

## Profesyonel Site Yönetiminin Gerekliliği ve Gayrimenkulün Değerine Etkisi Konusunda Bir Araştırma

*Mustafa Koray ERENTÜRK* (<https://orcid.org/0000-0003-2827-7784>), İstanbul Aydın University, Türkiye; [mustafakorayerenturk@aydin.edu.tr](mailto:mustafakorayerenturk@aydin.edu.tr)

*Nuran ÇAKIR-YILDIZ* (<https://orcid.org/0000-0003-1770-9561>), İstanbul University - Cerrahpaşa, Türkiye; [nurcak@iuc.edu.tr](mailto:nurcak@iuc.edu.tr)

*Cansu ŞARKAYA-İÇELLİOĞLU* (<https://orcid.org/0000-0001-6332-6815>), İstanbul University - Cerrahpaşa, Türkiye; [cansusa@iuc.edu.tr](mailto:cansusa@iuc.edu.tr)

### Research on The Necessity of Professional Site Management and Its Effect on The Value of Real Estate

#### Abstract

This study aims to determine the opinions of people living in collective housing complexes on the necessity of professional complex management and its impact on the value of real estate and to investigate whether their views differ based on their demographic characteristics. For the study, a field study was conducted in 26 housing complexes built by TOKİ in İstanbul by using the survey method. According to the findings obtained from the study, people with higher education and income levels believe that professional site management is necessary and that professional site management increases the value of real estate. There is a high degree of dependency between the opinion that professional site management is needed and that the value of real estate will increase in a professionally managed site. Since no related studies have been found demonstrating the relationship between facility management and real estate value, this study is thought to contribute to the literature. Real estate investors, academics, and professionals in the field of facility management will benefit from the study's findings.

**Keywords** : Facility Management, Professional Site Management, Real Estate Value.

**JEL Classification Codes** : L84, L85, R20.

#### Öz

Bu çalışmanın amacı, profesyonel site yönetiminin gerekliliği ve gayrimenkulün değerine etkisi konularında toplu konutlarda yaşayan kişilerin görüşlerini tespit etmek ve kişilerin demografik özelliklerine göre görüşlerin ayrışıp ayrışmadığı araştırmaktır. Çalışmanın amacı doğrultusunda İstanbul ilinde TOKİ tarafından inşa edilmiş 26 adet sitede anket yöntemi kullanılarak saha çalışması yapılmıştır. Çalışmadan elde edilen bulgulara göre eğitim ve gelir düzeyi yüksek olan kişiler, profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu ve profesyonel site yönetiminin gayrimenkulün değerini artırdığı yönündeki görüşlere katılmaktadırlar. Kişilerin profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu görüşü ile profesyonel olarak yönetilen bir sitede gayrimenkulün değerinin artacağına dair görüşü arasında yüksek derece bağımlılık olduğu tespit edilmiştir. Tesis yönetimi ile gayrimenkulün değeri arasında ilişki olduğunu ortaya koyan başka bir çalışmaya rastlanmadığından çalışmanın literatüre katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Çalışmanın sonuçlarından gayrimenkul yatırımcıları, tesis yönetimi alanındaki profesyoneller ve akademisyenler yararlanabilecektir.

**Anahtar Sözcükler** : Tesis Yönetimi, Profesyonel Site Yönetimi, Gayrimenkulün Değeri.

## 1. Giriş

Kentleşmeyle birlikte başta konut alanları olmak üzere çevremizdeki tüm yapılar toplu yaşam ve çalışma alanları oluşturacak şekilde dönüşüm göstermiştir. Bu süreç içerisinde söz konusu bina ve tesislerin profesyonellerce yönetilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Profesyonel bir tesis yönetiminde güvenlikten temizliğe, teknik bakım ve onarımlardan sosyal faaliyetlere kadar insanlara çeşitli konfor ve kolaylıklar sağlayan, insanların yaşam kalitesini yükselten çok boyutlu hizmetler verilmektedir. Kaliteli hizmet anlayışının geçerli olduğu bir tesiste, tesisin giderlerini düşürmek ve verimliliği artırmak mümkün olabilmektedir (Erentürk & Güven, 2018).

Başta büyük şehirlerde olmak üzere bina ve tesislerin değerinde hızlı yükselişler görülmektedir. Bu değer artışları hem bireysel hem de kurumsal yatırımcıları gayrimenkul alanına çekmektedir. Şüphesiz bir gayrimenkulün değerini etkileyen çok sayıda içsel ve dışsal faktör vardır. Bu faktörlerin arasında tesis yönetiminin olup olmadığı ise merak konusudur. Tesis yönetiminin birçok faydası olduğu kabul edilmiş bir konu olmakla birlikte, tesis yönetimi ile gayrimenkulün değeri arasında bağ olup olmadığı henüz incelenmiş bir konu değildir. Bu kapsamda "Profesyonel bir site yönetimi ile gayrimenkulün değeri artırılabilir mi?" sorusu çalışmanın temel araştırma sorusudur. Bunun yanı sıra çalışmada "Farklı yaş, eğitim ve gelir seviyesindeki kişilerin profesyonel site yönetiminin gerekliliği ve mülkün değerine etkisi konusundaki görüşleri aynı mıdır?" sorusuna da yanıt aranmaktadır.

Alt ve üst yapılar, alışveriş merkezleri, endüstriyel mülkler, ofis binaları, hastaneler tesis kavramının içerisinde yer almaktadır. Bununla birlikte ülkemizde tesis yönetimi faaliyetleri, "site yönetimi" ya da "bina yönetimi" adı altında daha dar kapsamlı olarak sürdürülmektedir. Buradan hareketle çalışmanın ilk kısmında bir şemsiye tanım olan tesis yönetimi kavramı anlatılmış daha sonra tesis yönetiminin ülkemizde en çok uygulandığı alan olan site yönetimi kapsamında incelenmiştir. Gayrimenkulün değerini belirleyen faktörler özetlenerek tesis yönetimi ile değer arasındaki ilişki literatür taraması yapılarak ele alınmıştır. İkinci kısımda çalışmada uygulanan yöntem hakkında bilgi verilmiştir. Bir sonraki kısımda İstanbul'da profesyonel site yönetimine sahip toplu konutlarda yaşayan kişiler üzerinde yapılmış anket çalışmasının bulgularına yer verilmiştir. Son kısımda ise, anket sonuçları tartışılarak konu ile ilgili çeşitli önerilerde bulunulmuştur.

Kişilerin görüşleri, konut piyasasının geleceği hakkında bilgiler vermektedir. Site yönetimini gerekli gören ve mülkün değerini artıracığına inanan kişilerin çoğunlukta olduğu bir ekonomide, gayrimenkul yatırımcıları iyi yönetilen sitelere yöneleceklerdir. Yatırımcıların bu sitelerdeki mülklere olan talebinin artması, mülk değerlerinde kaçınılmaz olarak bir artışa neden olacaktır. Bu durum profesyonel tesis yönetiminin önemini iyice anlaşılmasına katkı sağlayacaktır. Bu nedenlerle çalışmanın sonuçları, başta gayrimenkul yatırımcıları ve tesis yöneticileri olmak üzere gayrimenkul piyasasının içerisindeki aktörleri yakından ilgilendirmektedir.

## 2. Kavramsal Çerçeve ve Literatür Taraması

### 2.1. Tesis Yönetimi

Genel olarak tesis yönetimi, ana iş faaliyetlerini desteklemek ve bunların optimize edilmesini sağlamak için uygun maliyetli hizmetler sağlamayı amaçlayan sosyal boyutlu işletme yönetimi biçimidir (Potkany et al., 2015: 203). Giderek karmaşıklaşan bina sistemleri, daha fazla kullanıcı katılımı ve çeşitliliği, yaşam alanı olarak binalardan beklenen gereksinimler ve operasyonel süreçlerin karmaşıklığı karşısında, tesis yönetimi sorunları çözmeye, beklentileri karşılamaya ve sinerjileri belirlemeye çalışmaktadır (Salaj, 2021: 526-527).

Tesis yönetimi, bina hizmetlerinden çok daha geniş bir faaliyet yelpazesini temsil eder ve bunlar da tesis kullanıcıları için asli olmayan işlevlerdir (Araszkiewicz, 2017: 1034-1035). Ancak tesis yönetimini, asli olmayan işlerin odağına yerleştirmek bu disiplinin öneminin yeterince anlaşılmasına engel olabilmektedir (Roper, 2017: 236). Tesis, pek çok amaca hizmet eden resmi, sivil ya da ticari fiziki yapılardır. Bu yapıların nitelikleri ile buraları kullanan ya da yaşayanların beklenen değeri ve çıktıları elde edebilmesinde tesis yönetimi kilit bir role sahiptir. Zira tesisin kullanım amacına göre en başından itibaren mimari ve mühendislik planlarının tasarlanmasından, tesisin amaca göre en etkili ve verimli bir şekilde kullanılabilmesine ve kullanıcıların gereksinimlerini karşılayabilecek şekilde işletilmesine kadar her aşamada tesis yönetimi bir çözüm ortağı durumundadır (Cotts et al., 2010: 175; Kwok & Warren, 2005: 2).

Tesislerin, kullanıcıların amaçlarını ve beklentilerini karşılayabilmesinde temel aktör olan tesis yönetimi; tesis ve insan etkileşiminin merkezinde yer almaktadır (Jensen et al., 2013). Thompson (1990), tesis yönetiminin sadece inşaat, gayrimenkul, bina operasyonları, bakım onarım, kat hizmetleri gibi tek boyutlu bir süreç olmadığını savunmuş, insanların günlük yaşam ve iş hayatlarını kolaylaştıran, yaşam kalitesini artıran sürdürülebilirliği içeren kapsamlı bir yönetim disiplini olduğunu belirtmiştir (Thompson, 1990: 9-10). Tesis yönetimini disiplinler arası bir yere konumlayan Then'e (2004) göre ise; genellikle dış kaynak hizmeti temini bağlamında bir yaşam alanında mimariden mühendisliğe, yaşam konforundan binaların sağlıklı kalmasına, teknik süreçlerden operasyonlara kadar geniş bir alanı kapsamaktadır (Then, 2004: 4).

Drion, Melissen ve Wood (2012: 255), tesis yönetimini insanların ve kuruluşların iş ve yaşam süreçlerini desteklemek ve bunlara değer katmak için ihtiyaç duyulan fiziksel varlıkların nasıl geliştirileceğine, sürdürüleceğine ve iyileştirileceğine ve aynı zamanda bunlara ilişkin en uygun desteği sağlayan yapıların yaratılmasına ve sürdürülmesine odaklanan bir yönetim işlevi olduğunu belirtmektedirler.

Tesis yönetimi bir faaliyet ve iş olarak 2017 yılında ISO kalite standartları kapsamına alınmış ISO 41000 standartlarının bir parçası olarak geçerlilik kazanmıştır. Bu kapsamda tesis yönetimi; "insanların yaşam kalitesini ve temel işletmenin verimliliğini artırmak amacıyla inşa edilen çevre içinde insanları, yeri ve süreci bütünleştiren organizasyonel işlev"

olarak tanımlanmıştır (ISO, 2017). Uluslararası Tesis Yönetimi Derneği'ne (IFMA) göre tesis yönetimi; insanları, yeri, süreci ve teknolojiyi entegre ederek yapısal çevrenin işlevselliğini sağlamak için birden fazla disiplini kapsayan bir meslektir (IFMA, 2020). Avrupa Tesis Yönetim Ağı (EuroFM), tesis yönetimini 6 boyutta bir yönetim yaklaşımı olarak kabul etmiştir (Tablo 1).

