

Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin proje başarısı ve yatırım değerine etkisi: Ankara ili Mamak ilçesi Doğukent bölgesi örneği*

The effect of developing conceptual projects on project success and investment value in real estate projects: A case study of the Doğukent region in Mamak district, Ankara province

Burçin Avcı¹ 

Yeşim Tanrıvermiş² 

¹MSc Student, Ankara University, Graduate School of Natural and Applied Sciences, Department of Real Estate Development and Management, Ankara, Türkiye.



²Prof. Dr., Ankara University, Faculty of Applied Sciences, Department of Real Estate Development and Management, Ankara, Türkiye.



Corresponding Author:
Yeşim Tanrıvermiş

Citation:

Avcı, B. & Tanrıvermiş, Y. (2026). Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin proje başarısı ve yatırım değerine etkisi: Ankara ili Mamak ilçesi Doğukent bölgesi örneği. *IDEALKENT*, 51, e1662524. <https://doi.org/10.31198/idealkent.1662524>

Open Access Statement:

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (CC BY). This license permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided that the original author(s) and the source are properly credited. The original publication in *IDEALKENT* must be cited in accordance with accepted academic practice.

Review Note:

Evaluated by Double-Blind Peer Review

Ethics Reporting:

To report potential ethical concerns, contact: bilgi@idealkentdergisi.com

Similarity screening was conducted via intihal.net.



Öz

Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme yaklaşımı son yıllarda proje geliştirme süreçlerinde önemli bir stratejik unsur haline gelmiştir. Bu çalışmanın amacı, gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin yatırım değeri ve proje başarısı üzerindeki etkisini Ankara ili Mamak ilçesi Doğukent Bölgesi örneği üzerinden incelemektir. Araştırmada çoklu veri kaynaklarına dayanan bir yöntem kullanılmıştır. Bu kapsamda kullanıcı ve yatırımcı anketleri uygulanmış, saha gözlemleri yapılmış, mimari proje dokümanları incelenmiş ve gayrimenkul satış ilanları analiz edilmiştir. Araştırma bölgesinde yaşayan 379 kullanıcıya anket uygulanmış ve bölgede yatırım yapan 30 yatırımcı ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Ayrıca 2024 yılına ait gayrimenkul satış ilanları kullanılarak farklı proje türleri arasında birim konut satış fiyatları karşılaştırılmıştır. Araştırma bulgularına göre konsept projeye sahip gayrimenkul projelerinde birim konut satış değerlerinin geleneksel apartman tipi projelere kıyasla yaklaşık yüzde yüz oranında daha yüksek olduğu belirlenmiştir. Anket sonuçları, kullanıcıların konut tercihinde güvenlik, site yaşamı, sosyal donatılar ve prestij gibi unsurları önemli gördüklerini ortaya koymuştur. Çalışma sonuçları konsept proje geliştirmenin hem yatırım değeri hem de proje başarısı açısından önemli katkılar sağladığını göstermektedir. Türkiye'de gayrimenkul proje geliştirme süreçlerinde konsept geliştirme yaklaşımının daha sistematik biçimde ele alınması ve bu alanda uzmanlaşmanın geliştirilmesi önerilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul geliştirme, proje, konsept proje, proje başarısı, yatırım değeri, Doğukent Bölgesi

Abstract

The concept development approach in real estate projects has become an important strategic element in project development processes in recent years. This study aims to examine the impact of concept development on investment value and project success through the case of the Doğukent Region in Mamak; Ankara. The study employs a multi-source methodology including user and investor surveys, field observations, architectural project document analysis, and examination of real estate sales listings. Surveys were conducted with 379 residents living in the study area, and interviews were carried out with 30 investors operating in the region. In addition, housing unit sales prices of different project types were compared using real estate sales listings from 2024. The findings reveal that unit housing sales values in concept-based real estate projects are approximately twice as high as those in conventional apartment-type projects. Survey results indicate that users attach significant importance to factors such as security, gated community life, social amenities, and prestige in housing preferences. The study concludes that concept project development contributes significantly to both investment value and project success. It is recommended that the concept development approach in Türkiye's real estate development processes should be addressed more systematically and supported through professional specialization.

Keywords: Real estate development, project, concept project, project success, investment value, Doğukent Region

* This article is extracted from the master's thesis prepared by Burçin Avcı under the supervision of Prof. Dr. Yeşim Tanrıvermiş.

Giriş

Gayrimenkul sektörü, birçok ölkede olduğu gibi Türkiye’de önemli sektörlerden biri olup, geleneksel gayrimenkul projeleri yerine, güncel ve geleceğin trendlerine cevap verebilecek, kavramsal olarak bir ana fikir ile tasarlanmış gayrimenkul projelerine olan talep giderek artmaktadır. Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme özgün bir ana fikre sahip bir proje tasarlamının başlangıç aşaması olup, ana proje fikrinin oluşması, bu fikrin şekillenmesi, hayata geçmesi ve işletme dönemi boyunca da etkisi devam eden bir olgu olmaktadır.

İyi bir konsept projede sektördeki rakiplerinizi den farklılaştığınız hususlar ile rakiplerinizi den farklı olarak öne çıkan proje özellikleri yer almaktadır. Konsept proje geliştirme, gayrimenkul sektöründe yalnızca yatırım değeri açısından değil, mekânsal yapı ve kentsel dönüşüm süreçleri bağlamında da önemli bir rol oynamaktadır. Geleneksel projelerden farklı olarak, özgün bir ana fikre dayalı konsept projeler, yalnızca fiziksel çevreyi değil, kullanıcı deneyimini, yatırımcı tercihlerini ve sosyal dokuyu da etkileyerek, kentsel mekânın yeniden biçimlenmesine katkı sağlamaktadır. Bu bağlamda, konsept proje geliştirme süreci, mekânsal yapı ile ekonomik ve toplumsal dinamikler arasındaki etkileşimi anlamada kritik bir araç olarak değerlendirilmektedir (Gürer, 2016).

Araştırmada, son yıllarda değişen gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin bulunduğu çevreye, dokuya, sosyal yapıya, yatırımcı ve geliştirici profiline, kullanıcı tercihlerine, ticari ve ekonomik hayata etkilerinin neler olduğu soruları ele alınmaktadır. Bu doğrultuda, konsept proje geliştirmenin gayrimenkul sektörüne etkileri ile bunların proje başarı, yatırım değeri, yatırımcı ve kullanıcının tercihlerine nasıl yansıdığının değerlendirilmesi hedeflenmektedir. Konsept geliştirme süreci, gayrimenkul projelerinin pazardaki rekabet avantajını artırması ve hedef kitleye daha etkili hitap etmesi için kritik bir faktördür (Miles et al., 2007; Peiser & Frej, 2003). Araştırma kapsamında gayrimenkul projelerinde gerçekteşen tasarım yaklaşımları, saha çalışmaları ve özellikle konsept proje

geliştirme örnekleri üzerinden analizi yapılarak kullanıcı tercihleri, yatırım değeri ile piyasa değerine etkileri yönünden gayrimenkul projesi geliştirme, proje yönetimi çalışmaları ve konsept proje geliştirme uzmanlığının yeri ve önemi ortaya konulmaktadır.

Araştırma, gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin yatırım değeri ve proje başarısına etkisini incelemeyi hedeflemektedir. Ankara İli Mamak İlçesi Doğukent Bölgesi’nin araştırma için seçilmesinin ana gerekçesi şehrin en dezavantajlı ve kötü imajlı bölgesinin, son yıllarda yapılan imar çalışmaları ve yapılaşma koşullarının da etkisiyle konsept projeli gayrimenkul projeleri yatırımlarının yoğun olarak gözlemlendiği bir bölge olması ve gerçekteşirilen bu yatırımların sonuçlarının çok net gözlemlenebilen bir bölge olmasıdır. Bölge özelinde yapılan inceleme sonucunda bölgenin makus kaderinin konsept projeli gayrimenkul yatırımları ile değiştiğini, kent hafızasındaki kötü imajının silinerek değerli, yatırım yapılabilir hatta prestijli bir bölge konumuna geçtiği görölmektedir. Araştırma ile çıkan sonuçların konsept proje geliştirmenin kamu ve özel sektör yatırımları ve yatırımcıları için de bir farkındalık yaratarak gerek diğer bölgeler gerekse diğer kentler için örnek alınabilecek, kentsel kalkınma, gelişme, sürdürülebilirlik, kaynakların etkin kullanımına da olumlu katkı sunan bir unsur olduğu sonucuna ulaşılması hedeflenmektedir.

Gayrimenkul sektörü, birçok ölkede olduğu gibi Türkiye’de de ekonomik büyüme ve kentsel gelişme açısından önemli bir rol oynamaktadır. Son yıllarda geleneksel konut projelerinin yerini giderek daha fazla özgün bir ana fikir etrafında tasarlanan konsept projeler almaya başlamıştır. Konsept proje yaklaşımı, yalnızca mimari tasarım açısından değil, aynı zamanda yatırım değeri, kullanıcı deneyimi ve pazarlama stratejileri açısından da önemli avantajlar sağlamaktadır.

Konsept proje geliştirme, gayrimenkul geliştirme sürecinin erken aşamalarında ortaya çıkan ve projenin mimari kimliğini, hedef kitlesini ve kullanım senaryolarını belirleyen temel bir süreçtir. İyi tasarlanmış bir konsept proje, rakip projelerden farklılaşma sağlayarak yatırımcılar için rekabet avantajı yaratabilir.

Gayrimenkul geliştirme literatüründe proje geliştirme süreci, pazar analizi, finansman modelleri ve fizibilite çalışmaları gibi konular geniş biçimde incelenmiştir (Miles et al., 2007; Peiser & Frej, 2003; Geltner et al., 2018). Bununla birlikte konsept proje geliştirmenin yatırım değeri ve proje başarısı üzerindeki etkisine ilişkin çalışmalar oldukça sınırlıdır. Özellikle Türkiye bağlamında bu konuya yönelik ampirik çalışmaların azlığı dikkat çekmektedir.

Bu çalışmada Ankara ili Mamak ilçesi Doğukent Bölgesi'nde gerçekleştirilen gayrimenkul projeleri incelenerek konsept proje geliştirmenin yatırım değeri ve proje başarısı üzerindeki etkileri analiz edilmektedir.

Araştırma kapsamında aşağıdaki araştırma sorularına yanıt aranmıştır:

RQ1: Doğukent Bölgesi'nde konsept projeye sahip konut projelerinin m² birim satış fiyatları, gelecekteki konut projelerine göre daha yüksek midir?

RQ2: Kullanıcıların konut tercihinde hangi proje özellikleri belirleyici rol oynamaktadır?

RQ3: Konsept proje geliştirmenin yatırım değeri üzerindeki etkisi kullanıcı ve yatırımcı algıları açısından nasıl ortaya çıkmaktadır?

RQ4: Konsept projelerin piyasa başarısını belirleyen temel faktörler nelerdir?

Kavramsal Çerçeve

Literatürde, gayrimenkul geliştirme sürecinin genellikle fizibilite analizleri, finansman modelleri ve pazar analizleri üzerine odaklandığı, ancak konsept geliştirmenin bu süreçteki rolünün yeterince ele alınmadığı görülmektedir (Geltner et al., 2018). Konsept geliştirme, yalnızca mimari tasarım ya da marka yaratma değil, aynı zamanda ekonomik, sosyal ve kültürel dinamikleri de kapsayan bütüncül bir yaklaşım sunmaktadır (Falk, 2016). Özellikle uluslararası literatürde, gayrimenkul projelerinde konsept geliştirme konusunda yapılan çalışmalar daha çok sürdürülebilir projeler, akıllı şehir konseptleri ve lüks konut projeleri çerçevesinde ele alınmıştır (Lützkendorf & Lorenz, 2011). Swietek, 2023 çalışmasında Automated Design Appraisal (ADA) adı

verilen bir yöntem önermektedir. Bu yöntem, oluşturulan bina tasarım konseptinin yerel kent bağlamında piyasa fiyatını tahmin etmeyi amaçlamaktadır. ADA, üç boyutlu bina performans simülasyonlarıyla entegre edildiğinde, mülkiyet değerine olan etkileri daha detaylı mekânsal çözünürlükte değerlendirebilecektir. Bu yaklaşımla, ADA hem fiyat büyümesini tahmin edebiliyor hem de yerel gelişme kaynaklı değer kaybı (devaluation risk) açısından analiz yapabilmesi mümkün görülmektedir. Robin (2018) ise, gayrimenkul geliştiricilerinin yalnızca ekonomik aktörler değil, aynı zamanda kentsel bilginin üreticileri olduğunu vurgulamaktadır.

Türkiye bağlamında ise, konsept projelerin finansal başarı üzerindeki etkisine yönelik sınırlı sayıda çalışma bulunmaktadır. Bu bağlamda, bu araştırma, konsept geliştirmenin proje başarısına olan etkilerini anlamaya yönelik önemli bir katkı sunmaktadır.

Proje geliştirme konsepti, yalnızca estetik tasarım süreçleri ile değil, aynı zamanda ekonomik, sosyal ve çevresel unsurları bir araya getiren bütüncül bir yaklaşım gerektirmektedir. Literatürde, konsept geliştirmenin önemi vurgulansa da Türkiye bağlamında daha fazla araştırmaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bağlamda, konsept geliştirmenin gayrimenkul projelerinin başarısı üzerindeki etkileri, daha kapsamlı bir şekilde incelenmelidir. Gayrimenkul projeleri, konut, ticari, endüstriyel ve karma kullanımlı projeler gibi farklı kategorilere ayrılmaktadır. Bu projelerin her biri, farklı hedef kitlelere hitap etmekte ve farklı gereksinimler içermektedir. Ayrıca, her projenin geliştirme süreci, ekonomik, sosyal ve çevresel faktörler tarafından şekillendirilmektedir (Geltner et al., 2018). Gayrimenkul geliştirme sürecinde birçok aktör yer almaktadır. Bunlar arasında geliştiriciler, yatırımcılar, mimarlar, mühendisler, finansman kuruluşları ve pazarlama uzmanları bulunmaktadır. Bu aktörlerin her biri, projenin başarısı için farklı roller üstlenir. Ancak, konsept geliştirme aşamasında aktörlerin iş birliğinin önemi üzerine daha fazla araştırmaya ihtiyaç duyulmaktadır (Peiser & Frej, 2003). “Konsept” gösterişli tüketim kültürü kavramı ile “ne kadar farklı, o kadar pa-

halı”; konut kullanıcısı için ise “ne kadar farklı, o ka-
dar prestijli” algısı ile sisteme empoze edilir (Kılıç &
Ayataç, 2019).

