



ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

Atıf için / for cited: Doğan, M., Dalgın, T. (2025). Gayrimenkul Sektörü Girişimcilerinin Gayrimenkul Sektöründeki Değişimlere Yönelik Algıları: Muğla İli Örneği. Journal of Vocational and Social Sciences of Turkey, 7(20), pp.33-50.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GİRİŞİMCİLERİNİN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ DEĞİŞİMLERE YÖNELİK ALGILARI: MUĞLA İLİ ÖRNEĞİ

Murathan DOĞAN¹

Taner DALGIN²

ÖZ

Gayrimenkul sektörü, geniş çaplı iş gücü talebi yaratması ve yan sektörlerle sağladığı etki sebebiyle ekonomik canlılığın önemli göstergelerinden biridir. Sektördeki değişimleri ve gelişmeleri öngörebilmek gayrimenkul sektörüne yatırım yapan girişimciler için oldukça önemlidir. Bu araştırma kapsamında son yıllarda artan göç hareketleri ve gayrimenkul yatırımları ile dikkat çeken yörelerden biri olan Muğla ilinde, gayrimenkul girişimcilerinin sektöre ilgili algı ve beklentilerini belirlemek amaçlanmaktadır. Bu bağlamda çalışma yerel düzeyde gayrimenkul girişimciliğine ilişkin özgün ve derinlemesine bir bakış sunmaktadır. Çalışma Muğla ilinde faaliyet gösteren gayrimenkul girişimcileri üzerinde yerel dinamikler ile sektörel dönüşümlerin etkilerini irdelemesi açısından önem arz etmektedir. Çalışmada veri toplama aracı olarak yarı yapılandırılmış mülakat yöntemi kullanılmıştır. Muğla ili ve ilçelerinde faaliyet gösteren 15 gayrimenkul girişimcisiyle birebir görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Araştırma sonuçları gayrimenkul sektörünün yüksek kazanç potansiyeli sunmasının yanı sıra girişimcilerin bazı temel sorun ve zorluklarla karşı karşıya olduğunu ortaya koymuştur. Sektördeki yoğun rekabetin yanı sıra resmi prosedürlerin fazlalığı, sürekli değişkenlik arz eden ağır mevzuat yükü ve karmaşıklığı girişimcilerin temel problem ve şikayetleri olarak öne çıkmaktadır. Kişisel çevre ve yerel bilgi birikimi, girişimciler tarafından sektördeki başarının önemli unsurları olarak sıralanmıştır. Müşteri güveni oluşturmadaki zorluklar ve mesleki etik eksiklikleri ise sektörde öne çıkan sorunlar arasında yer almaktadır. Gayrimenkul girişimcilerinden elde edilen bulgular küresel ekonomik dalgalanmaların ve ülke bazında alınan ekonomik önlemlerin, gayrimenkul sektörünün gidişatını belirleyen en temel faktörler olduğunu göstermektedir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Sektörü, Girişimcilik, Konut Tercihleri, Mekânsal Değişim, Muğla

JEL Sınıflandırma Kodları: R30, L26, M21

PERCEPTIONS OF REAL ESTATE ENTREPRENEURS TOWARDS CHANGES IN THE REAL ESTATE SECTOR: THE CASE OF MUĞLA PROVINCE

ABSTRACT

The real estate sector is a key indicator of economic vitality due to its widespread workforce demand and its impact on sub-sectors. Anticipating changes and developments in the sector is crucial for entrepreneurs investing in the sector. This research aims to determine the perceptions and expectations of real estate entrepreneurs in Muğla province, a region notable for its recent increase in migration and real estate investments. In this context, the study offers a unique and in-depth perspective on real estate entrepreneurship at the local level. The study is significant for its analysis of the impact of local dynamics and sectoral transformations on real estate entrepreneurs operating in Muğla province. The study used the interview method as the data collection tool. One-on-one interviews were conducted with real estate entrepreneurs operating in Muğla province and