**Tablo: 1**  
**Avrupa Tesis Yönetim Ağı (EuroFM) Tesis Yönetimi**

<b>İş organizasyonunu anlama</b>	<b>İnsanları yönetme</b>	<b>Binaları yönetme</b>
Kuruluşların yapısını ve davranışını anlamak İş ve organizasyon stratejisini anlama FM stratejisinin geliştirilmesi	İnsan yönetimi İletişim Tedarikçiler ve uzmanlarla çalışma	Mülk portföy yönetimi Bina tasarımı anlama Bina dokusu bakımı
<b>Hizmetleri yönetme</b>	<b>Çalışma ortamını yönetme</b>	<b>Kaynakları yönetme</b>
Bina hizmetlerini yönetme Destek hizmetlerini yönetme Proje Yönetimi Müşteri hizmetlerini yönetme	Çevre sorunları Alan yönetimi	Tedarik Risk yönetimi Finansal Yönetim Kalite Yönetimi Bilgi Yönetimi

Kaynak: EuroFM, 2011.

IFMA (2020) ise daha geniş açıdan bir sınıflama yaparak tesis yönetiminin fonksiyonlarını 11 maddede toplamıştır. Bunlar; iletişim, acil duruma hazırlık ve iş sürekliliği, çevre yönetimi ve sürdürülebilirlik, finans ve iş, insan faktörleri, liderlik ve strateji, işletme ve bakım, proje yönetimi, gayrimenkul ve mülk yönetimi, kalite ve teknolojidir (IFMA, 2020). Tesis yönetimi konusunda Türkiye’de faaliyet gösteren Tesis Yönetim Derneği (TRFMA), tarafından yapılan tanıma göre “insanların yaşadığı veya çalıştığı tüm binalar, iş merkezleri, plazalar, siteler, rezidanslar, AVM’ler, fabrikalar, hastaneler, havaalanları, oteller, okullar vb. mekânlarda tesis yönetimi, inşaatı tamamlanan tüm bu binaların, tesislerin sürdürülebilmesi ve geliştirilmesi için; insan, mekân, teknoloji ve süreçleri birleştiren, birden fazla disiplini kapsayan uzmanlık ve deneyim gerektiren yeni bir kavram, yeni bir meslek” olarak ifade edilmektedir (TRFMA, 2019).

## 2.2. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler

Gayrimenkul, arsa ve üzerindeki yapılardan oluşmaktadır. Bu nedenle gayrimenkulün değeri arsa değeri ile binanın değeri toplamından oluşmaktadır. Dolayısıyla hem arsanın değerini hem de binanın değerini etkileyen tüm faktörler gayrimenkulün değerini de etkilemektedir. Piyasadaki arz ve talep dengesine göre arsa değerleri genellikle yükseliş eğilimindedir. Dünya üzerinde toprak miktarının sabit olması ve buna rağmen nüfusun her geçen gün artıyor olması özellikle büyük şehirlerdeki arsa değerlerini yükseltmektedir. Bunun yanı sıra arsanın bulunduğu coğrafi bölgenin özelliği, lokasyonun merkeziliği, ulaşım bakımından kolaylığı, yakınındaki diğer bina ve tesisler konumsal olarak değerini etkilemektedir (Heper-Baran, 2020: 11). Bina değeri ise yapının yaşından, malzeme ve işçilik kalitesinden, mimari özelliklerinden, sağlamlığından, depreme dayanıklılığından, kısa ve uzun ömürlü yapı unsurlarındaki eskime miktarından, bakım ve onarım süreçlerinden etkilenmektedir. Gayrimenkulün değerini etkileyen önemli bir faktör de gayrimenkulün getirisidir (Atik, 2015: 445). Gayrimenkulün getirisi, zaman içerisinde gayrimenkulün değerinde yaşanan artıştan ve dönemsel olarak elde edilen getirilerinin

toplamından oluşmaktadır. Kira getirisinin yüksek olması söz konusu gayrimenkule olan talebi artıran ve dolayısıyla gayrimenkulün değerini olumlu etkileyen bir faktördür.

Bir gayrimenkulün değerini etkileyen çok sayıda faktör olduğundan değeri tam olarak tespit etmek oldukça zor bir süreçtir. Bu kapsamda gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler; içsel faktörler ve dışsal faktörler olmak üzere iki ana başlık altında incelenebilir (İçelloğlu, 2013: 11-14). İçsel faktörler gayrimenkulün kendisine has özelliklerini ifade etmektedir. Örneğin gayrimenkulün konumu, büyüklüğü, oda sayısı, balkon, teras, asansör, garaj, havuz, bahçe vb. unsurlara sahip olup olmadığı, ısıtma ve soğutma sistemleri, mutfak ve banyo gibi alanların durumu, kat sayısı, binanın yaşı, inşaat kalitesi gibi faktörler içsel olarak bir gayrimenkulün değerini etkiler. Gayrimenkulün kendi özelliklerinin yanı sıra dış faktörlerin etkisiyle de değeri etkilenebilir. Bu kapsamda dışsal faktörler; sosyal, ekonomik, yasal ve çevresel faktörler olmak üzere dörde ayrılarak incelenebilir. Sosyal faktörler gayrimenkul talebinde bulunan nüfusun demografik özelliklerini ve toplumun yaşam biçimini kapsamaktadır. Hanehalkı büyüklüğü, yaş, meslek, cinsiyet, medeni hal, çocuk sayısı gibi faktörler gayrimenkul talebini ve dolayısıyla gayrimenkul değerini etkiler. İkincisi ülkenin mevcut ekonomik durumu gayrimenkul arz ve talebi üzerinde büyük ölçüde etkilidir. Gelir, istihdam, faiz, döviz kuru, enflasyon, krediler, inşaat maliyetleri, alternatif yatırım araçlarının getirileri vb. ekonomik göstergeler gayrimenkul piyasalarındaki denge hakkında bilgi vermektedir. Ülkede uygulanan kanunlar, yönetmelikler, politikalar, teşvikler, kısıtlamalar, vergi oranları da yasal faktörler olarak gayrimenkulün değerini belirler. Son olarak değeri etkileyen bir başka dışsal faktör de gayrimenkulün bulunduğu lokasyonun çevresel özellikleridir. Çevredeki doğal güzellikler (deniz, orman, göl vb.), iklim ve toprak koşulları (hava sıcaklığı, nem, yağış miktarı, toprağın yapısı) ve insan yapımı unsurlar (karayolları, demiryolları, hava limanları, hastaneler, okullar, alışveriş merkezleri vb.) gayrimenkulün değerini etkileyen unsurlardır. Kavramsal olarak literatürde yer alan bu unsurların yanı sıra tesis yönetimine dair unsurların da gayrimenkulün değeri ile ilişkisi kurulabilir.

### **2.3. Tesis Yönetimi ve Gayrimenkul İlişkisi**

Tesis yönetimi uygulamalarının, gayrimenkullere en önemli katkısı, insanların yaşam alanlarına soyut ve somut değer katmasıdır. Özellikle konutlar ve konutların yer aldığı site tipi alanlarda tesis yönetimi uygulamaları insanlara iş ve özel yaşamlarında konfor, kalite, huzur gibi deneyimler sunabilmektedir (TRFMA, 2019; Li et al., 2019: 355; Drion et al., 2012: 256-257; Chotipanich, 2004: 365-366).

Tesis yönetimi uygulamaları ve gayrimenkul değeri ilişkisinde temel etken gayrimenkulün getiri ve değer bakımından yatırımcıya bir vaatte bulunabilmesidir. Bu vaat; gayrimenkulün güvenliğinden içinde yaşayanların konforuna, maliyetlemeden finansmana, hizmet kalitesinden kullanıcı memnuniyetine kadar geniş alana yayılmaktadır. Bunlar aynı zamanda tesis yönetiminin hizmet boyutlarını da meydana getirmektedir (Yalçın, 2018: 38-41; Erdoğan, 2013: 36-37; Hepşen, 2010).

Tesis yönetimi sürecinin ve bu hizmetleri verenlerin çok boyutlu olarak kalifiye hizmetler verebilmesi gerekmektedir. Nitekim günümüz bilgi çağında tesis yönetiminin profesyonelleşme sürecinde en önemli unsurlarına bakıldığında sırasıyla insan faktörü ve yapay zekaya dayalı hizmet yaklaşımı olduğu ifade edilmektedir. Diğer yandan deneyimsiz ve sadece ticari amaçlarla tesis yönetimi hizmetlerinin sunulması, başarısız sonuçlar alınmasına neden olabilmektedir. Bundan dolayı tesis yönetimi ve gayrimenkul değeri ilişkisinde kalite ve memnuniyet temelli bütünlük bir profesyonelleşmeye ihtiyaç olduğu düşünülmektedir. (CBRE, 2022; Gacap, 2019; ULI, 2017).

Günümüzde gayrimenkul ve tesis yönetimi, madalyonun iki yüzü gibidir. Alım, satım, kiralama ve işletme gibi süreçlerde gayrimenkul kararları, tesis yönetiminin varlığı ve niteliği ile yakından ilişkili hale gelmiştir. Verilen hizmetin maliyeti, kalitesi, sürekliliği, memnuniyet derecesi vb. boyutlarda iki kavram arasında karşılıklı bir ilişkinin varlığını ortaya çıkarabilmektedir. Örneğin bir gayrimenkulün bünyesindeki değer içeren konut, sosyal alan, otopark, çevre, bakım-onarım, temizlik, erişilebilirlik gibi unsurlarla birlikte bunlara ilişkin uygun maliyet, verimli sonuçlar, profesyonel çözümler ve etkili yönetim arasında doğrusal bir ilişkiden söz edilebilir. Tesis yönetimi, tüm binalarda yaşayanların beklentilerini karşılamak için hizmet verir. Ekonomik ve değişimlerin hızlandığı bir dünyada site, toplu yapı gibi yaşam alanlarının yönetim işinin profesyonel kişilerce yapılması zaman ve değer açısından faydalar sağlamaktadır. Tesis yönetimi yöneticileri vasıtasıyla yönetim işlerini kendi üzerlerine alarak gerekli olan etkili ve verimli çalışma ile site ve toplu konutlarda yaşam ortamları yaratmaya çalışırlar. Sonuçta, tesis yönetimi, bir mülk ne kadar verimli tutarsa o mülkün değerinin de artacağı ya da azalacağı varsayılmaktadır. (Jensen & Voordt, 2017: 46-49). Genel olarak tesis yönetimi ve gayrimenkul değeri ilişkisinde çok sayıda etkenden söz edilebilmektedir. Bu kapsamda tesis yönetimi uygulamalarının, hem gayrimenkul değeri hem de kullanıcı açısından değer ortaya çıkarabilmesi için (Erentürk & Güven, 2018);

- Verilen hizmet ile talep edilen maliyet arasında dengenin gözetilerek verilebilmesi,
- Verilen hizmetlerde kullanıcı memnuniyetiyle birlikte gayrimenkul sağlığının (bakım-onarım, yenileme, konfor üretimi, deneyimsel memnuniyet vb.) kesintisiz ve sürdürülebilir olması,
- Sadece ticari amaçlara odaklanan bir hizmet sürecinden ziyade uzun vadeli ve profesyonel bir yönetim yaklaşımının benimsenmesi,
- Değişen gereksinimler ve beklentilerin belli dönemlerde tespit edilmesi ve buna uygun çözümlerin geliştirilmesi gerekmektedir.

