

Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi Ve Konya Meram Örneği

Yrd.Doç. Dr. Naci BÜYÜKKARACIĞAN¹

Yrd.Doç. Dr. Handan ERTAŞ²

¹ Selçuk Üniversitesi Kadınhanı Faik İdil Meslek Yüksekokulu, KONYA

² Selçuk Üniversitesi Kadınhanı Faik İdil Meslek Yüksekokulu, KONYA

ÖZET

Son yıllarda hızlı bir değişimin yaşandığı Türk Ekonomisinde; konut sektörü giderek uluslararası normlarda bir gayrimenkul sektörü anlayışını benimsemiştir. Buna paralel olarak, konut ile birlikte diğer alt gruplarda da gelişme yaşanmaktadır. Bununla birlikte, düzenli piyasaların oluşumu ihtiyacı artmakta, etkin bir finansman sistemi kurulmakta kurumsallaşma artmakta, ürünlerin kalite ve standartları yükselmekte, yabancıların ilgisi ve katılımı genişlemektedir. Bu özelliği ile konut gayrimenkul sektörü, uluslararası alanda cazibe kazanmaktadır. Gayrimenkul sektörü bu özellikleri ile diğer yatırım araçları yanında uzun vade de kazandıran güvenilir bir yatırım limanı haline gelmiştir.

Gayrimenkul değerlemesinde en büyük sorun ise gayrimenkul değerine etki eden kesin bir değerlendirme modelinin belirlenememesidir. Literatürde gayrimenkul değerlemede birçok yöntem mevcuttur. Diğer yöntemlerden farklı olarak gelir yönteminde değere ulaşabilmek için bölgesel sabitlere ihtiyaç vardır. Gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden biri olan gelir yönteminde, kapitalizasyon oranı veri olarak kullanılmaktadır. Öte yandan, Konut sektöründe kapitalizasyon oranları, barınma ihtiyacı ve bir yatırım aracı olarak kullanılan konut üretimi ve talebi açısından önemlidir.

Bu çalışmada Konya Meram İlçesinde bulunan mahalleler yapısal özelliklerine göre 22 gruba ayrılarak, her grup için ayrı kapitalizasyon

oranı hesaplanmıştır. Araştırmada, 798 eve ait bilgilener kullanılmıştır. Araştırma sonucuna göre ikinci el konutların kapitalizasyon oranları yeni konutların kapitalizasyon oranlarından daha yüksek çıkmaktadır. Konutların büyüklüğü, yalıtım özellikleri, merkeze yakınlığı ve doğalgaz varlığı gibi faktörlerin de kapitalizasyon oranları üzerinde etkisi olduğu gözlemlenmiştir.

The Determinants Of Regional Capitalization Rates in Housing Sector And Konya Meram Example Of Konya Meram

Inrecent years; the housing sector in there alestate sector is increasingly international normsadopted an approach in which The Turkish economy is experiencing a rapid change. In parallel to this situation, developments are experienced in other subgroups with housing sectors. However, the need for the formation of regularmarketan dincreasingthe institutionalization of an effective financing system, productquality and standardsrise, expandinginterest and participationof foreigners. With this feature, the housing real estate sectoris gaining attractiveness in the international arena. The real estate sector has becomea reliable investment haven saving in the long-run with these features a long side other investment vehicles.

The most important issue in evaluating the values of real estates is the lack of developing an exact valuation model that affects the value of there alestate. There are many ways in real estate

valuation in the literature. A value of regional fixed is needed to reach income approach unlike other methods. The capitalization rate is used as a data in the income method that is one of the real estate valuations. On the other hand, The capitalization rate is important in demand for houses either for dwelling or for an alternative financial investment.

In this study, the districts in The Konya Meram have been divided into 22 groups and a different capitalization rate has been determined for each group. Knowledges of 798 houses were used for analysis, in the research. As a result of research, capitalization rates are higher for second hand houses, probably because of higher main tenance expenses. The size of housing, insulating properties, the distance to city center, and such as the presence of gas factors seem to significantly affect the capitalization rates.

GİRİŞ

Gayrimenkul sektörü, inşaat, imalat sanayi ve turizm gibi istihdam imkanı sağlayan bir çok alt sektörle ulusal ekonominin ana sektörlerinden biridir. Dünyadaki ve ülkemizdeki ekonomik gelişmelere paralel olarak gayrimenkul sektöründe inişli çıkışlı gelişmeleri ile son yıllarda ülkemizde gerçekleşen ekonomik büyümede önemli bir paya sahiptir.