¹ 0009-0008-2394-7471, Yüksek Lisans Öğrencisi, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, Yenilikçilik ve Girişimcilik Anabilim Dalı, murathandogan333@gmail.com

² 0000-0002-7645-1989, Doç. Dr., Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, Muğla Meslek Yüksekokulu, Seyahat Turizm ve Eğlence Hizmetleri, tanerdalgin@mu.edu.tr



its districts. The research results revealed that while the real estate sector offers high earning potential, entrepreneurs face several fundamental problems and challenges. In addition to intense competition in the sector, the abundance of official procedures, the constantly changing burden of legislation, and its complexity are among the primary problems and complaints of entrepreneurs. Entrepreneurs ranked personal network and local knowledge as crucial elements of success in the sector. Difficulties in building customer trust and a lack of professional ethics are among the most prominent issues in the sector. Findings from real estate entrepreneurs show that global economic fluctuations and economic measures taken on a country basis are the main factors determining the state of the real estate sector.

Keywords: Real Estate Sector, Entrepreneurship, Housing Preferences, Spatial Change, Muğla

JEL Classification Codes: R30, L26, M21.

1. GİRİŞ

Emek yoğun yapıya sahip olan gayrimenkul sektörü, geniş çaplı iş gücü talebi yaratması ve yan sektörlerle sağladığı etki sebebiyle ekonomik canlılığın önemli göstergelerinden biridir (Serogina vd., 2021). Sektör, istihdam piyasasına katkısının yanı sıra, kentleşme, altyapı yatırımları, ulaşım projeleri ve sosyal donatı alanlarının geliştirilmesi gibi birçok alanda önemli bir işlev üstlenmektedir (Fedderke ve Bogetić, 2009). Dolayısıyla inşaat sektöründeki gelişmeler, ekonomik büyüme, yaşam kalitesi ve sosyal refah düzeyi açısından belirleyici faktörler arasında yer almaktadır (Hillebrandt, 2000). Bu bağlamda, gayrimenkul sektörü yalnızca fiziksel yapıların inşası ile değil, aynı zamanda bu yapıların pazarlanması, alım-satım süreçlerinin yönetilmesi, değerlendirme faaliyetlerinin yürütülmesi ve mülkiyet transferlerinin gerçekleştirilmesi gibi çok yönlü hizmetleri kapsayan bir ekonomik faaliyettir (Ratcliffe vd., 2004). İnşaat sektörü, ekonomideki diğer sektörlerle bağları nedeniyle geniş bir girdi yelpazesi kullanmakta ve ürettiği çıktılarla çok sayıda sektöre ara girdi sağlamaktadır. Bu yapısal konumu, sektörü ekonomik faaliyetlerin sürükleyici unsurlarından biri yapmaktadır. Bu nedenlerden dolayı Türkiye’de olduğu gibi birçok ülkede inşaat sektörü ekonomik büyümeyi destekleyici bir makroekonomik politika aracı olarak kullanılmaktadır (Alper, 2017). Serogina vd. (2021), yürüttükleri araştırmada inşaat sektörünün mevcut durumunun vatandaşların refahı, sağlığı ve yaşam kalitesinin bir göstergesi olmakla birlikte, aynı zamanda ülkelerin ekonomik büyümesinin temel unsurlarından biri olduğunu; bu nedenle ekonominin her düzeyinde diğer tüm sektörlerin işleyişi üzerinde belirleyici bir etki yarattığını ortaya koymuştur. Giang ve Pheng (2011) literatürdeki daha önceki çalışmaları analiz ettikleri betimsel araştırmada gelişmekte olan ülkelerde inşaat sektörü ile ekonomik büyüme arasında önemli bir ilişki olduğu çıkarımında bulunmuştur.

