranı %50'dir. Mülakata katılan kişilerin %11'i ise bu konuda fikri olmadığını belirtmiştir. Kısmen manipülasyon yapıldığını düşünenler arasında ise manipülasyonun uluslararası olmayıp ülke sınırları içerisinde yapıldığı ifade edilmiştir.

**Tablo 58 - Türkiye'deki İnşaat/Emlak Piyasasına Yönelik Uluslararası Manipülasyon Algısı**

Türkiye'deki İnşaat/Emlak Piyasasına Yönelik Uluslararası Manipülasyon Algısı	Sayı	Oran (%)
Manipülasyon yapıldığını düşünmüyorum	55	50
Manipülasyon yapılıyor	39	35
Fikrim Yok	12	11
Kısmen	4	4
<b>Toplam</b>	<b>110</b>	<b>100</b>



### Türkiye'deki İnşaat/Emlak Piyasasına Yönelik Dezenformasyon Algısı

Türkiye'de inşaat/emlak sektörüyle ilgili kamuoyunu yönlendirmek adına dezenformasyon yapıp yapılmadığına yönelik görüşler incelendiğinde uluslararası manipülasyona yönelik görüşlerin aksine, Türkiye'de inşaat/emlak sektörüyle ilgili dezenformasyon yapıldığı görüşünün hakim olduğu görülmektedir. Yetkili kurumlar tarafından kamuoyunun yeterince bilgilendirilmemesinin dezenformasyona imkan tanıyacağı vurgulanmaktadır. Anketlerde özellikle kentsel dönüşüm ile ilgili algı ölçümlerinde elde edilen sonuçlar incelendiğinde; kentsel dönüşümü destekleyenlerin daha rasyonel nedenler öne sürdüğünü, desteklemeyenlerin ise daha siyasi nedenler ortaya koyduğunu görmek mümkündür. Bu durumun sektör aktörlerince kamuoyunun yanlış bilgilendirilmesinden kaynaklandığı şeklinde açıklanabilir.

Katılımcıların %52'si Türkiye'de inşaat/emlak sektörüyle ilgili dezenformasyon yapıldığını düşündüğünü ifade ederken aksini düşünenlerin oranı %30'dur.

**Tablo 59 - Türkiye'deki İnşaat/Emlak Piyasasına Yönelik Dezenformasyon Algısı**

Türkiye'deki İnşaat/Emlak Piyasasına Yönelik Dezenformasyon Algısı	Sayı	Oran (%)
Dezenformasyon yapıyor	49	52
Hayır, düşünmüyorum	28	30
Fikrim Yok	10	11
Kısmen yapıyor	7	7
<b>Toplam</b>	<b>94</b>	<b>100</b>



### HÜKÜMET POLİTİKALARINA YAKLAŞIM

#### Mütekabiliyet Yasasının Doğuracağı Sonuçlar

Mütekabiliyet yasaının doğuracağı olumlu ve olumsuz sonuçlar katılımcılara ayrı sorular olarak yönlendirilmiş ve katılımcıların olumlu/olumsuz sonuçlara ilişkin görüşleri de birbirinden ayrı olarak analiz edilmiştir. Mülakatlarda konu ile ilgili olarak ortaya çıkan baskın görüş yasaının olumlu sonuçlar doğuracağı yönündedir. Nitekim konunun olumsuz sonuçları sorulduğunda katılımcıların %42'si (Tablo 61'de görüleceği üzere) konu ile ilgili olarak "olumsuzluk yok" ifadesini kullanmışlardır.

#### Mütekabiliyet Yasasının Olumlu Sonuçları

Konu ile ilgili olumlu görüşlerin detayında, ülke ekonomisine büyük katkı sağlayacağı, para girişi olacağı, yatırıma yönelik talep oluşturacağı, turizme olumlu katkı yapacağı ve yapı stoklarının eritilmesine önemli bir etkisi olacağı ifade edilmiştir.

Konu ile ilgili dile getirilen öneri ise uygulamaya yönelik sorunların çözümü olmuştur. Sürecin kontrollü olarak işletilmesi, oturma izni gibi bir takım konularla desteklenmesi, beklentisi yüksek olan yurtdışı yatırımcının olumsuzluklarla karşılaşmasının önüne geçilmesi ifade edilen konular arasındadır.

**Tablo 60 - Mütekabiliyet Yasası Olumlu Sonuçları**

Mütekabiliyet Yasasının Olumlu Sonuçları	Sayı	Oran (%)
Olumlu sonuçları olacaktır	26	47
Ülke ekonomisi için büyük katkı sağlayacak	7	13
Para girişi olur	4	7
Yatırıma yönelik talep oluşturur	4	7
Fikrim Yok	3	5
Pazarın gelişmesi oldukça olumlu	2	4
Pek etkisi olmadı	2	4
Kalıcı sermaye gelecek	1	2
Kontrollü olarak yapılacağı için olumlu yönde olacaktır	1	2
Olumlu fakat karşılıklı olması ve oturma izni ile desteklenmesi lazım	1	2
Stokların eritilmesinde çok önemli	1	2
Turizme olumlu etkisi olacak	1	2
Uygulama ile ilgili sorunlar çözülmeli	1	2
Yurtdışı beklentisini yükseltecek ve karşılığını bulamayacak	1	2
<b>Toplam</b>	<b>55</b>	<b>100</b>

### Mütekabiliyet Yasasının Olumsuz Sonuçları

Ağırlıklı olarak olumlu algılanan mütekabiliyet yasaının olumsuz sonuçları; fiyat artışları, alt gelir grubunun konut alımının zorlaşması, sosyal hayata olumsuz tesir etmesi ve ülke karının yurt dışına gidecek olması gibi birkaç konuyla açıklanmıştır.

Olumsuzluklar genel olarak yasanın işletilmesinden doğacak aksaklıklardan duyulan endişeleri içermektedir. Bu anlamda denetimlerin yeterliliği, aşılması zor prosedürler uygulanması, yabancı yatırımcının kuşku duyduğu konulara açıklık getirilememesi gibi tamamıyla uygulamaya yönelik sorunları kapsamaktadır.