Dünya da ise 1997 son döneminde meydana gelen Asya-Pasifik ekonomik krizi sonrası dünyada faizlerin hızla gerilemesi sonucunda gayrimenkule olan talep hızla artmış ve buna paralel olarak emlak fiyatları yükselmiştir. Yatırım aracı olarak değerlendirildiğinde, gayrimenkul sektöründe, 2005 yılı son itibari ile Avrupa da önemli bir doyunluk gözlemlenirken, ABD piyasalarında doyunluğa yaklaşılmıştır. Ülkemizde hızla gelişen piyasaları ile gelişmekte olan piyasalar içinde giderek cazip hale gelmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü, dış piyasalarda yaşanan olumlu gelişmelere paralel

olarak 2002- 2007 yıllarında oldukça revaşa olmasına rağmen, Amerika’da meydana gelen konut kredisi krizi ve sonrasındaki global ölçekli finansal kurumlardaki krizler sonucunda önemli ölçekte küçülmeler yaşamıştır. Bu gelişmelerin sonucunda ise, 2008 ve 2009 yıllarında Türkiye’de de gayrimenkule olan talep azalmış ve fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmıştır. TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde alınan yapı ruhsatlarında metrekare bazında 2008 yılında %8 ve 2009 yılında %18 daralma yaşanmıştır. Sektör 2011 yılı başından itibaren 2015 yılına kadar, gözle görünür büyüme kat edip altın yıllarını yaşamıştır. Ancak 2015 deki global ekonomik kriz, Türkiye ‘deki siyasi gelişmeler ve özellikle konutlardaki arz fazlasından dolayı, emlak sektöründe belirgin bir durgunluk gözlemlenmektedir[1].

Gayrimenkul değerlemesi objektif ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu Gayrimenkul değerinin tespit edilmesi için gerekli işlemlerin bütünü olarak tanımlanabilir. Gayrimenkul değerlemesinde, Gayrimenkulün konumu, değeri belirleyen en önemli ölçüt ve kararlardan birisi olduğu unutulmamalıdır. Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı bundan birkaç yıl öncesine kadar, mimarlık, şehir bölge planlama, inşaat mühendisliği, harita mühendisliği, mali müşavirlik gibi meslek erbablarının yan dal olarak icra ettikleri bir meslek olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak söz konusu meslek son yıllarda Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) düzenlemeleri sonucu uzmanlık gerektiren bir meslek haline gelmiştir. Gayrimenkul(taşınmaz) değerlendirme, kamulaştırma, İmar Planı Uygulamaları, vergilendirme, özelleştirme, medeni yasa uygulamaları, tapu ve kadastro işlemleri gibi kamusal ihtiyaçlar ile sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık ve

emlak alım- satımı gibi özel sektör ihtiyaçları için başvuru, kamunun ve bireylerin haklarının korunması açısından da çok önemli bir uzmanlık alanıdır. Özellikle son yıllarda ülkemizde yatırım araçları arasında oldukça gelişen gayrimenkul sektörünün ana konusunu oluşturan arazi, arsa ve konutların objektif ve bilimsel olarak değerlendirilmelerini gerektirmektedir [2], [3].

Gayrimenkul çeşitlerinden bir tanesi olan konutlar, barınma ya da yatırım açısından vazgeçilmez bir araçtır. Barınma ihtiyacı konutun satın alınması ya da kiralanması şeklinde olabilmektedir. İktisadi açıdan, barınma amaçlı da satın alınsa, kiralama yoluyla da ihtiyacın giderilmesi mümkün olduğundan ve konut alternatif bir yatırım aracı olduğundan, konutunuzun dönem net değeri ve nakit getirisi önem kazanmaktadır. Uzun dönem değeri ve nakit getirisi ise kapitalizasyon (sermayeleştirme) kavramını önemli hale getirmektedir [4].

Konut büyüklüğüne olan talebin nedeni gelir esnekliğinin düşük olması olarak açıklanabilmektedir. Ancak, konut fiyat esnekliği daha yüksek olmasına rağmen, daha geniş bir aralıkta ortaya çıkmakta ve büyüklükten daha çok alanın kullanımı daha etkili olmaktadır. Yapı kalitesi, konum, ulaşım, alt yapı durumu ve komşuluk niteliği gibi konut özelliklerinin konut talebi üzerinde etkili olduğu görülmektedir [4].