Ariffin vd. (2022), meta analiz çalışmalarında tesis yönetiminin kapsamı, içeriği, anlamı, fonksiyonları, sorumluluklar ve bilgi yönetimi boyutlarında heterojen bir alan olduğunu ortaya koymuşlardır. Ayrıca tesis yönetiminin inşaat, üretim, sağlık ve bakım da dahil olmak üzere çok sayıda iş fırsatı ortaya çıkardığını ve binaların önemli bir değer yaratıcı bileşen olduğunu tespit etmişlerdir. Bu tespitlere göre yazarlar tesis yönetiminin dünya gelişmeye devam ettikçe yüksek büyüme potansiyeli gösterdiğini, sektörde yeni

teknolojiler kullanıldıkça tesis yönetimi işinde çok sayıda ve gelişen fırsatlar olduğunu belirtmişlerdir.

Nataliia vd. (2021), 2020-2021 yıllarında koronavirüs pandemisi sırasında dijitalleşme bağlamında sağlık tesisleri yönetiminin rolünü inceledikleri çalışmalarında; tesis yönetimi uygulamalarıyla birlikte izolasyon altındaki hastaların ihtiyaç duyduğu gereksinimlerin karşılanmasında; süreçlerin, belgelerin ve iletişimin organizasyonunda; pandeminin yayılması, diyabetoloji, kardiyoloji, onkoloji, nöroloji ve psikolojinin sağlık hizmeti ihtiyaçlarını karşılamak için tıbbın diğer alanlarında teknolojik çözümlerin sunulması için itici güç olduğunu belirtmişlerdir.

Voordt (2017) çalışmasında tesis yönetimi ile kurumsal gayrimenkul yönetimi (CREM) arasındaki ilişkiyi incelemiştir. Çalışmasında hem tesis yönetimi hem de CREM, organizasyonel performansa katkıda bulunmak ve organizasyona değer katmak için kuruluşların fiziksel kaynaklarını organizasyonel stratejilerle uyumlu hale getirerek birincil iş süreçlerini desteklediğini ileri sürmüştür.

Ogungbile ve Oke (2015) tarafından Nijerya'da yapılan çalışmada özel binalarda profesyonel bağlamda tesis yönetimi uygulamaları ve tesis yönetimi bilincinin kamu binalarına göre daha yüksek olduğunu ve iki tür binalardaki tesis yönetimi uygulamalarının önemli oranda farklılaştığını tespit etmişlerdir.

Jensen vd. (2013), beş Avrupa ülkesinde yaptıkları çalışmada binalara yönelik profesyonel uygulamaların; tesis yönetiminin, kurumsal gayrimenkul yönetimi (CREM) ve işletmeden işletmeye (B2B) pazarlama süreçlerinde birbiriyle ilişkili olarak katma değer yarattığını tespit etmişlerdir.

Finch ve Zhang (2013) çalışmalarında profesyonel tesis yönetimi uygulamaları ile sürdürülebilir hedefler açısından sürekli performans iyileştirmeleri, binaların bir üründen ziyade çok katmanlı bir süreç olarak işletilmesi, tesislerin yaşam döngüsü ve bina ekonomisinin sürdürülebilir karar alma sürecine nasıl etkisi olduğunu belirtmişlerdir.

Kamarazaly vd. (2013), Yükseköğretim Tesisleri Yöneticileri Derneği (TEFMA) üyelerinin katılımıyla yaptıkları çalışmada profesyonel tesis yönetimi uygulamalarında geniş perspektifli katkılarından söz etmişlerdir. Yetersiz finansman, acil durum yönetimi ve iş sürekliliği planlaması, yasal uyum, sürdürülebilirlik ve çevre yönetimi, teknolojideki hızlı değişimlere ayak uydurma, operasyonel verimlilik, paydaş ihtiyaçlarının belirlenmesi ve karşılanması, bakım ve insan gücü faktörlerinin süreç içerisinde önemli olduğunu vurgulamışlardır.

Kok vd. (2010), tesis yönetiminin katma değerini tanımlamak için yaptıkları çalışmalarında tesis yönetiminin ortaya çıkardığı katma değere bağlı olarak hizmetlerin kullanımının; süreçlerin sonuçları, iş ve operasyon maliyetleri, risk azaltma ve kullanım değeri, müşteri tarafından algılanan takas ya da mübadele (piyasa) değeri gibi faktörlerin etkisi olduğunu tespit etmişlerdir.

Lindkvist vd. (2021), çalışmalarında tesis yönetiminin "akıllı şehir" boyutunda kentsel gelişim ve dönüşüm sürecinde; şehir planlaması, yaşam alanları, yapı bilgisi modelleri, teknik ve beşeri katkıları bakımından önemli bir araç ve değer kaynağı olduğunu belirtmişlerdir. Yazarla göre tesis yönetimi kentsel gelişimde sunduğu uzmanlığı ile şehir planlamasında belirgin boşlukları doldurabilecek bir kapasite ve potansiyele sahiptir.

### 3. Yöntem

#### 3.1. Araştırmanın Anakütlesi ve Örnekleme

Nüfusu ve ekonomik potansiyel açısından Türkiye'nin en büyük şehri olan İstanbul ili çalışma bölgesi olarak tercih edilmiştir. İstanbul ilindeki toplam 54 proje ve 22 bin konut çalışmanın anakütlesidir.. Ana kütleli temsil edeceği düşünülen örnek alan olarak konut sayısı ölçütü dikkate alınmıştır. İstanbul'un Anadolu ve Avrupa yakasında TOKİ iştiraki Emlak Yönetim A.Ş. ile karşılıklı mutabakat çerçevesinde belirlenmiş 26 adet toplu konut projesi seçilmiştir. İstanbul ilinde 2022 yılı itibariyle yaklaşık 22.000 konut üzerinden "Basit Rassal Örnekleme" yöntemi kullanılmıştır. Örnekleme büyüklüğü, aşağıdaki formül üzerinden hesaplanmıştır (NEA,1960: 99; Krejcie & Morgan 1970: 607).

$$N = 22000$$

$$s = x^2 NP(1 - P) / (N - 1) + x^2 P(1 - P) \quad (1)$$

s = Gerekli örnek boyutu.

$X^2$  = İstenilen güven düzeyinde (3.841) 1 serbestlik derecesi için ki-karenin tablo değeri.

N = Anakütle büyüklüğü.

P = Anakütle oranı (maksimum örneklem büyüklüğünü sağlayacağı için 0,50 olduğu varsayılır).

d = orantı (.05) olarak ifade edilen doğruluk derecesi.

$$\frac{3,841 * 22000 * (0,50) * (0,50)}{(0,05)^2 * (22000 - 1) + 3,841 * (0,50) * (0,50)} = \frac{21125,5}{54,9975 + 0,96025} = \frac{21125,5}{55,0071} = 374,05$$

Yapılan anket çalışmasında kabul edilebilir örneklem büyüklüğü, 375 kişi olarak tespit edilmiştir. %5 hata payı ile kabul edilebilir nitelikte bir örneklem olduğu söylenebilir. İstanbul ilinde Anadolu ve Avrupa yakasında görüşülecek kişilerin sayısı kümeleme örneklem yöntemine göre belirlenmiştir.

Anadolu yakası örneklem büyüklüğü: n1 = 113

Avrupa yakası örneklem büyüklüğü: n2 = 262

Çalışma örneklem büyüklüğü 393 kişi üzerinden yapılmıştır.



### 3.2. Araştırmadaki Verilerin Toplanması

Kantitatif araştırma yöntemlerinden, WEB tabanlı online anket yöntemi kullanılmıştır. İstanbul'un Başakşehir, Beyoğlu, Çamlıbahçe, Fatih, Silivri, Kayaşehir, Maltepe, Üsküdar, Gaziosmanpaşa bölgelerinde 26 adet toplu konut projesinde (toplam 545 blok ve 7893 bağımsız bölüm içermektedir) yaşayan hanehalkını temsil eden bireylere SMS yoluyla anket soruları gönderilmiştir. Anket çalışmasında kullanılacak sorular Sakarya Üniversitesi İşletme Enstitüsünde Feyza Yıldız Yurtal (2019) tarafından yazılan "Bina ve Toplu Yapı Yönetiminde Kullanılan Bilişim Sistemlerinin, Benimsenmesinde Etkili Olan Yenilik Özellikleri: Apsiyon Yazılım Programı Örneği" başlıklı yüksek lisans tezindeki anket sorularından uyarlanmıştır. Anket sorularının kullanımı ile ilgili Feyza Yıldız Yurtal'dan gerekli izin alınmıştır.

Anket formu, toplam 19 sorudan ve 2 ana bölümden oluşmaktadır. Anket formunun ilk bölümü katılımcıların demografik özelliklerini incelemek, konut hakkında bilgi sağlamak amaçlı soru/ifadeler içermektedir. Anketin ilk bölümünde yer alan soru/ifadeler kategorik sorulardan oluşmaktadır. Anketin bu bölümünde, konutun yapısal özelliklerini, konutta yaşayan bireylerin özelliklerini belirlemek amacı ile kullanıcıların gelir durumu, hane halkı birey sayısı, çalışma durumu, eğitim durumunu öğrenmek amaçlı sorular hazırlanmıştır. Anket formunun ikinci bölümünde yer alan toplam 12 soruda, 5 noktalı likert tipi ölçeği kullanılmıştır. Ölçekte sayısal değerler ise şu şekilde belirlenmiştir: 1 = Kesinlikle Katılmıyorum, 2 = Katılmıyorum, 3 = Fikrim Yok, 4 = Katılıyorum ve 5 = Kesinlikle Katılıyorum. Anket verilerinin analizi için SPSS 24 paket programı kullanılmıştır. 03.06.2023 ile 18.06.2023 tarihleri arasında yapılan anket çalışmasında kantitatif araştırma yöntemlerinden, WEB tabanlı online anket yöntemi kullanılmıştır.

### 3.3. Araştırmadaki Verilerin Analizi

Araştırmanın sorularından elde edilen veriler için önce, frekans ve yüzde dağılımları tabloları verilmiştir. Daha sonra da istatistik analizlerde Ki-Kare testi ve Uyum (Correspondence) analizi yöntemleri kullanılmıştır.

#### 3.3.1. Uyum Analizi

Uyum analizi, değişkenler arasındaki ilişkilerin iki ya da daha çok boyutlu çapraz tablolarla incelendiği durumlarda kullanılan ve tanımlayıcı tipte olan çok değişkenli istatistiksel bir tekniktir. Uyum analizi; kontenjans tablosu durumuna getirilmiş kategorik verilerin sıra ve sütunlarının birlikte değişmelerini, daha az boyutlu bir uzayda grafiksel olarak göstermeyi amaçlayan çok değişkenli analiz yöntemidir.

Çok değişkenli veri setlerinde özellikle kategorik değişkenlerle çalışırken değişkenler arasındaki ilişkileri görselleştirmek ve analiz etmek için kullanılan etkili bir istatistiksel yöntemdir. Değişkenlerin sık sayısının çok olduğu durumlarda uyum analizi ile sık sayısı azaltılarak kontenjans tablosunun boyutları azaltılabilmektedir (Orhunbilge, 2010:

449). Bu analiz sonucunda her bir değişkenin kategorileri arasındaki ilişkiler (uyumlar) grafiksel olarak incelenerek yorumlanmaktadır (Alpar, 2013: 355).

Uyum analizi, temel olarak iki değişken arasındaki ilişkiyi gösteren bir uyum haritası oluşturmaktadır. Bu harita, kategorik değişkenlerin birbirleriyle olan ilişkilerini ve veri setinin yapısal düzenini anlamamızı sağlamaktadır. Uyum analizi, özellikle pazarlama araştırmaları, sosyal bilimler, biyoloji, ekoloji, genetik ve veri madenciliği gibi alanlarda kullanılmaktadır.

