



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



İmar Planlarında Farklı Yoğunlukların Taşınmaz Birim Değerine Etkisi

Mehmet ERTAŞ¹, Burak UŞAK²

¹Konya Teknik Üniversitesi, Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Mimarlık ve Şehir Planlama Bölümü, Harita ve Kadastro Programı, Selçuklu/Konya

²Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü, Osmaniye

ÖZ

Anahtar Kelimeler:
Değer Artış Oranı
İmar Planı
Yoğunluk
Kira Kapitalizasyonu

Bugün ülkemizde; tarım sektörünün aile için geçimliği sağlayamaması, mülteci göçleri, küresel piyasaya açılan emlak sektörümüz, her kente açılan üniversite, Büyükşehir Belediye Yasası gibi nedenlerle il merkezlerine hızlı bir göç yaşanmaktadır. Bunun doğal bir sonucu olarak da kentler hızlı ve yoğun bir yapılaşma sürecine girmiştir. Bu talebi karşılamak ve kenti düzene sokmak için ya yeni alanları iskâna açmak ya da mevcut planlarda değişiklik yapmak gerekir. Türkiye’ de yürürlükte olan İmar Yasasına göre; bir yerleşim biriminde imar planlarının belediye idaresi tarafından yaptırılması (nüfus ölçütüne de bağlı olarak) ve uygulamaya konulması zorunludur. Ancak, ilgili yasa ve yönetmeliklerde belirtilen ölçütlere göre çizilen imar planları, yüksek şehirleşme ivmesi ve değişen toplumsal istekler karşısında kısa bir süre sonra ihtiyacı karşılayamamakta; daha sonra bölgesel bazda “plan değişikliği” ne gidilmektedir. Plan değişikliklerinde ise ya sosyal donatı alanları yapı adalarına dönüştürülmekte ya da mevcut yapı adalarının kullanım şekilleri ve yoğunlukları değiştirilmektedir. Yapılan bu plan değişikliği, bir taraftan taşınmazın kendi değerini artırırken diğer taraftan yakın çevre etkileşiminde bölgenin değerini de değiştirebilmektedir. Çalışmanın sonucundan da görüleceği üzere bir parselde daha fazla konut yapıldıkça parselin değeri de artmaktadır. Kira ve konut değeri bakımında “zemin kat – son kat – 5. kat ve üzeri – 1. ve 4. katlar ve arası” sıralaması olduğu görülür. Kiralamadaki artış değere göre biraz daha fazladır. Bölgede, KYK tarafından 5000 kişilik öğrenci yurdunun yapılması, AVMLerin olması ve cazibe merkezlerinin ortasında olması nedeniyle müteahhitlerin dikkatini çektiğinden inşaat çalışmaları hızlanmıştır. Bu çalışmada, Burak UŞAK’ın “Konya Otogar Civarında Emlak Vergisine Esas Zemin Değerinin Tespiti” yüksek lisans tezindeki verilerin bir kısmından yararlanılarak imar planlarında yapılan yoğunluk artışlarının taşınmazın değerini doğrusal olarak etkileyip etkilemediği araştırılıp değer değişim oranları analiz edilmiştir.

Different Density Impact on the Development Plan of the Real Property Unit Value

Keywords:

Value Increase Rate
Development Plan
Density
Rent Capitalization

ABSTRACT

Today in our country; There is a rapid migration to the provincial centers due to reasons such as the inability of the agricultural sector to provide for the family, refugee migration, our real estate sector opening to the global market, universities opening to every city, and the Metropolitan Municipality Law. As a natural consequence of this, cities have entered into a fast and intense structuring process. In order to meet this demand and organize the city, it is necessary to either open new areas to housing or make changes in existing plans. In Turkey, according to the Development Act in force; It is compulsory to have the development plans made by the municipal administration (depending on the population criteria) and to be implemented in a settlement. However, the zoning plans drawn according to the criteria specified in the relevant laws and regulations cannot meet the needs in a short time in the face of high urbanization acceleration and changing social demands; Then a "plan change" is made on a regional basis. In plan changes, either the social reinforcement areas are transformed into building blocks or the usage patterns or densities of the existing building blocks are changed. This plan change, on the one hand, increases the value of the immovable property, on the other

*Sorumlu Yazar

*(mertas@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000 – 0002 – 9458 – 3395
(burakusak@korkutata.edu.tr) ORCID ID 0000 – 0002 – 3028 – 1064

Araştırma Makalesi

Geliş Tarihi: 31/05/2020; Kabul Tarihi: 26/11/2020

Kaynak Göster (APA): Ertas, M. & Uşak, B. (2020). İmar Planlarında Farklı Yoğunlukların Taşınmaz Birim Değerine Etkisi, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 48-55.

hand, it can change the value of the region in the interaction of the close environment. As can be seen from the results of the study, as more houses are built in a parcel, the value of the parcel also increases. In terms of rent and house value, it is seen that there is a "ground floor - last floor - 5th floor and above - 1st and 4th floors and between". The increase in rental is slightly more than the value. Construction works have accelerated as the construction of a dormitory for 5000 people in the region by KYK, the presence of shopping malls and being in the middle of attraction centers attracted the attention of contractors. In this study, it was investigated whether the density increases made in the zoning plans affect the value of the property linearly by using some of the data in Burak UŞAK'ın "Determination of Real Estate Tax Based Soil Value Around Konya Bus Station" master thesis and the value change rates were analyzed.