**Tablo 61 - Mütekabiliyet Yasası Olumsuz Sonuçlar**

Mütekabiliyet Yasasının Olumsuz Sonuçları	Sayı	Oran (%)
Olumsuzluk Yok	21	42
Fikrim Yok	5	10
Sosyal anlamda olumsuzluklara yol açabilir	4	8
Yasanın denetimi hayati önem taşımaktadır	3	6
Çok etkisi yok	2	4
Düzeltilmesi gereken yönleri var	2	4
Prosedürler aşılmalı	2	4
Satış yerine uzun vadeli kiralama olabilir	2	4
Yabancı yatırımcının kuşku duyduğu konularda açıklık sağlanamadığı sürece büyük satışlar olmayacaktır	2	4
Yasa olumsuzdur	2	4
Alt gelir grubu konut alımında zorlanabilir	1	2
Fiyatları artıracak	1	2
Hükümetin kısıtlamaları bu gibi kanunların tehdit unsuru olarak görmesini engelliyor	1	2
İmar planlarında sonradan değişim yapılmamalı	1	2
Ülkenin karının yurtdışına gitmesi zarar getirecektir	1	2
<b>Toplam</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

### Avrupa Birliği Üyelik Sürecinin Sektöre Etkileri

Avrupa Birliği üyelik sürecinin doğuracağı olumlu ve olumsuz sonuçlar katılımcılara ayrı sorular olarak yönlendirilmiş ve katılımcıların olumlu/olumsuz sonuçlara ilişkin görüşleri de birbirinden ayrı olarak analiz edilmiştir. Mülakatlarda konu ile ilgili olarak ortaya çıkan baskın görüş üyeliğin olumlu sonuçlar doğuracağı yönündedir. Nitekim konunun olumsuz sonuçları sorulduğunda katılımcıların %57'si (Tablo 63'de görüleceği üzere) konu ile ilgili olarak "olumsuzluk yok" ifadesini kullanmışlardır.

### Avrupa Birliği Üyelik Sürecinin Olumlu Etkileri

**Tablo 62 - Avrupa Birliği Üyelik Sürecinin Olumlu Etkileri**

Avrupa Birliği Üyelik Sürecinin Sektöre Olumlu Etkileri	Sayı	Oran (%)
Standartlaşma sağlanması yönüyle olumlu	10	18
Yabancı yatırımcının ülkemize olan ilgisi artacaktır	10	18
Yasal düzenlemeler açısından olumludur	8	15
Doğru şekilde entegrasyon sağlanabilirse, pazar noktasında oldukça olumlu olacaktır	5	9
Sektöre disiplin getirir	5	9
Kayıt dışının önüne geçilecek	3	5
Sermaye akışı gerçekleşir	3	5
Fikrim Yok	2	4
Şeffaflık getirir	2	4
AB'nin olumlu etkisi olmaz	1	2
Altyapı inşaatlarının gelişmesi konusunda çok olumlu etkileri olacaktır	1	2
Avrupa'da uygulanan modeller örnek alınmalı	1	2
Aynı haklara sahip olursak olumlu olur	1	2
Beklentilerim yüksek değil	1	2
Sektörde dizginleme olmazsa cazip şehirler yaşanmaz hale gelir	1	2
Sürdürülebilir projelerin artması açısından olumlu olacaktır	1	2
<b>Toplam</b>	<b>55</b>	<b>100</b>

Avrupa Birliği üyelik sürecinin sektörü olumlu etkileyeceği görüşünde olanlar üyeliğin öncelikli olarak sektöre bir standart getireceğini, disiplin sağlayacağını belirtmişlerdir.

Üyelik sürecinin yabancı yatırımcıların ülkemize olan ilgisini artıracaklarını, bu sebeple olumlu değerlendirilmesi gerektiğini belirtenler sayıca fazladır. Katılımcılar arasında sürecin yasal düzenlemeler açısından sektöre olumlu yansıtacağını, tam bir entegrasyon sağlanabilirse pazarın gelişmesine kapı açacağını ifade edenler bulunmaktadır.

Avrupa Birliği üyelik süreci, sermaye akışı ile ilgili beklentinin yanında Avrupa'da uygulanan modellerin örnek alınması, şeffaflık, altyapının gelişmesi gibi çeşitli yönlerden olumlu değerlendirilen bir süreçtir.

### Avrupa Birliği Üyelik Sürecinin Olumsuz Etkileri

Avrupa Birliği üyelik sürecinin inşaat sektörünü olumsuz etkileyeceği görüşünde olanlar az sayıdadır. Bu katılımcıların endişe duyduğu temel konu ise standartlara uyum noktasında yaşanacak zorluklardır. Olumsuzluklar; sektörde maliyet artışlarına sebebiyet vermesi, sosyal ve kültürel anlamda uyum sorunları ve de sermaye yetersizliği yaşayan firmalar açısından standardı yakalama noktasında zorlanma gibi nedenlere dayandırılmıştır.

**Tablo 63 - Avrupa Birliği Üyelik Sürecinin Olumsuz Etkileri**

Avrupa Birliği Üyelik Sürecinin Sektöre Olumsuz Etkileri	Sayı	Oran (%)
Olumsuz bir yönü yok	27	55
Fikrim Yok	6	12
Standartlara uyum olumsuzluklara sebep olabilir	3	6
Rekabet gücümüzü zayıflatabilir	3	6
Sermaye yetersizliği olan firmalar için zor bir süreç	2	4
Süreç uzadığı için güvensizliğe neden oldu	2	4
Arz talep dengesi bozulabilir	1	2
Bazı yasal düzenlemeler sektörün dinamizmini olumsuz etkileyebilir	1	2
Fiyat artışı olur	1	2
Sosyal ve kültürel yapı uyumu geciktirebilir	1	2
Yeni sürece adaptasyon zorlukları	1	2
Yeterli donanımına sahip olmayanlar elenmeli	1	2
<b>Toplam</b>	<b>49</b>	<b>100</b>

### İstanbul'da "Kentsel Dönüşüm"

Kentsel Dönüşüm ile ilgili görüşler ağırlıklı olarak olumludur. İstanbul'da kentsel dönüşümün neyi ifade ettiğine yönelik en sık verilen ilk 3 cevaba bakıldığında kentsel dönüşüm ile ilişkili algıların başında deprem konusunun geldiği görülmektedir. Mülakat gerçekleştirilen kişilerin %16'sı için kentsel dönüşüm daha sağlam yapıları %12'si içinse deprem için önlem ifade etmektedir.

Katılımcıların %10'u İstanbul'da kentsel dönüşümün gereklilik olduğunu vurgularken bu sürecin yavaş işlediğinden ve daha hızlı ilerlemesi gerektiğinden de söz etmiştir. Sürecin yavaş ilerlemesinin nedenlerinden biri olarak sermaye eksikliği gösterilmiştir. Ayrıca kentsel dönüşüm bir gereklilik olarak görülmele birlikte bu süreçte ev sahiplerinin iyi bilgilendirilmesinin ve rızalarının alınmasının da şart olduğu dile getirilmiştir.