Türkiye’de çeşitli kentsel arsada değer artışı ka-
zanımı araçları bulunmaktadır. Bununla birlikte,
kentsel yenileme alanlarında değer artışlarıyla bağ-
lantılı olarak gelişen bir politika bulunmamaktadır.
Bunun yerine, kamuya değer kazanımı plan notları
ile sağlanmaktadır. Bir taraftan 6306 sayılı Afet
Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında
Kanun ile devlet kendi kazanımından vazgeçerek
özel sektöre bir seri muafiyet getirip kentsel yeni-
leme projelerine teşvik etmeye çalışırken, diğer ta-
raftan plan notları ile ilave ücretler ve katkılar getir-
mektedir. Devlet, yüklenicileri kentsel yenilemeye
yatırım yapmaya teşvik etmek için kentsel yenile-
medeki artan değeri özel sektöre bırakmış gibi an-
laşılmalı birlikte, bu çalışma bize göstermektedir
ki, çoğunlukla özel sektörden daha çok mülk sahi-
pleri tarafından değer artışı kazanımı sağlanmakta-
dır (Tarakçı ve Türk, 2020).

Türkiye’deki hızlı kentleşme, kentsel arazi de-
ęerlerinin kontrolsüz artışına ve yapılaşma sorunla-
rına yol açmıştır. Farklı illerdeki projelerde, idare ve
mahkeme bilirkişi raporları arasında büyük değer
farkları bulunmakta, bu da güvenilir değerleme so-
rununu ortaya çıkarmaktadır. Başarılı dönüşüm
projeleri için, teknik altyapının ve hazırlık çalışma-
larının iyi yapılması, tarafsız değerleme, etkili bilgilendirme ve yönetim modeli geliştirilmesi gerekmektedir (Aliefendioğlu & Tanrıvermiş, 2015).

Türkiye’de ise gayrimenkul projelerinde kon-
sept geliştirme sürecine ilişkin akademik çalışma-
lar sınırlı sayıdadır. Bu nedenle bu çalışma, Tür-
kiye’de gayrimenkul projelerinde konsept proje ge-
liştirmenin yatırım değeri ve proje başarı üzerin-
deki etkilerini inceleyerek literatüre katkı sağla-
mayı amaçlamaktadır.

Yöntem

Araştırmada arşiv ve kaynak incelemesi ile alan
araştırması (anket ve örnek proje analizleri) sonu-
çlarına göre gayrimenkul geliştirme süreci ve bu sü-
rekte konsept proje geliştirme çalışmasının proje

geliştirmedeki yeri, yatırım değeri ve proje başarı-
sına etkisi incelenmiştir. Kaynak incelemesi aşama-
sında öncelikle kuramsal ve kavramsal bir çerçeve
oluşturulacaktır. Bu kapsamda, “konsept proje ge-
liştirme” çalışmasının gelişim süreci ve dinamikleri-
nin detaylandırılması ile proje geliştirme olgusunun
küresel bir bakış açısıyla ele alınmasına ilişkin bilim-
sel çalışmaları ve diğer kaynaklar bir bütün olarak
değerlendirilecektir. Gelişmiş ve gelişmekte olan
ölkelerin proje geliştirme süreçleri ile “konsept
proje” ilişkisi ve bu kapsamda konsept proje geliş-
tirmenin sağladığı değer avantajları seçilen çalışma
alanı ve örnek uygulamalar çerçevesinde incelen-
miştir.

Alan araştırmasının ilk aşamasında Ankara Ma-
mak Doğukent Bölgesi’nin yakın tarihsel gelişim
süreci ile mekânsal plan kararları değerlendirilmiş-
tir. Bu kapsamda, bölgenin geçmiş dönem analizi,
yakın tarihteki gelişimi ve imar plan kararları, sos-
yolojik yapı, nüfus büyüklüğü, gayrimenkul yapıları-
nın analizleri, sınıflandırmaları, oluşum süreçleri, bu
süreçteki aktörler incelenmiştir. Gayrimenkul pro-
jelerinin geçmişi ile güncel durumunun kıyaslan-
ması ile bölgeye katılan değere etkisinin belirlene-
bileceği, daha önce Ankara’nın çöplük bölgesi olan
bu bölgenin konsept gayrimenkul projelerinin ge-
liştirildiği bir bölgeye nasıl dönüştüğünün analizinin
yapılması ve bu konsept projelerin bölgenin değe-
rine nasıl bir katkı sağladığına irdelenmesi için Ma-
mak İlçesi Doğukent Bölgesi seçilmiştir. Mamak İl-
çesi’nin seçilme nedenlerinden biri de bu çalışma-
nın gizli hedefi olarak son dönemde yapılan kon-
sept projeli gayrimenkul projesi yatırımlarının An-
kara’nın alt gelir grubunun yaşaması ile bilinen ilçe-
nin üst-orta ve üst gelir grubunun da bu ilçeyi tercih
etmeye başladıklarının, ilçenin bu projeler ile kötü
sayılabilecek imajının değişmeye başladığına hatta
değerli ve tercih edilebilir bir bölge olarak bilinirli-
ğinin arttığına belirtilmesidir.

Araştırma bölgesinde ikamet eden ve bölgedeki
gayrimenkul projelerinden bağımsız bölüm satın al-
mış veya kiralamış olan kullanıcılara yönelik toplam
379 kişiye anket uygulanmıştır. Araştırma bölgesi
dört ana bölüme ayrılmıştır, katılımcılardan 123 kişi
1. Bölge, 244 kişi 3. Bölge ve 12 kişi 4. Bölgeden se-

çilmiş olup, henüz 2. Bölgede ikamet edilmediğinden, söz konusu bölgeden anket yapılması mümkün olamamıştır. Bu anket uygulaması sonuçlarına göre konsept proje geliştirmenin kullanıcı gözünden proje başarısına ve yatırım değerine etkisinin analiz edilmesi hedeflenmektedir.

Anket uygulama sürecinde çalışma evreni basit tesadüfi örnekleme yöntemiyle belirlenmiştir. Örneklem seçilirken her konunun hedef kitleye uygun olduğu varsayılmış, konut kullanıcısının bulunması ankete katılım için yeterli koşul olarak değerlendirilmiştir. Araştırmanın evrenini çalışma alanında yaşayan özel kullanıcılar oluşturmaktadır. Saha araştırması ile tüm evreni kapsamak daha zor ve pahalı olabilmektedir. Bu nedenle çalışmada, maliyet açısından ve bilgiye daha hızlı ulaşabilmek amacıyla örnekleme yöntemi tercih edilmiştir. Örnekleme yöntemi olarak basit tesadüfi örnekleme yöntemi seçilmiştir. Basit rastgele örnekleme yöntemi kullanılarak örneklem büyüklüğü katılımcılar arasında %95 güven düzeyi ($Z=2$) ve ± 1 kişi hassasiyetle hesaplanmıştır. Örneklem büyüklüğünü hesaplamak için araştırma bölgesi nüfusu, nüfus büyüklüğü olarak alınmıştır (Bölgenin yaklaşık nüfusu: 30.000).

Saha çalışması sonucunda verilerden hesaplanan standart sapma değeri 36.604 olarak bulunmuştur. Saha çalışması için uygun numune çapı aşağıdaki denklem kullanılarak belirlenmiştir (Çingi, 1994). Hesaplamalar sonucunda numune çapı 379 çıkmıştır. Elde edilen sonuçlara göre 2022 yılının Kasım ayından 2023 yılının Eylül ayına kadar çalışma alanında yaşayan 379 kişi arasında anket yapılmış ve cinsiyet ayrımı yapılmadan rastgele seçilmiştir. Anket, çalışma alanında yaşayan özel kullanıcıların yanıtları kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Algı düzeyi ve beklentilerle sınırlanmıştır. Elde edilen sonuçlardan çıkarılacak sonuçların ve genellemelerin tüm çalışma alanı için geçerli olacağı kabulü yapılmıştır. Nicel araştırma yöntemlerinde anket yöntemi, veri toplamada en etkili araç olarak kabul edilmektedir. Araştırmada herhangi bir subjektif bilgi katmadan kullanıcıların görüşlerini doğru yansıtmaları nedeniyle anket uygulanmıştır. Çalışmanın amacı herhangi bir gelir veya yaş grubuna yönelik beklentileri veya satış stratejilerini analiz etmek olmadığından ev kullanıcısının kimliği geniş

bir perspektiften ele alınmıştır. Örneklem farklı yaş, meslek ve eğitim seviyesindeki insanları içermektedir. Katılımcıların yaşadığı konut amaçlı gayrimenkul projelerinin kavramsal tasarım sürecinin çevreye, dokuya, sosyal yapıya ve kullanıcı tercihlerine etkisini değerlendirmek amacıyla tasarlanan kullanıcı anket formu iki bölümden oluşmaktadır.

Kullanıcı anketinden elde edilen veriler SPSS 22 paketi kullanılarak analiz edilmiştir. Verilerin genel frekans dağılımının yanı sıra kategorik değişkenlerin analizinde Ki-Kare analizi kullanılmıştır. Anlamlılık düzeyi 0,05 olup, $p<0,05$ ise anlamlı bir ilişki/fark var demek olup, $p>0,05$ ise anlamlı bir fark/bağımlılık yoktur demektir. Veriler analiz edilirken öncelikle araştırmaya katılan kişilerin demografik özellikleri (cinsiyet, yaş, meslek, eğitim durumu, aylık aile geliri gibi) incelenmiştir. Analiz sonucu anlamlı bulunan değerlendirmeler detaylandırılarak yorumlanmıştır.

Araştırmada kullanıcı memnuniyeti ve algıya dayalı değişkenler 5'li Likert ölçeği ile ölçülmüştür (1=Kesinlikle katılmıyorum, 5=Kesinlikle katılıyorum). Ölçeklerin iç tutarlılığı Cronbach's Alpha katsayısı ile test edilmiş olup, elde edilen değerler 0,70'in üzerinde bulunarak ölçeklerin güvenilir olduğu değerlendirilmiştir.

Bu çalışma kapsamında kullanılan değişkenler ve ölçüm yöntemleri Tablo 1'de sunulmuştur. Çalışmada yatırım değeri ve proje başarısı olmak üzere iki temel bağımlı değişken bulunmaktadır. Yatırım değeri, gayrimenkul projelerinde konutların birim satış fiyatı (TL/m²) üzerinden ölçülmüştür. Proje başarısı ise kullanıcı memnuniyeti, satış performansı ve yatırımcı algısı gibi göstergelerin birlikte değerlendirilmesiyle analiz edilmiştir. Bağımsız değişkenler arasında proje türü, konut büyüklüğü, sosyal donatılar ve lokasyon özellikleri yer almaktadır.

Bu çalışma kapsamında gerçekleştirilen anket uygulamalarına katılım gönüllülük esasına dayanmaktadır. Katılımcılardan araştırma öncesinde bilgilendirilmiş onam alınmış, elde edilen verilerin yalnızca bilimsel amaçlarla kullanılacağı açıkça belirtilmiştir.

Tablo 1. Değişkenler ve ölçüm tablosu

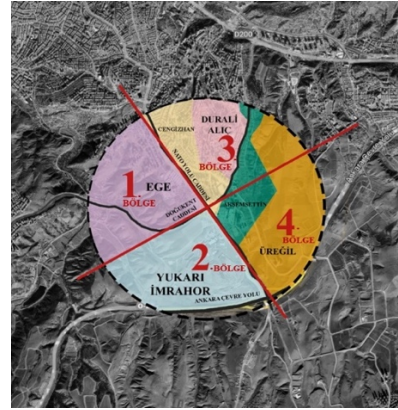
Değişken Adı	Kavramsal Tanım	Operasyonel Tanım / Ölçüm	Veri Kaynağı	Ölçek / Birim	Beklenen Etki
Yatırım Değeri	Gayrimenkul projelerinin ekonomik değeri	Konutların birim satış fiyatı (TL/m ²)	Gayrimenkul ilan verileri	TL/m ²	Konsept projelerde daha yüksek
Proje Başarısı	Projenin piyasa performansı ve kullanıcı memnuniyeti	Satış hızı, kullanıcı memnuniyeti ve yatırımcı getirisi göstergeleri	Kullanıcı ve yatırımcı anketleri	Endeks / Likert ölçeği	Pozitif
Konsept Proje	Özgün tasarım, sosyal donatılar ve mimari farklılık içeren projeler	Konsept projeye sahip olup olmama durumu	Proje dokümanları ve saha gözlemleri	İkili değişken (1=konsept, 0=konvansiyonel)	Pozitif
Konut Tipi	Konut büyüklüğü ve plan tipi	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 konut tipleri	Proje dokümanları	Kategorik	Büyük konutlar daha yüksek değer
Proje Türü	Gayrimenkul projesinin yapılaşma biçimi	Apartman tipi, site tipi, konsept proje	Proje analizleri	Kategorik	Konsept projelerde yüksek
Konut Büyüklüğü	Konutun net kullanım alanı	Metrekare büyüklüğü	Gayrimenkul ilanları	m ²	Pozitif
Ulaşılabilirlik	Projenin ulaşım akslarına yakınlığı	Ana arterlere ve ulaşım hatlarına yakınlık	Mekânsal analiz	Kategorik	Pozitif
Sosyal Donatılar	Projede yer alan sosyal ve rekreasyon alanları	Güvenlik, otopark, spor alanı, rekreasyon alanı varlığı	Proje incelemeleri ve anket	İkili değişken	Pozitif
Kullanıcı Memnuniyeti	Konut kullanıcılarının yaşam kalitesi algısı	Likert ölçeği (1–5)	Kullanıcı anketi	Likert ölçeği	Pozitif
Lokasyon Avantajı	Projenin merkezi alanlara yakınlığı	Ticari merkezlere ve ulaşım akslarına yakınlık	Mekânsal analiz ve anket	Kategorik	Pozitif

Katılımcıların kimlik bilgileri toplanmamış olup tüm veriler anonim olarak analiz edilmiştir. Araştırma sürecinde gizlilik ve veri koruma ilkelerine uygun hareket edilmiştir.