Son yıllarda teknolojinin hızlı gelişimi, gayrimenkul sektöründe köklü değişimlere yol açmıştır. Geçtiğimiz on yıl boyunca, gayrimenkul uygulayıcıları ve kuruluşları, operasyonları optimize etmek, müşteri deneyimlerini zenginleştirmek ve daha etkili mülk yönetimini kolaylaştırmak için teknolojik yenilikleri giderek daha fazla benimsemiştir (Al haimi vd., 2025). Geleneksel yöntemlerle yürütülen pazarlama ve tanıtım faaliyetleri, yerini dijital platformlar aracılığıyla gerçekleştirilen daha dinamik ve interaktif yöntemlere bırakmıştır. İnternet tabanlı ilan siteleri, sanal tur teknolojileri, dijital pazarlama stratejileri, dron ile yapılan görüntüleme hizmetleri ve yapay zekâ destekli değerlendirme sistemleri, gayrimenkul sektörüne yeni bir boyut kazandırmıştır. Bu dijital dönüşüm hem alıcı hem de satıcı tarafında karar alma süreçlerini kolaylaştırmış, bilgiye erişimi hızlandırmış ve işlem süreçlerini daha şeffaf hâle getirmiştir. Gayrimenkul sektörünün aktörleri açısından sektörde yaşanan değişimlerin anlaşılması ve bu değişimleri dikkate alarak stratejik kararların verilebilmesi oldukça önemlidir. Literatürde gayrimenkul sektörünün yaşadığı değişim süreçlerini konu alan birçok araştırma olsa da (Önder, 2021; Al haimi vd., 2025; Mirza ve Pokharel, 2025; Soyode vd., 2025), gayrimenkul girişimcilerinin sektördeki değişime yönelik algılarını ele almayı amaçlayan araştırmaların henüz literatürde yer almadığı görülmektedir. Bu araştırma, gayrimenkul girişimcilerinden elde edilen veriler ile gayrimenkul sektörünün yaşadığı değişimin niteliğini ve girişimcilerin bu değişimi nasıl algıladığını incelemesi sebebiyle literatüre katkı sağlayacaktır.

Ege ve Akdeniz kıyı şeridinde yer alan Muğla ili, son yıllarda artan göç hareketleri ve gayrimenkul yatırımları ile dikkat çeken bölgelerden biri olmuştur. Muğla; doğal güzellikleri, iklim koşulları, turizm potansiyeli, temiz hava ve deniz gibi çevresel faktörler açısından büyük bir cazibe merkezi hâline gelmiştir. Bodrum, Marmaris, Fethiye, Datça ve Menteşe gibi ilçeler hem yerli hem de yabancı gayrimenkul girişimcisinin ilgisini çekmektedir. Ortaya çıkan konut ve arsa talepleri doğrultusunda bölgede hızlı bir yapılaşma süreci yaşanmaktadır. Bu süreç, yöre ekonomisine olumlu katkılar sağlamakta birlikte, bazı sorunları da beraberinde getirmiştir. Artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere ulaşım, sağlık, altyapı ve eğitim gibi alanlarda ciddi yatırımlara duyulan ihtiyaç



artmıştır. Ayrıca, hızlı yapılaşma ve kontrolsüz kentleşme, çevresel dengenin bozulması, doğal alanların tahribatı, su kaynaklarının azalması ve ekosistem üzerinde baskı oluşturmaları gibi riskleri beraberinde getirmiştir. Bu noktada, sürdürülebilir şehircilik anlayışıyla planlama yapılması ve doğa ile uyumlu yapılaşma modellerinin teşvik edilmesi büyük önem taşımaktadır.