**Tablo - 64 Kentsel Dönüşüm Algısı**

İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Algısı	Sayı	Toplam (%)
Daha sağlam yapılar	27	16
Deprem için önlem	21	12
Gereklilik	18	10
Rant	18	10
Mevcut eski yapıların yerine yenilerinin yapılmasıdır	17	10
Modern şehircilik, yüksek standartlar	15	9
Estetik ve Düzen	11	6
Güvenli Yaşam	11	6
Kenti yeniden inşa etmek	6	3
Plansızlık, Karmaşa	6	3
Kentsel kültürün bozulmadan yenilenmesidir	5	3
Doğru uygulanırsa iyi yoksa daha kötü olur	4	2
Sorunsuz Altyapı	4	2
Yeşil Alanlar	4	2
Mimarinin Kaybolması	2	1
Yaşanacak Çevre	2	1
Yeni arsa üretimi olacak	2	1
Şehre değer katacak projelerin geliştirilmesi	1	1
<b>Toplam</b>	<b>174</b>	<b>100</b>

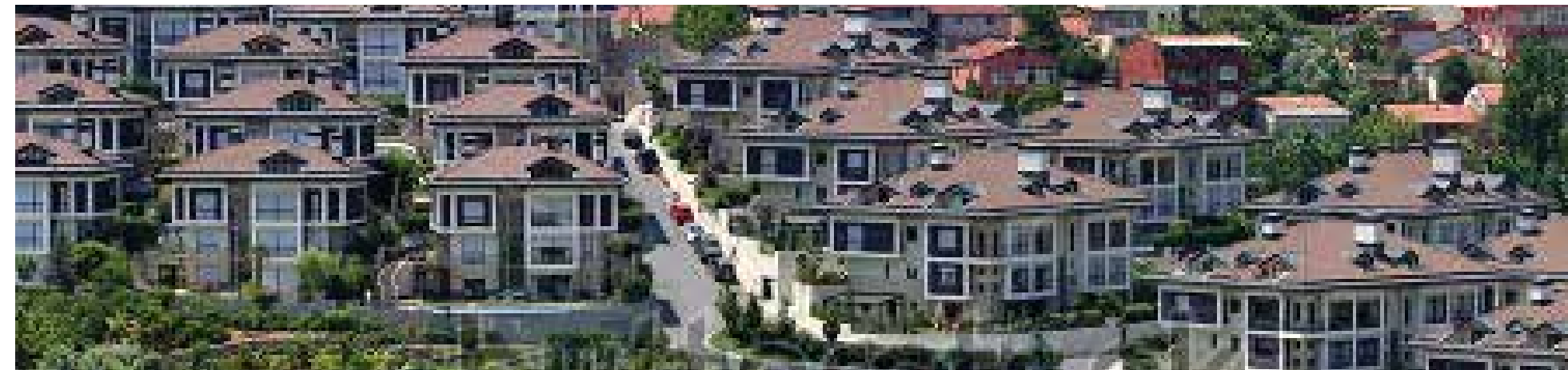


İstanbul'da kentsel dönüşüm ile ilgili kaygı duyulan konu ranttır. Bu soruya verilen cevapların %10'unu rantla ilgili kaygılar oluşturmaktadır. Mal sahiplerinin kentsel dönüşümü bir zenginleşme aracı olarak görmemeleri gerektiğini vurgulayan katılımcıların yanı sıra kentsel dönüşümün aslında iyi bir amaca hizmet etmesine rağmen kamuoyunda rant olarak algılandığını ifade edenler de olmuştur.

Kentsel dönüşüm ile ilgili diğer bir kaygı da doğru uygulanması ve planlanması noktasında yaşanmaktadır. Katılımcıların %2'si kentsel dönüşümün doğru uygulandığı takdirde iyi sonuçlar doğurduğunu ancak doğru planlanmadığında şehir ve insanlar için eskisinden kötü bir sonuç doğuracağını vurgulamıştır. Benzer şekilde katılımcıların %3'ü de İstanbul'da kentsel dönüşümün kendileri için plansızlık ve karmaşayı ifade ettiğini belirtmiştir.

Katılımcıların %10'u kentsel dönüşümü mevcut eski yapıların yerine yenilerinin yapılması olarak görürken %3'ü kentsel kültürün bozulmadan yenilenmesi olduğunu vurgulamış ve Sulukule örneğini vermiştir. Ayrıca mimari dokunun kaybolması endişesini dile getirenlerin (2 kişi) düşünceleri de bu çerçevede ele alınabilir; kentsel dönüşüm planlanırken kentin mimari dokusuna uygun şekilde planlanması gerektiğinin göz ardı edilmemesi gerektiği düşünülmektedir.

Kentsel dönüşümü mevcut eski yapıların yerine yenilerinin yapılması olarak görenlere karşın binaların tek tek yıkılıp yapılmasının kentsel dönüşüm olmadığını kentsel dönüşümün kentin yeniden inşa edilmesi olduğunu ifade edenlerin oranı %3'tür. Kentin yeniden inşa edilmesinde halkın katılımının şart olduğu da vurgulanmıştır.