Uyum analizi çapraz tabloda yer alan değişken ve boyut sayısına göre iki farklı şekilde uygulanmaktadır. Bunlardan birincisi, en basit hali olan "Basit Uyum Analizi", iki yönlü çapraz tabloların incelenmesinde kullanılmaktadır. İkincisi değişken sayısının sınırlandırılmadığı, değişkenlerin bir matris olarak kodlanıp çok yönlü çapraz tablolarda uygulandığı "Çoklu Uyum Analizi"dir (Cangür vd., 2005: 153).

Uyum analizinin temel kavramlarına yönelik olarak "Ki-Kare İstatistiği" ve "Toplam İntertia" kavramlarından kısaca bahsetmek yararlı olacaktır.

Uyum analizinde, kategori frekansları ile beklenen frekanslar arasındaki farkı ölçmek için Ki-Kare istatistiği kullanılır. Ki-Kare istatistiği, gözlemlenen ve beklenen frekanslar arasındaki farkı ölçen bir uyum ölçüsüdür. Bu istatistik, uyum analizinde temel olarak kullanılan bir matris olan ölçeklendirilmiş kalıntı matrisinin hesaplanmasında da kullanılır.

Toplam Inertia ( $\Lambda^2$ ) ise, Uyum analizinde varyans kavramı Ki-Kare uzaklıkları ile ilgilidir. Bunun için genellikle inertia terimi benimsenir ve inertia ile varyans terimleri eşanlamlı terimler olarak kullanılır.

Toplam inertia, profil noktalarının merkez etrafındaki dağılımlarına ilişkin bir mesafe ölçümü olup, aşağıdaki formül yardımıyla hesaplanır (Kılıç, 2016: 5-6).

$$\Lambda^2 = \sum_i r_i d_i^2 \quad (2)$$

Yukarıdaki eşitlikte  $d_i$  i. satır noktasının merkeze olan uzaklığı ve  $r_i$  i. satır noktanın mass (tartı) değerini gösterir. Arzu edilen  $\Lambda^2$  'nin büyük bir değer almasıdır. Bu ise, satır noktalarının merkeze olan Ki-Kare uzaklıklarının ( $d_i$ ) artması ile mümkündür. Toplam inertia kavramı aşağıda gösterileceği gibi, Pearson Ki-Kare istatistiği ile direkt olarak ilişkilidir. Ayrıca toplam inertia phi-kare cinsinden aşağıdaki gibi de yazılabilir:

$$x^2 = \Lambda^2 n \quad (3)$$

$$\phi = \frac{x^2}{n} = \Lambda^2 \quad (4)$$

### 3.3.2. Cronbach Alfa Güvenilirlik Analizi

Maddelerin iç tutarlılığının bir ölçüsü olan Cronbach alfa katsayısı, ölçekte bulunan maddelerin homojen yapısını açıklamak veya sorgulamak üzere kullanılır. Cronbach alfa

katsayısı yüksek olan ölçekteki maddelerin birbirleriyle tutarlı bir o kadar da aynı özelliği ölçen maddelerden meydana geldiği yorumu yapılır. Cronbach alfa likert tipli ölçeklerde sıklıkla kullanılmaktadır (Yıldız & Kaasakal, 2018: 19).

Cronbach alfa aşağıdaki gibi ifade edilmektedir:

$0 < R^2 < 0.40$  ise güvenilir değil

$0.40 < R^2 < 0.60$  ise düşük güvenilirlikte

$0.60 < R^2 < 0.80$  ise oldukça güvenilir

$0.80 < R^2 < 1.00$  ise yüksek güvenilirlik

Demografik özelliklerin dışında hazırlanan anketin ölçek güvenilirliği, Cronbach's Alpha değerine göre belirlenmiştir. Güvenirlik analizi ne göre elde edilen sonuç aşağıdaki Tablo 2'de verilmiştir.

**Tablo: 2**  
**Araştırma Verilerinin Güvenirlik Analizi**

Cronbach's alpha	N of Items (Madde sayısı)
,791	14

Konut sakinlerinin site yönetimiyle ilgili görüşlerine belirlemeye yönelik 14 maddelik ölçeğin Cronbach alpha güvenilirliği %79,0 olarak bulunmuştur. Bu güvenilirlik değerinin oldukça yeterli olduğu görülmektedir. Diğer bir deyişle maddelerin güvenilirliği yüksek olduğunu söyleyebiliriz.

#### 4. Bulgular

Bu kısımda anket çalışmasının bulguları verilecektir. Tablo 3'de katılımcıların demografik özellikleri verilmiştir.

**Tablo: 3**  
**Katılımcıların Demografik Özellikleri**

Demografik Bilgiler		Frekans	%
Cinsiyet	Kadın	88	22,4
	Erkek	305	76,6
Yaş	15 - 25	1	0,3
	26 - 35	76	19,3
	36 - 45	171	43,5
	46 - 55	86	21,9
	55 ve üzeri	59	15,0
Eğitim Durumu	İlkokul mezunu	36	9,2
	Ortaokul mezunu	31	7,9
	Lise mezunu	132	33,6
	Önlisans mezunu	47	12,0
	Lisans mezunu	116	29,5
Lisansüstü mezunu	31	7,9	
Konut Mülkiyeti	Daire sahibi	352	89,6
	Kıracı	15	3,8
	Diğer	26	6,6

Gelir Düzeyi	10.000 TL ve altı	48	12,2
	10.001 - 25.000	210	53,4
	25.001 - 40.000	83	21,1
	40.001 - 55.000	23	5,9
	55.001 ve üzeri	29	7,4

Çalışmaya katılan 393 kişinin %22,4'ü kadın, %88'i erkektir. Katılımcılar arasında 36-45 yaş grubundaki kişiler %43,5 (171 kişi) oranında görece yüksek bir paya sahipken, 55 yaş üzerindeki kişiler ise, %15,0 (59 kişi) oranındadır. Katılımcılardan %33,6,1'si lise mezunu iken, %29,5'i da lisans mezunudur. Lisansüstü mezun oranı ise 7,9'dur. Katılımcıların gelir düzeyine bakıldığında (10.001 TL - 25.000 TL) arasında gelire sahip olanlar %53,4 gibi yüksek bir orandadır. (40.001 TL - 55.000 TL) arasında geliri olanların oranı ise sadece %5,9 dur. Anketin ikinci bölümünde katılımcıların profesyonel site yönetimiyle ilgili değerlendirmelerine yönelik olarak beşli likert tipi ölçek kullanılarak sorular sorulmuştur. Tablo 4'de katılımcıların sorulara verdikleri cevaplar frekans ve yüzde dağılımı olarak verilmiştir.

**Tablo: 4**  
**Site Sakinlerinin Profesyonel Site Yönetimine Yönelik Değerlendirmeleri**

İfadeler		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	Ortalamalar
1) Oturulan sitede profesyonel site yönetiminin olduğu bilinmektedir	Frekans	88	83	70	114	38	2,82
	%	22,4	21,1	17,8	29	9,7	
2)Profesyonel site yönetiminin site yaşamı kalitesine etkisi vardır	Frekans	53	67	61	163	49	3,22
	%	13,5	17,0	15,5	41,5	12,5	
3) Profesyonel site yönetimi binaların ömrünü ve verimliliğini artıran önlemleri alır	Frekans	82	79	83	113	36	2,85
	%	20,9	20,1	21,1	28,8	9,2	
4) Site yönetiminde profesyonel site yönetimi gereklidir	Frekans	27	23	39	163	141	3,93
	%	6,9	5,9	9,9	41,5	35,9	
5) Profesyonel site yönetiminde verilen hizmetler gereklidir	Frekans	22	31	33	181	126	3,91
	%	5,6	7,9	8,4	46,1	32,1	
6) Profesyonel site yönetimi mülkün değerini artırır	Frekans	38	49	48	162	96	3,58
	%	9,7	12,5	12,2	41,2	24,4	
7) Site sakinleri profesyonel site yönetiminin faydalı olup olmadığını anlamada güçlük çekmektedir	Frekans	71	115	90	99	18	2,68
	%	18,1	29,3	22,9	25,2	4,6	
8) Site sakinleri profesyonel site yönetiminin farkındadır	Frekans	27	89	76	167	34	3,23
	%	6,9	22,6	19,3	42,5	8,7	
9) Profesyonel site yönetimi yenilikçidir	Frekans	33	44	82	165	69	3,49
	%	8,4	11,2	20,9	42,0	17,6	
10) Profesyonel site yönetimi gerekli her türlü teçhizat bakımını yapar	Frekans	18	23	43	201	108	3,91
	%	4,6	5,9	10,9	51,1	27,5	
11) Profesyonel site yönetimi olağanüstü krizi yönetir.	Frekans	50	61	129	113	40	3,08
	%	12,7	15,5	32,8	28,8	10,2	
12) Profesyonel site yönetimi aidaat bütçesini iyi yönetir.	Frekans	68	55	94	125	51	3,09
	%	17,3	14,0	23,9	31,8	13,0	
13) Profesyonel site yönetimi olası şikâyetleri çözer	Frekans	60	57	73	144	59	3,21
	%	15,3	14,5	18,6	36,6	15,0	
14) Site yönetiminde profesyonel site yönetimine ihtiyaç vardır	Frekans	130	131	43	56	33	2,31
	%	33,1	33,3	10,9	14,2	8,4	

Çalışmaya katılanların profesyonel site yönetimini değerlendirdikleri bu kısımda tüm sorulara verilen cevaplar tabloda tek tek verildiğinden tekrara kaçmamak adına dikkat çeken bazı önemli bulgulara yer verilmesi yerinde olacaktır. Profesyonel site yönetiminden en çok beklenen faaliyetin, %51,1 oranla sitedeki her türlü teçhizat bakımının yapılmasıdır.

Profesyonel site yönetiminde verilen hizmetlerin gerekli olduğunu düşünenlerin oranı ile profesyonel site yönetiminin site yaşamı kalitesine etkisi olduğunu ifade edenlerin oranı %41,5 düzeyindedir. Profesyonel site yönetimi mülkün değerini artıracakları ifade edenlerin oranı, %41,2 iken profesyonel site yönetimi yenilikçi olduğunu düşünenlerin oranı %42'dir. Tablodan da anlaşılacağı üzere site yönetiminde profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu ve profesyonel site yönetiminin gerekli her türlü teçhizat bakımını yapar ifadeleri 3,93 ile en yüksek ortalamaya sahiptir. Tabloda dikkat çeken ilgili diğer çarpıcı bir sonuç ise profesyonel site yönetimine ihtiyaç duymayanların oranının %33,1 olmasıdır.

## 5. Uyum Analizi Sonuçları

Uyum analizi, veri setindeki yapısal düzeni ortaya çıkararak, ilgili değişkenler arasındaki güçlü ilişkilerin ortaya çıkmasına katkı sağlamaktadır. Araştırma modeline bağlı olarak aşağıdaki hipotezler geliştirilmiştir ve sınanmıştır.

Hipotez 1:

$H_0$  = Kişilerin yaş düzeyi ile profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu görüşü arasında bir ilişki yoktur.

$H_1$  = Kişilerin yaş düzeyi ile profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu görüşü arasında bir ilişki vardır.