Araştırma Bölgesi Analizi

Mevcut Durum Analizi

Araştırma alanı olarak seçilen bölge IKEA merkezli ve 2 km yarıçaplı bir dairesel alanı kapsamaktadır (Şekil 1). Araştırma bölgesinin 2004-2024 tarihleri arasındaki 20 yıllık gayrimenkul projeleri gelişimi incelenecektir. Bu alan içine Mamak İlçesi'ne bağlı Durali Alıç, Akşemsettin, Cengizhan, Ege, Üreğil, Kusunlar ve Yukarı İmrahor Mahalleleri girmektedir.



Şekil 1. Araştırma bölgesi ve mahalleleri

Araştırma bölgesi dört ana bölgeye ayrılarak analiz edilecektir. 1. Bölgede kentsel dönüşüm ağırlıktadır. Burada kentsel dönüşüm sebebiyle genellikle yapsat modelinde çalışan müteahhitler tarafından oluşturulmuş 8-15 katlı apartmanlara rastlanmakta ve konut yerleşimi ağırlıktadır. Ticari faaliyet genellikle cadde üzerindeki apartmanların zemin katında, cadde perakendeciliği şeklinde, küçük m²'li dükkânlar yer almaktadır. 2. Bölge de aynı şekilde kentsel dönüşüm ağırlıklı bölge olup, araç-

tırma bölgesinin en yoğun nüfuslu alanıdır. Eski küçük 4-5 katlı apartman tipi yapılaşmalar ile 10-16 katlı apartman yapılaşmalarının olduğu, yine çoğunlukla konut bölgesinin yer aldığı bir alandır. Burada ticari faaliyetler apartman altlarındaki zemin kat küçük metrekareli dükkânlarda gerçekleşmektedir.

km'dir. Araştırma bölgesinde Mamak Belediyesi'nin 2008 yılında başlattığı yoğun kentsel dönüşüm projeleri olmuştur.

Mamak Belediyesi'nin kendi internet sitesinden alınan verilere göre Durali Alıç ve Ege Kentsel Dönüşüm Projeleri hayata geçirilen en büyük kentsel dönüşüm projeleri olmuştur.

Tablo 2. Araştırma bölgesindeki mahallelerde nüfus yoğunlukları

Yıllar	Durali Mh.	Alıç Mh.	Cengizhan Mh.	Ege Mh.	Üreğil Mh.	Yukarı İmrahor Mh.	Akşemsettin Mh.	Kusunlar Mh.
2012	33.288	22.429	10.915	6.083	281	14.761	500	500
2018	33.288	22.429	10.915	6.083	281	14.761	500	500
2019	35.739	23.624	11.892	6.471	232	15.471	470	470
2021	38.974	26.162	13.679	6.840	202	16.491	428	428

2. Bölgenin en büyük ticari birimi Mamak Metro Gross Markettir. 3. Bölge hâlâ gecekondulu yerleşiminin gözlemlendiği, bunun yanı sıra arazi vasfında geniş bir alanın olduğu ayrıca cadde hizasında az katlı apartmanların yer aldığı, bir kısmında da büyük Nata Vega Avm ve Rezidans Projesi ile yeni büyük marka konutların olduğu bir alandır. Bu alanda büyük bir özel okul, benzin istasyonu da vardır. 4. Bölge henüz yapılaşmanın olmadığı, eski çöplük alanı yeni katı atık tesisi bölgesidir. Herhangi bir gayrimenkul projesi bu bölgede yer alamamaktadır. Araştırma bölgesinde sadece İmrahor Vadisi kısmı ile Üreğil Mahallesi kısmında yeşil kuşağa rastlanmaktadır. Diğer bölgelerde çok yoğun bir yapılaşma hâkimdir.

Büyük çoğunluğu gecekondularla kaplı bu mahallelerde yıllar içinde dönüşümler yaşanmıştır. Mahallelerde zaman içinde özellikle kentsel dönüşümle verilen yüksek imar hakları ile gecekonduların çok katlı binalara dönüşmesi sebebi ile yüksek nüfus artışları görülmektedir (Tablo 2).

Bu mahallelerin son 20 yıllık geçmişini analiz ederek bölgenin gayrimenkul yatırım projeleri çerçevesinden geçirdiği değişim ve gelişim değerlendirilecek olup, bölgedeki konsept gayrimenkul projeleri incelenerek bunların bölge değerine etkisi çerçevesinden konsept projelerin başarısı ve yatırım değerine etkisi incelenecektir.

Durali Alıç Mahallesi Mamak İlçesi'nin en kalabalık mahallesidir. Mamak ilçe merkezine 11 km, Ankara şehir merkezine mesafesi ise yaklaşık 7

Durali Alıç kentsel dönüşüm projesi 300.000 m² alanı kaplayan bu kentsel dönüşüm projesi ile gecekondulu sahiplerine arsa tahsis yapılarak 7.600 konut, ticari üniteler ve 10.000 m² park alanı yapılarak proje 2016 yılında sonuçlandırılmıştır (Şekil 2) (Mamak Belediyesi, 2024a).



Şekil 2. Durali Alıç Mahallesi kentsel dönüşüm öncesi (solda) ve sonrası (sağda) (Mamak Belediyesi, 2024a)

Mamak İlçesi, Durali Alıç Mahallesi, Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap İmar Planı değişikliği kapsamında 12.01.2021 tarihli ABB Meclis kararına göre 7221 sayılı Kanun'un 6. maddesine istinaden yapı yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisine göre

mevcut konut alanlarında $E=1,50$ ve $H_{max}=14$ kat olmaktadır.

Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Mamak Belediyesi tarafından 2008 yılında başlayarak 970.000 m² alanı kapsayan ve tamamı gecekondularla kaplı alanda gecekonduların sahiplerini ikna ederek yapsat usulü ile yüksek katlı konutlara çevrilen bir bölgedir. Mahallede toplamda 7200 konutluk bir dönüşüm gerçekleştirilmiştir. Artık bölgede gecekondular kalmamış hemen hemen hepsi 10-12 katlı yüksek konut projelerine dönüşmüştür (Şekil 3) (Mamak Belediyesi, 2024b).



Şekil 3. Ege Mahallesi kentsel dönüşüm öncesi (solda) ve sonrası (sağda) (Mamak Belediyesi, 2024b)

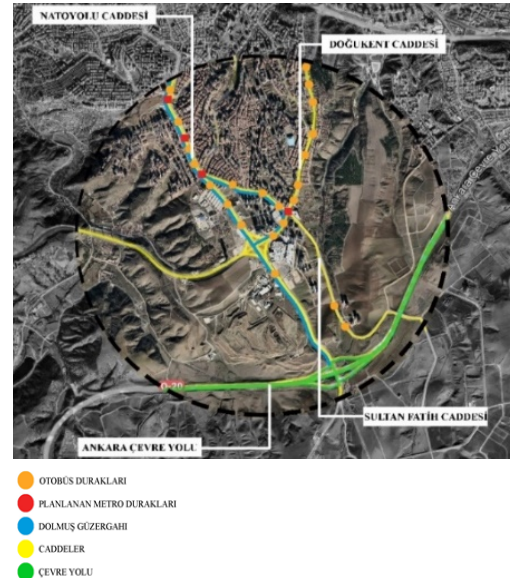
Yukarı İmrahor Köyü 6360 sayılı Kanun'da 12/11/2012 tarihinde "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında mahalleye çevrilmiş olup, büyük bir çoğunluğu ham arazi ve gecekondulardan oluşmaktadır (Şekil 4). Kömür ocakları ile tanınmış bir mahalle olup, viyadük yolunun tam altına denk geldiğinden, imrahor viyadüğü projesi kapsamına da girmektedir. Viyadük yoluna cepheli alanlarda arsa vasıflı parseller oluşturulmuş ve yapılaşma başlamıştır.



Şekil 4. Yukarı İmrahor Köyü (Kaynak URL2)

Üreğil Mahallesi gecekonduların, az katlı apartmanların, ham arazi ve yeşil alanların olduğu bir yerleşim yeri niteliğinde olup, burada şehrin alt gelir grupları yaşamaktadır. Cengizhan ve Akşemsettin Mahalleleri bölgenin büyük gayrimenkul yatırımlarının yer aldığı bölgesidir. Kusunlar Mahallesi ise imara açılmış ve yapılaşmanın henüz en az olduğu bölgedir. Katı atık tesisi Yukarı İmrahor ve Kusunlar Mahallesi'nin bir kısmında yer almaktadır.

Doğukent Bölgesi'ni Çankaya'ya bağlayan Mamak Viyadüğü Yolu'nun gün geçtikçe önemi artmaktadır. Bu bağlantı yolu aynı zamanda Çankaya'yı Samsun Yolu'na da bağlayan ana arterlerdendir. Araştırma bölgesinin tam ortasında kalan kelebek kavşağı esas aldığından bir yol Çankaya'ya bağlanırken, diğer yol Kayaş, Lalahan, Samsun Yolu bağlantısı sağlamakta, diğer kollar Tuzluçayır, Abidinpaşa, Kızılay, Ulus hattı diğer yol ise Elmadağ, Çevre Yolu, Kusunlar Mahallesi bağlantısını oluşturmaktadır (Şekil 5).



Şekil 5. Toplu taşıma güzergâhları ve yollar

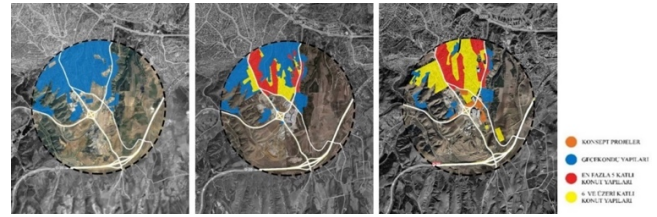
Bölgenin uzun süreden bu yana heyecanla beklediği Dikimevi metrosunun bu bölgeye kadar ilerlemesi projesine de yakın zamanda başlanıldığı ABB tarafından ilan edilmiştir. ABB tarafında yapımı planlanan Dikimevi-Natoyolu Raylı Sistem Çalışması tüm hızıyla sürmektedir. 7,4 km uzunluğunda olacak yeni hat sekiz ayrı istasyondan oluşacaktır (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2024). Bölgenin böyle bir ulaşım sistemine oldukça ihtiyacı bulunmakta ve bölgeye metro gelmesi ayrıca değer katacak olup, bölge gelişimine de büyük bir etkisi olması beklenmektedir.

1987 yılında onaylanan İmrahor Vadisi Rekreasyon Alanı Nazım İmar Planında alınan plan kararlarından olan Çankaya Mamak viyadük bağlantısı projesi, Ankara Çevre yolu bağlantısı projesinin tamamlandığı bilinmektedir. Ankara Çevreyolu bağlantısı da aslında ulaşım da oldukça sık tercih edilen yollardan olup, şehrin her noktasına trafiksiz ulaşım şansı tanımakta olup, oldukça fazla tercih edilmektedir. Araştırma bölgesinde yaşayanların Ankara Çevre Yolu, Natoyolu Caddesi ve Doğukent Bulvarı gibi oldukça geniş yollardan şehrin her noktasına kolayca bağlandığı görülmektedir. Şimdilik bu yollar özel araç ulaşımına uygun olsa da zamanla bölge gelişimini tamamladıkça toplu ulaşım ağının da genişleyeceği düşünülmektedir.

Araştırma bölgesi incelendiğinde, gayrimenkul projeleri açısından bölgenin büyük bir kısmının 2008 yılına kadar boş araziler, çöplükler ve gecekondu alanlarından oluştuğu görülmektedir. Ancak kentsel gelişim alanlarında zamanla 8-14 katlı, 2 veya 3 bloktan oluşan konut sitelerinin inşasına başlanmış; özellikle 2008 yılında Metro Gross Market inşaatının başlamasıyla birlikte bölgenin yapısında belirgin bir dönüşüm yaşandığı dikkat çekmektedir. Metro Gross Market ilçenin ilk gross marketi olup marketin yapıldığı yıllarda bölge hala boş ve yapılaşmanın olmadığı bir bölgedir. Bu tarihten sonra şehir içi küçük konut parsellerinden sonra ilk defa bu bölgede daha büyük m²'li parsellerde yüksek katlı, farklı konseptte konut, rezidans, AVM projeleri yapılmaya başlanmıştır. Bölgede benzin istasyonları, katı atık tesisi, EGO durak ve atölyeleri, TEİAŞ trafo merkezi diğer tip gayrimenkullerdir.

Konutun üretim ve tüketim ürünü olması, her türlü antropojenik değişimin yansıdığı temel unsurlardan biri olmasını belirlemektedir. Üretim piyasasındaki her türlü değişim konut arzını etkilerken, yıllar içinde değişen sosyal ve kültürel ortam da konut talebinin niteliksel ve niceliksel yönünü değiştirmektedir. Bu çeşitli faktörlerden etkilenen konut sektöründe konut arz ve talebi arasında bir denge sızlık bulunduğundan, konut talebinin konut arzını nasıl şekillendirdiği sorusu önem kazanmaktadır. Ayrıca konut ifadesi zamanla anlamsal değişikliğe de uğramıştır. Geçmişte sadece bir kişinin barınma yeri olan konut, zamanla insanların sosyal, ekonomik ve kültürel ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik bir araç haline gelmiştir.

Bundan yirmi sene önce sadece gecekondu yapılarının olduğu bölgede 2012 yılında gecekondu dan az katlı apartman dönüşümlerine geçildiği görülmektedir (Şekil 6).