1. GİRİŞ

Literatürde taşınmazın değerini saptamaya yönelik tekil ve küme değerlendirme şeklinde iki ana yöntem vardır. Bunlardan tekil değerlendirme yöntemi üç ana kola ayrılır. Her bir yöntem de kendi içinde alt bölümlere ayrılarak taşınmazın kullanış amacına yönelik değişik değerlendirme yaklaşımları sunmaktadır. Kiraya verilmiş apartman dairelerinin değerlendirme yöntemlerinden biride gelir yönteminin içinde sayılan "doğrudan kapitalizasyon" yöntemidir (Akkaynak, 2017). Fen ve özellikle Sosyal Bilimleri Enstitülerinde değerlendirme konulu yapılan tezlerde bu yöntem çok kullanılır olmuştur.

Doğrudan kapitalizasyon, kapitalizasyon oranı ya da bürüt gelir çarpanı kullanılarak yapılan değer kestirimidir. Kullanılan oran ve çarpanlar, karşılaştırılabilir örnek taşınmazların satış ve gelir verilerinden çıkartılır. Bu nedenle yaklaşım, yerel piyasa için çok uygundur. Kaba bir değer kestirimi yapar. Kolay anlaşılır ve uygulanabilir olması yöntemin yararlı yanındır. Piyasa verilerinden türetildiğinde, oldukça güvenilirdir. Ancak, konum, tip, net gelir-bürüt gelir oranlarının yüksek derecede benzer olduğu taşınmazlara ilişkin verilerden türetilmezse yanıltıcı olabilir. Karşılaştırılabilir örnek taşınmaz verilerinin kıt olduğu durumlarda güvensizdir (Çağdaş, 2008). Kira kapitalizasyonu yöntemi, piyasada tanınmaya ve kullanılmaya başlanmıştır. Bu çalışmada yöntemin belirli katlara göre etkileri bölgesel bazda araştırılmıştır (EK 1).

Bölge; Selçuk ve Konya Teknik Üniversitelerine, organize sanayi bölgelerine, Selçuklu Belediyesi ve MTA gibi bazı kamu kurumlarına, şehirlerarası otagara, tramvay hattına yakın olması ve cazibe merkezlerinin kesişim alanında kalması nedenleriyle konut yerleşimi için konumsal olarak önemlidir. Bu bakımdan inşaat firmaları %45'e varan kat karşılığı oranında konut yapmaya başladılar.

2. BAZI DÜNYA KENTLERİNDE YOĞUNLUK ARTIŞI VE DEĞERE ETKİSİ

İmar planlarında yoğunluk artışı, yoğun nüfuslu şehirlerde küresel bir sorundur. Seul gibi bir büyükşehir bile aşırı nüfus karşısında, konut kullanımında arazi kullanımının daha yüksek yoğunluk artışına mecbur kalmıştır. Konut yoğunluğunun fiyat etkilerinin seviyesine göre farklılığı vardır. Konut yoğunluğu ve kat yüksekliği arttıkça aynı oranda değer artmadığını gözlemlemiştir. Buna ek olarak, sonuçlar, daha yüksek fiyatlı mülklerin düşük yoğunluk ile daha fazla ilişkili

olduğunu gözlemlemiştir. Seul halkının çok yoğun mülkler satın almayı tercih etmeyeceklerini göstermektedir.

Mülk özellikleri ve başlıca değerleri için, tüketiciler merkezi ısıtma sistemleri, daha fazla park yeri, daha az kiralık konut (kullanıcısı mülk sahibi olmalı) ve daha fazla karma kullanım fonksiyonuna sahip konut satın alma eğilimindedir. İnsanların kalabalık alanlarda yaşamaya meyilli oldukları, ancak daha fazla yoğunluk istemedikleri belirtmiştir. Konut yoğunluğu konut fiyatları ile doğrudan ilişkili olmasına rağmen konut yoğunluğu ile fiyatlar arasında doğrusal olmayan bir ilişki olduğu ortaya çıkmıştır.

Aynı konut yoğunluğuna sahip olması koşuluyla, insanlar daha geniş manzara nedeniyle daha tepe yerleri tercih edebilirler. Modellemede, yüksek kat seviyelerindeki kat mülkiyeti birimleri daha yüksek satış fiyatlarına sahiptir. Seul 'de yüksek katlı (20 ve üzeri) binaların özellikle son katları ara katlara göre (Türkiye'deki sakinler için ara katlar son katlara göre daha değerlidir) daha değerlidir. Bunun nedeni, insanların daha geniş manzaraya, daha az gürültüye, daha az kirli havaya ve daha fazla açık alana sahip apartman birimlerini tercih etmeleri olabilir (Lee, 2016).