**Tablo: 5**  
**"Profesyonel Site Yönetimi Gereklidir" İfadesinin Katılımcıların Yaş Düzeyine Göre Uyum Analizi**

Site Yönetimi Gerekliliği	Yaş Dağılımı					Toplam
	15 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 55	55 ve üzeri	
Hiç katılmıyorum	0	11	9	4	3	27
Katılmıyorum	0	3	10	6	4	23
Fikrim yok	0	4	28	5	2	39
Katılıyorum	1	22	72	35	33	163
Tamamen katılıyorum	0	36	52	36	17	141
Toplam	1	76	171	86	59	393

Tablo 5, frekanslar için oluşturulan tanımlayıcı tipte çapraz tablolamadır. Katılımcılardan toplam 393 kişinin 304 kişisi profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu ifadesine katılıyorum ve tamamen katılıyorum cevabı vermiştir. Dolayısıyla site yönetiminin gerekli olduğunu düşünenlerin oranı %77,3 ile oldukça yüksek bir düzeydedir. Yaş gruplarını dikkate aldığımızda toplam içindeki en çok payı 36-55 yaş aralığının aldığı görülmektedir.

Değişkenliğin boyutlara göre ne kadar açıklandığını gösteren inertia değerlerine göre birinci boyut %60 ikinci boyut ise %32 açıklayıcılığı sahiptir ve ilk iki boyutun toplam değeri %92,7'dir. Üçüncü ve dördüncü boyutların toplam değişkenliğe katkısı çok düşük olduğundan ihmal edilmiştir. Inertia'nın 0'dan farklı olması satır ve sütunlar arasında ilişki olduğunu göstermektedir. Bu değer yaş ile site yönetiminin gerekliliği ifadesinden uzaklaşmaya neden olması değişkenlerinin kategorileri arasında bir ilişkinin olduğunu göstermektedir.

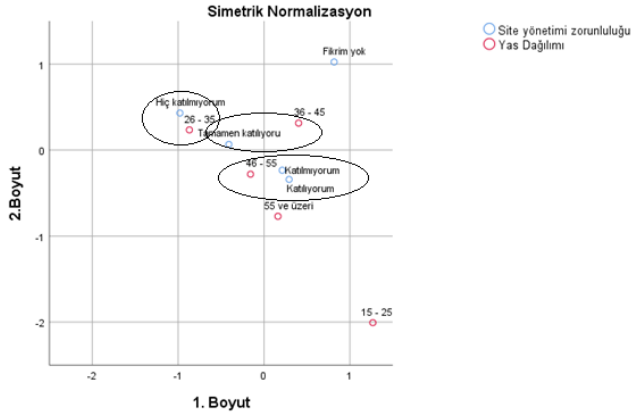
**Tablo: 6**  
**“Profesyonel Site Yönetimi Gereklidir” İfadesinin Katılımcıların Yaş Düzeyine Göre Uyum Analizi (Özet Tablo)**

Boyutlar	Tekil Değerler	Inertia	Ki-Kare	p	Inertia oranı		Tekil Değerler	
					%	Birikimli %	Standart Sapma	Korelasyon
1	,230	,053			,600	,600	,050	,135
2	,170	,029			,327	,927	,043	
3	,079	,006			,070	,997		
4	,015	,000			,003	1,000		
Total		,088	34,697	,004 <sup>a</sup>	1,000	1,000		

a. Serbestlik Derecesi: 16.

Tablo 6'dan da anlaşılacağı gibi ki-kare istatistiği  $\alpha = 0,05$  anlam düzeyinde p değeri = 0,004 olduğundan  $H_0$  reddedilir. Bu sonuca göre bina sahiplerinin yaşları ile site yönetiminin gerekliliği ifadesinin birbiriyle bağımlılığı çok yüksektir. Bu analize göre; oluşturulan değişkenler arasındaki uyum haritası Şekil 1'de verilmiştir.

**Şekil: 1**  
**Değişkenler Arasındaki Uyum Haritası**  
**(Profesyonel Site Yönetiminin Gerekliliği ve Yaş Düzeyi)**



Şekil 1 de site yönetiminin gerekli olduğu düşüncesine katılmayanların 26-35 yaş grubu olduğu, buna karşılık 36-45 yaş grubunun site yönetiminin zorunlu olması gerektiğine tamamiyle katıldığı görülmektedir. 46 yaş ve üstü bina sahiplerinin ise site yönetiminin zorunluluğu konusuna katılıp katılmamaya yönelik olarak bölündükleri dikkat çekmektedir.

Hipotez 2:

$H_0$  = Kişilerin eğitim düzeyi ile profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu görüşü arasında bir ilişki yoktur.

$H_1$  = Kişilerin eğitim düzeyi ile profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu görüşü arasında bir ilişki vardır.

**Tablo: 7**  
**“Profesyonel Site Yönetimi Gereklidir” İfadesinin Katılımcıların Eğitim Düzeyine Göre Uyum Analizi**

Site Yönetiminin Gerekliği	Eğitim Düzeyi						Satır Toplam
	İlkokul Mezunu	Ortaokul Mezunu	Lise Mezunu	Önlisans Mezunu	Lisans Mezunu	Lisansüstü Mezunu	
Hiç Katılmıyorum	2	3	9	4	9	0	27
Katılmıyorum	1	4	7	2	9	0	23
Fikrim Yok	6	3	27	2	1	0	39
Katılıyorum	18	14	51	21	47	12	163
Tamamen Katılıyorum	9	7	38	18	50	19	141
Toplam	36	31	132	47	116	31	393

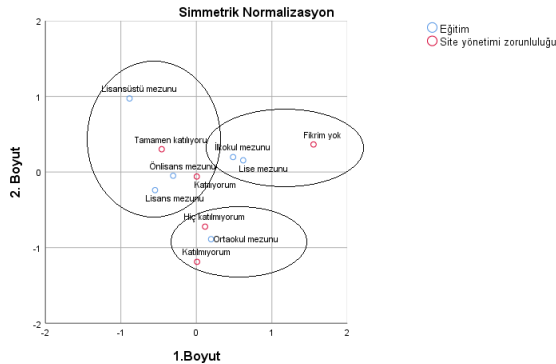
**Tablo: 8**  
**“Profesyonel Site Yönetimi Gereklidir” İfadesinin Katılımcıların Eğitim Düzeyine Göre Uyum Analizi (Özet Tablo)**

Boyutlar	Tekil Değerler	Inertia	Ki-Kare	P	Inertia Oranı		Tekil Değerler	
					%	Birikimli %	Standart Sapma	Korelasyon
1	,315	,099			,743	,743	,037	,078
2	,166	,027			,205	,948	,044	
3	,073	,005			,040	,988		
4	,040	,002			,012	1,000		
Total		,134	52,612	,000 <sup>a</sup>	1,000	1,000		

a. Serbestlik Derecesi: 20.

Katılımcılar eğitim düzeylerine göre incelendiğinde ilk iki sırada lise mezunları (%33,5) ve lisans mezunları (%29,5) yer almaktadır. Değişkenliğin boyutlara göre ne kadar açıklandığını gösteren inertia değerlerine göre ilk iki boyutun toplam değeri %94,8'dir. Tablo 8'de ki-kare istatistiği  $\alpha = 0,05$  anlam düzeyinde p değeri = 0,00 olduğu görülmektedir. Bu nedenle  $H_0$  reddedilir. Bina sahiplerinin eğitim düzeyi ile site yönetiminin gerekliliği ifadesinin birbiriyle bağımlılığı çok yüksektir. Bu analize göre; oluşturulan değişkenler arasındaki uyum haritası Şekil 2'de verilmiştir.

**Şekil: 2**  
**Değişkenler Arasındaki Uyum Haritası**  
**(Profesyonel Site Yönetiminin Gerekliliği ve Eğitim Düzeyi)**



Şekil 2 göre önlisans, lisans, lisansüstü mezunu olan kişiler arasında bir uyum olduğu ve üniversite mezunu statüsünde olan bu kişilerin profesyonel site yönetiminin gerekliğine inandıkları görülmektedir. Ortaokul mezunu olan kişilerin ise site yönetiminin gerekli olduğuna katılmadıkları anlaşılmaktadır.

Hipotez 3:

$H_0$  = Kişilerin gelir düzeyi ile profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu görüşü arasında bir ilişki yoktur.

$H_1$  = Kişilerin gelir düzeyi ile profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu görüşü arasında bir ilişki vardır.

**Tablo: 9**  
**“Profesyonel Site Yönetimi Gereklidir” İfadesinin Katılımcıların Gelir Düzeyine Göre Uyum Analizi**

Site Yönetimi Gerekliliği	Gelir Düzeyi					Toplam
	10.000 TL ve altı	10.001 - 25.000 TL	25.001 - 40.000 TL	40.001 - 55.000 TL	55.001 TL ve üzeri	
Hiç Katılmıyorum	8	11	7	1	0	27
Katılmıyorum	1	13	4	2	3	23
Fikrim Yok	6	31	2	0	0	39
Katılıyorum	23	86	33	11	10	163
Tamamen Katılıyorum	10	69	37	9	16	141
Toplam	48	210	83	23	29	393

**Tablo: 10**  
**“Profesyonel Site Yönetimi Gereklidir” İfadesinin Gelir Düzeyine Göre Uyum Analizi (Özet Tablo)**

Boyutlar	Tekil Değerler	Inertia	Ki-Kare	p	Inertia Oranı		Tekil Değerler	
					%	Birikimli %	Standart Sapma	Korelasyon
1	,249	,062			,652	,652	,040	-,063
2	,173	,030			,313	,966	,053	
3	,055	,003			,032	,998		
4	,015	,000			,002	1,000		
Total		,095	37,361	,002 <sup>a</sup>	1,000	1,000		

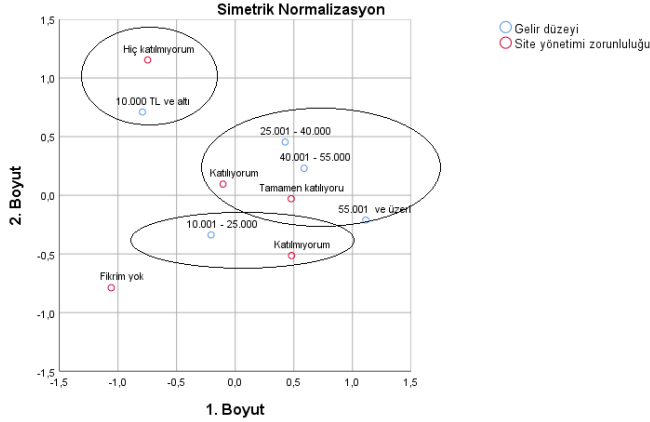
a. Serbestlik Derecesi: 16.

Tablo 10’da yer alan ki-kare istatistiği  $\alpha = 0,05$  anlam düzeyinde p değeri = 0,002 ile  $H_0$  hipotezinin reddedileceğini göstermektedir. Buna göre bina sahiplerinin gelir düzeyi ile site yönetiminin gerekliliği ifadesine verilen yanıtlar birbiriyle yüksek derecede bağımlıdır. Inertia değerleri ilk iki boyutun toplam değerinin %96,6 olduğunu göstermektedir. Değişkenler arasındaki uyum haritası Şekil 3’de verilmiştir.

Katılımcıların yarısından fazlası 10.000 - 25.000 TL aralığında düşük gelir elde etmektedir. Aylık geliri 25.000 TL altında olan düşük gelirli grubun profesyonel site yönetiminin gerekliğine inanmadıkları ve kendi içlerinde uyumlu oldukları görülmektedir. Verilere göre, daha üst gelir elde eden kişiler de uyum içerisindedirler. Gelir seviyesi yükseldikçe site yönetiminin gerekli olduğu görüşü yaygınlaşmaktadır.