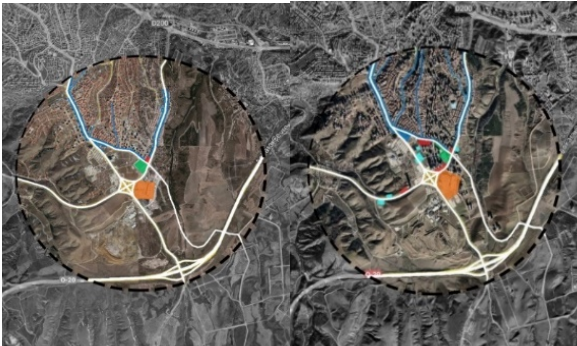
Şekil 6. 2002 yılı (solda), 2012 yılı (ortada) ve 2022 yılı (sağda) konut dağılımı

Durali Alıç Mahallesi Sultan Fatih Caddesi üzerinde eski yapılaşma zemin+3 katlı apartman tipi konutlar varken daha içerilere gidildiğinde yeni yapılaşmada 14-16 kata kadar ikili bloklar halinde site yapılaşmaları bulunmaktadır. Genellikle konut tipolojisi 3+1 daire tipi olup, 120-155 m² aralığındadır. Cengizhan Mahallesi'nde de durum benzerdir. Eski yapılaşmada zemin+3 katlı apartman tipi konutlar varken daha içerilerde yeni yapılaşmada 8-16 kata kadar apartmanlar bulunmaktadır. Akşemsettin Mahallesi'nin hala büyük bir kısmı gecekondu bölgesi olup, caddeye bakan kısımlarında zemin+3-4 kat apartman tipi konut yapılaşması bulunmaktadır. Üreğil Mahallesi'nin büyük bir kısmının yeşil alan olarak bırakıldığı ve Ege Mahallesi'nde de 10-18 kat arası apartman ve site tarzı yapılaşmalara rastlanmaktadır. Yukarı İmrahor Mahallesi'nde bazı gece-

kondular ve tuğla fabrikaları dikkat çekerken Doğukent Bulvarı'na cepheli kısımlarda yeni başlayan bir marka proje ile (MOTTO Ankara) konut yapılaşmasına açıldığı görölmektedir. Kusunlar Mahallesi de yeni yapılaşmanın başladığı mahallelerdendir. Araştırma bölgesinde yüksek oranda 3+1 ve 4+1 100-170 m² aralığında konut projelerinin tercih edildiğı görölmüş olup, sadece yeni başlayan ve inşaatı devam eden MOTTO Ankara projesinde 1+1 konut yapıldığı görölmektedir.

Bölgede az sayıda olsa da hâlâ gecekondulara rastlamak mümkündür. Mevcut durumda bölgede gecekondular, zemin+3 katlı apartmanlar, 10-15 katlı konut siteleri, karma projeli konut yapıları ile rezidanslar vardır. Her biri farklı m² büyüklüklerinde ve konseptte olan bu konut projelerinde her kesimden kişinin yaşadığını görmek mümkündür. Bölgede farklılaşan konut projeleri bölgenin sosyolojik ve toplumsal kalkınmasına da etki etmekte olup, kente katılımı artırarak bölge insanının kentleşmesinde de önemli rol oynamaktadır. Tüm farklı kesimlerin keşişim noktası ticari üniteler olmaktadır.

2002-2008 yılları arasında cadde perakendeciliğinin yaygın olduğı bölgede 3-5 katlı apartmanların zemin katı veya gecekondularda küçük metrekareli dükkânlar iken 2008 yılında Metro Gross Market ile başlayan ticari yatırımlar Mamak Belediyesi'nin kentsel dönüşüm projeleri desteği ve özel sektör yatırımları ile oldukça büyük metrekareli dükkânlara dönüşüm sağlamaktadır (Şekil 7). Birçok ticari markanın en büyük metrekareli mağazalarını artık bu bölgede görmek mümkün olacaktır.



● ALIşVERİŞ MERKEZLERİ
● GROSS MARKET
● APARTMAN ZEMİN KATI DÜKKÂN LAR
● CADDE MAĞAZALAR
● BİNİZİMLER

Şekil 7. 2012 yılı (solda), 2022 yılı (sağda) ticari nitelikli taşınmazlar

Sultan Fatih Caddesi üzerinde yer alan Mamak Belediye Başkanlığınca uygulanan Durali Alıç 4500 konutluk kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan ve kentsel dönüşüm projesinin tek ticari yapısı olan, 2008 yılında yapımına başlanan ve 2010 yılında yapımı tamamlanan, görünüşünün birebir gemiye benzemesi sebebiyle gemi binası ismi verilen, Gemi İş Merkezi 15.855 m² inşaat alanına sahip ve 6 katlıdır. İş merkezinin içerisinde 35 dükkân, çok amaçlı salonlar, mağazalar, restoranlar, kafeler ve spor alanları yer almaktadır (Kaynak URL1). Mamak Metro gross marketten sonraki bölgenin ikinci ticari yapısı olmuştur. 2011 yılında Anatolium Avm ve Ankara'nın ilk IKEA mağazası açılmış hemen yanına Nata Vega Avm açılarak bölgenin gelişim fitili adeta ateşlenmiştir. Ticari hayat hızla canlanmış, Ankara'nın her yerinden kişiler artık bu bölgeye alışverişe gelmeye başlamıştır. Özellikle Ankara'nın tek IKEA mağazasının burada olması bölgede ciddi bir çekim etkisi yaratmıştır. Daha sonra yapılan büyük karma konut projelerinin caddeye bakan kısımlarının zemin katlarının tamamı ticari fonksiyonda olması sebebiyle büyük kullanım alanlı ticari dükkânlar, kafeler görölmeye başlanmıştır. Önceleri bölgede alt gelir grubuna hitap eden ticari faaliyetler gözlemlenirken son yıllarda yüksek gelir grubuna sahip kişilerin de tercih ettiğı ticari faaliyetleri görmek mümkün olmaktadır.

Bölgenin gelişmesi ile bölgeye son on yılda dört yeni benzin istasyonu ruhsatı daha verilmiştir. Bölgede özellikle özel okul yatırımları da dikkat çekmeye başlamıştır. Daha önce gecekondulu bölge olan bu alanda özel okul yatırımları görmek aslında bölgenin yüksek gelişim potansiyelinin de bir kanıtı olmuştur. Yükselen Koleji Doğukent Kampüsü, Yönder Okulları Doğukent Kampüsü özel eğitim yapıları iken hamam, gross market, kafeler ve mobilya mağazaları yoğunluktadır.

Anket Sonuçlarının Analizi

Türkiye'de gayrimenkul geliştirme ve dönüşüm çalışmalarında kamu destek ve teşvikleri önemli bir rol oynasa da bu yatırımlar büyük ölçüde özel sektör eliyle hayata geçmektedir. Mamak Doğukent

Bölgesi'nde gerçekleştirilen gayrimenkul yatırımcıları ve bölgede ikamet eden gayrimenkul alıcılarına yönelik anket çalışması yapılmış olup, ana aktör rolünü oynayan yatırımcı firmalar ve kullanıcıların konsept proje geliştirme hakkındaki düşünce ve yatırım kriterleri açıklanmaya çalışılmıştır.

Kullanıcı anketine 170'i kadın, 209'u erkek olmak üzere toplam 379 kişi katılmıştır. Katılımcıların çoğunluğu 35-54 yaş aralığındadır. Araştırmaya katılanların %39,1'inin en yüksek oranla "lise mezunu" olduğu görülmüştür. Bu verilerden profesyonel meslek gruplarının ve lisans, yüksek lisans mezunlarının bölgeyi çok az tercih ettikleri anlaşılmaktadır. Katılımcıların hane aylık toplam gelirlerine bakıldığında büyük bir çoğunluk olan %60,9'unun 5.001-10.000 TL alt gelir grubunda olduğu görülmüştür. Ankete katılanların meslek dağılımı incelendiğinde; nitelikli meslek gruplarının bölgede oturmayı düşük oranda (%4) tercih ettiği dikkati çekmektedir.

Bölgedeki konut mülkiyet durumu araştırmasında %72 ile ev sahipliği yüksek bir orandadır. Bu da bölgedeki konutların orta ve alt gelir grubu ailelerin satın alma gücüne hitap eden satış değerlerinde olduğu sonucunu doğurmaktadır. Katılımcıların %53,1'i "satın alma", %39,6'sı "arsa sahipliğinden edinim" ve %7,3'ü ise "miras yoluyla edinim" yoluyla konut edindiği dikkate alındığında Bölgede kentsel dönüşümden kaynaklı hak sahipliğinin çok yaygın olduğu ve buradaki gayrimenkul projelerinin kat karşılığı inşaat yapımı yöntemiyle gerçekleştirilme oranının yüksek olmasının bir sorun olarak öne çıkmakta olduğunu görülmektedir. Dönüşüm sonrası arsa sahipliğinden kaynaklı mülkiyet hakkı sahiplerinin bölgede oturmayı tercih ettikleri de anlaşılmaktadır.

Konut edinim kaynağı olarak katılımcıların %40,3'ü "tamamen arsa sahipliğinden edinim olup, ayrıca bedel ödenmedi", %37,7'si "bedelin bir kısmı öz kaynak bir kısmı kredi", %14,7'si "tamamen aile birikimleri ile edinim", %7,3'ü ise "miras yoluyla edinim" cevabını vermiştir. Bu oranlardan anlaşıldığı üzere arsa sahipliğinden ediniminin oldukça yüksek olduğu ve yatırımcılar tarafından bölgede kat karşılığı inşaat yapımı yönteminin gayrimenkul geliştirme projelerinde tercih edildiği görülmektedir.

Gecekondu önleme ve dönüşüm bölgelerinde tapu tahsis belgesi ile hak sahiplerine dönüşüm sırasında yeni konut edinme imkânı verilmiştir.

Bölgedeki erişilebilir konut alım gücünün konut tipolojisi tercihi de yansıdığı ve orta ve alt sınıf olarak tanımlanan aile gelirine göre en çok 120 m² civarı 3+1 konut tipolojisinin çok yüksek oranda tercih edildiği görülmektedir. Saha çalışması sonuçlarına göre; konut tercihi etkileyen en önemli parametrelerin site içinde olması (%21,11) ve otoparklı olması (%17,73) olduğu görülmektedir.

Yapılan araştırmada yaşanan konutu tercih edilme sebebi olarak kullanıcıların tercihlerinde güvenliğin açık ara üstünlüğü olmasının yanı sıra site içinde, sessiz sakin bir ortamda, komşuluk ilişkilerinin olduğu ayrıca iyi bir yatırım aracı olarak görülmesi gibi parametreler bulunmaktadır. Dezavantajlı bir bölgeden dönüşen, artan toplumsal eşitsizlik ve yoksulluk sonucu suça eğilimin yüksek olduğu bilinen bu bölgede, güvenlik unsuru bölgedeki gayrimenkul projelerindeki kullanıcılar tarafından en önemsenen unsurlardan olmuştur.

Katılımcılara ne kadar süreden beri bu mahallede yaşadığı sorulduğunda; katılımcıların büyük bir çoğunluğunun (%78,0) 5 yıl ve altı bir süreden beri bu bölgede ikamet ettiği görülmektedir. Bu da yeni yapılan konsept projeli gayrimenkul projelerinin çekim etkisi olarak dikkat çekmektedir. Araştırma sonucuna göre büyük bir çoğunluğun bu mahalleye bu ilçedeki başka mahallelerden (%65,4) ve başka ilçelerden (%19,8) olarak cevap vermiştir. Bölgede yeni yapılan konsept projeli gayrimenkul projelerinin ilçenin orta ve üst gelir grubu için son yıllarda toplandığı yeni nitelikte bir yer olduğu ve bölgenin tanınırlığı arttıkça da diğer ilçelerden taşınma için tercih edildiği anlaşılmaktadır. Bu da bölgedeki konsept projelerin çekim gücünün ve tercih edilirliliğinin önemli bir göstergesidir. Anket sonucuna göre kullanıcıların büyük bir çoğunluğu (%36,7) fiyat performans uygunluğu bulması sonucu bu bölgeden konut almayı tercih etmektedir.

Ankete katılan katılımcıların büyük çoğunluğunun 5 yıl ve altı süredir bu bölgede yaşadığı görüldüğünden katılımcıların büyük çoğunluğunun yeni konsept projeli gayrimenkullerde oturduğu kabulü yapılmıştır. Bu projeler çoğunlukla orta gelir grubu,

lise mezunu, çok az oranda da yüksek gelir grubu uzman meslek sahibi kişiler tarafından tercih edilmektedir. Elde edilen verilerle, öncesinde ilçe genel profilinin alt gelir grubu, düşük eğitim seviyesinde olduğu gerçeği dikkate alındığında son yıllarda yeni konsept projeli gayrimenkul yatırımları ile bir üst segmentteki kişilerce tercih edilmeye başlandığı, bu konuda yeni projelerin bir çekim etkisi olduğu ve genellikle ailelerin 120-150 metrekareli konutları tercih ettikleri görölmektedir. Arsa sahipliğinden edinimin fazla olması dönüşümden kaynaklanmakta olup, dikkat çekici nokta arsa sahiplerinin yeni projelerde yaşamaya devam etmesidir. Bu da o bölgedeki halkı dışlamayan, kentli yaşama dahil eden, lokasyondan çıkmaya zorlamayan bir dönüşümün gerçekteşmiş olduğunu göstermektedir. Bölge nitelikli konsept projeli gayrimenkul yatırımı olarak oldukça avantajlı görüldüğünden diğer ilçelerden de müşteri çekmektedir. Araştırmada yüksek mimari özellikli ve nitelikli gayrimenkul projeleri bu bölge özelinde konsept projeli gayrimenkul olarak tanımlanmıştır. Konsept proje geliştirmenin bölge değerine, bölgenin sosyolojik yapısına, yatırım değeri ve proje başarısına olumlu katkısı olduğu anket verilerinden anlaşılmaktadır.