Son elli yıl boyunca, Amerikan toplulukları, genellikle sadece araba ile ulaşılabilen, ayrılmış arazi kullanımıyla sonuçlanan imar düzenleme alanlarını ve kentsel dönüşüm bölgelerini kullanmıştır. 20. yüzyılın sonunda ve 21. yüzyılın başından itibaren Amerikan kentlerinde (örneğin Washington City) karma alanlar planlandı. Bunun nedeni belirli arazi kullanım türlerinin tek aile konutu ile karıştırılmasının konut mülk değerlerini artırma etkisine sahip olmasıdır. Bu, özellikle halka açık parklara, pazarlara daha yakın olan nispeten büyük miktarda arazinin bulunduğu mahallelerde bulunan evler için geçerlidir. Konut fiyatları, mahalle ölçeğinde kiralama olasılığı artınca değerinin de arttığı görülmüştür. Başka bir deyişle, bir ev, halka açık bir parka veya halk mağazasına daha yakınsa daha yüksek bir fiyata satılma eğilimindedir. Mahalle mağazası yaya yürüme mesafesinde olduğunda ek prim mevcuttur.

Araştırmada aynı zamanda, çok aileli konut, ticari, endüstriyel, kamu kurumsal ve kamu parkı kullanımının homojen olarak dağıtıldığı topluluklarda konut fiyatlarının daha yüksek olduğunu göstermektedir. Bu, parklara ve mahalle ticari kullanımına erişim ile ilişkili prime rağmen, tüketiciler hala homojen konut mahallelerine değer vermektedir (Songa, 2004). Genellikle kullanım

karışımlarının yakınlardaki konut fiyatlarını artırdığını da göstermiştir.

Özetle, birçok topluluktaki mülk sahipleri genellikle karışık arazilerin mülk değerlerini bir şekilde azaltacağını algılar ve bu nedenle çoğu zaman plan değişikliği veya yeniden geliştirme yoluyla karma arazi kullanımlarını mahallelerine getirme fikrine karşı çıkarlar. Ancak bu çalışmanın sonuçları, mahalleler içinde özenle tasarlanmış karma arazi kullanımının mülk değerlerini artırabileceğini göstermektedir. Özellikle, araştırma, karışık arazi kullanım alanlarının tasarlanmasında aşağıdaki faktörlerin dikkate alınması gerektiğini göstermektedir:

- a) Karma arazi kullanım türlerinin çevredeki tek ailelik konutlarla uyumlu olması gerekmektedir,
- b) Mahallelerdeki yeni işletmeler hizmet odaklı olmalıdır,
- c) Ticari gelişmeler mahalleye uygun olmalı, mahalleye uyacak şekilde ölçeklendirilmeli ve yayalara kolay erişim sağlamalıdır (Songa, 2004).

Gelecekteki büyüme hakkında mükemmel bir öngörü göz önüne alındığında, planlamacılar uzun vadede ideal sonucu yansıtan yoğunlukları zorunlu kılabilir. Eğer şehirler geliştiricilerin mevcut pazarın gösterdiklerinden daha yüksek yoğunluklarda yeni alanlar inşa etmesini isterse, gelecekte yoğunluk artışlarında bir kayıp olmazdı. İngiltere, Japonya ve Kanada gibi ülkelerdeki daha güçlü planlama, planlılara öngörü olmasa da bunu yapma yetkisi vermektedir. Hala, ev sahiplerinin tercih ettiklerinden daha küçük arsalar üzerine inşa edileceğinden ev sahiplerinin maruz kaldığı kısa dönemli kayıp kaybını değil, gelecekteki büyümenin nasıl tahmin edileceği sorunuyla karşı karşıyadırlar.

Kısıtlanmamış arazi piyasaları, tam olarak genişlemeyle ilişkili süreç tarafından daha yüksek yoğunluklara yol açarken, birçok faktör, daha yüksek yoğunlukları teşvik etme amacına hizmet etmeyen kentsel genişlemeye katkıda bulunabilir. Örneğin, belediyeler daha yüksek yoğunluklu ayrılmayı önlemek için kısıtlayıcı imar veya diğer kalkınma kısıtlamalarını kullanabilir ve bu da daha yüksek yoğunluklu dolgu imkânı olmadan gelişimin daha geniş bir alana yayılmasına neden olur.

Gerçekten de, gelecekte daha yoğun arazi kullanımına yönelik talep, dolgu gelişimi için mevcut olan boş arazi stoklarına kıyasla çok küçük olabilir. Bu durumda, aşırı altyapı ve ulaşım yatırımları gibi yayılmanın olumsuz yönleri, kentsel yoğunlukta daha yüksek yoğunluklu dolgu ile birleştiğinde düşük arazi maliyetinden potansiyel faydalardan daha ağır basabilir.