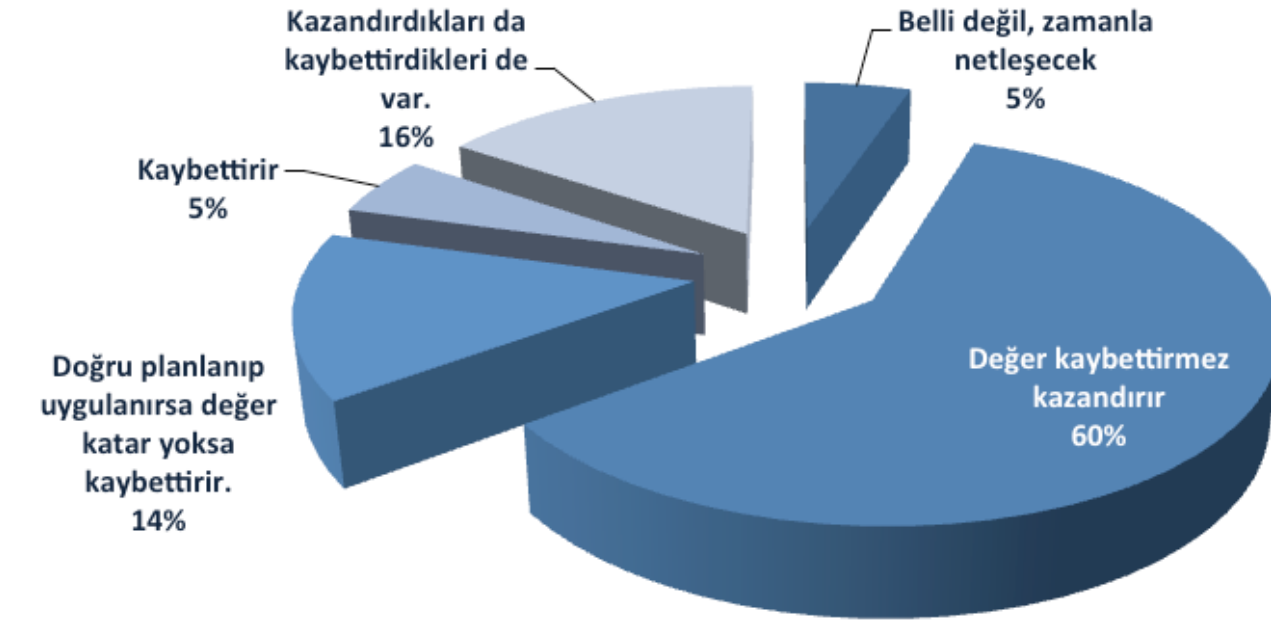


### Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul'a Etkisi

Katılımcıların ağırlıklı algısı kentsel dönüşüm projelerinin İstanbul'a değer kaybettirmeyip aksine kazandırdığı yönündedir. Bu görüşü paylaşanların oranı %60'tır. Katılımcıların %14'ü ise genel olarak kentsel dönüşümü olumlu bulmakla birlikte doğru uygulanmadığı takdirde İstanbul'a değer katmayıp kaybettireceğini düşünmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin İstanbul'a değer kaybettireceğini düşünenlerin oranı %5 seviyesindedir. %16'lık bir kesim ise söz konusu projelerin kaybettirdikleri de kazandırdıkları da olduğunu düşünmektedir.

### Şekil 3 Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul'a Etkisi



Kentsel dönüşüm projelerinin en büyük kazanımı olarak kentin estetik ve düzen kazanacak olması görülmektedir. Ayrıca bu projelerin yaşam kalitesini arttıracığı da ortak kanılardandır.

Tarihi ve kültürel dokunun zedelenmesi, yeşil alanların tükeniyor oluşu, bu sürecin ranta dönüşmesi ve bu projelerden sonra zaten yoğun olan nüfusun daha da artacak olması bu projelerin olumsuz sonuçları olarak değerlendirilen hususlardır.

Tablo 65 - Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul'a Etkisi

Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul'a Etkisi	Sayı	Oran (%)
Estetik - Düzen kazanma	28	23
Yaşam Kalitesini Artırır	23	19
Daha sağlıklı ve sağlam binalara sahip olacak	17	14
Asayişe katkısı var	11	9
Tarihi ve kültürel dokunun zedelenmesi	10	8
Yenilenme	10	8
Ranta Dönüştü	5	4
Plansız Yapılaşma	4	3
Yeşil Alanlar Artar	4	3
Daire fiyatları artacak	3	2
Müteahhit ve yatırımcı da kazanmalı	3	2
Nüfusun artışının olumsuz etkileri	2	2
Yeşil Alanlar Tükeniyor	1	1
<b>Toplam</b>	<b>121</b>	<b>100</b>



## ŞEHİR ALGISI

## Gayrimenkul Talebini Etkileyen Başlıca Faktörler

Katılımcılara bir şehirde gayrimenkul talebini etkileyen başlıca faktörlerin neler olduğu sorulmuş ve cevaplar analiz edilerek tablolştırılmıştır.

Verilen cevaplara göre gayrimenkul talebini etkileyen faktörlerin başında: nüfus yoğunluğu/artışı (%15), genel olarak ekonominin durumu ve bireylerin refah düzeyi (%13), gayrimenkulün bulunduğu bölge ya da şehirdeki iş ve istihdam imkânları (%12) ile sosyal imkânları (%12) gelmektedir.

Tablo 66 - Gayrimenkul Talebini Etkileyen Başlıca Faktörler

Gayrimenkul Talebini Etkileyen Başlıca Faktörler	Sayı	Oran (%)
Nüfus Yoğunluğu-Nüfus Artışı	35	15
Ekonomi - Refah Düzeyi	31	13
İş İmkânları - İstihdam	29	12
Sosyal İmkânlar	29	12
Arz - Talep	22	9
Ulaşım İmkânları	22	9
Eğitim olanakları	13	6
Konum - Lokasyon	11	5
Sağlık İmkânları	9	4
Göç	8	3
Kentleşme - Kentsel Dönüşüm	8	3
Yatırım olanakları	7	3
İmaj	5	2
Yönetim	3	1
İklimi	2	1
<b>Toplam</b>	<b>234</b>	<b>100</b>

### Bir Şehri Değerli Kılan Unsurlar

Katılımcıların değerlendirmelerine göre bir şehrin tarihi, o şehri değerli kılan unsurların en başında gelmektedir. Şehrin sosyal ve kültürel yapısı ve ulaşım imkânları ise diğer yüksek frekanslı yanıtlardır.

Kentin yaşanabilirliği, iş imkânları, ticari ve ekonomik hayat, doğal güzellikleri, planlaması ve altyapısı gibi çok çeşitli konular şehri değerli kılan unsurlar arasında zikredilmiştir.