Ki-kare analizi sonucuna göre; kullanıcılar özellikle konut lokasyonunun ana caddeye erişim kolaylığı, ticari merkezlere yakınlık, kurum ve kuruluşlara yakınlık gibi konut değerinde yüksek oranda etkili olduğunu düşünmektedir. Diğer parametreleri aynı oranda etkili görmemektedir. Ayrıca kullanıcılar tarafından park/rekreasyon alanı olması, sosyo kültürel eğitim durumunun yüksek olması proje değerini artıran parametrelerdendir. Düşük gelir sınıfı grupların konut değerini etkileyen en önemli parametreler otopark, güvenlik, rekreasyon alanları, kurum ve kuruluşlara yakınlıktır. Değer artış önceliğinin gayrimenkul projesi merkezi lokasyonuna sonrasında güvenlik, otopark ve rekreasyon alanına verildiği görölmekte olup, kullanıcılar projelerde daha detaylı bir beklenti ve farkındalıkta değillerdir.

Tüm bu anket verileri doğrultusunda kullanıcıların büyük çoğunluğunu orta ve alt gelir grubu kişilerin oluşturduğu, araştırma bölgesinde yer alan konsept projeli gayrimenkul projelerinde yer almanın

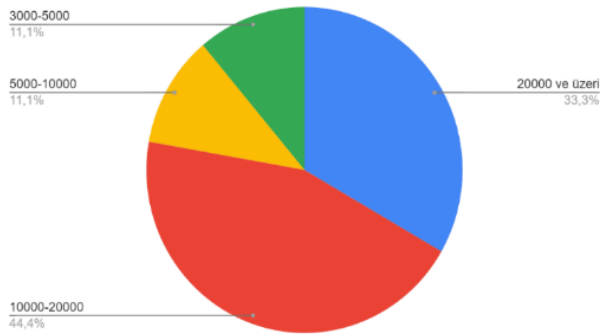
bir prestij olduğuna inandıkları, sosyokültürel olarak yüksek gelir grubunun faydalandığı imkanlardan faydalandıkları görölmektedir. Araştırma bölgesi özelinde orta ve alt gelir grubu kullanıcıların konsept projeye sahip gayrimenkul projelerinden güvenlik, prestij, yüksek yatırım değeri elde etmek en öncelikli karşladıkları ihtiyaçları olmaktadır. Kullanıcılar gözünden bakıldığında konsept projeli gayrimenkul projelerinin yatırım değeri yüksek ayrıca bölge özelince ayrıcalıklı hissettirmesi açısından tatmin edici bulunmaktadır.

Sahada yapılan yatırımcı anketi çalışması, yüksek gelir grubunu hedefleyen, büyük inşaat alanına sahip, konsept projeye sahip, marka ve yatırım değeri yüksek Motto Ankara, Nata Vega Konut Kuleleri, Akadia Modern, Legend Life Towers projeleri yatırımcıları, orta gelir grubunu hedefleyen ve yine bir konsept proje iddiası taşıyan orta ölçekli projelerden Can Life Rezidans ve Can Life Rezidans İmarahor projeleri yatırımcıları ile apartman tipi ve konsept iddiası olmayan alt ve orta gelir grubunu hedefleyen gayrimenkul yatırımcıları olmak üzere otuz adet yatırımcıya uygulanmıştır. Uygulanan anketlerde, kullanılan konsept projeli gayrimenkul ifadesi, bölgenin genel yapılaşmasından farklı, diğer yapılaşmalara göre daha nitelikli mimari çözümler sunan gayrimenkul projeleri olarak kabul edilmiştir. Ankette 27 adet soru yer almakta olup, öncelikle yapılan yatırımın teknik özellikleri ile ilgili sorular yöneltilmiştir. Yatırımın gerçekteştiği ada parsel bilgileri, gayrimenkul projesinin türü, toplam inşaat alanı, projede yer alan konut tipleri, yatırımın gerçekteştiği yıl, planlanan yatırım süresi ve projenin planlanan sürede tamamlanıp tamamlanmadığı, tamamlanmadıysa gerekçesi soruları yer almıştır. Daha sonra yatırım projesi tasarım aşamalarını içeren proje hizmet alımı eser proje sözleşmesi kapsamı, hedef kitle, proje geliştirmenin hangi uzmanca yapıldığı soruları yer almıştır. Daha sonra yatırım projesinin satış sürecini kapsayan ne tip ve m² de konutların satışta öncelikle tercih edildiği, birim konut satış bedelleri, satışların tamamlanma oranı ve satış hızı soruları yer almıştır. En son da yatırım bedeli analizinin kim tarafından yapıldığı, yatırım bedelinin ne kadar olduğu, elde edilen yatırım bedeli kazancının oranı sorulmuş ve yatırımcıların bu

bölgede yatırım yapmaktan duydukları memnuniyet sorgulanmıştır. Bölgedeki yatırımcılara yapılan anket ile hayata geçen gayrimenkul projelerinde konsept projenin yatırım değerine etkisi irdelenmeye çalışılmıştır.

Araştırma bölgesindeki en önemli konsept projeli gayrimenkul yatırımları olan Nata Vega Konut Kuleleri, Akadia Modern ve Motto Ankara, Legend Life Towers projeleri yatırımcıları öncelikli olmak üzere alt ve orta gelir grubuna hitap eden yatırımcılar da ankete katılmıştır. Bölgedeki büyük konsept projeli yatırımların en önemli özellikleri yaşam standartını yükselten prestijli bir yaşam alanı vadeden, güvenlik, sosyal aktivite ve spor alanlarını öne çıkaran, büyük metrekareli konutları olan, modern mimari çözümlere sahip, kapalı veya açık otoparklı, kapalı yüzme havuzlu, ticari birimlerle entegre karma projeli yapılar olmalarıdır.

Ankette öncelikle gayrimenkul projesinin türü sorgulanmıştır. Bölgede ağırlıklı olarak konut projeleri (%66,7) olduğu, ticari yapılaşmanın az olduğu, yüksek gelir grubuna hitap eden konsept proje ile yapılmış rezidans projelerinin oranının tüm projeler içinde en düşük oranlı gayrimenkul projesi türü olduğu görülmektedir. Yüksek gelir grubu kişilere hitap eden rezidans projelerin azlığı ile bölgede yüksek gelir grubu ailelerin az olduğu kanısına varılmıştır. Ayrıca bölge konut ağırlıklı bir bölge olup, bu konutları sosyal olarak besleyen ticari üniteler bulunmaktadır.



Şekil 8. Gayrimenkul projesi toplam inşaat alanı

Katılımcılara göre; projeyi tasarlayan mimarın konsept proje geliştirme de tek başına yüksek oranda (%55,6) bir ağırlığı ve tercih edilirliliği vardır. Çoğunlukla yatırımcı ve mimar iş birliği, tecrübesi ve bilgisi ile konsept projeye karar verilmektedir.

Planlanan gayrimenkul yatırım süresini katılımcıların %11,1'i 1 yıldan az, %11,1'i 2-3 yıl, %11,1'i 3-4 yıl, %66,7'si ise 1-2 yıl olarak belirtmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının arzı her ne kadar yıllara sari olsa da anket sonuçlarından da görüldüğü üzere yatırımcılar risk ve belirsizliklerden en az etkilenmek için olabilecek en kısa sürede yatırımı tamamlamayı hedeflemektedir ve bu süre genellikle 2 yılı geçmemektedir. Yatırım projesinin gerçekleştiği yıl olarak katılımcıların %11,1'i 2000-2005, %11,1'i 2010-2015, %11,1'i 2015-2020, %66,7'si ise 2020 ve üzeri olarak belirtmiştir. Katılımcıların büyük çoğunluğunun gayrimenkul yatırımlarını 2020 ve sonrasında gerçekleştirdiğini görmekteyiz. Covid sonrası dönem olarak bilinen ve ekonomik şartların giderek ağırlaştığı ve ülke ekonomisinin negatife doğru gittiği bir dönemde bölgenin yatırım için tercih edildiği görülmekte olup, bu da bölgenin hala gelişmekte olan bir bölge olduğunu ve yatırımcılar tarafından tercih edildiğini göstermektedir. Bölgede görülen konut tipleri %12,5 oranı ile 1+1, %37,5 oranı ile 3+1 ve %50 oranı ile 4+1'dir. En yüksek konut tipolojisi %50 oranı ile "4+1", %37,5 oranı ile "3+1" daire tipleridir. Araştırma sonucuna göre bölgede büyük metrekareli konutlar tercih edilmekte, alt ve orta gelir grubu ailelerin bu konutları satın alma gücünün olduğu anlaşılmaktadır.

Yatırımcıların gayrimenkul projelerindeki konut birim satış fiyatları 2020-2022 yılları için %44,4'ü "10.000-30.000", %44,4'ü "30.000-50.000", %11,1'i "50.000-70.000" aralığındadır. Bu birim konut satış bedelleri bölgedeki yatırımcı hedef kitlesinin orta ve alt gelir grubu olduğunu göstermektedir. Birim satış bedellerinde arsa, maliyet ve kâr beklentisi bir arada olduğundan bölgedeki arsa maliyetinin de düşük olduğu sonucu çıkarılabilmektedir. Katılımcılar konut satışlarının belirlenen ortalama, inşaat aşamasında ve planlanan satış hızında gerçekleştiğini, satışta sorun yaşamadıklarını belirtmiştir. Yatırım bütçesinin bir finans uzmanı yardımı ile yatırımcı tarafından hesaplandığını, satış sonucu elde edilen kazancın yatırım bedelinin çok üstünde gerçekleştiğini belirtilmiştir. Bu bölgede yatırım yapmayı tercih etmelerinin sebebini arsa bedelinin uygun olması ve yeni imara açılan bir bölge olması olarak belirtmişlerdir.

Tablo 3. Ocak 2024 araştırma bölgesi gayrimenkul konut satış fiyatları (Tapusor, 2023)

No	Proje Adı	Mahallesi	Ada/ Parsel	Arsa Yüzölçümü	Yer Aldığı Bölge	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
1	Nata Vega Outlet ve Konut Kuleleri	Üreğil	39658/5	50,291.50	Bölge 4	30.000-40.000
2	Can Life Rezidans	İmrahor	51994/3	6,000.00	Bölge 3	22.000-28.000
3	Can Life Rezidans	İmrahor	51994/4	7,499.46	Bölge 3	22.000-28.000
4	Motto Ankara	İmrahor	51985/4	15,699.20	Bölge 1	35.000-45.000
5	Akadia Modern	Üreğil-imar	52125/5	50,000.00	Bölge 3	30.000-40.000
6	Legend Life	Üreğil	39658/7	24,566.34	Bölge 4	30.000-40.000
7	Vadi Manzara Evleri 1	Üreğil	52694/1	16,278.00	Bölge 4	20.000-25.000
8	Vadi Manzara Evleri 2	Üreğil	52696/14	16,297.70	Bölge 4	20.000-25.000
9	Vadi Manzara Evleri 3	Üreğil	52696/11	10,000.00	Bölge 4	20.000-25.000
10	Vadi Manzara Evleri 4	Üreğil	52696/12	10,000.00	Bölge 4	20.000-25.000
11	İnciyaka	İmrahor	51993/4	28,541.40	Bölge 3	22.000-28.000
12	Palmye Sitesi	İmrahor	51993/3	8,792.21	Bölge 3	22.000-28.000
13	Royal Residence	Üreğil	39643/2	13,944.00	Bölge 3	22.000-28.000
14	Green Life	Üreğil-imar	52125/4	16,265.00	Bölge 3	22.000-28.000
15	Konut Projesi	Cengizhan	36577/8	1,465.14	Bölge 3	15.000-20.000
16	Konut Projesi	Ege-imar	39478/4	2,435.00	Bölge 1	18.000-24.000
17	Konut Projesi	Ege-imar	39476/3	2,489.00	Bölge 1	18.000-24.000
18	Konut Projesi	Ege-imar	39469/2	3,700.00	Bölge 1	18.000-24.000
19	Konut Projesi	Ege-imar	39466/1	2,767.00	Bölge 1	18.000-24.000
20	Konut Projesi	Ege-imar	39473/4	2,487.00	Bölge 1	18.000-24.000

Yatırımcılardan “1” en düşük “5” en yüksek olmak üzere yeniden bu bölgede yatırım yapmayı tercih ederler mi sorusu yöneltildiğinde %22,2’si 1 puan, %22,2’si 2 puan, %11,1’i 3 puan ve %44,4’ü ise 5 en yüksek puan vererek yeniden bu bölgede gayrimenkul yatırımı yapmayı tercih edeceklerini belirtmişlerdir. Bu da bölgenin yatırım değerinin yüksek ve yüksek kazanç cazibesi olduğunun bir göstergesidir.

Araştırma bölgesinde bulunan bazı gayrimenkul projelerine ait güncel satış ilanlarının tespiti için 14.01.2024 tarihinde (Tapusor, 2023) çevrimiçi gayrimenkul platformundan elde edilmiştir (Tablo 3).

Projeler, apartman tipi konut projeleri, site tipi konut projeleri ve konsept projeye sahip gayrimenkul projeleri olmak üzere üç kategoriye ayrılmıştır. Bu projelerdeki birim konut satış fiyatları karşılaştırılmıştır.

Araştırma bölgesi 3 ve 4. Bölgede konsept projeli gayrimenkuller yoğun bir şekilde bulunmaktadır. Çünkü söz konusu bölgeler yeni yapılaşmaya açılan kentsel gelişme alanlarıdır. Yerleşik alanlarda daha az katlı, apartman tipi ve alt gelir grubuna hitap eden konut projelerinin olduğu, bu projelerdeki birim m² konut satış değerlerinin 15.000-24.000 TL, site tipi yüksek katlı projelerde 20.000-28.000 TL, konsept projeye sahip gayrimenkul projelerinde 30.000-45.000 TL olduğu görülmektedir.