Dallas, Montgomery ve Fairfax İllerinde yapılan vaka çalışmaları, değer ve yoğunluk arasındaki ilişkiyi nasıl etkilediğini göstermektedir. Yerleşim kontrol edilirken, ilerleyen zamanlarda geliştirilen dolgu alt bölümleri için yoğunluk artar. Nispeten büyüme yanlısı tavrılara sahip olan Dallas, dolgu gelişimi için istatistiksel olarak anlamlı yüksek yoğunluklar göstermemektedir.

Genel olarak kentsel arazi piyasaları ve özellikle de kentsel saçak alanların tüketimi hakkında bilinmesi gereken çok şey vardır. Bu makale, başkaları tarafından süresiz kentsel gelişimin yoğunluk üzerindeki etkisinin

negatif olmaktan ziyade olumlu olduğu yönünde pekiştirme girişiminde bulunmuştur. Doğru cevabın kentsel politika üzerinde kritik etkileri vardır (Peiser, 1989).

3. İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ

Sözlük anlamı ile imar; bayındır, bayındır etme, geliştirme ve şenlendirme anlamlarına karşılık gelir. Plan ise; mevcut verilerden yararlanarak geleceğe yönelik bir takım önlemler, kısıtlamalar ve önerilerdir. Bu faaliyet; bir kentin fiziksel ve coğrafi, nüfus, ulaşım, barınma gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin kenti içinde bulunduğu tüm durumlarla birlikte belirlenmesi, bunların gelecekteki durumlarına ilişkin tahminlerde bulunulması ve kentsel hizmetlerin bu tahminlere göre gerçekleştirilmesi eylemlerini kapsadığı gibi mevcut durumun düzen altına alınmasını da içine almaktadır (Demir, 2009).

İmar planı, geleceğe yönelik bir takım öneri, önlem, karar ve yasaklar getiren geniş kapsamlı bir projedir. Şehirlerin düzenli, rahat ve sağlıklı bir şekilde gelişmesini amaçlar. Bu amacı gerçekleştirebilecek bir planın elde edilebilmesi, şehrin tarihi gelişimi içinde bugünkü sorunlarını, ihtiyaçlarını ve kaynaklarını doğru olarak belirlemesine, gelişmelerin buna göre önceden kestirilerek en uygun çözüm yollarının bulunmasına bağlıdır (Yıldız, 2016). Bunun için de çok yönlü araştırma ve incelemeye gereksinim duyulur. İmar planı sınırları içerisinde büyük imar parseline sahip mal sahipleri belediyelere önerdikleri imar değişikliklerinde yoğunlukları olabildiğince üst düzeyde tutmayı amaçlamaktadırlar. Çünkü mal sahiplerine göre; 2 kat yoğunluk, 2 kat kira geliri demektir. Çalışmamızda bu yargının geçerliliğine bakılmıştır.

Şehir planlama, şehrin mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkânlarıyla yirmi yıllık bir gelecekte gelişme durumuna göre olması düşünülen biçiminin tasarlanması işidir. Yapılan bu tasarımın uygulanabilirliği şehrin gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Bunun için ne denli çaba gösterilirse gösterilsin, tasarım büyük ölçüde olasılık ve varsayıma dayandığı için tasarlanan bu süre isabetli olmaz (Yıldız, 2016). Çünkü kent dinamik bir yapıya sahiptir (Ertaş & İnam, 2009) Şöyle ki;

- a) Sürekli göç ile yeni yerleşim ve sosyal donatılara olan gereksinimin artması,
- b) Hayat standardının yükselmesi ile mevcut donatı kullanımlarının yetersiz kalması,
- c) Arsa spekülâtörlerinin yerel yöneticilerin planlarını hedefinden saptırması,
- d) Geniş arazi sahiplerinin (çoğu zaman siyasi güç sahibi olduklarından) planlamada etkili olması,
- e) Büyük inşaat firmalarının cazip teklifleri,
- f) TOKİ' nin konut yapma hamlesi,

gibi nedenlerden dolayı imar planındaki konut yoğunlukları yetersiz kalmakta ve plan değişiklikleri sürekli gündeme gelmektedir.

3.1. İmar Planı Değişikliğinin Yararları

- Kamunun kullanımına yönelik yeni sosyal donatı alanları ayrılabilenekte,
- Çok ufalanmış mülkiyetin olduğu bölgede yüksek kat artışı ile hissedarlar anlaşarak bu bölgeler çöküntü bölge görünümünden kurtulabilmekte,
- Yeni konut ve ticari alanlar açılabilenekte,
- Birim kamu hizmetinden daha çok kişinin yararlanması sağlanmakta,
- Kullanıma yeni açılan konut ve ticari alanlardan dolayı kiralama ve satış fiyatları taşınmaz piyasasında dengelenmekte.