Bu çalışmada, kamuya açık ilanlar ve serbest gayrimenkul piyasasından derlenen veriler kullanılarak, yukarıda belirtilen konut özelliklerinin, gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden biri olan gelir yöntemine veyla sağlamak amacıyla, kapitalizasyon oranı üzerindeki etkisi tahmin edilmeye çalışılmıştır. Bu amaçla, değerlendirme yöntemleri hakkında bilgi verilmiş, konut sektöründe kapitalizasyon

oranının hesaplanması, önemi ve Konya Meram İlçesi ölçeğinde uygulamaya ilişkin veriler yer almaktadır. Bununla birlikte söz konusu verilerin niteliği, kapitalizasyon oranı hesaplamaları ve bu oranı belirleyen değişkenler yine aynı ilçe için test edilmiştir.

2. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkulün değerlerini belirlemek için pek çok yöntem kullanılmasına rağmen literatürde da en çok bilinen dört yöntem; karşılaştırma, gelir, maliyet ve nominal değerlendirme yöntemleridir. Değerleme için kullanılacak yöntem, değeri belirlenecek gayrimenkulün başta konumu olmak üzere özelliklerine ve emlak piyasasının yaygın alışkanlıklarına göre belirlenir. İmar parselleri için, üzerinde yapı bulunsun ya da bulunmasın en açık gerçek değer belirlemesi, sürüm değerleri yardımı ile gerçekleştirilebilir. Bundan dolayı, elde yeter derecede emsal değer bulunduğu durumlarda karşılaştırma yöntemi en ideal yöntem olarak bilinmektedir. Gayrimenkullerin değeri, yalnızca ileride getirecekleri gelirlere göre belirlenebildiği durumlarda örneğin, kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması yerinde olmaktadır. Fabrika iş hanı gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen gayrimenkuller için sürüm değeri ise, maliyet yöntemine göre bulunmaktadır. bölge bazında yapılan bir değerlendirme işleminde Gayrimenkul değerlerine etki eden faktörlerin kombinasyonundan her bir Gayrimenkul için bir nominal değer üretilebilir. Bu nedenle her bir Gayrimenkul değerine etki eden faktörlerin, her birisinin etki derecesine bağlı olarak, nominal anlamda sayısal bir değişken ile ifade edilmesi mümkün olabilir [5].

2.1 Karşılaştırma (emsal) yöntemi

Yakın zamanda yapılan satış değerlerinin karşılaştırılmasıyla değerlemeye

konu gayrimenkulün rayiç değerinin tespit edilmesi işlemi olarak tarif edilebilen bu yöntemde değerlemeye konu Gayrimenkule emsal olabilecek gayrimenkullere yönelik güncel alım-satım değerlerinin ve karşılaştırılabilir özelliklerinin (yapı hakkı,parsel büyüklüğü, plan şekli, kentsel işlevi, emsal değeri, TAKS,KAKS, zemin yapısı gibi özellikler) mevcut olması gerekmektedir. Bu yöntemde değerlendirme işlemi yapılacak gayrimenkulün bulunduğu bölgede en son yapılan alım-satım fiyatları dikkate alınmaktadır. Değerlemesi yapılacak gayrimenkulün niteliği, karşılaştırılacak gayrimenkullerinkinden farklılıklar gösterirse, bu farklılıkların, değerlendirme sırasında artma ve eksilme yardımıyla giderilmesi gerekmektedir. Bunun için karşılaştırma Gayrimenkullerinin değerlerinin değerlendirme gününe kadar olan gelişimi, fiyat istatistikleri yardımıyla gözlenir[6].

Bu yöntem, yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilmektedir. Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır. Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa, kamu binaları gibi)değerlendirilmesinde kullanılır. Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır. Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en iyi göstergeleri sağlar. Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır. Bu yöntemde, gerçekleşmiş satışlar, kontratlar, teklifler, resmi kayıtlar, emlak komisyoncularından alınan bilgiler, diğer

değerleme uzmanları, müzayedeler, mülk yöneticileri kaynak olarak kullanılabilir[2].