**Tablo 67 - Bir Şehri Değerli Kılan Unsurlar**

Bir Şehri Değerli Kılan Unsurlar	Sayı	Oran (%)
Tarihi	45	14
Sosyal ve kültürel yapısı	39	12
Ulaşım imkânları	34	11
Yaşanabilirlik	24	8
İş İmkânları	21	7
Ticari Konumu - Ekonomisi	21	7
Doğal güzellikleri	20	6
Doğru bir planlama	20	6
Altyapısı	17	5
Eğitim olanakları	15	5
Sosyal İmkânları	14	4
Yaşam koşulları	14	4
Coğrafi konumu	12	4
Güvenilir yaşam şartları	9	3
Mimarisi	8	3
Yeşil Alan ve Parklar	4	1
Nüfus artış hızı	1	0
<b>Toplam</b>	<b>318</b>	<b>100</b>

### Gayrimenkullerin Değer Farklılaşmasına Etki Eden Faktörler

Mülakatlar çerçevesinde katılımcılara fiziki özellikleri aynı olan farklı bölgelerdeki gayrimenkullerin değer farklılaşmasına etki eden faktörlerin neler olduğu sorusu yöneltilmiştir. Verilen cevapların analizine göre gayrimenkullerin değer farklılaşmasına etki eden faktörlerin başında gayrimenkullerin konumu/lokasyonu, %20'sini gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ulaşım imkânları ve gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki sosyal yaşam ve imkânlar gelmektedir. Değer farklılaşmasına etki eden diğer faktörler; bölgedeki iş imkânları/istihdam, bölgenin çevresel faktörleri, kültürel yapısı, gayrimenkulü kullanacak/alacak kişilerin bireysel tercihleri, bölgenin altyapısı ve ekonomik durumudur.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki; kamusal hizmetlerin kalitesi/yönetimi, nüfus yoğunluğu/artışı ve bölgenin marka değeri/ımağı katılımcılar tarafından daha az sayıda ifade edilen konulardır.

**Tablo 68 - Gayrimenkullerde Değer Farklılaşmasına Etki Eden Faktörler**

Gayrimenkullerde Değer Farklılaşmasına Etki Eden Faktörler	Sayı	Oran (%)
Konum - Lokasyon	48	20
Ulaşım	47	19
Sosyal Yaşam - İmkânlar	37	15
İş İmkânları - İstihdam	31	13
Çevresel Faktörler	24	10
Diğer	11	5
Kültürel Yapı	11	5
Bireysel Tercihler	8	3
Altyapısı	6	2
Ekonomik Durum	6	2
Kamusal Hizmetlerin Kalitesi - Yönetim	5	2
Nüfus Yoğunluğu - Artışı	5	2
Marka Değeri - İmaj	3	1
<b>Toplam</b>	<b>242</b>	<b>100</b>

### İstanbul Algısı

Mülakat gerçekleştirilen kişilere İstanbul'un kendileri için ne ifade ettiği sorulmuş ve 3 maddede sıralamaları istenmiştir. Verilen cevapların tamamı tek bir tabloda toplanmıştır.

İstanbul öncelikle tarihi bir şehir olarak algılanmaktadır; soruya 1. madde olarak verilen cevapların dörtte birinden fazlasını "tarih" oluşturmaktadır. Soruya sadece ilk maddede değil tüm verilen cevaplar arasında da en çok zikredilen konu İstanbul'un tarihi bir şehir olduğu yönündedir.

1. maddede 2. sırayı metropol cevabı almasına rağmen verilen tüm yanıtlar dikkate alındığında İstanbul'un katılımcılar için tarihi bir şehri ifade etmesinin yanı sıra ticari ve iş olanakları ile akıllarda yer ettiği görülmektedir. Yine tüm cevaplar birlikte değerlendirildiğinde İstanbul denilince akla en sık gelen konuların başında doğal güzelliklerinin geldiği tespit edilmiştir.

İstanbul'un kendileri için olumsuz çağrışımlar yaptırdığı katılımcı sayısı düşük seviyededir. Olumsuz ifadelerden bazıları; Trafik, Düzensizlik ve Kalabalık/Nüfus Yoğunluğudur.

**Tablo 69 - İstanbul size ne ifade etmektedir?**

İstanbul size ne ifade etmektedir?	Sayı	Oran
Tarih	62	17%
Diğer	43	12%
Ticaret - İş Olanakları	38	10%
Doğal Güzellikler	34	9%
Kalabalık/Nüfus Yoğunluğu	25	7%
Eğlenceli, hareketli, renkli yaşam	23	6%
Trafik	20	5%
Metropol	17	5%
Boğaz	16	4%
Kültür	14	4%
Olumsuz İfadeler (stres, beton yığını vb.)	13	4%
Bağlılık İfadeleri (hayat, evim vb. )	12	3%
Düzensizlik	12	3%
Konum	12	3%
Dünya Şehri	11	3%
Kozmopolit	8	2%
Güzellik	7	2%
<b>Toplam</b>	<b>367</b>	<b>100%</b>

### İstanbul'a Değer Katan Unsurlar

Mülakatlar çerçevesinde katılımcılardan İstanbul'a değer kattığını düşündükleri 3 unsuru sıralamaları istenmiştir. Verilen cevapların tamamı tek bir tabloda toplanmıştır.

İstanbul'a değer katan unsurlar için 1., 2. ve 3. sırada verilen cevaplar birlikte ele alındığında İstanbul'un tarihi mirasının ilk sırada yer aldığı tespit edilmiştir. İstanbul'daki iş imkânlarını, ticaret merkezi olmasını, istihdam imkânlarını ifade eden "ticari hareketlilik" ise tüm cevaplar birlikte değerlendirildiğinde İstanbul'a değer katan unsur olarak 2. sırada yer almaktadır. İstanbul'un doğal güzelliği ve konumu, iki kıtayı birleştirmesi de İstanbul'a değer katan unsurlar arasında en sık dile getirilenlerdendir.

İstanbul'a değer kattığı düşünülen diğer unsurlar; Kültürel Zenginlik, Sosyal Yaşam, Ulaşım Ağı, Boğaz, Yeni Projeler, Kamusal Hizmetler – Yönetim, Nüfusu (genç, dinamik), Kozmopolit Yapısı, Potansiyeli, Turist Sayısının Artması ve Müttekabiliyet Yasasıdır.

**Tablo 70 - İstanbul'a Değer Katan Unsurlar**

İstanbul'a Değer Katan Unsurlar	Sayı	Oran
Tarihi Miras	64	16%
Ticari Hareketlilik	59	15%
Doğal Güzelliği	38	10%
Diğer	38	10%
Konumu	36	9%
Kültürel Zenginlik	28	7%
Sosyal Yaşam	26	7%
Ulaşım Ağı	22	6%
Boğaz	20	5%
Yeni Projeler	20	5%
Cevap Yok	11	3%
Kamusal Hizmetler - Yönetim	10	3%
Nüfusu (Genç, dinamik)	7	2%
Kozmopolit Yapısı	4	1%
Potansiyeli	3	1%
Turist Sayısının Artması	2	1%
Müttekabiliyet Yasası	1	0%
<b>Toplam</b>	<b>389</b>	<b>100%</b>



## SAHA ARAŞTIRMA RAPORU

### İstanbul'a Değer Kaybettiren Unsurlar

İstanbul'a değer katan unsurların yanı sıra katılımcılardan İstanbul'a değer kaybettiren 3 unsuru sıralamaları istenmiştir. Verilen cevapların tamamı tek bir tabloda toplanarak analiz edilmiştir.