3.2. İmar Planı Değişikliğinin Riskleri

- Plan değişikliği istekleri yoğunlukla özel mülk sahiplerinden geldiğinden ve yoğunlukla da kabul edildiğinden bazı şaibeler olabilmekte,
- Plan değişikliği ile oluşan değer artışının büyük kısmı özel mülk sahibine kalmakta,
- Plan değişikliği ile altyapı tesisi iyileştirmesi birlikte olmadığından her türlü teknik ve sosyal altyapı tesisleri yetersiz kalmakta,
- Plan değişikliği istihdam artırıcı alanlarda değil de genellikle konut alanlarında olmakta,
- Plan değişiklikleri genellikle sosyal donatı alanından konut ya da ticari alana dönüşüm şeklinde olmakta,
- Plan değişiklikleri birkaç dekarlık alanlarda, yakın tarihlerde ve sürekli yoğunluk artırıcı nitelikte olmaktadır.

4. ÖRNEK OLAY İNCELEMESİ

Örnek çalışmanın yapıldığı yer, Konya kent merkezine 12 km uzaklıkta bulunan şehirlerarası otobüs terminalinin yakınındaki yeni yerleşim bölgesidir. Bu bölge 663 000 nüfuslu Selçuklu İlçesinin 73 mahallesinden biri olan Sancak Mahallesi'dir. Sancak Mahallesi, yaklaşık 650 ha yüzölçümlü, 9474 haneye, 36 000 kişilik nüfusa sahip, Konya'nın nüfus bakımından ikinci, alan bakımından da birinci büyük mahallesi'dir (URL 1).

Örnek çalışmanın yapıldığı yer, şehirlerarası otobüs terminaline, Ankara yoluna, İstanbul yoluna, sanayiye yakınlıkları ve yeni kurulmuş bir mahalle olması sebebi ile nüfusu hızla artmakta, buna paralel olarak iskân amaçlı inşaatlarda da hissedilen artışlar gözlenmektedir. Mahallede 1 AVM olmasına karşın, bitirildiğinde Konya'nın en büyük AVM si olacak olan 2. sinin inşaatına başlanılmıştır. Bu nedenle bu mahallenin belirli bölgelerinde imar planı değişiklikleri sürekli ve yoğunluk artırıcı yönde gerçekleşmektedir. Tablo 1'de görülen veriler 600 m çaplı bir alanda bulunan imar alanından alınmıştır (Uşak, 2019).

Tablo 1. Kira - Değer Gözlem Verileri (Selçuklu Belediyesi, İmar Müdürlüğü Arşivi, 2015)

Örnek	Kat	Birim Kira (TL/ m ²)	Birim Değer (TL/ m ²)
1 4 Kat 3 Daire 1 Blok 12 Hane Apartman (Meşe)	Zemin	5.87	1434.78
	Ara (1 - 2)	6.25	1541.67
	Son	6	1458.33
2 4 Kat 2 Daire 23 Blok 184 Hane Site (Özgüzar)	Zemin	6	1458.33
	Ara (1 - 2)	6.30	1555.56
	Son	6.07	1481.48
3 5 Kat 2 Daire 6 Blok 100 Hane Site (Evsan)	Zemin	5.89	1607.14
	Ara (1 - 3)	6.17	1766.67
	Son	6	1666.67
4 5 Kat 2 Daire 4 Blok 64 Hane Site (Çamlıca)	Zemin	5.77	1615.38
	Ara (1 - 3)	6.25	1821.43
	Son	5.89	1750
5 9 Kat 4 Daire 6 Blok 192 Hane Site (Alsancak)	Zemin	6.55	1689.66
	Ara (1 - 4)	7.50	1875
	Ara (5 - 7)	7.19	1750
	Son	6.88	1718.75
6 10 Kat 4 Daire 8 Blok 308 Hane Site (Beyaz)	Zemin	6.56	1680
	Ara (1 - 4)	7.86	1928.57
	Ara (5 - 8)	7.14	1750
	Son	6.79	1714.29
7 12 Kat 4 Daire 4 Blok 216 Hane Site (Flora Park)	Zemin	7	2000
	Ara (1 - 4)	7.88	2181.82
	Ara (5 - 10)	7.58	2090.91
	Son	7.27	2030.30

Bu alan önce 1991 yılında 4 katlı ve 0,30 yoğunluklu, ayrı düzen olarak planlanmış (Örnek 1, 2) ancak, planın yetersiz kalması sonucu her dört - beş yılda bir birkaç adayı kapsayan plan değişiklikleri yapılarak 5 kat 0,25 yoğunluk, blok düzen (Örnek 3, 4), 10 kat 0,25 yoğunluk, blok düzen (Örnek 5, 6), 12 kat 0,35 yoğunluk, blok düzen (Örnek 7) olarak 2014 yılında son değişikliği yapılmıştır (Selçuklu arşiv, 2015).

Günümüzde bu bölgenin yaklaşık %60'ı yapılaşmış, altyapı tesisleri ve sosyal donatı alanları tamamlanmış durumdadır. Böylesi bir özelliğe sahip alandan alınan veriler Tablo 1'e aktarılmıştır.

Yoğunluk artışlarının doğal bir sonucu olarak kat artırımına gidilmiştir. Bu çalışma farklı yükseklikteki binaların kira ve değerlerinin incelenmesi gibi de algılanabilir ancak farklı yükseklik demek, aynı zamanda farklı yoğunluk demektir.