### Şekil: 3 Değişkenler Arasındaki Uyum Haritası (Profesyonel Site Yönetiminin Gerekliliği ve Gelir Düzeyi)



Hipotez 4:

$H_0$  = Kişilerin yaş düzeyi ile profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artıracığı görüşü arasında bir ilişki yoktur.

$H_1$  = Kişilerin yaş düzeyi ile profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artıracığı görüşü arasında bir ilişki vardır.

**Tablo: 11**  
“Profesyonel Site Yönetimi Mülkün Değerini Artırır” İfadesi ile Katılımcıların Yaş Düzeyi Arasındaki Uyum Analizi

Mülkün Değerinin Artması	Yaş Dağılımı					
	15 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 55	55 ve üzeri	Toplam
Hiç Katılmıyorum	0	13	17	6	2	38
Katılmıyorum	0	10	9	12	18	49
Fikrim Yok	0	5	34	6	3	48
Katılıyorum	1	24	69	42	26	162
Tamamen Katılıyorum	0	24	42	20	10	96
Toplam	1	76	171	86	59	393

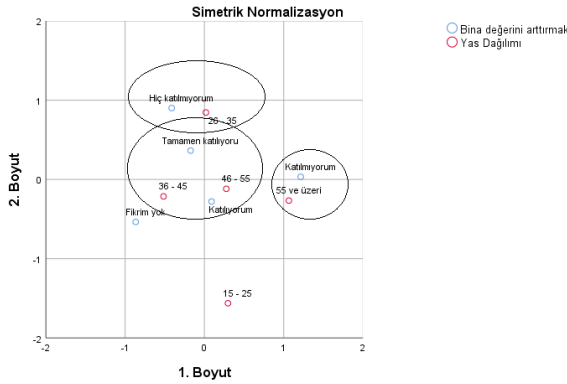
**Tablo: 12**  
“Profesyonel Site Yönetimi Mülkün Değerini Artırır” İfadesi ile Katılımcıların Yaş Düzeyi Arasındaki Uyum Analizi (Özet Tablo)

Boyutlar	Tekil Değerler	Inertia	Ki-Kare	P	Inertia Oranları		Tekil Değerler	
					%	Birikimli %	Standart Sapma	Korelasyon
1	,303	,092		,690	,690	,049	,006	
2	,178	,032		,238	,928	,051		
3	,096	,009		,069	,997			
4	,019	,000		,003	1,000			
Total		,133	52,197	,000 <sup>a</sup>	1,000	1,000		

a. Serbestlik Derecesi: 16.

Tablo 12’den de anlaşılacağı gibi ki-kare istatistiği  $\alpha = 0,05$  anlam düzeyinde p değeri = 0,00 olduğundan  $H_0$  reddedilir. Bu sonuca göre kişilerin yaşları ile profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artıracacağı görüşü arasında ilişki vardır. Bu analiz göre; oluşturulan değişkenler arasındaki uyum haritası Şekil 4’de verilmiştir.

**Şekil: 4**  
**Değişkenler Arasındaki Uyum Haritası (Profesyonel Site Yönetiminin Mülkün Değerini Artırması ile Yaş Düzeyi)**



Yaş dağılımına göre uyum analizi yapıldığında, 26-35 yaş aralığında olan kişiler ile 55 yaş üzerinde olan kişilerin kendi içlerinde uyumlu oldukları ve profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artıracacağı görüşüne katılmadıkları görülmektedir. Bununla birlikte yaş dağılımında daha ortada bulunan 36 ile 55 yaşları arasındaki kişiler ise site yönetiminin mülkün değerini artırdığı yönündeki görüşe katılmaktadırlar.

Hipotez 5:

$H_0$  = Kişilerin eğitim düzeyi ile profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artıracacağı görüşü arasında bir ilişki yoktur.

$H_1$  = Kişilerin eğitim düzeyi ile profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artıracacağı görüşü arasında bir ilişki vardır.

**Tablo: 13**  
**“Profesyonel Site Yönetimi Mülkün Değerini Artırır” İfadesi ile Katılımcıların Eğitim Düzeyi Arasındaki Uyum Analizi**

Mülkün Değerinin Artması	Eğitim						Toplam
	İlkokul Mezunu	Ortaokul Mezunu	Lise Mezunu	Önlisans Mezunu	Lisans Mezunu	Lisansüstü Mezunu	
Hiç Katılmıyorum	1	5	8	7	16	1	38
Katılmıyorum	10	5	15	6	12	1	49
Fikrim Yok	3	3	31	2	8	1	48
Katılıyorum	16	15	51	24	44	12	162
Tamamen Katılıyorum	6	3	27	8	36	16	96
Toplam	36	31	132	47	116	31	393

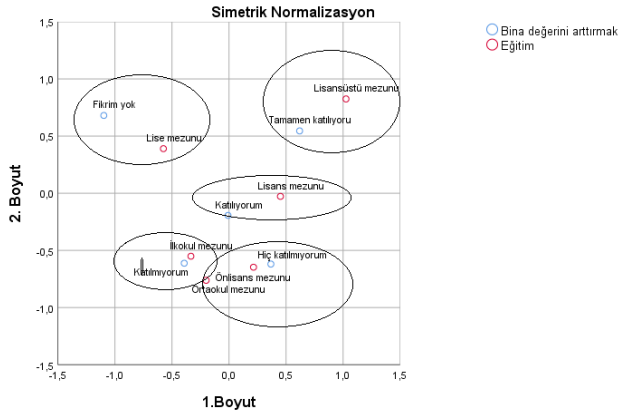
**Tablo: 14**  
**“Profesyonel Site Yönetimi Mülkünü Değerini Artırır” İfadesi ile Katılımcıların Eğitim Düzeyi Arasındaki Uyum Analizi (Özet Tablo)**

Boyutlar	Tekil Değerler	Inertia	Ki-Kare	P	İnertia Oranları		Tekil Değerler	
					%	Birikimli %	Standart Sapma	Korelasyon
1	,273	,074			,487	,487	,047	,188
2	,229	,052			,342	,830	,046	
3	,150	,022			,146	,976		
4	,060	,004			,024	1,000		
Total		,153	60,024	,000 <sup>a</sup>	1,000	1,000		

a. Serbestlik Derecesi: 20.

Tablo 14’de ki-kare istatistiği  $\alpha = 0,05$  anlam düzeyinde p değeri = 0,00 olduğu görülmektedir. Bu sonuca göre  $H_0$  reddedilir. Kişilerin eğitim düzeyleri ile profesyonel site yönetiminin mülkünü değerini artıracağı ifadesinin birbiriyle bağımlılığı çok yüksektir. Bu analiz göre; oluşturulan değişkenler arasındaki uyum haritası Şekil 5’de verilmiştir.

**Şekil: 5**  
**Değişkenler Arasındaki Uyum Haritası (Profesyonel Site Yönetiminin Mülkünü Değerini Artırması ve Eğitim Düzeyi)**



En yüksek eğitim düzeyi olan lisansüstü eğitim düzeyindeki kişiler profesyonel site yönetiminin mülkünü değerini artıracağı yönündeki görüşe kendi içlerinde uyumlu olarak tamamen katılmaktadırlar. Lisans düzeyinde üniversite mezunu olan kişiler de söz konusu görüşe katılırlarken, lise mezunlarının fikir sahibi olmadıkları görülmektedir. Eğitim seviyesi daha düşük olan kişiler ise profesyonel site yönetiminin mülkünü değerini artıracağı yönündeki görüşe katılmamaktadırlar.

Hipotez 6:

$H_0$  = Kişilerin gelir düzeyi ile profesyonel site yönetiminin mülkünü değerini artıracağı görüşü arasında bir ilişki yoktur.

H<sub>1</sub> = Kişilerin gelir düzeyi ile profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artıracağı görüşü arasında bir ilişki vardır.

**Tablo: 15**  
**“Profesyonel Site Yönetimi Mülkün Değerini Artırır” İfadesinin Katılımcıların Gelir Düzeyi İle Arasındaki Uyum Analizi**

Mülkün Değerinin Artması	Gelir Düzeyi					Toplam
	10.000 TL ve altı	10.001 - 25.000 TL	25.001 - 40.000 TL	40.001 - 55.000 TL	55.001 TL ve üzeri	
Hiç Katılmıyorum	4	24	8	2	0	38
Katılmıyorum	10	25	8	3	3	49
Fikrim Yok	5	34	7	1	1	48
Katılıyorum	24	81	33	9	15	162
Tamamen Katılıyorum	5	46	27	8	10	96
Toplam	48	210	83	23	29	393

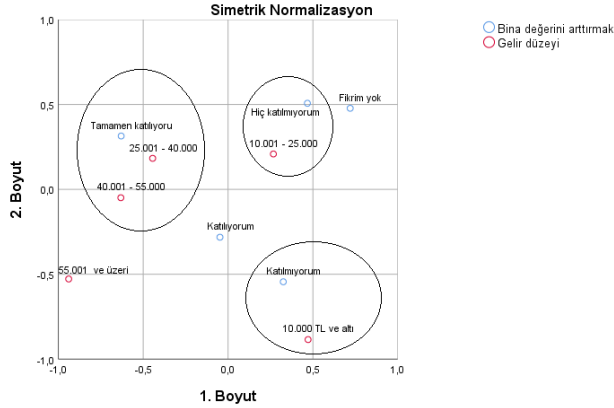
**Tablo: 16**  
**“Profesyonel Site Yönetimi Mülkün Değerini Artırır” İfadesinin Katılımcıların Gelir Düzeyi İle Arasındaki Uyum Analizi (Özet Tablo)**

Boyutlar	Tekil Değerler	Inertia	Ki-Kare	P	Inertia Oranları		Tekil Değerler	
					%	Birikimli %	Standart Sapma	Korelasyon
1	,195	,038			,607	,607	,046	,117
2	,147	,021			,341	,948	,049	
3	,056	,003			,049	,997		
4	,013	,000			,003	1,000		
Total		,063	24,729	,075*	1,000	1,000		

a. Serbestlik Derecesi: 16.

Tablo 16’da ki-kare istatistiği  $\alpha = 0,05$  anlam düzeyinde p değeri = 0,07 olduğundan H<sub>0</sub> reddedilemez. Bu takdirde profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artıracağı görüşü ile kişilerin gelir düzeyleri arasındaki bağımlılık düşüktür. Burada Şekil 6’daki uyum haritasından anlaşılacağı üzere 0.02 lik bir hata değerinin ihmal edilebilir olduğunu vurgulamak gerekir. Dolayısıyla kişilerin gelir düzeyi arttıkça profesyonel site yönetiminin gayrimenkulün değerini artıracağı yönündeki hipotez kabul edilmektedir. Bu analize göre; oluşturulan değişkenler arasındaki uyum haritası Şekil 6’da verilmiştir.

### Şekil: 6 Değişkenler Arasındaki Uyum Haritası (Profesyonel Site Yönetiminin Mülkün Değerini Artırması ve Gelir Düzeyi)



En düşük gelire sahip ilk iki gruptaki kişiler (25.000 TL altında geliri olan), profesyonel bir site yönetiminin mülkün değerine katkı sağlayacağı görüşüne katılmamaktadırlar. Bununla birlikte orta gelire sahip 25.000 ile 55.000 TL geliri olan kişiler kendi içlerinde uyum göstererek site yönetiminin mülkün değerini artıracakları görüşüne tamamen katılmaktadırlar. 55.000 TL üzerinde gelir elde eden en düzey gelir grubunun ise tamamen ayrıştığı, kendi içerisinde uyumlu olmadığı görülmektedir.