Yapılan araştırmaya göre konsept projelerin m² satış fiyatları site yapılaşmalarından yaklaşık %75,0, tek apartman yapılarından ise yaklaşık %100,0 daha yüksektir (Tapusor, 2023). Ayrıca tüm konsept projeler mutlaka karma gayrimenkullerden oluşmuş, ticari baza ve konut kuleleri şeklinde çok katlı yapılmıştır.

Gayrimenkul ilan verileri analiz öncesinde veri temizleme sürecinden geçirilmiştir. Eksik bilgi içeren, aşırı uç değer barındıran ve piyasa gerçekliğini yansıtmadığı değerlendirilen ilanlar veri setinden çıkarılmıştır. Ayrıca aynı projeye ait tekrar eden ilanlar tekilleştirilmiş ve analizler bu temizlenmiş veri seti üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Araştırma bölgesi 2. bölgenin çöplük bölgesi olması sebebiyle yapılaşmaya açık olmadığı, 1. Bölgenin büyük bir kısmının Yukarı İmrahor bölgesinde olması sebebiyle yapılaşmaya açılmadığı, TEİAŞ, EGO otobüs alanı gibi bazı kamu binalarının olduğu, 1. ve 3. Bölgenin bir kısmının yine Ege ve Durali Alıç Mahalleleri kentsel dönüşüm alanında kalması sebebiyle gecekondudan dönüşen, az katlı apartman veya 10-12 katlı müstakil site yapılarından oluştuğu, arsa sahiplerinin oturmaya devam ettiği, eski yaşam alışkanlıklarını sürdürdükleri görülmektedir. Özellikle az katlı, küçük parselli apartmanlardaki bağımsız bölüm bedellerinin 3. Bölgenin en düşük satış bedelli yerleri olduğu, bölgedeki en alt gelir grubu kişilerin burada yaşadığı anlaşılmaktadır. 3. ve 4. Bölgede yeni imara açılan ve kentsel gelişme alanı olarak tanımlanan yerlerde üst gelir grubuna

hitap eden konsept projelere rastlanmaktadır (Şekil 9).



Şekil 9. Taşınmaz konumları

Özellikle 4. Bölge araştırma bölgesinin en değerli ve en prestijli yeridir. IKEA projesinin ve Doğu Kent Bulvarı'nın çekim merkezi haline getirdiği ve imar durumunun da diğer alanlardan farklılaşarak büyük konsept proje yapılmasına izin verdiği bu bölge üst gelir grubunun yaşadığı, bağımsız bölüm satış bedellerinin en yüksek olduğu bölgedir. 4. Bölge çöplüğe en yakın olan, sıklıkla çöplük kokusuna maruz kalan bölge olmasına rağmen uygun arsa bedelleri, büyük imar hakları ve imar parselleri ile büyük bütçeli yatırımları buraya çekmeyi başarmış adeta bölgenin makus imajını değiştirmeyi başarmıştır. Bu da konsept projelerin yapıldığı bölgeye sağladığı olumlu değeri ve sosyolojik etkisini açıkça gösteren somut bir tespit olmuştur. Eski çöplük bölgesi kent hafızasından silinmeye başlamış ve bölge Doğukent Bölgesi olarak tanınmaya başlamıştır.

Konsept proje geliştirmenin konutların yatırım değeri üzerindeki etkisini incelemek amacıyla çok değişkenli bir regresyon modeli kullanılmıştır. Modelde bağımlı değişken olarak konutların birim satış fiyatı (TL/m²) kullanılmıştır. Fiyat dağılımındaki çarpıklığı azaltmak ve modelin istatistiksel performansını artırmak amacıyla bağımlı değişkenin doğal logaritması alınmıştır.

Analizde kullanılan regresyon modeli aşağıdaki şekilde ifade edilmektedir (Tablo 4):

$$\ln(P_i) = \beta_0 + \beta_1 CP_i + \beta_2 SIZE_i + \beta_3 ROOM_i + \beta_4 AGE_i + \beta_5 AMEN_i + \beta_6 LOC_i + \epsilon_i$$

Modelde; P_i = i konutunun birim satış fiyatı (TL/m²), CP_i = konsept proje değişkeni (1 = konsept proje, 0 = konvansiyonel proje), $SIZE_i$ = konut büyüklüğü (m²), $ROOM_i$ = konut oda sayısı, AGE_i = binanın yaşı, $AMEN_i$ = sosyal donatı göstergesi (site, güvenlik, otopark vb.), LOC_i = lokasyon göstergesi (ulaşım ve merkezlere yakınlık) ve (ϵ_i) = hata terimini temsil etmektedir.

Tablo 4. Modelde kullanılan değişkenler

Değişken	Tanım	Tür
ln(Fiyat)	Konut birim satış fiyatının logaritması	Bağımlı değişken
Konsept Proje	Konsept projeye ait konut (1) / diğer projeler (0)	Bağımsız
Konut Büyüklüğü	Konutun net kullanım alanı	Kontrol
Oda Sayısı	Konut plan tipi	Kontrol
Bina Yaşı	Yapının yaşı	Kontrol
Sosyal Donatılar	Site, güvenlik, spor alanı vb.	Kontrol
Lokasyon	Ulaşım ve merkezlere yakınlık	Kontrol

Modelde özellikle β_1 katsayısı, konsept projelerin konut fiyatları üzerindeki etkisini göstermektedir (Tablo 5).

Tablo 5. Örnek regresyon sonuç tablosu

Değişken	Katsayı	Std. Hata	p-değeri	p-değeri %95 GA
Sabit	9.12	0.42	0.000	8.28 - 9.96
Konsept Proje	0.68	0.11	0.000	0.460 - 0.90
Konut Büyüklüğü	0.003	0.001	0.012	0.001 - 0.005
Oda Sayısı	0.042	0.018	0.021	0.006 - 0.078
Bina Yaşı	-0.015	0.006	0.009	-0.027 - 0.003
Sosyal Donatılar	0.083	0.027	0.004	0.029 - 0.137
Lokasyon	0.057	0.022	0.011	0.013 - 0.101

Model İstatistikleri $R^2 = 0.64$ Gözlem Sayısı = 210

Regresyon analiz sonuçları konsept projelerin konut fiyatları üzerinde istatistiksel olarak anlamlı ve pozitif bir etkiye sahip olduğunu göstermektedir. Konsept proje değişkeninin katsayısı pozitif ve anlamlı bulunmuştur ($\beta = 0.68$, $p < 0.01$). Bu sonuç konsept projelerde yer alan konutların benzer özelliklere sahip geleneksel konutlara kıyasla daha yüksek fiyat seviyelerine ulaştığını göstermektedir. Ayrıca konut büyüklüğü, oda sayısı ve sosyal donatılar gibi değişkenlerin de konut fiyatları üzerinde

pozitif etkisi olduğu görölmektedir. Buna karşılık bina yaşının konut fiyatları üzerinde negatif bir etkisi bulunmaktadır. Bu bulgular konsept proje geliştirmenin gayrimenkul projelerinde yatırım değerini artıran önemli bir faktör olduğunu ortaya koymaktadır.

Çalışmada Sağlamlık analizi, medyan fiyat karşılaştırılması, aykırı değer duyarlılık analizi, alt bölge analizi, alternatif model spesifikasyonu ve sağlamlık analizlerinin genel değerlendirilmesi yapılmıştır. Çalışmada elde edilen bulguların güvenilirliğini test etmek amacıyla çeşitli sağlamlık analizleri gerçekleştirilmiş olup, konsept proje geliştirmenin konut fiyatları üzerindeki etkisinin farklı yöntemler ve veri alt kümeleri kullanıldığında da benzer sonuçlar üretip üretmediğini değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Konut fiyatları genellikle dağılım açısından çarpık bir yapı gösterebildiğinden, ortalama değerlerin yanı sıra medyan fiyatların karşılaştırılması da önemlidir. Bu nedenle konsept projeler ile konvansiyonel projeler arasındaki fiyat farkı hem ortalama hem de medyan değerler kullanılarak analiz edilmiştir. Analiz sonuçları konsept projelerde hem ortalama hem de medyan birim fiyatların diğer proje türlerine kıyasla daha yüksek olduğunu göstermektedir. Bu durum, elde edilen fiyat farkının yalnızca aşırı değerlerden kaynaklanmadığını ve genel fiyat dağılımında da benzer bir eğilim olduğunu göstermektedir.

Gayrimenkul piyasasında bazı ilanlar aşırı yüksek veya düşük fiyat değerleri içerebilmektedir. Bu tür aykırı değerlerin sonuçları etkileme olasılığını test etmek amacıyla veri setinin üst ve alt %1'lik kısmı çıkarılarak analizler tekrar gerçekleştirilmiştir. Bu analiz sonucunda regresyon katsayılarının yönünün ve büyüklüğünün büyük ölçüde değişmediği görölmüştür. Bu durum konsept proje değişkeninin konut fiyatları üzerindeki etkisinin aykırı değerlerden bağımsız olarak devam ettiğini göstermektedir.

Doğukent Bölgesi içinde farklı konum özelliklerine sahip alt bölgeler bulunmaktadır. Bu nedenle analizler ulaşım akslarına yakın ve uzak konut projeleri için ayrı ayrı tekrar edilmiştir. Alt bölge analizleri, konsept projelerin fiyat avantajının hem ulaşım

akslarına yakın bölgelerde hem de daha uzak bölgelerde devam ettiğini göstermektedir. Bununla birlikte fiyat farkının özellikle ulaşım olanaklarına daha yakın konumlarda daha belirgin olduğu gözlemlenmiştir.

Sonuçların model spesifikasyonuna duyarlı olup olmadığını test etmek amacıyla alternatif regresyon modelleri de tahmin edilmiştir. Bu modellerde bazı kontrol değişkenleri çıkarılmış veya farklı kombinasyonlar kullanılmıştır. Analiz sonuçları konsept proje değişkeninin tüm model spesifikasyonlarında pozitif ve istatistiksel olarak anlamlı olduğunu göstermektedir.

Gerçekleştirilen sağlamlık analizleri, konsept proje geliştirmenin konut fiyatları üzerindeki etkisinin farklı analiz yöntemleri kullanıldığında da devam ettiğini göstermektedir. Bu sonuçlar çalışmada elde edilen bulguların istatistiksel olarak güvenilir olduğunu ve belirli veri noktalarına veya model varsayımlarına aşırı derecede bağlı olmadığını ortaya koymaktadır. Dolayısıyla konsept proje geliştirmenin gayrimenkul projelerinde yatırım değeri üzerinde önemli bir etkisi olduğu sonucunun güçlü ampirik kanıtlarla desteklendiği söylenebilecektir.

Tartışma

Araştırmanın bulguları, gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme yaklaşımının konutların yatırım değeri ve proje başarı üzerinde önemli bir etkisi olduğunu göstermektedir. Doğukent Bölgesi'nde gerçekleştirilen analizler, konsept projelerin geleneksel apartman tipi konut projelerine kıyasla daha yüksek birim satış fiyatlarına ulaştığını ortaya koymaktadır. Bu sonuç, konut piyasasında farklılaşma stratejilerinin yatırım değeri yaratma potansiyelini destekleyen literatürle uyumludur.

Gayrimenkul geliştirme literatüründe proje tasarımının, mekânsal kalite ve kullanıcı deneyimi ile birlikte gayrimenkul değerini etkileyen önemli faktörlerden biri olduğu vurgulanmaktadır (Geltner et al., 2018). Konsept projeler genellikle mimari kimlik, sosyal donatılar, güvenlik sistemleri ve yaşam tarzı odaklı tasarım unsurlarını bütüncül bir yaklaşım içinde sunmaktadır. Bu tür özellikler, konut projeler-

rinin yalnızca fiziksel barınma ihtiyacını karşılamasının ötesinde belirli bir yaşam biçimini temsil etmesine olanak tanımaktadır.

Bu çalışmada elde edilen bulgular, kullanıcıların konut tercihinde özellikle güvenlik, site yaşamı, sosyal donatılar ve prestij gibi unsurları önemli gördüklerini göstermektedir. Bu durum konut talebinin yalnızca ekonomik faktörlerle değil aynı zamanda sosyal ve kültürel tercihlerle de şekillendiğini ortaya koymaktadır. Konsept projelerin sunduğu yaşam tarzı ve mekânsal kalite, kullanıcıların konut tercihlerini etkileyerek bu projelerin piyasa değerini artırmaktadır.

Araştırma sonuçları ayrıca konsept projelerin kentsel dönüşüm ve mekânsal yeniden yapılandırma süreçleri açısından da önemli bir rol oynayabileceğini göstermektedir. Doğukent Bölgesi geçmişte büyük ölçüde düşük gelir gruplarının yaşadığı ve plansız yapılaşmanın yoğun olduğu bir alan olarak bilinmektedir. Son yıllarda gerçekleştirilen yeni gayrimenkul projeleri, bölgenin fiziksel ve sosyo-ekonomik yapısında önemli değişimler yaratmıştır. Konsept projelerin bölgede daha yüksek gelir grubuna ait konut talebini çekmesi, yerel konut piyasasının yapısını ve fiyat dinamiklerini de etkilemektedir.

Bu bulgu, gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin yalnızca bireysel projelerin ekonomik performansını değil, aynı zamanda kentsel mekânın sosyo-ekonomik yapısını da dönüştürebileceğini göstermektedir. Literatürde bu süreç sıklıkla “kentsel yeniden değerlendirme” veya “mekânsal farklılaşma” kavramları ile açıklanmaktadır. Konsept projeler bu bağlamda yeni bir kentsel yaşam standardı oluşturarak çevredeki gayrimenkul değerlerini de dolaylı biçimde etkileyebilmektedir.

Bununla birlikte konsept projelerin yatırım değeri üzerindeki etkisinin yalnızca mimari tasarım ile sınırlı olmadığı görülmektedir. Proje büyüklüğü, sosyal donatıların çeşitliliği, ulaşım akslarına erişim ve ticari alanlarla entegrasyon gibi faktörler de konut fiyatları üzerinde önemli rol oynamaktadır. Özellikle karma kullanım özellikleri içeren projeler, kullanıcıların günlük yaşam ihtiyaçlarını proje alanı içinde karşılayabilmelerine olanak sağlayarak konut talebini artırmaktadır.