5. VERİLERİN İNCELENMESİ

Tablo 1'i oluşturulan veriler elde edildikten sonra kira ve daire değerlerinin tümüyle değil de

- Zemin kat
- 1 - 4. kat
5. kat ve sonrası
- Son kat

için değiştiği görüldüğünden tabloda buna göre gruplandırılmıştır. Tablo 2 ise tüm sitelerin zemin kat, ara kat ve son kat, birim kira ve birim değer sütunları oluşturulmuştur. Birim kira ve birim değer için 1 ve 2 nolu bağıntılar kullanılır.

$$\text{Birim kira} = \frac{G_{\text{kira}}}{F} \quad (1)$$

$$\text{Birim değer} = \frac{D_{\text{satış}}}{F} \quad (2)$$

Günümüzde insanlar konutu önce barınma gereksinimini gidermek için edinmektedir (Ertaş & İnam, 2009). Ekonomideki durağanlık, konut üretiminin durması gibi nedenlerle konut alarak kiraya verip gelir elde etmek diğer yatırım araçlarına göre bazı yatırımcılara daha cazip hale gelmiştir. Çünkü taşınmaz piyasası

- Ekonomik krizlerden en az etkilenmesi,
- Üretilmeyen bir mal olması,
- Enflasyon karşısında yatırımcıların birikimlerini koruması ve enflasyonun üstünde bir kazanç sağlaması,
- Nüfus artışı,
- Göç,
- İmar planları,
- Kamulaştırma,
- Konut açığı,
- Planlı arsa üretiminin yeterli olmaması

gibi nedenlere bağlı olarak maliklere çok ciddi rantlar sağlayabilmekte, yatırımcıların bu araçlara olan eğilimleri de artmaktadır. Hele Türkiye gibi diğer yatırım araçlarının derinliği olmayan ve spekülasyon hareketlere açık olan ülkelerde bu eğilim daha da artmaktadır.

5.1. Bölgesel Kira ve Değer Endeksinin Belirlenmesi

Tablo 2'den de görüleceği üzere kat sayısı arttıkça kira ve konut değeri de artmaktadır. Bölgesel kira ve değer endekslerini oluşturmak için siteler sınıflandırmak gerekir. Bu nedenle 4 kat, 5 kat, 9 ve üzeri katlar bir küme kabul edilerek birim kira ve birim değerlerin ortalamaları alınır. Tablo 3 grubu elde edilir.

Her bir küme içerisinde kira ve pazar değerinde, zemin, son kat, ara kat olarak artan oran vardır. Ayrıca binanın kat adedi arttıkça kira ve pazar değerinde de artış görülmektedir. Tablo 3'deki sınıflandırma dikkate alınarak kira ve değer endekslerini oluşturduğumuzda Tablo 4'deki sonuçları buluruz. Burada en küçük kira değerine sahip olan zemin katı esas almak gerekir (Kuster, 1998).

Tablo 2. Birim kira ve birim değer gözlem verileri

Örnek	Kat	F (m ²)	Kira (G _{kira}) (TL)	Satış Değer (D _{satış}) (TL)
1 - 4 Kat 3 Daire 1 Blok 12 Hane Apartman (Meşe)	Zemin	110	675.00	165000
	Ara (1 - 2)	120	750.00	185000
	Son	120	700.00	170000
2 - 4 Kat 2 Daire 23 Blok 184 Hane Site (Özgüzar)	Zemin	120	725.00	180000
	Ara (1 - 2)	135	850.00	210000
	Son	135	800.00	190000
3 - 5 Kat 2 Daire 6 Blok 100 Hane Site (Evsan)	Zemin	130	825.00	225000
	Ara (1 - 3)	150	925.00	265000
	Son	150	850.00	250000
4 - 5 Kat 2 Daire 4 Blok 64 Hane Site (Çamlıca)	Zemin	120	800.00	210000
	Ara (1 - 3)	140	875.00	255000
	Son	140	825.00	245000
5 - 9 Kat 4 Daire 6 Blok 192 Hane Site (Alsancak)	Zemin	145	950.00	250000
	Ara (1 - 4)	160	1200.00	300000
	Ara (5 - 7)	160	1150.00	280000
6 - 10 Kat 4 Daire 8 Blok 308 Hane Site (Beyaz Zambak)	Zemin	125	850.00	220000
	Ara (1 - 4)	140	1100.00	270000
	Ara (5 - 8)	140	1000.00	245000
7 - 12 Kat 4 Daire 4 Blok 216 Hane Site (Flora Park)	Zemin	150	1050.00	300000
	Ara (1 - 4)	165	1300.00	350000
	Ara (5 - 10)	165	1200.00	340000
Son	165	1150.00	330000	

Tablo 3.1. 4 katlı konutlar için ortalama değerler

Örnek	Kat	Ort Birim Kira (TL/ m ²)	Ort Birim Değer (TL/ m ²)
1 - 4 Kat 3 Daire 1 Blok 12 Hane Apartman (Meşe)	Zemin	5.94	1446.56
	Ara (1 - 2)	6.28	1548.62
	Son	6.04	1469.91
2 - 4 Kat 2 Daire 23 Blok 184 Hane Site (Özgüzar)			