Hipotez 7:

$H_0$  = “Profesyonel Site Yönetimi Mülkün Değerini Artırır” İfadesi İle “Profesyonel Site Yönetimin Gerekli Olduğu” İfadesi Arasında Bir İlişki Yoktur.

$H_1$  = “Profesyonel Site Yönetimi Mülkün Değerini Artırır” İfadesi İle “Profesyonel Site Yönetimin Gerekli Olduğu” İfadesi Arasında Bir İlişki Vardır.

**Tablo: 17**  
“Profesyonel Site Yönetimi Mülkün Değerini Artırır” İfadesi İle “Profesyonel Site Yönetimin Gerekli Olduğu” İfadesi Arasındaki Uyum Analizi

Mülkün Değerinin Artması	Site Yönetiminin Gerekliliği					Toplam
	Hiç Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	
Hiç Katılmıyorum	15	5	1	9	8	38
Katılmıyorum	5	12	5	19	8	49
Fikrim Yok	2	3	25	15	3	48
Katılıyorum	4	3	7	101	47	162
Tamamen Katılıyorum	1	0	1	19	75	96
Toplam	27	23	39	163	141	393

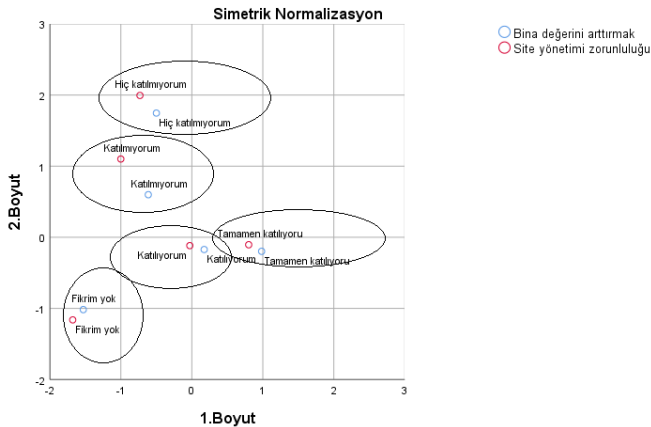
**Tablo: 18**  
**Boyutların Özet Tablosu**

Boyutlar	Tekil Değerler	Inertia	Ki-Kare	P	Inertia Oranları		Tekil Değerler	
					%	Birikimli %	Standart Sapma	Korelasyon
1	,605	,366		,459	,459	,039	,283	
2	,488	,238		,298	,756	,060		
3	,374	,140		,175	,931			
4	,234	,055		,069	1,000			
Total		,799	314,061	,000*	1,000	1,000		

a. Serbestlik Derecesi: 16.

Tablo 18’de ki-kare istatistiği  $\alpha = 0,05$  anlam düzeyinde p değeri = 0,00 olduğundan  $H_0$  reddedilir. Bu takdirde “Profesyonel Site Yönetimi Mülkün Değerini Artırır” ifadesi ile “Profesyonel Site Yönetimin Gerekli Olduğu” ifadesi arasında bağımlılık çok yüksektir. Profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu görüşü ile profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artırdığı görüşü arasında yüksek derecede ilişki vardır. Bu analiz göre; oluşturulan değişkenler arasındaki uyum haritası Şekil 7’de verilmiştir. Şekil 7’deki değişkenler arasındaki uyum haritasına göre katılımcıların verdiği cevaplarda “profesyonel site yönetiminin mülk değerini artıracaklarını” ifade eden kişilerle “profesyonel site yönetiminin gerekli olduğunu” ifade edenler arasında bütün cevap şıkları açısından tam bir uyum olduğu görülmektedir.

**Şekil: 7**  
**Değişkenler Arasındaki Uyum Haritası**



Şekil 7’deki değişkenler arasındaki uyum haritasına göre katılımcıların verdiği cevaplarda “profesyonel site yönetiminin mülk değerini artıracaklarını” ifade eden kişilerle “profesyonel site yönetiminin gerekli olduğunu” ifade edenler arasında bütün cevap şıkları açısından tam bir uyum olduğu görülmektedir. Uyum analizi sonucu elde edilen önemli bulgular aşağıda özetlenmiştir.

- Katılımcılar arasında 36-45 yaş grubunun profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu yönündeki ifadeye tamamen katıldıkları görülmüştür. Site yönetiminin gerekli olduğu yönündeki görüşe hiç katılmayanlar 26-35 yaş grubundaki kişiler olmuştur.
- Yaş dağılımının ortasında bulunan 36 ila 55 yaşları arasındaki kişiler kendi içlerinde uyum göstererek profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artırdığını yönündeki görüşe katılmışlardır. 36 yaş altı ve 55 yaş üzeri kişiler söz konusu görüşe katılmamaktadır.
- Profesyonel site yönetiminin gerekliliği konusunda üniversite mezunu olan kişiler arasında bir uyum olduğu görülmektedir. Eğitim seviyesi yüksek olan kişiler site yönetiminin gerekliliğine inanırlarken, ortaokul mezunu olan kişiler bu görüşe katılmamaktadırlar.
- Profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artıracığı yönündeki görüşe en yüksek eğitim düzeyi olan lisansüstü eğitim düzeyindeki kişiler tamamen katılım gösterirken, eğitim seviyesi lise düzeyinin altında olan kişiler ise katılım göstermemektedirler.
- Düşük gelirli kişiler ve yüksek gelirli kişiler kendi içlerinde uyum göstermektedirler. Düşük gelirli kişiler profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu görüşüne katılmazken, daha yüksek gelirli kişilerin site yönetiminin gerekliliğine inandıkları görülmektedir.
- Profesyonel bir site yönetiminin mülkün değerine katkı sağlayacağı görüşüne 25.000 TL altında gelir elde eden kişiler katılmazlarken, 25.000 ila 55.000 TL geliri olan kişiler söz konusu görüşe tamamen katılmaktadırlar.
- Uyum analizi profesyonel site yönetiminin gerekli olduğu görüşü ile profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artırdığı görüşü arasında yüksek derecede ilişki olduğunu göstermektedir. Bu sonuçtan hareketle kişiler profesyonel site yönetiminin mülkün değerini artırdığına dair bir görüş içerisindeyler.

Özellikle belirli ekonomik düzeye erişmiş, aldığı profesyonel yönetim hizmetinin karşılığını mali olarak ödeyebilme gücüne sahip kişiler yaşam alanlarını daha güzel hale getirebilmek için profesyonel site yönetimlerinin gerekliliğine inanmaktadırlar. Benzer şekilde eğitim düzeyi yüksek olan kişilerin de yaşam standartları ile ilgili beklentileri daha yüksek olmaktadır. Eğitim ve gelir seviyesi yüksek kişilerin konfor, rahatlık, kalite arayışları öne çıkmaktadır. Bununla birlikte düşük gelirli kişiler zaten içindeki buldukları ekonomik şartlar nedeniyle zorlanmakta ve ilave bir maliyet unsuru olan profesyonel site yönetimini gerekli görmemektedirler. Demografik olarak yaş faktörü de kişilerin konut tipi tercihlerinde etkili olmaktadır. Genellikle 35 yaş üzerinde, çocuğu olan aileler oyun parkı, bahçe, havuz, güvenlik gibi unsurlara önem vermektedirler. Çok genç yaşta ya da ileri yaşta olan kişiler toplu konutların dışında farklı konut tiplerini tercih edebilmektedir. Profesyonel site yönetimlerini gerekli gören kişilerin aynı zamanda gayrimenkullerinin değerinin de artacağını düşünmeleri bu çalışmadan elde edilen önemli bir sonuç olmuştur. Bir tesisin bünyesindeki konut, işyeri, sosyal alan, otopark, güvenlik, temizlik, bahçe gibi unsurların

profesyonelce yönetilmesi o tesisin verimliliğini artırmaktadır. Verimliliği artan tesisin ise değerinde artış olmaktadır.

## 6. Tartışma

Gayrimenkul, farklı alanlardan araştırmacıların ilgisini çeken multi disiplinler bir alandır. Yapı ve arazi özellikleri açısından mimarlık ve mühendislik bilimleri, finansman imkanları, fiyat ve getiri oranları açısından iktisat bilimi, pazarlama, satış ve yönetim alanları açısından ise işletme bilimi ile yakın ilişkilidir. Bir mülkün değerini belirleyen çok sayıda faktör olmakla birlikte, mülkün değeri ile mülkün yönetimi arasındaki ilişkiyi araştıran uygulamalı bir çalışmaya literatürde rastlanılmamıştır.

Kok vd. (2010), tesis yönetimi uygulamalarının, maliyetleri azaltarak ve verimliliği artırarak katma değer yarattığını ve müşterilerin mübadele (piyasa) değeri üzerindeki algısını değiştirebileceğini ileri sürmüşlerdir. Jensen ve Voordt (2017) ise çalışmalarında mülkün verimli kullanımına bağlı olarak değer yaratılabileceğini ifade etmişlerdir. Li, Zhang, Wei ve Han (2019), Drion, Melissen ve Wood (2012) tarafından yapılan çalışmalarda tesis yönetimi uygulamalarının, gayrimenkullere konfor, kalite, kullanım, işlevsellik vb. boyutlarında katkılar sağladığı ileri sürülmüş ancak sonuç ampirik bulgularla desteklenmemiştir. Öte yandan Gacap (2019) ve ULI (2017) tarafından yapılan çalışmalarda tesis yönetimi hizmetlerinin kalitesinin tesis edilmesinde gerekli olan araç ve uygulamalardan, Nataliia vd. (2021) tarafından yapılan çalışmada koronavirüs pandemisi sırasında sağlık hizmetlerinde tesis yönetiminin öneminden, Voordt (2017) tarafından yapılan çalışmada tesis yönetimi ile kurumsal gayrimenkul yönetimi arasındaki ilişkiden, Ogungbile ve Oke (2015) tarafından yapılan çalışmada tesis yönetimi bilincinin öneminden, Jensen vd. (2013) tarafından yapılan çalışmada pazarlama ve tesis yönetimi ilişkisinden söz edilmiştir. Tesis yönetimi kapsamında verilen hizmetlerin, insanların iş ve yaşam süreçlerinde yarattığı değerler üzerine çalışmalar mevcut olsa da tesis yönetimi ile mülkün değerinin artabileceği konusu incelenmemiştir.

Bu çalışma daha önceden ele alınmamış bir yönüyle tesis yönetiminin faydasını ortaya koymaktadır. Mülkün piyasa değeri ile profesyonel site yönetimi arasında ilişki kurulması bu çalışmanın özgünlüğünü oluşturmaktadır. Literatürde görece dağınık olarak ele alınan tesis yönetimi ve gayrimenkul değeri arasındaki ilişki ampirik kanıtlarla desteklenmiştir. Çalışmada kullanılan veriler, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının (TOKİ) iştiraki olarak kurulmuş Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. tarafından İstanbul'da yönetilen sitelerde yaşayan hane halkından anket yoluyla elde edilmiştir. Bu nedenle çalışmadan elde edilen sonuçlar, söz konusu katılımcıların görüşlerine dayanmaktadır. Ticaretin ve nüfusun yoğun olduğu İstanbul ili, ekonomik ve sosyal imkanlar açısından avantajlı ve dezavantajlı olarak nitelendirilebilecek kesimlerin sosyal ve mekansal ayrışmasını temsil etmede iyi bir örnektir. Uygulamanın İstanbul'da yapılması çalışmanın güçlü bir yanı olmakla birlikte araştırmaya sadece TOKİ tarafından inşa edilmiş toplu konutlarda yaşayan kişilerin katılmış olması çalışmanın zayıf yönünü oluşturmaktadır. Araştırmanın evreni dışında kalan sitelerde örneğin Büyükşehir Belediyesi



olmayan diğer illerde yaşayan sakinlerin görüşlerinin farklılık gösterebileceği dikkate alınmalıdır. Bu çalışma büyük kentlerde profesyonel site yönetim anlayışının yaygınlaşmasında ve mülkün değerini artırmaya yönelik unsurların belirlenmesinde mevcut literatüre katkı sağlayacaktır. Profesyonel site yönetiminin mülkün değeri üzerinde belirleyici olduğunu ortaya koyan bu çalışmanın bundan sonra yapılacak çalışmalara rehberlik edeceği düşünülmektedir.