Özellikle Muğla gibi stratejik öneme sahip yörelerde faaliyet gösteren aktörlerin bakış açıları, gayrimenkul sektöründe bölgesel analizlerin sağlıklı yapılabilmesi ve geleceğe yönelik stratejik planlamaların oluşturulması açısından değerli veriler sunmaktadır. Bu bağlamda, bu araştırmanın temel amacı; Muğla ilinde faaliyet gösteren gayrimenkul sektörü girişimcilerinin sektörde meydana gelen değişimlere ilişkin algılarını analiz etmek, bu değişimlerin sektörel dinamikler üzerindeki etkilerini değerlendirmek ve elde edilen bulgular doğrultusunda önerilerde bulunmaktır. Elde edilecek sonuçların hem akademik literatüre katkı sağlaması hem de uygulayıcılar açısından yol gösterici olması hedeflenmektedir. Son yıllarda Türkiye genelinde olduğu gibi Muğla özelinde de gayrimenkul sektöründe hızlı bir dönüşüm yaşanmaktadır. Bu çerçevede, Muğla'daki gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren girişimcilerin mevcut durumu nasıl değerlendirdikleri, geleceğe yönelik beklentileri ve sektörel dönüşüme ilişkin stratejik yaklaşımları, bölgenin sürdürülebilir kalkınma hedefleri açısından da önemli ipuçları sunmaktadır. Araştırma, bu bakış açılarını ortaya koyarak hem yerel yönetimler hem de yatırımcılar için karar alma süreçlerinde kullanılabilecek nitelikte veriler üretmeyi amaçlamaktadır. Araştırma gayrimenkul girişimcilerinin sektörü nasıl algıladıklarını, sektöre yönelik stratejilerini ve sektördeki değişimler ile ilgili bakış açılarını bütünsel ve derinlikli olarak vermeyi amaçlaması ile literatürdeki benzer çalışmalardan farklılaşmakta ve literatüre katkı sunmaktadır.

2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ DİNAMİKLERİ

Gayrimenkul sektörü, yerel ve global ekonomilerde önemli rol oynamaktadır ve konut piyasası, ticari gayrimenkul, endüstriyel gayrimenkul, arazi piyasası, gayrimenkul yatırımı ve geliştirme gibi birçok alt bileşenden oluşmaktadır (Alp, 2000). Kendine özgü özellikleri olan gayrimenkul sektörü bireylerin gelirlerine oranla en fazla harcama yaptığı kalemlerden biri olduğu için kredi maliyetlerine aşırı bağlı bir sektördür (Bakırcı ve Akgemci, 2023). Gayrimenkul sektörünün ürettiği ürünleri satın almak isteyen tüketici geçmiş birikimlerini ve/veya borçlanarak gelecekteki potansiyel birikimlerini kullanarak satın alma gerçekleştirebilmektedir. Bu nedenle gayrimenkul satın alma kararlarında paranın zaman değeri, gayrimenkulün gelecekteki potansiyel değeri ve borçlanma maliyetleri önemli karar unsurları olarak dikkat çekmektedir (Pajo ve Selvi, 2024; Canatan, 2025). Birçok gayrimenkul alıcısı kullanmak amacıyla gayrimenkul satın alsa da, aldığı ürünün gelecekte değerlendirme potansiyelini göz ardı etmek istememektedir (Hung ve Tzang, 2021). Ayrıca, gayrimenkul satın alma veya kiralama kararları finansal birikimlerin miktarıyla ilgili olduğu kadar, finansal kaynakları verimli değerlendirme beklentisi ile yapılan tercihlerle de ilgilidir.