Tablo 3.2. 5 katlı konutlar için ortalama değerler

Örnek	Kat	Ort Birim Kira (TL/ m ²)	Ort Birim Değer (TL/ m ²)
3 - 5 Kat 2 Daire 6 Blok 100 Hane Site (Evsan)	Zemin	5.83	1611.26
	Ara (1 - 3)	6.21	1794.05
4 - 5 Kat 2 Daire 4 Blok 64 Hane Site (Çamlıca)	Son	5.95	1708.34

Tablo 3.3. 9 ve fazla katlı konutlar için ortalama değerler

Örnek	Kat	Ort Birim Kira (TL/ m ²)	Ort Birim Değer (TL/ m ²)
5 - 9 Kat 4 Daire 6 Blok 192 Hane Site (Alsancak) 6 - 10 Kat 4 Daire 8 Blok 308 Hane Site (Beyaz Zambak) 7 - 12 Kat 4 Daire 4 Blok 216 Hane Site (Flora Park)	Zemin	6.70	1789.89
	Ara (1 - 4)	7.75	1994.94
	Ara (5 - 10)	7.30	1863.64
	Son	6.98	1820.67

$$\text{Endeks} = \frac{\text{Zemin kat değeri}}{\text{Diğer kat değeri}} \times 100 \quad (3)$$

Tablo 4 deki kira ve değer endeks değerleri dikkate alındığında zemin kat, son kat, 5. Kat ve üzeri, 1 -4. kat olarak artan endeks sıralaması vardır. Binanın kat adedi arttıkça kira ve değeri de artmaktadır. En küçük birim kira değeri 5.83, en büyük birim kira değeri ise 7.75 dir. Bu iki değer arasında %33 lük fark vardır. Buna karşılık en küçük birim pazar değeri 1446.56 TL, en büyük birim pazar değeri ise 1994.94 TL dir. Bu iki değer arasında da %38'lik fark görülmektedir. Tablo 1'deki verilerden yararlanarak kira kapitalizasyon oranını da buluruz. Yıllık net gelir hesabında 12 ay yerine 11 ay ile çarpmamız yeterlidir. Çünkü her yıl yaklaşık 1 aylık kira geliri emlak vergisi ve binanın bakım ve onarımları için harcanmaktadır.

Tablo 4. Kira ve değer endeksleri

Örnek	Kat	Ort Birim Kira (TL/ m ²)	Ort Birim Değer (TL/ m ²)	Kira Endeksi	Değer Endeksi
4 katlı konutlar için	Zemin	5.94	1446.56	100	100
	Ara (1 - 3)	6.28	1548.62	105.72	107.06
	Son	6.04	1469.91	101.68	101.61
5 katlı konutlar için	Zemin	5.83	1611.26	100	100
	Ara (1 - 3)	6.21	1794.05	106.52	111.34
	Son	5.95	1708.34	102.06	106.03
9 ve daha fazla katlı konutlar için	Zemin	6.70	1789.89	100	100
	Ara (1 - 4)	7.75	1994.94	115.67	111.46
	Ara (5 - 10)	7.30	1863.64	108.96	104.12
	Son	6.98	1820.67	104.18	101.72

$$G_{\text{net}} = (\text{aylık kira}) \times 11 \quad (4)$$

$$k = \frac{G_{\text{net}}}{D_{\text{satış}}} \quad (5)$$

Tablo 5'in en küçük k değeri 0.0370, en büyük k değeri ise 0.0453'tür. Bu iki sınır değer arasında %20'lik bir fark vardır. Bu fark birim kira ve birim pazar değerinde olduğu gibi % 30'u değerlere göre küçüktür. Yani kat adetlerine ve kat konumlarına göre belirgin bir fark olmadığından Tablo 5'deki tüm k'ların aritmetik ortalaması alınabilir.

$$k_{\text{ort}} = \frac{[k]}{n} \quad (6)$$

Bu durumda $k_{\text{ort}} = 0.0422$ olarak hesaplanır.