İstanbul'a değer kaybettiren unsurlar için 1., 2. ve 3. sırada verilen cevaplar birlikte ele alındığında "Çarpık Yapılaşma ve Plansızlık" İstanbul'a değer kaybettiren unsurlar arasında en sık tekrarlananı olmuştur; bu unsur 89 kere tekrarlanmıştır. Trafik ile Göç ve Nüfus Yoğunluğu en sık tekrarlan 2. ve 3. unsurlardır.

Trafik, Çarpık Yapılaşma – Plansızlık, Göç ve Nüfus Yoğunluğu ile Ulaşım Problemi unsurları İstanbul'a değer kaybettiren unsur olarak dile getirilen tüm cevapların %65'ini oluşturmaktadır. Dile getirilen diğer unsurlardan bazıları şu şekildedir; Sosyal Alanlar ve Yeşil Alanların Yok Olması, Altyapı Yetersizliği, Sosyo-ekonomik Yapı, Güvenlik Kaygısı, Hayat Kalitesi.

**Tablo 71 - İstanbul'a Değer Kaybettiren Unsurlar**

İstanbul'a Değer Kaybettiren Unsurlar	Sayı	Oran
Çarpık Yapılaşma - Plansızlık	89	25%
Trafik	56	15%
Göç ve Nüfus Yoğunluğu	54	15%
Diğer	40	11%
Ulaşım sorunları	38	10%
Cevap Yok	21	6%
Sosyal Alanlar ve Yeşil Alanların Yok Olması	20	6%
Altyapı Yetersizliği	8	2%
Sosyo-ekonomik Yapı	7	2%
Güvenlik Kaygısı	6	2%
Değer kaybettiren hiçbir şey yok	5	1%
Hayat Kalitesi	5	1%
Proje - Arsa Konumlandırmasının Yanlış Yapılması	4	1%
Çok Başlılık	3	1%
Kötü Yönetim	3	1%
Turizm Stratejisinin Olmaması	2	1%
Gezi Olayları	1	0%
<b>Toplam</b>	<b>362</b>	<b>100%</b>

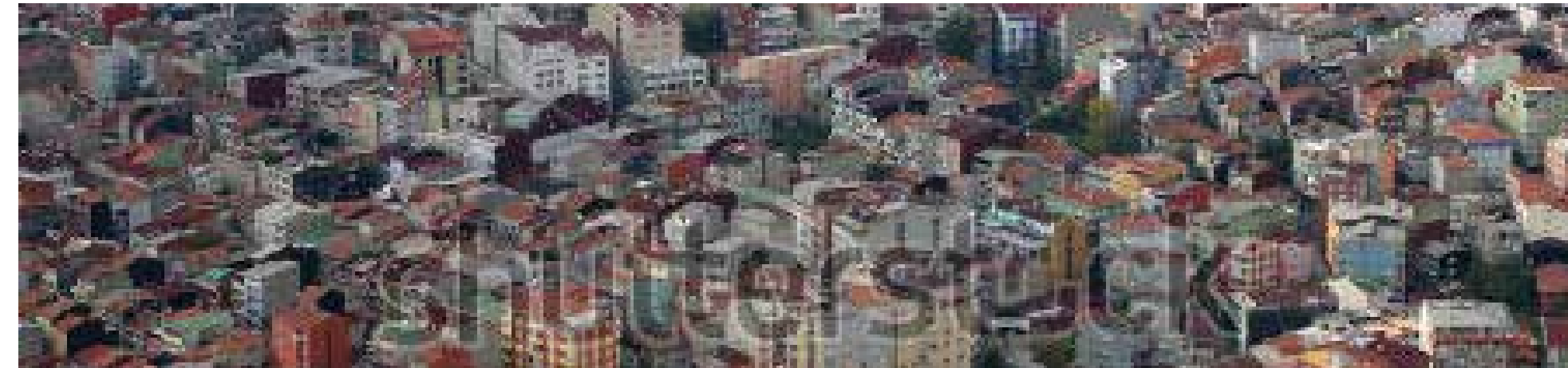
### Son 10 Yıllık Ekonomik Gelişme Sürecinde İstanbul'un Değeri

Son 10 yıllık ekonomik gelişme sürecinde İstanbul'un değeri konusunda ağırlıklı görüş değer kaybının olmadığı yönündedir. Katılımcıların %54'ü bu süreçte İstanbul'un değer kaybetmeyip aksine değer artışı yaşadığını belirtmişlerdir.

İstanbul'un değer kaybı yaşadığını düşünenlerin oranı %14'tür. %5'lik bir kesim de kısmen değer kaybı yaşadığı görüşündedir.

**Tablo 72 - Son 10 Yıllık Ekonomik Gelişme Sürecinde İstanbul'un Değeri**

Son 10 Yıllık Ekonomik Gelişme Sürecinde İstanbul'un Değeri	Sayı	Oran (%)
Değer kaybı yok aksine artış var	59	54
Değer kaybı yok	23	21
Var	15	14
Kısmen	5	5
Cevap Yok	4	4
İstanbul değerini kaybetmeyecek bir şehir	2	2
Aşırı değerlendirme durumu söz konusu (olumsuz)	1	1
<b>Toplam</b>	<b>109</b>	<b>100</b>



### MÜLAKAT SONUÇLARINA YÖNELİK GENEL DEĞERLENDİRME

Mevcut araştırmada katılımcıların inşaat/emlak sektörüne yönelik algıları, sektöre yönelik hükümet politikaları ile ilgili görüş ve değerlendirmeleri ile kent algıları çeşitli boyutlarıyla değerlendirilmiştir.

Katılımcıların inşaat ve emlak sektörüne yönelik değerlendirmeleri son derece olumludur. Katılımcıların büyük bir çoğunluğu inşaat ve emlak sektörünü Türkiye ekonomisinde en önemli paya sahip olan sektör olarak değerlendirmektedir. Bu durum kimi katılımcılar tarafından sanayi ve üretimin önüne geçmesi açısından eleştirilse ve sağlıklı görülme de genel anlamda bu sonuçtan memnuniyet duyulduğu ifade edilebilir.

İnşaat/emlak sektörünün, istihdama ve inşaat malzemesi alanında faaliyet gösteren diğer üretim kollarına sağladığı katkı ile de ülke ekonomisinde önemli yer tuttuğu sıklıkla ifade edilen bir konudur.