2.2 Gelir yöntemi

Gayrimenkulün değeri sadece getireceği gelire göre saptanabiliyorsa, değerlendirme işleminde gelir yönteminin uygulanması yaygın bir kuraldır. Gayrimenkulün yıllık gelirinin tahmin edilmesi esasına dayanan bu metoda göre gayrimenkulün mevcut ve gelecekteki geliri şimdiki gelirine denk olarak kabul edilmektedir. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesindeki temel kural, elde edilebilecek net gelirdir.

Net gelir, gelir getiren gayrimenkulün yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalması sonucu meydana gelen gelirden ki kayıp ve işletme giderlerinin çıkarılması şeklinde hesaplanır. İşletme giderleri ise, emlak vergisi, sigorta, yönetim, bakım-onarım, reklâm gibi giderlerden oluşmaktadır. Net işletme geliri bu yöntemde en önemli değişkenlerden biridir ve kapsamının tartışmaya açık olmaması, ayrıntılı olarak belirlenmesi gerekmektedir [2].

2.3 Maliyet yöntemi

Bu yöntem, daha çok, fabrika, otel, sanayi sitesi, iş hanı, bahçeli ev gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri tespit edilemeyen üzerinde yapı bulunan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulü zerinde ki bina ve diğer dış tesis, özel işletme donatıları ekonomik değerler dikkate alınarak, bunların yapım ve elde edilme maliyetleri hesaplanır. Yıpranma payı, bakım onarım masrafı gibi değerler, toplam maliyet değerinden çıkartılmak suretiyle, gayrimenkule ait o an ki kesin değer tespit edilir. Sigorta işlemlerinde genellikle bu metod kullanılmaktadır [6]. Bu yöntem, teorik olarak arsanın üzerine yapıyı yeniden inşa

etmek ve yapının yıpranma payını tespit etmeye dayalıdır [2].

2.4.

Nomi

nal

Değer

leme

Yönte

mi

Bilindiği gibi, uygulamalarda yapılan birçok gayrimenkul değerlendirme işlemi de rayiç bedeller esas alınmasına rağmen, değerlendirme yöntemine göre esas alınan birimler ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedirler. Emlak piyasasındaki bu değişiklikler fiyat spekülasyonlarına da sebep olduklarından gayrimenkuller üzerindeki birim değerleri kontrol altında tutmak oldukça güçleşmektedir. Bununla birlikte, değerlendirme yapılacak alanların büyük olması ve gayrimenkul sayılarının fazla olması değerlemeyi zorlaştırıcı faktörlerdir. Genellikle bölge ya da sokak esas alınarak bu sınırlar dâhilindeki gayrimenkullerin değerleri hep aynı kabul edilmektedir. Ancak her bir Gayrimenkul, aynı bölgedeki diğer gayrimenkullere göre olumlu veya olumsuz özelliklere sahip olabilmektedir. Bu şekildeki genel yaklaşımla gerçek bir değerlendirme yapılamaz. Bundan dolayı, gayrimenkul sayısı fazla olan bölgelerde yapılacak değerlendirme ile söz konusu gayrimenkuller arasındaki değer dağılımlarının ortaya konulması gerekmektedir. Bunun için dikkate alınacak değer kriterleri formüle edilerek tavan ve taban puanları tespit edilmekte ve her bir gayrimenkulü ifade eden bir değer katsayısı hesaplanmaktadır. Bu değer katsayıları, gayrimenkulleri değer bakımından birbirlerine

göre durumlarını gösterir ve taban alınarak gerektiğinde kolayca rayiç bedele dönüştürülür[6].

3.Kapitalizasyon Oranlarının Belirlenmesi

Bir gayrimenkulden elde edilen yıllık net getiri ile özvarlık değeri arasındaki ilişkiyi gösteren kapitalizasyon oranı (KO):

Kapitalizasyon Oranı (KO) = Yıllık Net Getiri / Satış Fiyatı

Eşitliği ile hesaplanmaktadır.