Bu çalışmanın sonuçları gayrimenkul geliştirme süreçlerinde konsept geliştirme aşamasının stratejik önemini ortaya koymaktadır. Türkiye’de birçok gayrimenkul projesinde konsept geliştirme süreci çoğu zaman mimari tasarım sürecinin bir parçası olarak ele alınmakta ve ayrı bir uzmanlık alanı olarak değerlendirilmemektedir. Oysa bu araştırma, konsept geliştirme sürecinin proje başarısını ve yatırım değerini doğrudan etkileyebilecek kritik bir aşama olduğunu göstermektedir.

Bu nedenle gayrimenkul geliştirme süreçlerinde konsept proje geliştirme aşamasının daha sistematik bir biçimde ele alınması ve bu alanda disiplinler arası bir yaklaşımın benimsenmesi önem taşımaktadır. Gayrimenkul geliştirme uzmanları, mimarlar, şehir plancıları ve pazarlama uzmanlarının birlikte çalıştığı entegre bir proje geliştirme modeli hem yatırımcılar hem de kullanıcılar açısından daha başarılı projelerin ortaya çıkmasına katkı sağlayabilir.

Çalışmanın sonuçları konut piyasasında farklılaşma stratejilerinin yatırım değeri yaratma potansiyeline sahip olduğunu göstermektedir. Konsept projeler yalnızca konut üretiminde değil, aynı zamanda kentsel mekânın yeniden tanımlanmasında da önemli bir rol oynayabilmektedir. Bu nedenle gelecekte yapılacak çalışmaların farklı şehirlerdeki konsept projeleri karşılaştırmalı olarak incelemesi, gayrimenkul geliştirme literatürüne önemli katkılar sağlayabilir.

Sonuç ve Öneriler

Başarılı gayrimenkul geliştirme projeleri ve özellikle karma gayrimenkul projelerinin kendine özel bir konsept ile piyasaya sunulması gerekmektedir. Bir gayrimenkul projesini başarıya taşıyan en önemli unsurlardan biri de ilgi çekici, özgün ve yenilikçi bir konsepte sahip olmasıdır. İlgi çekici bir konsepte sahip gayrimenkul projesi yatırımcısına ve kullanıcılarına yatırım projesinde hızlı satış kabiliyeti ve değer artışı sağlamaktadır. Her bir gayrimenkul projesi özünde bir yatırım projesi olup, yüksek yatırım bütçesine ihtiyaç duyduğundan, içerdiği riskler ve belirsizlikler de yüksek olmaktadır. Yüksek sermaye ihtiyacını karşılayan ve belirsiz birçok riski göze alan yatırımcı ise, yatırım bedelinin üstünde karlı bir

geri dönüşü hedeflemektedir. Bu nedenle yatırım projelerinde konsept proje geliştirmenin önemi öne çıkmaktadır.

Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme konusu ile ilgili yapılan literatür taramasında yeterli sayıda araştırmanın olmadığı görölmüş ve bu konuya dikkat çekilmek istenmiştir. Konsept proje geliştirme, proje geliştirme sürecinin ön fizibilite aşamalarındandır. Literatür taramalarında gayrimenkul projelerinin türleri, proje geliştirme, gayrimenkul geliştirme aktörleri, gayrimenkul geliştirmede kullanılan analizler ve gayrimenkul geliştirme süreci gibi araştırmalara ağırlık verildiği görölmüş olmasına karşın, proje geliştirme süreci ön fizibilite aşamalarından gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme konusuna hemen hemen hiç değinilmediği tespit edilmiştir. Ulusal düzeyde yapılan araştırma, tez ve makalelerde gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme konusuna değinilmemiş olması, bu konuda çalışma yapılmasının temel sebebi olmuş ve bu alanda literatüre katkı sağlanması hedeflenmiştir. Konsept proje geliştirmenin gayrimenkul projelerinde yatırım değeri ve proje başarışına etkisinin analiz edilmesi için Ankara İli Mamak İlçesi Doğukent Bölgesi araştırma bölgesi olarak seçilmiştir. Araştırma bölgesi Ankara'nın dezavantajlı ve kent çöplüğü bölgesi iken, son yıllarda gerçekteşen konsept projeli gayrimenkul yatırımları ile yerli ve yabancı gayrimenkul yatırımcısı çekmesi ve tercih edilirliliği yüksek bir bölge haline gelmesi sebebiyle dikkat çekici bulunmuş ve bu yüzden saha çalışması için uygun bir bölge olarak seçilmiştir. Proje öncesi dönemde alt düzey gelir grubunun yaşadığı ve suç oranının yüksek olduğu bu bölge, konsept projeli gayrimenkul yatırımları ile dikkat çekmeyi başarmış ve orta ve yüksek gelir grubunun tercih ettiği bir bölge olmaya başlamış ve bu sosyal dönüşüm sonucunda bölgenin tanınırlılığı ve gayrimenkul yatırımlarının değerlerinde hızla artış gözlenmiştir. Ayrıca bu tip projelerde yer almak isteyen orta ve alt düzey gelir grubu, bunu prestijli bir yaşam tarzı olarak görmekte ve bu projelerde yer almak istemektedirler. Artan talepler yatırımcıların da bu bölgeye ilgi duymasını sağlamış ve bölgede konsept projeli gayrimenkul yatırımlarını arttırmıştır.

Araştırmada yatırımcı ve kullanıcılara anket uygulanarak Doğukent Bölgesi'ndeki konsept projeli gayrimenkul projelerinin proje başarışı ve yatırım değerine etkisi analiz edilmeye çalışılmıştır. Sahada yatırımcı anketi; yüksek gelir grubunu hedefleyen konsept projeye sahip, marka ve yatırım değeri yüksek MOTTO Ankara, NATA VEGA Konut Kuleleri, Akadia Modern, Legend Life Towers projelerin yatırımcıları, orta gelir grubunu hedefleyen ve yine bir konsept proje iddiası taşıyan orta ölçekli projelerden Can Life Rezidans ve Can Life Rezidans İmrahor projeleri yatırımcıları ile apartman tipi ve konsept iddiası olmayan alt ve orta gelir grubunu hedefleyen gayrimenkul yatırımcıları olmak üzere 30 adet yatırımcıya uygulanmıştır. Ankete katılan yatırımcıların %66,7'si 2020 yılı ve sonrası olmuştur. Covid sonrası dönem olarak bilinen ve ekonomik şartların giderek ağırlaştığı 2020 yılı sonrasında bölgenin yatırımcılar tarafından tercih edildiği görölmektedir. Yatırımcıların %55,6'sı konsept proje geliştirme sürecini "proje mimarı" ile yürüttüklerini beyan etmiş ve yatırımcı ve mimar iş birliği ile konsept projeye karar verildiği dikkati çekmektedir. Katılımcıların %44,4'ü "10.000-20.0000", %33,3'ü ise "20.000" ve üzeri metrekarede gayrimenkul projesi geliştirdiğini beyan etmiş olup, bölgenin büyük yatırım değerine sahip projeler için de tercih edilen bir alt yerleşim yeri olduğu anlaşılmaktadır. Katılımcıların %66,7'si "konut" ve %22,2'si "ticari ve konut" projesi alanında faaliyette bulunmaktadır. Bölgenin konut ağırlıklı bir bölge olduğu ve bu konutları sosyal olarak besleyen ticari ünitelerin yaygınlaştığı görölmektedir. Yatırımcıların %44,4'ü yeniden bu bölgede gayrimenkul yatırımı yapmayı; bölgenin yatırım değerinin yüksek olması, arsa bedelinin uygun olması ve yeni imara açılan bir bölge olması gibi gerekçelerle tercih edeceklerini beyan etmişlerdir.

Belirtilen saha çalışması bulgularına göre kullanıcıların bölgeye yatırım yapmaktan memnun oldukları, yüksek nitelikli gayrimenkul projelerinde yaşayarak prestij duygularını besledikleri ve bölgenin yatırım değerini yüksek gördükleri sonucu ortaya çıkmıştır. Masaüstü ve piyasa araştırması sonuçlarına göre elde edilen gayrimenkul satış ilanlarının analizi yapılmış ve sonuç olarak orta ve alt gelir

grubunu hedefleyen ve konsept proje iddiası olmayan apartman tipi gayrimenkul projelerinde birim konut satış değerlerinin 15.000-24.000 TL/m² arasında, orta gelir grubunu hedefleyen ve yine bir konsept proje iddiası taşıyan site tipi yüksek katlı projelerde 20.000-28.000 TL/m² arasında ve yüksek gelir grubunu hedefleyen konsept projeye sahip, marka ve yatırım değeri yüksek gayrimenkul projelerinde 30.000-45.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre yüksek gelir grubunu hedefleyen konsept projeye sahip, marka ve yatırım değeri yüksek gayrimenkul projelerinde birim satış fiyatları orta gelir grubunu hedefleyen ve yine bir konsept proje iddiası taşıyan site tipi gayrimenkul projelerinden yaklaşık %75 ve konsept proje iddiası olmayan apartman tipi gayrimenkul projelerinden yaklaşık %100 oranında daha yüksek olduğu saptanmıştır.

Türkiye’de konsept proje geliştirme süreci mimarlık ofisleri, değerlendirme şirketleri veya reklam ajansları gibi kuruluşlar tarafından yapıldığı anlaşılmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul projesi konsepti geliştirme sadece mimarlık eğitimi kapsamında bulunmamakta olup, bu konuda uzmanlaşma olmaması sebebiyle mimarların bu süreçte yer almak zorunda kaldıkları dikkati çekmektedir. Dünyada gayrimenkul geliştirme ve yönetimi konusunda birçok alt uzmanlık dalları hızla gelişmekte ve kurumsallaşma eğilimini sürdürmektedir. Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi konusu çok geniş bir çerçevede değerlendirildiğinden bu alanda çok sayıda uzman profesyonellerin yetiştirilmesi gerekmektedir. Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi konusunda çalışan ve uzmanlaşmış şirketler, sektöre yön veren kamu ve özel kuruluşlar ile akademik kurumlar bulunmaktadır. Gayrimenkul sektörünün iyileşmesi, kaynakların verimli kullanılması için gayrimenkul geliştirme sürecinde uluslararası standartlar ile uyumlu uzmanlık dallarının Türkiye’de de yasal düzenlemelerin yapılması ve bu uzmanları yetiştirecek akademik kurumların ve eğitim programlarının açılması ve nitelikli uzmanlar yetiştirilmesi, kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlarda söz konusu uzmanların istihdam edilmesi gerekli olmaktadır.

Bir gayrimenkul projesinde yatırımcıyı, müşteri, finansörleri ve diğer bütün paydaşları ikna etmenin en iyi yolu iyi bir konsept proje geliştirmektir. Geliştirilen konsept projenin, yasal ve teknik olarak yatırımın yapılması düşünülen bölge ve arsaya tam uyumlu olması zorunludur. Piyasada tutunabilecek konsepti olmayan bir gayrimenkul projesi, piyasada beklenen ilgiyi görmeyecek ve yatırım değeri sınırlı düzeyde olacaktır. Yatırımcıların bu alandaki farkındalığı gün geçtikçe artmakta, konsept proje geliştirme uzmanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkul proje geliştirme ve proje yönetimi süreçlerinin bir bütün olarak ele alınması ve düzenlenmesinde; arazi, altyapı, gayrimenkul, inşaat (yapım yönetimi) ve çevre alanında saygın kurum olan RICS tarafından akredite edilmiş üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarından mezun olanların görev ve yetkilerinin tanımlanması ve RICS proje geliştirme uzmanı unvanını almış profesyonellerin (MRICS) söz konusu süreçlerde yer almaları sağlanmalıdır. Gayrimenkul projesi geliştirme sürecinde görev alanda uzmanların, iyi eğitilmiş ve uluslararası akreditasyona sahip profesyoneller olmaları, sektörün kurumsallaşması, iş yapma biçiminin uluslararası ölçütlere uygun olması, yabancı yatırımcılara güven verilmesi ve kurumsal kapasitesinin güçlendirilmesi gibi katkıları sağlayacaktır. Böylece şimdiye kadar geliştirici eliyle şekillenen projeler ve yatırımlar, artık alanında uzman profesyonellerin yapacağı analiz ile şekillenerek çağdaş bir seviyeye ulaşmış olacaktır.

Birçok ülkede konsept proje örneklerinde güncel ana temaların olduğu, özellikle teknoloji ile tasarımın bütünleştirildiği ve sürdürülebilirlik temelli yaklaşımların ön plana çıktığı görülmektedir. Konsept proje geliştirmede öncelikle bir probleme odaklanıldığı, problemin tanımlanarak ona çözüm getiren bir konsept proje geliştirildiği görülmüştür. Türkiye’de ise mimari tasarım odaklı alternatifli çözümler sunan ve sıradandan biraz daha farklı olan projeler konsept proje olarak görülmektedir. Türkiye’de gayrimenkul projesi geliştirirken yatırımcıların birçok konuda teknik danışmanlık aldığı görülürken (yangın danışmanı, cephe danışmanı, statik danışman, satış pazarlama danışmanı gibi) konsept

proje geliştirme konusunda danışmanlık farkındalığının olmadığı görölmüştür. Kamu kesiminde özel-likle büyük gayrimenkul yatırımlarında TOKİ, belediyeler, kamu kurumlarının yönetimindeki şirketler ve iştirakler gibi kurum ve kuruluşlarla sektörde öncülük etmektedir. Kamunun, kamu özel iş birliği yöntemi ile kurumsal inşaat firmaları ve GYO'larla süreci yürüttüğü görölürken süreçteki aktörlerinde günden güne çeşitlenmesi sebebiyle sektörde iyileşme sağlanması için uluslararası standartlara uyum sağlanması gerekmekte olup, bu durum yabancı yatırımcıların ilgisinin artması için de doğru bir adım olacaktır.