Son 10 yılda Türkiye'nin gelişimine önemli katkılar sağladığı ifade edilen inşaat sektöründe hükümetin politikalarının da etkili olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüm konusunda atılan adımlar, yabancıların gayrimenkul edinimini düzenleyen mütekabiliyet yasası, 2B yasası, AB uyum sürecinin sektöre yansımaları olumlu karşılanan gelişmelerdir.

2009 ekonomik krizini Avrupa ülkelerine kıyasla daha hafif atlatan Türkiye'nin yabancı yatırımcılar için güvenli liman durumunda olduğu şeklinde değerlendirmelere oldukça sık rastlanmıştır. Bunun nedeni olarak ise, siyasi ve ekonomik istikrar ile bankacılık ve finans sektörünün güçlü yapısı gösterilmektedir.

Sektörün geleceğine yönelik genel değerlendirmeler olumlu yapıdadır fakat katılımcılar arasında geleceğe yönelik endişelerinden söz edenler de bulunmaktadır. Bu endişelerin başında plansızlık gelmektedir. Bir makro plan dahilinde hareket edilmesi, yapı stoklarının oluşmasının önüne geçilmesi bu anlamda arz talep dengesinin göz önünde bulundurulması, sosyal yapının göz ardı edilmemesi, yerel ve uluslararası platformda işbirliklerinin sağlanması, sektöre ilişkin gelişmelerin takip edilmesi ve estetiğin ön planda tutulması konularına dikkat çekilmiştir.

Kentsel dönüşüm, sektörün geleceğine yönelik değerlendirmelerde en fazla temas edilen konudur. Sektörün bugünü kadar geleceğini de oldukça parlak gören katılımcılar, bilhassa İstanbul'da kentsel dönüşüm ile birlikte çok olumlu sonuçlar almayı beklemektedirler. Bunun yanında mülakatlarda konu ile ilgili olumsuz değerlendirmelerin de yer aldığı görülmüştür. Kamuoyunda tartışılan rant ekonomisi, yüksek binaların şehri tahrip etmesi, şehir estetiğinin bozulması, çevrenin zarar görmesi, nüfus yoğunluğunun artması gibi konular gündeme gelmiştir.

İnşaat/emlak sektörü bağlamında Türkiye'nin ekonomik büyümesinde en etkili konu devletin destek ve teşvikleri olarak görülmektedir. İnşaat sektöründe ar-ge faaliyetlerinin artmasına, yenilikçilik ve teknolojinin önemine vurgu yapılmıştır.

Mülakatlarda bir kenti değerli kılan en önemli unsurun kentin tarihi olduğu, İstanbul'un da tarihi ile ön plana çıktığı ifade edilmiştir.

Nüfus; gayrimenkul talebinde en etkili konu olarak görülmektedir. Kentin ekonomisi, iş imkânları ve refah düzeyi ise ön planda olan diğer konulardır. Bu sonuç fiziki özellikleri aynı olan kentlerin değer farklılaşmasında da göze çarpmaktadır. Ulaşım ve sosyal olanaklar kadar ekonomik faktörlerin de kentin değerinde etkili olduğu görülmektedir.



## SONUÇ

Gayrimenkul sektörünün temel unsurları, gelişim seyri ve konumunun çok yönlü olarak değerlendirilmesi amacıyla yapılan araştırma sonuçlarının yer aldığı bu rapor; sektörün başlıca aktörlerinden olan firma sahipleri, üst düzey yöneticiler ile sektörün öncelikli paydaşları olarak kabul edilebilecek medya, STK üyeleri ve belediye yöneticileriyle gerçekleştirilen toplam 125 mülakat ve konut sektörünün müşterisi olma potansiyeline sahip 5.000 kişinin katılımıyla gerçekleştirilen anket sonuçlarını içermektedir.

Gerek anket verileri ve gerekse mülakatlarda elde edilen verilerden çıkartılacak en önemli sonuç; gayrimenkul sektörünün ülke gelişiminde önemli bir yere sahip olduğuna yönelik ortak algıdır. Öyle ki her üç kişiden ikisi ülkenin son 10 yılda geliştiğine yönelik görüş bildirirken, inşaat sektörünün son 10 yılda geliştiğine ve ülke ekonomisine katkı sağladığına dair görüş bildirenler % 80'ler seviyesindedir. Ankete katılan her dört kişiden 3 ünün evi olmasına rağmen yakın zamanda ev almayı düşünenlerin oranı %54'ler seviyesindedir. Bu durum sektöre olan güvenin bir ölçütü olarak görülebileceği gibi, İstanbul'da yaşayanların gayrimenkul sektörünü bir yatırım olarak bir araç olarak görmesi şeklinde de açıklanabilir. Sektör aktörlerinin de sektörün geleceğine yönelik olumlu düşünceleri mevcutta yürütülen kentsel dönüşüm politikaları, İstanbul'a yapılacak olan büyük yatırımlarla birlikte değerlendirildiğinde gayrimenkul sektörünün İstanbul'da **daha da yüksek katma değer üreteceği** önermesi yanlış olmayacaktır.

Yabancılar gayrimenkul satışları konusunda mülakatlardan elde edilen sonuçlar ile anketlerden elde edilen sonuçlar aynı paralelde olmasa da önümüzdeki dönemde **"konut ihracı"**nın önemli ölçüde artacağını söylemek çok da iddialı bir yaklaşım olmaz. Özellikle kentsel dönüşüm politikalarının ankete katılanların %80'i tarafından depreme karşı güçlü binalar, yenilenme, şehrin güzelleşmesi, planlı yapılanma gibi gerekçelerle bir fırsat olarak değerlendirilmesi sektör için önemli bir kamuoyu desteğini de doğru yönetildiğinde sağlayacaktır. Ancak kentsel dönüşüm uygulamalarının yeteri kadar başarılı olmadığına yönelik algılar, kaçak yapılaşmadan belediyelerin sorumlu olduğuna yönelik düşüncelerle birlikte değerlendirildiğinde **"kamu erkinin sektörde düzenleyici rolü"**ne olan ihtiyacı dile getirmek olarak açıklanabilir. Mülakatlarda kentsel dönüşüm projelerinde kamunun düzenleyici rolünün projelerin başarısı için çok önemli olduğuna yönelik sektör aktörlerinin ifadeleri açıklamayı güçlendirici istikamettedir.