Değerleme işleminde gayrimenkulün konumu ve nitelikleri, doğrudan belirleyici olan değişkenlerdir. Gayrimenkulün sahip olduğu nitelikleri içeren değişkenler gayrimenkulün değerini etkileyen içsel unsurlar olarak ele alınırken doğrudan gayrimenkule ait olmayan gayrimenkul dışındaki farklı sebepler gayrimenkulün değerini etkileyen dışsal unsurlar olarak ele alınmaktadır. Gayrimenkulün konumu, yaşı, işlevselliği, altyapı imkânları, kullanılan malzeme ve işçilik gibi unsurlar gayrimenkulün değeri konusunda bilgi veren teknik ve fiziki koşullardır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen doğrudan gayrimenkule ait olmayan faktörler, ekonomik, sosyo-kültürel ve yasal mevzuata ilişkin özelliklerdir. Ekonomik unsurlar gayrimenkulden elde edilen gelir, piyasadaki cari faiz oranı, piyasadaki kredi hacmi, kredi maliyetleri, mevcut arazi ve bina stokları, ekonomik yapının genel durumu gibi faktörlerden oluşmaktadır. Çevre, ulaşım imkanları, yerleşim alanındaki istihdam imkanları gibi faktörler ise sosyo-kültürel unsurları meydana getirmektedir. Yasal mevzuat ile anlatılmak istenen ise, gayrimenkulün değerini etkileyebilecek olan tapu ve kadastro mevzuatı, kent planı, gayrimenkule bağlı haklar ve arsa veya binanın değerini değiştirebilecek

Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi Ve Konya Meram Örneği

düzenlemeler olarak sıralanabilir[7].

Herhangi bir bölgedeki bir gayrimenkulün değerinin belirlenebilmesi için kapitalizasyon oranı tespiti çalışmaları bölgesel bazda olmaktadır. Bu amaçla, kıymet takdirindeki en büyük sorun, kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesinde ortaya çıkmaktadır. Kapitalizasyon faiz oranındaki çok az değişimler bile bir gayrimenkul değerini büyük ölçüde etkilemektedir [8].

Bu çalışmada 2015 yılının ikinci yarısında kamuya açık satış ilanları ile piyasa

araştırması sonucunda satışı yapılan konutlara ait veriler kullanılmıştır. Bu amaçla her bir konutun piyasa değeri, hem de kira geliri tespit edilmiştir.

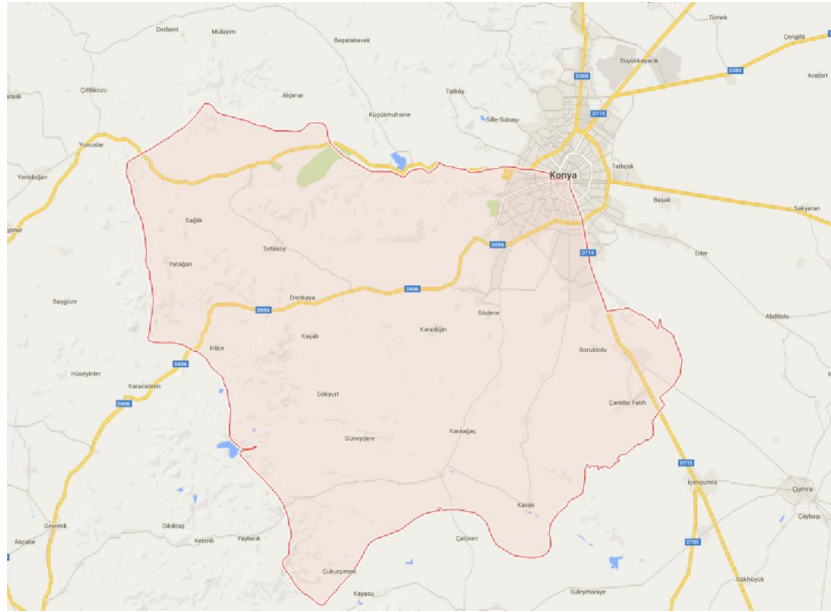
Bu çalışmanın amacı; taşınmaz satış değerleri belirlenerek Konya İli Meram İlçesi için ortalama kapitalizasyon oranının tespit edilmesi neticesinde, bölgede yapılacak herhangi bir kamulaştırma ve değerlendirme çalışmalarına yardımcı olunmasıdır.

4. Meram İlçesinde Bölgesel Konut kapitalizasyon oranlarının belirlenmesi

15 Haziran 1987 'de Bakanlar Kurulu kararıyla Konya, Büyükşehir olmuş ve merkez, Büyükşehir'le birlikte 3 ilçeye ayrılmıştır. Bu ilçelerden birisi olan Meram ilçesi, 26 Mart 1989 seçimlerinden bu yana da ilçe belediyesi olarak çalışmalarını yürütmektedir.