## 7. Sonuç ve Öneriler

Tesis yönetimi birçok dönüşüm ve evreden geçerek gelişmektedir; sosyolojiden ergonomiye, mimariden tekniğe kadar geniş bir alandan beslenmektedir. Günümüzde insanlar, yaşadıkları ve kullandıkları tesislerden barınma ve fonksiyonel ihtiyaçlarının karşılanmasından çok daha fazlasını beklemektedirler. Bir tesiste yaşayan insanların yaşam alanlarındaki kaliteyi ve konforunu artırmak, iyi bir tesis yönetimi ile mümkün olabilmektedir. Tesis yönetimi, hem beşeri hem de teknik disiplinlerden yararlanarak ortaya çıkardığı ve geliştirdiği konseptlerle kalite ve yaşanabilirlik konularında tesislere hayat vermekte, tesisleri yaşayan ve hayata değer katan birer canlıya dönüştürmektedir.

Gayrimenkulün değerini etkileyen çok sayıda içsel ve dışsal faktör bulunmaktadır. Bu faktörlerden biri de gayrimenkulün verimli bir şekilde yönetilip yönetilmediğidir. Tesis yönetimi ve gayrimenkulün değeri arasında kalite ve memnuniyet temelli bütünlük bir ilişki vardır. Günümüz koşullarında çok maliyetli ve çok zor şartlar altında üretilen tesislerin bugünkü ve gelecekteki değerini artırmak, yaşam eğrisini standart süreler içerisinde tamamlanmasını sağlamak hatta potansiyel ömrünü uzatmak için verimli bir tesis yönetimine ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu çalışmanın amacı; profesyonel tesis yönetimleri ile o tesis içerisindeki gayrimenkullerin değeri arasındaki ilişkinin varlığını tespit etmektir. Bununla birlikte çalışmada profesyonel site yönetimleri konusunda farkındalığı ölçmek ve profesyonel site yönetimlerinin gerekliliği konusunda kişilerin düşüncelerini almak hedeflenmektedir. Bu kapsamda İstanbul'da profesyonel site yönetimine sahip toplu konutlarda yaşayan insanlar üzerinde bir anket çalışması yapılmıştır. Anket verileri istatistiki olarak uyum analizi ile değerlendirilmiştir. Uyum analizi sonucunda, site yönetiminin gerekliliği ve mülkün değerine etkisi konularındaki görüşlerin kişilerin demografik özelliklerine göre farklılaştığı görülmüştür. Buna göre site yönetiminin gerekli olduğunu ve mülkün değerini artırabileceği ifade eden kişiler, eğitim ve gelir düzeyi yüksek olan orta yaş grubundaki kişilerdir.

Tesis yönetiminin Türkiye'de en çok uygulandığı alan olan site yönetimleri ile mülkün değeri arasında ilişki olduğunu ortaya koyan başka bir çalışmaya rastlanmadığından, bu çalışmanın alanındaki ilk çalışma olduğu, gelecekte yapılacak diğer çalışmalar için referans kaynağı olabileceği ve literatüre katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Konuya ilgi duyan araştırmacıların İstanbul dışındaki diğer illerde de benzer bir çalışma yapması ve TOKİ tarafından inşa edilmiş sitelerle sınırlı kalmayıp örneklem büyüklüğünü genişletmesi faydalı sonuçlar elde etmelerini sağlayacaktır.

## Kaynaklar

- Alpar, R. (2011), *Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistiksel Yöntemler*, (3. Baskı), Detay Yayıncılık, Ankara.
- Araszkiwicz, K. (2017), "Digital Technologies in Facility Management - The State of Practice and Research Challenges", *Procedia Engineering*, (196), 1034-1042.
- Ariffin, K.M. et al. (2022), "Facilities Management Business Opportunities", *International Journal of Sustainable Construction Engineering and Technology*, 13(2), 258-267.
- Atik, M. vd. (2015), "Şehirlerin İlerleme Yönlerinin Gayrimenkul Değerleri Üzerindeki Etkisinin Ölçülmesi", *Çankırı Karatekin Üniversitesi İİBF Dergisi*, 5(2), 443-458.
- Cangür, Ş. vd. (2005), "Türkiye'deki Özürlü Grupların Yapısının Çoklu Uyum Analizi ile İncelenmesi", *Uludağ Üniversitesi Tıp Fakültesi Dergisi*, 31(3) 153-157.
- Chotipanich, S. (2004), "Positioning Facility Management", *Facilities*, 22(13/14), 364-372.
- Cotts, D. et al. (2010), *The Facility Management Handbook*, (3. ed.), Amacom: New York.
- Drion, B. et al. (2012), "Facilities Management: Lost, Or Regained?", *Facilities*, 30(5/6), 254-261.
- Erdoğan, N. (2013), "Kentsel Dönüşümde Finansal Alternatifler", *Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (4), 35-42.
- Erentürk, M.K. & Ö.F. Güven (2018), *Temel Kavram ve Uygulamaları ile Tesis Yönetimi*, İstanbul, Beta.
- EuroFM Research Network Group (2011), "Facilities Management Futures", *Research Report*, Centre for Facilities Management Manchester, <<http://www.eurofm.org/library/fmfutures-research-report-2008/>>, 15.03.2022.
- Finch, E. & X. Zhang (2013), "Facilities Management", *Design and Management of Sustainable Built Environments*, (1), 305-326.
- Gacap, O. (2019), *Gayrimenkul Yönetimi, Mülk Yönetimi ve Tesis Yönetimi İlişkisi*, <<https://www.omurgacap.com/haberler/gayrimenkul-yonetimi-mulk-yonetimi-ve-te-20.html>>, 20.10.2021.
- Greenacre, M.M. & J. Blasius (2006), *Multiple Correspondence Analysis And Related Methods*, Chapman and Hall/CRC, Taylor and Francis Group, New York.
- Heper-Baran, L. (2020), "Türkiye'de Gayrimenkul Finansmanı Yönünden Gayrimenkul Sertifikaları", *Yüksek Lisans Tezi*, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Hepşen, A. (2010), *Gayrimenkul Piyasaları ve Finansmanı*, İstanbul: Literatür Yayınları.
- IFMA (2020), *Benchmarks & Surveys*, <<https://www.ifma.org/know-base/research-benchmarks-surveys/>>, 15.03.2022.
- ISO (2017), *ISO 41011: Facility Management, Vocabulary, ISO 41000: Facility Management, Management Systems*, <<https://www.iso.org/obp/ui/#iso:std:iso:41011:ed-1:v1:en>>, 01.03.2022.
- İçelloğlu, C.Ş. (2013), *Gayrimenkul Ekonomisi*, İstanbul: Derin Yayınları.
- Jensen, P.A. & T. Voordt (2017), *Facilities Management and Corporate Real Estate Management as Value Drivers*, New York: Routledge.

- Jensen, P.A. (2009), "Theoretical Model Demonstrating the Value Adding Contribution of Facilities", in: *European Facilities Management Conference* (1-12), Euroforum, March 9, Denmark.
- Jensen, P.A. et al. (2012), "In Search For The Added Value of FM: What We Know And What We Need To Learn", *Facilities*, 30(5/6), 199-217.
- Jensen, P.A. et al. (2013), "How can facilities management add value to organisations as well to society", in: S.M. Kajewski et al. (eds.), *Proceedings of the 19<sup>th</sup> CIB World Building Congress 2013: Construction and Society*, CIB, Brisbane.
- Kamarazaly, M.A. et al. (2013), "Challenges Faced By Facilities Managers in The Australasian Universities", *Journal of Facilities Management*, 11(2), 136-151.
- Kılıç, S. (2016), "Cronbach'ın Alfa Güvenirlik Katsayısı", *Journal of Mood Disorders*, 6(1), 47-48.
- Kok, H.B. et al. (2011), "The Added Value of Facility Management in The Educational Environment", *Journal of Facilities Management*, 9(4), 249-265.
- Krejcie, V.R. & W.D. Morgan (1970), "Determining Sample Size for Research Activities", *Educational And Psychological Measurement*, 30(3), 607-610.
- Kwok, A. & C. Warren (2005), "Optimisation of Performance in Facilities Management", *Pacific Rim Real Estate Society Conference*, Melbourne 24-27 January, Australia.
- Li, Y. et al. (2019), "Status Quo And Future Directions of Facility Management: A Bibliometric - Qualitative Analysis", *International Journal of Strategic Property Management*, 23(5), 354-365.
- Lindkvist, C. et al. (2021), "Exploring Urban Facilities Management Approaches to Increase Connectivity in Smart Cities", *Facilities*, 39(1/2), 96-112.
- Nataliia, V. et al. (2021), "Healthcare Facilities Management in Digitalization Context", *International Journal of Health Sciences*, 5(3), 429-440.
- Ogungbile, A.J. & A.E. Oke (2015), "Assessment of Facility Management Practices in Public and Private Buildings in Akure and Ibadan Cities, South-Western Nigeria", *Journal of Facilities Management*, 13(4), 366-390.
- Orhunbilge, R. (2010), *Çok Değişkenli İstatistik Yöntemler*, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 4942, İşletme Fakültesi Yayın No: 286, İstanbul.
- Potkany, M. et al. (2015), "Facility Management And Its Importance in The Analysis of Building Life Cycle", *Procedia Economics and Finance*, (26), 202-208.
- Roper, K.O. (2017), "Facility Management Maturity And Research", *Journal of Facilities Management*, 15(3), 235-243.
- Salaj, A.T. (2021), "Urban Facility Management", *Facilities*, 39(7/8), 525-537.
- Then, D. (2004), "The Future of Professional Facility Management Education in The Asia-Pacific Region", *Conference in Hong Kong on 3 June 2004 New World Order in Facility Management*, HKIFM-PSDAS.
- Thompson, T. (1990), "The Essence of Facilities Management", *Facilities*, 8(8), 8-12.
- TRFMA (2019), *Tanımlar*, <<http://trfma.org/tanimlar/>>, 01.03.2022.
- Voordt, T. (2017), "Facilities Management And Corporate Real Estate Management: FM/CREM or FREM?", *Journal of Facilities Management*, 15(3), 244-261.
- Yalçiner, K. (2018), *Gayrimenkul Finansmanı*, Ankara: Detay Yayıncılık.

Erentürk, M.K. & N. Çakır-Yıldız & C. Şarkaya-İçelliöğlü (2024), "Profesyonel Site Yönetiminin Gerekliliği ve Gayrimenkulün Değerine Etkisi Konusunda Bir Araştırma", *Sosyoekonomi*, 32(62), 313-340.

Yıldız D. & E. Uzunsakal (2018), "Alan Araştırmalarında Güvenilirlik Testlerinin Karşılaştırılması ve Tarımsal Veriler Üzerine Bir Uygulama", *Uygulamalı Sosyal Bilimler Dergisi*, (1), 14-28.