Araştırmanın önemli sonuçlarından biri de rant kavramının gayrimenkul sektörü ile birlikte anılır olduğunun tespitidir. Kentsel dönüşüm politikalarını ve uygulamalarını desteklemeyenler neden olarak "rant veya haksız çıkar" gibi kaygılarını dile getirmiştir. Bu konu son derece ilginçtir. Zira başka sektörlerde hammaddeye ürüne geçişte daha nitelikli iş gücü, daha iyi tasarım ve iyi pazarlama

çalışmaları ile “yüksek katma değer” teşvik edilirken gayrimenkul sektörü söz konusu olduğunda başka bir düzlem ve kavramlarla oluşan olumsuz algılar gerçekten şaşırtıcıdır. Zira yüksek katma değer üreten sektörlerin kamuya olan faydası son derece açıktır. Birkaç destekleyici rakam vermek gerekirse;

İnşaat sektörünün toplam yıllık gelir vergisi içerisindeki oranı 2004 yılında %3,1 seviyesinden 2012 yılında %6,7 seviyesine, toplam yıllık kurumlar vergisi içerisindeki oranı ise %6,6 seviyesinden %18,3 seviyesine gelmiştir. Buna paralel olarak konut edinimine bağlı vergi gelirlerinin toplam vergi gelirleri içerisindeki oranı ise 2006 – 2012 yılları arasında ortalama %3 seviyesindedir. Değerlendirilen periyotta oranın en çok artış gösterdiği yıl ise %3,28 ile 2009 yılı olmuştur<sup>1</sup>.

2010-2012 yılları arasında bina inşaat maliyeti<sup>2</sup> yaklaşık %16 seviyesinde büyürken ortalama m<sup>2</sup> birim fiyatlarında<sup>3</sup> aynı dönemde %23'lük bir artış gerçekleşmiştir. İnşaat maliyetleri ve konut ortalama m<sup>2</sup> fiyatları arasındaki farkın bu şekilde açılmasını konutların maddi olmayan değerlerindeki artışa yormak mümkündür. Buna ek olarak, 2006-2012 yılları arasında gayrimenkul ciro değeri ortalama %5 büyürken üretim %3 büyümüştür<sup>4</sup>. Ciro ile üretim arasındaki bu farkın yine projelendirme ve şehirlerin marka değerindeki artıştan kaynaklandığı söylenebilir. Nitekim sektör aktör ve paydaşlarına yönelik mülakatlarda 2009 yılı krizi etkilerinin atlatılmasında konut piyasasındaki hareketlenmelerin de etkin olduğu yönünde görüş bildirilmiştir. Kentsel arsa ve arazinin yeniden üretilmesi, kentsel dönüşüm politikaları ve müteakabiliyet yasası gibi unsurlar krizin özelde inşaat sektöründe ve genel olarak Türkiye ekonomisinde etkilerinin minimize edilmesine önemli katkı yaptığı ifade edilmiştir.

Araştırmada tespit edilen diğer ilginç bir husus ise yüksek binalar hakkındaki olumlu ve olumsuz düşünenlerin aynı gerekçeleri ifade etmeleridir. Her dört kişiden 3'ü yüksek binalardan şehrin güzelliğini bozduğu için rahatsız olduğunu ifade ederken diğerleri şehri güzelleştirdiğini ifade ederek desteklemektedir. Yüksek binaların İstanbul silüetini bozduğunu düşünenler de yine %75 oranındadır. Ancak İstanbul silüeti algısında her üç kişiden ikisi tarihi yarım adanın değil Kızkulesi, Galata Kulesi, Boğaz köprüsü ve dolma bahçe sarayının İstanbul silüetini oluşturduğunu ifade etmiştir. İstanbul silüeti olarak Tarihi yarım adaya atıf yapanların oranı ise %24 seviyesindedir.

Özellikle mülakat verileri sektörü olumsuz etkileyen bir dezenformasyonun varlığından bahsetmektedir. Bu durum yukarıda da zikredildiği gibi sektör ile beraber yan yana getirilen kavramların olumsuzluğuna yol açmaktadır.

1 Gelir İdaresi Başkanlığı, Merkezi Yönetim Gelirleri, 2013.  
2 TÜİK, Bina İnşaatı Maliyeti Endeksi ve Değişim Oranları, 2013.  
3 Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, Konut Fiyat Endeksi, Ağustos 2013.  
4 TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, 2013

Gerek mülakat, gerekse anket sonuçlarından tespit edilen kanaatler mevcut istatistiki verilere paralel olarak Türkiye'nin gelişmesinde inşaat/gayrimenkul sektörünün önemli bir rol oynadığı yönünde olduğu gibi, inşaat/gayrimenkul sektörü içerisinde özellikle yabancılara satılan gayrimenkullerin, bir diğer ifadeyle konut ihracatının da Türkiye ekonomisine önemli ölçüde girdi sağladığı ve gelecekte bu rakamların artacağına yönelik düşünceler son derece güçlüdür. Konut ihracatı, satış gelirinin yanında emlak vergisi (deyim yerindeyse yeni vergi mükelleflerinin oluşumu) ve turizm gelirleri boyutları ile değerlendirildiğinde sektörün ne evsafa bir değer ürettiği daha net anlaşılacaktır.

Kentsel dönüşüm kamuoyuna doğru anlatılmadığı takdirde hem sektör, hem de devlet için kaynak tüketen bir alan haline gelebilmektedir. Bu sebeple inşaat sektöründe kentsel dönüşüm vb. büyük ölçekli yapısal düzenleme projelerinde iletişim stratejik bir alandır. Kamuoyunda sektörle ilgili konularda bilgi kirliliğine varacak seviyede yanlış algı oluşmasının sektöre zarar verdiği görülmektedir. Bu nedenle sektörde ve kamuoyunda bilgi kirliliğinin önüne geçecek, belirsizliğe mani olacak nitelikte sistemli, açık ve bilgiye dayalı bir iletişim kanalı oluşturulmalıdır.

Aslında son 10 yılda Türkiye'nin gelişimine önemli katkılar sağladığı açık olan inşaat sektörünün konut hizmet ihracatı olarak ayrı bir kavramsal çerçeve içerisinde yeniden ele alınıp kurgulanması ve bu kurguya göre hükümetin/devletin ve ilgili diğer kurumların bir politika geliştirmesi gerekli görülmektedir.





Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi No: 48 Zemin Kat C Harbiye/ İstanbul  
T: (212) 282 53 65 - (212) 325 28 25 F: (212) 282 53 93  
[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)