Gayrimenkul sektörü, yüksek sermaye gereksinimi nedeniyle finansal kaynaklara büyük ölçüde bağımlıdır. Bu noktada, bankalar, yatırım fonları, leasing şirketleri, sigorta kuruluşları ve mortgage sağlayıcıları gibi finansal kurumlar, projelerin hayata geçirilmesi ve tüketicilerin gayrimenkul edinebilmesi açısından kritik bir rol oynamaktadır (Ayan, 2011). Finansal kurumlar; hem gayrimenkul geliştiricilere proje finansmanı sağlamakta hem de bireysel alıcılara uzun vadeli konut kredileri sunarak mülkiyet erişimini mümkün kılmaktadır (Doling vd., 2013). Ayrıca, finansman kurumları, risk yönetimi, ipotekli satışlar, proje teminatları, gayrimenkul temelli sigorta ürünleri ve yatırım portföyü yönetimi gibi çeşitli alanlarda da sektöre katkı sunmaktadırlar. Özellikle ekonomik dalgalanmalar, faiz oranları, döviz kuru hareketleri ve enflasyon gibi makroekonomik göstergeler, bu aktörlerin kararlarını doğrudan etkilediğinden, finans sektörü ile gayrimenkul sektörü arasındaki ilişki çift yönlü ve hassas bir dengeye sahiptir. Konut finansmanı, gelişmekte olan ülkelerin başta gelen sorunlarından biridir. Bazı durumlarda, yeterli kaynak bulunsa bile, var olan kaynakların etkin kullanılmaması ve yatırımcılara doğru bir şekilde yönlendirilmemesi, finansman sorununun temelini oluşturmaktadır (Berberoğlu ve Teker, 2005: 59).

Gayrimenkul sektöründe farklılık gösteren bir diğer durum gayrimenkulün arz sürecinin diğer sanayi ve hizmet ürünlerinden farklı olmasıdır. Bir gayrimenkul ürününün kullanıma hazır duruma gelmesi aylar hatta yıllar sürebilmektedir. İnşaat sektöründe de üretim süreçleri otomasyonla hızlandırılmaya çalışılsa da, bu otomasyonun etkinliği henüz diğer sektörler seviyesine ulaşmamıştır (Victor, 2023). Bu durumun başlıca nedenleri arasında inşaat faaliyetlerinin genellikle sahaya özgü, değişken ve karmaşık yapılar içermesi sayılabilir. Sektör genelinde dijital altyapı eksiklikleri ve otomasyon teknolojilerine yönelik yatırım maliyetlerinin yüksekliği de dönüşüm sürecini yavaşlatmaktadır. Ayrıca, konut üretimi yapılırken etüt ve planlama, fizibilite, proje tasarımları ve



gerekli izinlerin alınması gibi aşamalar olmasından dolayı süreç uzun zaman almaktadır. Bu nedenle gayrimenkul sektörünü arz esnekliği zayıf olan bir sektör olarak değerlendirmek gerekir.

Gayrimenkul piyasasında talep ve arzın farklı hızlarda tepki vermesi, belirli dönemlerde piyasa dengesizliklerinin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Özellikle konut üretiminin uzun bir zaman dilimine yayılması, üretim kararlarının alındığı dönemdeki ekonomik ve demografik koşullar ile konutun tamamlandığı dönemdeki piyasa koşullarının farklılaşmasına yol açmaktadır. Bu durum, bazı yıllarda konut arzının talebi karşılamakta yetersiz kalmasına, bazı dönemlerde ise arz fazlasının oluşmasına neden olmaktadır (Glaeser vd., 2008). Ortaya çıkan arz-talep dengesizlikleri, konut fiyatlarında dalgalanmalara yol açarak hem yatırımcıların hem de konut alıcılarının kararlarını doğrudan etkilemektedir (Case ve Shiller, 2003). Özellikle şehirleşme oranının yüksek olduğu bölgelerde nüfus artışı ve göç hareketleri konut talebini artıran temel unsurlar arasında yer almaktadır (UN-Habitat, 2020). Büyükşehirlerde artan konut ihtiyacı yapı ruhsatlarına olan talebi yükseltirken, arsa arzının sınırlı olması ve inşaat maliyetlerindeki artışlar konut üretim sürecini zorlaştırmaktadır (Glaeser vd., 2008). Bu yapısal kısıtlar, konut piyasasında arzın talebe gecikmeli tepki vermesine ve fiyat oynaklığının artmasına neden olmaktadır.