Bu çalışma, gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme yaklaşımının yatırım değeri ve proje başarısı üzerindeki etkisini Ankara ili Mamak ilçesi Doğukent Bölgesi örneği üzerinden incelemiştir. Araştırmada kullanıcı anketleri, yatırımcı görüşmeleri, saha gözlemleri ve gayrimenkul ilan verileri birlikte değerlendirilerek çoklu veri kaynaklarına dayanan bir analiz gerçekteşirilmüştir.

Araştırma bulguları, konsept proje yaklaşımının konut piyasasında önemli bir farklılaşma unsuru olduğunu göstermektedir. Doğukent Bölgesi'nde gerçekteşirilen analizler, konsept projelerde yer alan konutların geleneksel apartman tipi projelere kıyasla daha yüksek birim satış değerlerine ulaştığını ortaya koymaktadır. Bu durum konsept proje geliştirmenin gayrimenkul yatırımlarında değer yaratma potansiyeline sahip olduğunu göstermektedir.

Kullanıcı anketlerinden elde edilen sonuçlar, konut tercihinde güvenlik, site yaşamı, sosyal donatılar ve prestij gibi unsurların önemli rol oynadığını göstermektedir. Konsept projeler bu tür özellikleri bütüncül bir yaşam alanı anlayışı içinde sunarak kullanıcıların konut tercihlerini etkileyebilmekte ve böylece piyasa değerini artırabilmektedir. Bu bulgu, konut piyasasında yalnızca fiziksel konut özelliklerinin değil aynı zamanda yaşam tarzı ve mekânsal kalite unsurlarının da önemli olduğunu göstermektedir.

Çalışmanın bir diğer önemli sonucu, konsept projelerin kentsel mekânın sosyo-ekonomik dönüşüm süreçlerinde önemli bir rol oynayabileceğini

göstermesidir. Doğukent Bölgesi'nde gerçekteşirilen yeni gayrimenkul projeleri, bölgenin konut piyasası dinamiklerini ve mekânsal algısını değiştiren bir dönüşüm sürecini beraberinde getirmiştir. Bu durum gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin yalnızca bireysel projelerin ekonomik performansını değil, aynı zamanda kentsel mekânın yapısını da etkileyebileceğini ortaya koymaktadır.

Araştırma bulguları gayrimenkul geliştirme süreçlerinde konsept geliştirme aşamasının stratejik önemini de vurgulamaktadır. Türkiye'de birçok gayrimenkul projesinde konsept geliştirme süreci çoğu zaman mimari tasarımın bir parçası olarak ele alınmakta ve bağımsız bir uzmanlık alanı olarak yeterince değerlendirilmemektedir. Ancak bu çalışma konsept geliştirme sürecinin proje başarısı ve yatırım değeri açısından kritik bir rol oynayabileceğini göstermektedir. Bu nedenle gayrimenkul geliştirme süreçlerinde konsept proje geliştirmenin daha sistematik biçimde ele alınması ve bu alanda disiplinler arası bir yaklaşımın geliştirilmesi önem taşımaktadır.

Bununla birlikte çalışmanın bazı sınırlılıkları bulunmaktadır. Öncelikle analizde kullanılan konut fiyatları ilan fiyatlarına dayanmakta olup, nihai satış fiyatlarını tam olarak yansıtmayabilecektir. Ayrıca çalışma tek bir bölgeyi incelemekte olup elde edilen sonuçların tüm konut piyasalarına genellemesi sınırlı olabilecektir. Gelecekte yapılacak çalışmaların farklı şehirlerdeki ve farklı ölçeklerdeki gayrimenkul projelerini karşılaştırmalı olarak incelemesi literatüre önemli katkılar sağlayacaktır.

Sonuç olarak, bu çalışma konsept proje geliştirme yaklaşımının gayrimenkul projelerinde yatırım değeri ve proje başarısı üzerinde önemli bir etkiye sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Konsept projeler yalnızca mimari tasarım açısından değil, aynı zamanda kullanıcı deneyimi, sosyal donatılar ve mekânsal kalite açısından da farklılaşma yaratarak konut piyasasında değer yaratabilmektedir. Bu nedenle gayrimenkul geliştirme süreçlerinde konsept proje geliştirme yaklaşımının daha stratejik bir şekilde ele alınması ve bu alanda uzmanlaşmanın geliştirilmesi hem yatırımcılar hem de kent planlaması açısından önemli fırsatlar sunmaktadır.

Extended Abstract

The effect of developing conceptual projects on project success and investment value in real estate projects: A case study of the Doğukent region in Mamak district, Ankara province

The real estate sector plays a fundamental role in economic growth and urban transformation dynamics in Türkiye. Contemporary real estate demand is no longer restricted to basic physical shelter; instead, it increasingly favors assets integrated with unique structural identities, lifestyle concepts, and dedicated thematic values. This strategic transition has propelled the concept development phase to the forefront of early-stage project management, transforming it into a critical tool for differentiation and market positioning. Concept development represents a holistic design methodology implemented during a project's pre-feasibility planning. Despite its recognized importance, empirical academic studies examining the direct, quantifiable link between specialized concept formulation, investment returns, and broader project performance indicators remain remarkably sparse in regional literature. This study addresses this empirical gap by analyzing the housing landscape of the Doğukent Region within the Mamak District of Ankara. This study investigates how the deployment of high-end concept housing projects has influenced the socioeconomic baseline, regional branding, and capital valuation profiles of this rapidly changing area. To systematically guide the empirical investigation, the core research questions evaluate whether concept projects exhibit higher prices (RQ1), what features determine user preferences (RQ2), how stakeholders perceive this success (RQ3), and what market factors dictate execution quality (RQ4).

Landmark real estate development texts structure the lifecycle of property production into distinct chronological stages, placing profound weight on financial appraisals, location analyses, and market demand indexing. Spatial concepts are not merely aesthetic; they represent active socioeconomic variables capable of systematically altering

land value curves and demographic distributions across municipal landscapes. In international scholarship, concept development is increasingly evaluated through technological, computational, and predictive lenses. In the Turkish domestic context, real estate development and urban regeneration remain deeply intertwined with public policy instruments, complex legislative mandates, and shifting municipal zoning privileges. Furthermore, corporate marketing strategies often commodify spatial concepts, embedding consumer behavior within an institutionalized culture of conspicuous consumption where unique architectural definitions and gated compounds are framed as elite markers of prestige, security, and socio-cultural distinction.

This research adopts an integrated, multi-source quantitative and qualitative research design. The primary fieldwork relies on twin structured survey instruments deployed across two vital stakeholder populations: local housing end-users ($n = 379$) and institutional property developers/investors operating directly within the target location ($n = 30$). Based on a localized population baseline of approximately 30,000 residents, a 95% confidence level ($Z = 2$), an estimated population standard deviation of 36,604, and a strict precision tolerance, the optimal survey sample size was established at 379 independent respondents. Perceptual variables were measured using a standardized 5-point Likert scale, processed via SPSS 22, and scale reliability was confirmed by a Cronbach's Alpha coefficient exceeding 0.70. To complement the primary survey datasets, a rigorous real estate market analysis was conducted using clean, secondary online platform listings ($n = 210$) compiled in January 2024. Properties were classified into traditional independent apartment blocks, standard multi-block housing sites, and fully integrated, high-end thematic concept developments. To evaluate the direct premium generated by concept project architectures while controlling for confounding spatial variables, a multi-variable Ordinary Least Squares (OLS) hedonic regression model was structured:

$$\ln(P_i) = \beta_0 + \beta_1 CP_i + \beta_2 SIZE_i + \beta_3 ROOM_i + \beta_4 AGE_i + \beta_5 AMEN_i + \beta_6 LOC_i + \epsilon_i$$

Driven by extensive public-private partnerships, institutional urban transformation initiatives initiated around 2008 completely converted illegal squatter settlements into modern, high-density residential grids, a process significantly accelerated by large-scale retail anchors like IKEA. The consumer survey dataset shows a high rate of direct property ownership (72.0%). The data highlights that safety and secure site living are paramount consumer requirements, directly satisfying consumer demands for personal security and social prestige. From the developer perspective, the data reveals that 55.6% of developers rely awards on private architectural offices to generate their spatial concepts. The hedonic regression analysis provides clear, quantitative evidence of a significant concept price premium where the concept project variable coefficient was positive and highly significant ($\beta_1 = 0.68$, $p < 0.01$). Market mapping data confirms this clear economic differentiation: traditional independent apartment units commanded baseline values ranging between 15,000 and 24,000 TL/m²; standard multi-block housing sites recorded values between 20,000 and 28,000 TL/m²; while high-end, branded conceptual real estate developments achieved premium values between 30,000 and 45,000 TL/m². This demonstrates that concept-integrated housing yields a 75.0% valuation premium over basic multi-block perimeter sites and an approximate 100.0% valuation premium over conventional apartment units.

The empirical evidence indicates that concept project development is a primary driver of financial performance, investment returns, and market differentiation in modern real estate economies. In the Doğukent study area, the deployment of specialized concepts successfully altered the historic socio-spatial trajectory of a disadvantaged urban zone. However, the analysis highlights a critical institutional challenge within the Turkish real estate ecosystem: the systemic lack of specialized, inde-

pendent concept development professionals. Currently, 55.6% of developers merge this complex pre-feasibility phase into standard architectural workflows. To address these limitations and build institutional capacity, this study offers policy recommendations emphasizing professional specialization and education with RICS standards, integrated planning models across disciplines, and sustainable and technological innovation. In conclusion, concept project development provides clear strategic value, offering developers a strong competitive advantage and generating robust financial returns.

Declarations

Funding: The authors explicitly declare that this research received no direct financial grants, corporate funding, or institutional subsidies from any public, private, or non-profit sector entities.

Conflicts of Interest: The authors confirm that there are no potential conflicts of interest, personal relationships, or competing financial loyalties that could introduce bias or influence the reporting of this manuscript.

Ethical Approval: All primary data collection workflows involving human participants were conducted in strict accordance with the institutional ethical protocols of Ankara University. The survey methodologies, participant communication scripts, and data handling procedures were officially reviewed, approved, and monitored by the authorized institutional ethics committee.

Ethics Statement: Participation in all survey metrics and field interviews was entirely voluntary. Explicit, informed consent was obtained from every respondent prior to data collection. No identifying personal metadata or sensitive identification metrics were collected, ensuring complete anonymity throughout the data processing lifecycle.

Author Contributions: Conceptualization: Burçin Avcı (70%), Yeşim Tanrıvermiş (30%); Data curation: Burçin Avcı (90%), Yeşim Tanrıvermiş (10%); Analysis & Validation: Burçin Avcı (60%), Yeşim Tanrıvermiş (40%); Writing—original draft: Burçin Avcı (80%), Yeşim Tanrıvermiş (20%); Writing—review and editing: Burçin Avcı (40%), Yeşim Tanrıvermiş (60%).

AI Disclosure: The authors declare that no generative Artificial Intelligence (AI) systems, automated text software, or large language models were utilized to create, rewrite, or alter the core scientific data, primary empirical findings, or qualitative analysis presented in this study. All analytical steps were performed directly by the research team.

References

- Aliefendioğlu, Y. & Tanrıvermiş, H. (2015). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8 (39); 736-769.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi. (2024). Web Sitesi: <https://www.ankara.bel.tr/projeler/detay/dikimevi-natoyolu-rayli-sistem-hatti-2>, Erişim Tarihi: 26.05.2024.
- Çingir, H. (1994). Örneklem kuramı, İkinci baskı, Hacettepe Üniversitesi Basımevi, Ankara.
- Falk, N. (2016). Concept development in real estate: A holistic approach. In H. S. S. Demir & S. Y. Çınar (Eds.), *Emerging trends in real estate development* (pp. 123-145). Academic Press.
- Geltner, D., Miller, N.G. & Clayton, J. (2018). *Commercial real estate analysis and investments* (3rd ed.). OnCourse Learning.
- Gürer, T.K. (2016). Tipomorfoloji: Kentsel Mekânın Yapısını Anlamak. *İdealkent Dergisi*, 18 (7); 8-21.
- Kılıç, H. & Ayataç, H. (2019). Konut sunum biçimlerinin İstanbul'un sosyokültürel ve mekansal değişimlerine etkileri. *Megaron*, 14 (suppl.1), 109-121.
- Lützkendorf, T. & Lorenz, D. (2011). Sustainable property investment: An introduction to the concepts and tools. *Real estate sustainability: The investment process* (pp. 45-67). Routledge.
- Mamak Belediyesi. (2024a). Web Sitesi: <https://www.mamak.bel.tr/kentsel-ve-rekreasyon-alanlari/duralialic-kentsel-donusum-projesi/?filter=kentsel-donusum>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Mamak Belediyesi. (2024b). Web Sitesi: <https://www.mamak.bel.tr/kentsel-ve-rekreasyon-alanlari/ege-kentsel-donusum-projesi/?filter=kentsel-donusum>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Miles, M.E., Berens, G.L. & Weiss, M.A. (2007). *Real estate development: Principles and process* (4th ed.). Urban Land Institute.
- Peiser, R.B. & Frej, A.B. (2003). *Professional real estate development: The ULI guide to the business* (2nd ed.). Urban Land Institute.
- Robin, E. (2018). Real estate developers, systems of expertise and the production of urban knowledge. *Geoforum*, 92, 84-93. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2018.03.016>.
- Swietek, A. R. (2023). *Automated Design Appraisal: Estimating Real Estate Price Growth and Value at Risk Due to Local Development*. SSRN. <https://ssrn.com/abstract=4670069>.
- Tapusor. (2023). Web Sitesi: <https://www.tapusor.com/>, Erişim Tarihi: 14.01.2024.
- Tarakçı, S., & Türk, Ş. (2020). Türkiye'de kentsel yenileme projelerinde artan değer kazanımında plan notunun kullanımı-Fikirtepe örneği. *İdealkent*, 11(31), 2006-2033.
- URL 1: <https://www.mynet.com/mamak-ismerkezleriyle-yukseliyor-180100031859>, (son erişim 26.01.2024)
- URL 2: <https://mapio.net/pic/p-45884250/>, (son erişim 26.01.2024)