2012 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı Büyükşehir Yasası ile birlikte 200280 ha. alana sahip olan ilçede 115 mahalle bulunmaktadır.2012 yılı itibariyle ilçenin nüfusu 326.444 tür.

Mahalleden en az 10 örnek olmak üzere toplam 798 konuta ait veriler kullanılmıştır.



Şekil 1. Meram İlçesi

Meram İlçesini oluşturan mahalleler; ilçe merkezine olan uzaklıkları, yapılaşma durumları, yapı sınıfları ve halkın talep durumuna göre 22 gruba ayrılmıştır.

Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi Ve Konya Meram Örneği

Her bir Mahallelerin grupları Tablo 1. de gösterilmiştir.

NO	MAHALLE	GRUBU
1	ABDULAZİZ	15
2	AKSİNNE	15
3	ALAKOVA	5
4	ALAVARDI	21
5	ALİ ULVİ KURUCU	4
6	ALPASLAN	7
7	ARİF BİLGE	13
8	ARMAĞAN	21
9	AŞKAN	21
10	AYANBEY	18
11	BATİHADİMİ	7
12	BAYAT	3
13	BEYBES	9
14	BORUKTOLU	2
15	BOTSA	4
16	BOYALI	4
17	BÜYÜKAYMANAS	11
18	BÜYÜKKOVANAĞZI	13
19	ÇANDIR	19
20	ÇARIKLAR FATİH	1
21	ÇAYBAŞI	16
22	ÇAYIRBAĞI	9
23	ÇOMAKLAR	2
24	ÇOMAKLI	3
25	ÇUKURÇİMEN	2
26	DEDEKORKUT	20
27	DEREAŞIKLAR	8
28	DERECAMİKEBİR	8
29	DOĞUHADİMİ	7
30	DR. ZİYA BARLAS	11
31	DURUNDAY	17
32	EKMEKKOÇU	7
33	ERENKAYA	3
34	EVLİYATEKKE	3
35	FAHRÜNNİSA	16
36	GAZANFER	11

Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi Ve Konya Meram Örneği

37	GÖDENE	4
38	GÖKYURT	3
39	GÜLBAHÇE	14
40	HACI İSA EFENDİ	11
41	HACI ŞABAN	17
42	HACIFETTAH	16
43	HARMANCIK	11
44	HASANKÖY	6
45	HASANŞEYH	2
46	HATIP	9
47	HATUNSARAY	3
48	HAVZAN	22
49	İKİPİNAR	3
50	İLYASBABA	3
51	İNLİCE	2
52	KALFALAR	11
53	KARAAĞAÇ	4
54	KARAASLAN AYBAHÇE	6
55	KARADIĞIN	4
56	KARADIĞINDERESİ	4
57	KARAHÜYÜK	11
58	KAŞINHANI İSTASYON	2
59	KAŞINHANI YENİ	2
60	KAVAK	3
61	KAYADİBİ	4
62	KAYALI	3
63	KAYHÜYÜK	3
64	KIZILÖREN	4
65	KİRAZLI	19
66	KOZAĞAÇ	11
67	KÖYCEĞİZ	19
68	KUMRALI	3
69	KURTULUŞ	16
70	KÜÇÜK AYMANAS	11
71	KÜÇÜKKOVANAĞZI	13
72	KÜRDEN	21
73	LADİKLİ	11
74	LALEBAHÇE	14

Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi Ve Konya Meram Örneği

75	LORAS	5
76	MAMURİYE	20
77	MEHMET VEHBİ	16
78	MELİKŞAH	21
79	MURADIYE	10
80	NECİP FAZIL	22
81	ORGENERAL TURAL	22
82	OSMANGAZİ	16
83	ÖĞRETMEN EVLERİ	18
84	PAMUKCU	3
85	PİREBİ	16
86	SAADET	10
87	SADIKLAR	4
88	SAGLIK	1
89	SAHİBİATA	15
90	SARIKIZ	4
91	SEFAKÖY	1
92	SELAM	18
93	SELVER	17
94	SÜLEYMANŞAH	19
95	ŞEHYHADRETTİN	18
96	ŞÜKRAN	15
97	TELAFER	5
98	TIRILIRMAK	11
99	TOPRAK SARNIÇ	20
100	TURGUT REİS	11
101	ULUIRMAK ALİ HOCA	15
102	ULUIRMAK SAKA	15
103	UZUNHARMANLAR	10
104	YAKA	22
105	YATAĞAN	2
106	YAYLAPINARKAŞ	6
107	YAYLAPINARSÜLÜYMANİYE	6
108	YAYLAPINARUHUD	6
109	YENİBAHÇE	3
110	YENİCE	16
111	YEŞİLDERE	3
112	YEŞİLTEKKE	2

Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi Ve Konya Meram Örneği

113	YORGANCI	17
114	YUNUSEMRE	20
115	ZAFER	10

Meram İlçesi sınırları içerisindeki mahallelerin bölge bölge kapitalizasyon oranları belirlenirken her bölgeden gerçekleştirilmiş satış fiyatları ve kira gelirleri dikkate alınmıştır. Her bir bölge için emsalleri, ortalama birim satış fiyatı ve birim kira fiyatı belirlenmiştir. Her bölgenin analizi sonunda ise baz olarak alınan 100 m² daire dikkate alınmış ve kapitalizasyon oranı belirlenmiştir.

5. Sonuç ve Öneriler

22. Gruptaki Havzan Mahallesi için araştırma sonuçları Tablo 2'de gösterilmiştir.

Tablo 2. Havzan Mahallesi Ortalama 5 Yıllık Binalar İçin Satış –Kira Emsalleri

m ²	Satış Fiyatı (TL)	Satış m ² Birim Fiyatı (TL)	Kira Bedeli (TL)	Kira m ² Birim Fiyatı (TL)
100	180.000	1.800,00	550	5,50
130	250.000	1.923,08	800	6,15
150	300.000	2.000,00	1.000	6,67
180	380.000	2.111,11	1.300	7,22
200	420.000	2.100,00	1.700	8,50

Satış birim fiyatı: 1.986,84 TL

100 m²lik daire için satış fiyatı: 198.684 TL

Kira birim fiyatı: 6,81 TL

100 m²lik daire için kira fiyatı: 608,80TL

Kapitalizasyon Oranı (KO): 0,03680

Yukarıda gösterilen hesaplar Meram İlçesindeki 22 grup için kapitalizasyon oranları çizelge 3 'de gösterilmiştir.

Tablo 3 Meram İlçesi Kapitalizasyon Oranları

Grup	KO	Grup	KO
1	0,50702	12	0,46410
2	0,50300	13	0,46711
3	0,50121	14	0,44952
4	0,50322	15	0,45394
5	0,50401	16	0,44038
6	0,51952	17	0,42024
7	0,50100	18	0,45498

Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi Ve Konya Meram Örneği

8	0,51850	19	0,03804
9	0,50201	20	0,03550
10	0,49980	21	0,03900
11	0,49811	22	0,03680

Tablo 3 Meram İlçesi Konut İstatistikleri

	Ortalama	Medyan	En Az	En Çok	Standart Sapma
Piyasa Değeri	182.000	104.000	22.000	975.000	105.200
Kira	680	455	180	2.800	128
KO	0,402591	0,465605	0,03550	0,50702	1,00
Büyükölçölük(m ²)	120,10	121	40	320	41,30
Oda Sayısı	4,05	4	1	8	0,55
Binanın Yaşı	8,81	3	0	35	6,21
Kat Sayısı	3,48	4	1	18	5,02

Tablo 4 Meram İlçesindeki Konutların Özellikleri

Özellik	Var	Yok
Doğalgaz	64,2	34,8
Asansör	28,1	61,9
Kapalı Otopark	20,2	79,8
Site İçinde	11,9	88,1
Dış Isı Yalıtımı	26,2	73,8
Merkeze Yakınlık	88,7	11,3
Toplu Taşımaya Yakınlık	99,6	0,4

Yukarıdaki tablolardan anlaşılacağı gibi, konutların yaklaşık olarak %65'inde doğalgaz kullanılmaktadır. %28'iasansörlü, %20 civarındaki bir bölümü kapalı otoparklı, %12 civarındaki bir bölümü site içerisinde, %26 civarındaki bir bölümü ısı dış yalıtımlıdır. Ayrıca %89 civarındaki konutların şehir merkezine ve konutların tamamı toplu taşımaya yakın olduğu görülmektedir.

Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi Ve Konya Meram Örneği

Yapılan analizler maddeler halinde aşağıdaki şekilde yorumlanabilir:

1. Konut fiyatları ve kiraların mülkiyet sahiplerinin talep ettiği fiyatlar olduğundan, alış-veriş belirli bir pazarlık fiyatı üzerinden gerçekleşmektedir. Bunun yanı sıra, talep edilen fiyatların yukarı yönlü olduğu durumda bile, talep edilen kira bedellerinin de benzer bir sapma içerdiğini, dolayısıyla kapitalizasyon oranlarının gerçekçi olduğu görülmektedir.

2. Sahip olduğu arazinin % 65 e yakın kısmı tarım ve Sit alanına isabet eden Meram İlçesinde, çok sayıda müstakil ev bulunmasının yanı sıra 4 grup dışında kalan mahallelerde kat ortalama kat yükseklikleri 4 ün altındadır.

3. Yapılan hesaplamalar sonucunda hem fiyat hem de kira açısından yüksek farklar ortaya çıktığı gözlemlenmiştir. Müstakil evlerin bir bölümünün çok yüksek piyasa değeri ve kiraya sahip olan yazlık veya villa türü lüks konutlar olduğu, diğer bir bölümünün ise özellikle büyükşehir yasasından önce köy statüsünde olan ve merkezden oldukça uzakta bulunan yerlerde aksine çok düşük piyasa değeri ve kiraya sahip olan bir çoğu kaçak statüde olan konutlar olduğu gözlenmiştir.

4. Çalışmada, piyasa fiyatları ile emlak vergisi matrahını teşkil eden bedeller arasında ciddi farklılıkların olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum, Ülke ekonomisi açısından gayrimenkul değerlemesinin doğru bir biçimde yapılması gerekliliğini bir kez daha ortaya koymuştur.

5. Bu çalışma ile aynı zamanda gayrimenkullerin rayiç bedelleri yıllık kira gelirlerinin tespit edilmesi durumunda kolaylıkla belirlenebileceği de gösterilmiştir. Belirlenen bölgesel kapitalizasyon oranları kamulaştırma, emlak vergilendirmesi, kamu kurumlarına ait taşınmazlara yönelik muhammen bedel belirleme, alım-satım ve kiralama işlemleri ile sigorta rayiç

bedellerinin belirlenmesinde kullanılabileceği sonucuna varılmıştır.

6. Kapitalizasyon oranı oda sayısının azlığı, konutun küçük bir alana sahip olması, dış ısı yalıtımın olmaması ve şehir merkezine uzaklığından olumsuz etkilenirken, binanın yaşı, doğalgaz imkânı ve site içi ya da müstakil olması durumlarından olumlu yönde etkilenmektedir. Bulgulara göre, konut fiyatları ve kiraların aynı oranda artması halinde, bir konuta harcanan para tutarı yaklaşık olarak Yapılan hesaplamalar sonucunda ise, Meram İlçesinde konuta yapılan harcamanın geri dönüşü ortalama 21 yıl olarak tahmin edilmiştir.

KAYNAKLAR

- [1] <http://www.evagyd.com/WebSite/Display.aspx?ContentID=30&LangID=1>
- [2] H.H. Karakuş, T. Özdemir, T. ve A. Turabi, “Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi Ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranlarının Belirlenmesi”, BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, Cilt 13(2) 112-119, 2011.
- [3] A., Çağdaş, V., “Mühendis Mimar ve Uzmanlar için Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi” Türk Mühendis ve Mimar Odalar Birliği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, ISBN 975-395-551-0, Ankara, 2002.
- [4] A. Açlar, ve V., Çağdaş, , “SPK ve Kamulaştırma Değerleyicileri Mühendis, Mimar ve Uzmanlar için Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi” Türk Mühendis ve Mimar Odalar Birliği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 2008.
- [5] Çağdaş V., “2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasındaki Değişikliklere Taşınmaz Değerlemesi

Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi Ve Konya Meram Örneği

Açısından Bakış’’ Mülkiyet Dergisi, Eylül 2001,
Sayı: 42, Ankara.

[6]T. Yomralıoğlu, R. Nişancı, M.Çete ve E. Candaş, “DÜNYA’DA VE TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ”, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.

[7] A. Pınar ve V. Demir, “Konut Sektöründe Kapitalizasyon Oranlarını Belirleyen Faktörler: Türkiye İçin Bir Mikro-Veri Analizi”, Sosyoekonomi / 2014-2 / 140218 .

[8] A. Birinci,” Erzurum ve Erzincan İllerinde Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma”, Ata.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Doktora Tezi (Yayımlanmamış), 2001,Erzurum