Gayrimenkul sektörü, stabil ve uzun vadeli getiri sağlamak isteyen yatırımcılar için cazip fırsatlar sunmaktadır (Aksu Çam, 2021, s. 518). Bu nedenle gayrimenkul, değer artışı ve kira geliri gibi fırsatlar sebebiyle (Oğuzbir, 2016, s. 95) kullanım ihtiyacı olmayan kişilerce de yoğun şekilde talep edilebilmektedir. Gayrimenkulün yatırım amacı ile yoğun talep görmesi ise, arz talep dengesinin aşırı fiyat artışına sebep olmasından dolayı kişilerin kullanım amacıyla gayrimenkule erişimini zorlaştırmaktadır. Tsai'nin (2013) yatırım amaçlı talebin baskın olduğu gayrimenkul piyasalarında konut fiyatlarındaki artışın konutun erişilebilirliğini azalttığı ve bu durumun kullanım amaçlı konut talebini olumsuz yönde etkilediği bulgusu, bu çıkarımı desteklemektedir. Türkiye konut piyasalarında da belirli dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkule olan talebin artması, kullanım amaçlı konut ihtiyacı olan kitlenin konuta erişimini zorlaştırmaktadır.

Devlet ve yerel yönetimler, gayrimenkul sektörünün yönlendirici ve düzenleyici gücünü oluşturmaktadır. Kamu kurumları, sektördeki yapısal gelişimi belirleyen politikaları oluşturmakta, yasal çerçeveyi sağlamakta ve piyasa düzenini gözetmektedir (Yan vd., 2014). Merkezi hükümet tarafından çıkarılan yasa ve yönetmelikler; imar planları, tapu işlemleri, yapı ruhsatları, mülkiyet hakları, vergi düzenlemeleri ve kentsel dönüşüm uygulamaları gibi temel alanlarda doğrudan belirleyici bir rol üstlenmektedir. Bununla birlikte, belediyeler ve il özel idareleri gibi yerel yönetimler; şehir planlaması, altyapı yatırımları, yeşil alan düzenlemeleri, sosyal donatılar ve ulaşım ağları aracılığıyla bölgesel kalkınma süreçlerini şekillendirmektedir. Özellikle yapılaşma baskısının yoğunlaştığı turistik ve kıyı bölgelerinde, sürdürülebilirlik, çevresel koruma ve sosyal denge açısından bu aktörlerin denetleyici rolü daha da kritik hâle gelmektedir (Salvador ve Sancho, 2021).

Kentsel dönüşüm projeleri, sosyal konut politikaları ve kamu-özel iş birliği modelleri gibi stratejik uygulamalar, devletin gayrimenkul sektörüne doğrudan müdahale ettiği başlıca alanlar arasında yer almaktadır. Nitekim akademik çalışmalar, devlet ve yerel yönetimlerin yalnızca yasal çerçeveyi oluşturmakla kalmadığını; imar planları, arazi kullanım düzenlemeleri, mülkiyet hakları ve piyasa denetimi gibi araçlar aracılığıyla gayrimenkul piyasasının yapısını doğrudan şekillendirdiğini ortaya koymaktadır. Bu politikaların, arazi arzı ve konut üretimi üzerinde etkili olarak piyasa çıktılarında belirleyici bir rol oynadığı vurgulanmaktadır (Yan vd., 2014).