Tablo 5. Kira kapitalizasyonu

Örnek	Kat	Kira G _{kira} (TL)	Satış Değer (D _{satış}) (TL)	k
1 - 4 Kat 3 Daire 1 Blok 12 Hane Apartman (Meşe)	Zemin	675	165000	0.0450
	Ara (1 - 2)	750	185000	0.0446
	Son	700	170000	0.0453
2 - 4 Kat 2 Daire 23 Blok 184 Hane Site (Özgüzar)	Zemin	725	180000	0.0453
	Ara (1 - 2)	850	210000	0.0445
	Son	800	190000	0.0451
3 - 5 Kat 2 Daire 6 Blok 100 Hane Site (Evsan)	Zemin	825	225000	0.0403
	Ara (1 - 3)	925	265000	0.0384
	Son	850	250000	0.0396
4 - 5 Kat 2 Daire 4 Blok 64 Hane Site (Çamlıca)	Zemin	800	210000	0.0393
	Ara (1 - 3)	875	255000	0.0377
	Son	825	245000	0.0370
5 - 9 Kat 4 Daire 6 Blok 192 Hane Site (Alsancak)	Zemin	950	250000	0.0427
	Ara (1 - 4)	1200	300000	0.0440
	Ara (5 - 7)	1150	280000	0.0452
	Son	1100	275000	0.0440
6 - 10 Kat 4 Daire 8 Blok 308 Hane Site (Beyaz Zambak)	Zemin	850	220000	0.0430
	Ara (1 - 4)	1100	270000	0.0448
	Ara (5 - 8)	1000	245000	0.0449
	Son	950	240000	0.0435
7 - 12 Kat 4 Daire 4 Blok 216 Hane Site (Flora Park)	Zemin	1050	300000	0.0385
	Ara (1 - 4)	1300	350000	0.0397
	Ara (5 - 10)	1200	340000	0.0399
	Son	1150	330000	0.0394

6. SONUÇ

Bu bölge 2000 yılında ham imar arsası iken düzenli olarak yapılan plan tadilatları ile yoğunluk artışı yapılarak bugün imara olgun arsa (kentsel arazi kullanımında son kullanım türü) aşamasındadır. İmar planında yapılan yoğunluk değişiklikleri sonucu apartman dairelerinin taban alanları da artarak gerek kira ve gerekse kendi değeri paralel artmamaktadır.

Tablo 4 incelendiğinde şu yargıya varabiliriz;

- a) Yüksek katlı binalar düşük katlılara göre daha değerlidir,
- b) Kat adedi arttıkça birim kira ve birim pazar değerleri de artmaktadır,
- c) Birim kira ve birim pazar değerlerindeki artışlarda aynı oranda artmamaktadır,
- d) Zemin ve son kat arasında yaklaşık %2'lik kira ve değer farkı vardır,
- e) 5. kat ve üzeri zemin kata göre yaklaşık %4 daha değerlidir,
- f) Yüksek katlı binalar en değerli binalar olup bunun da en değerli kısmı 1 - 4 katlarıdır ve bu ara katlar zemine göre %16 daha değerlidir.

Tablo 5 incelendiğinde; kira kapitalizasyon oranında bina kat adedi ve kat konumuna göre belirgin bir fark yoktur.

Bu sonuçlara göre sermayeyi koruma amaçlı yatırım yapmak isteyenler öncelikle 1 - 4 kat arasını tercih etmesi gerekirken, sermayeden gelir elde etmek isteyenler için (k dikkate alınarak) bina kat adedinin ve kat konumunun bir önemi yoktur.

Yapılan plan değişiklikleri sonucunda bir parselde daha fazla konut alanı kazandırıldığından parselin değeri de artmaktadır.

Yüksek yoğunluklu kat artışı ile bölgede azalan arsa üretiminin eksikliği giderilmiştir.

KAYNAKÇA

- Akkaynak, B. (2017). Gayrimenkul Değerlemesi ve Gayrimenkul Değerlemesi Üzerine Bir Uygulama, *The Journal of Social Science*, 18, 695 - 717.
- Çağdaş, V. (2008), "Taşınmaz Değerlemesi Temel Bilgi Semineri", Ankara.
- Demir, A.M. (2009). İmar Planı Değişiklerinin Değerlendirilmesi Zeytinburnu Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ, İstanbul.

- Ertaş, M. & İnam, Ş. (2009). *İmar Planında Yapılan Değişikliklerin Taşınmaz Değeri Üzerine Etkisi*, 1.Uluslararası 5.Ulusal Meslek Yüksekokulları Sempozyumu, Konya.
- Kuster, J. (1998) "Zürih Çevresinde Konut Arsası Fiyatlarını Belirleyen Faktörler", 163-179, VR/39/8, Zürich.
- Lee, J.S. (2016). Measuring the value of apartment density? The effect of residential density on housing prices in Seoul, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, College of Engineering, Chonbuk National University, Jeonju, South Korea.
- Peiser, R.B. (1989). Density and Urban Sprawl, *Land Economics*, 65(3), 193-204. Published by: University of Wisconsin Press Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/3146665> Accessed: 17-05-2020 10:22 UTC.
- Selçuklu Belediyesi, (2015). İmar Müdürlüğü arşivi, Konya.
- Songa, Y. (2004). Measuring the effects of mixed land uses on housing values, *Regional Science and Urban Economics*, 34, 663-680, Gerrit-Jan Knaapba Department of City and Regional Planning, University of North Carolina, USA.
- Uşak, B. (2019). Konya Otogar Civarında Emlak Vergisine Esas Zemin Değerinin Tespiti, *Yüksek Lisans Tezi* (550412), Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Konya.
- Yıldız, F. (2016). *İmar Bilgisi* (10. Basım). ISBN 978-605-5426-04-6, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.

İnternet Kaynakları

- URL 1.
http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temel_ist



© Author(s) 2020.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

EK 1. Çalışma bölgesi (Türkiye, Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sancak Mahallesi)