3. GAYRİMENKUL GİRİŞİMCİLİĞİ VE LİTERATÜRDEKİ İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

Girişimciliğin ekonomik kalkınma açısından stratejik bir önemi vardır ve bu süreç, sadece bireysel başarı ile sınırlı kalmayıp, geniş çaplı ekonomik ve toplumsal etkiler yaratmaktadır (Neumann, 2021). Bir girişimcinin risk alarak yeni bir iş kurması ve bunu başarıya ulaştırması, yeni istihdam alanlarının oluşmasını sağlamaktadır (Komminos vd., 2024). Gayrimenkul sektörü söz konusu olduğunda ise gayrimenkul girişimciliği olarak isimlendirilebilecek girişimcilik türünün gayrimenkul arz ve talebinin dengelenmesine yönelik önemli bir fayda yarattığı görülmektedir. Gayrimenkul girişimciliği, genellikle konut geliştirme projeleriyle anılsa da ticari gayrimenkul, sanayi tesisleri, arsa geliştirme projeleri ve karma kullanımlı projeler de bu kapsamda değerlendirilmektedir. Gayrimenkul girişimciliğinin en dikkat çekici yönlerinden biri, her projenin kendi içinde benzersiz ve farklı olmasıdır. Bu nedenle, geleneksel bir işletme açmaktan farklı olarak, her yeni gayrimenkul projesi sıfırdan ele alınması gereken yeni bir girişim olarak kabul edilmektedir. Her proje, bölgesel dinamikler, piyasa koşulları, yatırım maliyetleri ve kârlılık analizleri gibi değişkenler doğrultusunda şekillendirilmektedir.



(Keleş, 2015, s. 4; Shane ve Venkataraman, 2000, s. 219). Bu durum, gayrimenkul girişimciliğini diğer girişimcilik türlerinden ayıran en temel faktörlerden biridir.

Gayrimenkul geliştiricileri her yeni projede risk ve fırsatları dikkatle analiz ederek ayrıntılı fizibilite çalışmaları yürütmektedirler; bu analizler yatırımın geri dönüşü, maliyet yapısı ve piyasa talebi gibi kritik değişkenleri değerlendirmek suretiyle karar verme süreçlerini şekillendirir. Özellikle fizibilite analizleri, sermaye maliyeti, beklenen getiri oranları ve proje risklerini ölçmek için hem nicel hem nitel tekniklerin bir arada kullanılmasını gerektirir ve bu çalışmaların doğruluğu projenin finansal başarısını doğrudan etkiler. Ayrıca gayrimenkul geliştirme süreci, lokasyon seçimi, arazi alımı, planlama, ruhsatlandırma, finansman sağlama, inşaat ve satış-pazarlama gibi bir dizi karmaşık aşamadan oluşur; bu çok aşamalı yapının her basamağında farklı riskler söz konusudur ve doğru yönetim gerekli getiriye sağlama potansiyelini artırır (Moorhead vd., 2024).

Gayrimenkul girişimciliğini diğer girişim türlerinden ayıran en önemli özelliklerden biri de yoğun devlet müdahalesine tabi olmasıdır. İmar planları, ruhsatlandırma süreçleri, bölgesel teşvikler, vergi politikaları ve kredi faiz oranları, gayrimenkul piyasasını doğrudan etkileyen unsurlar arasında yer almaktadır. Özellikle merkezi ve yerel yönetimlerin planlama politikaları, kentsel dönüşüm projeleri ve altyapı yatırımları, gayrimenkul girişimciliğinde stratejik kararlar alınırken dikkat edilmesi gereken en önemli faktörlerdendir. Ayrıca, kredi faiz oranlarının yüksek veya düşük olması, tüketicilerin konut talebini doğrudan etkilemekte ve gayrimenkul projelerinin satış hızını belirlemektedir (Yüksel, 2014, s. 27; Keleş, 2015, s. 12).

Gayrimenkul girişimciliği, yüksek risk ve yüksek getiri potansiyeli taşıyan bir yatırım alanıdır. Karmaşık süreçleri, uzun vadeli finansman ihtiyacı, devlet müdahaleleri ve değişken piyasa koşulları nedeniyle, bu alanda başarılı olmak için iyi bir piyasa analizi, doğru lokasyon seçimi ve etkili finans yönetimi gerekmektedir. Doğru stratejilerle yönetilen gayrimenkul projeleri, yatırımcılara büyük kazançlar sağlayabilirken, yanlış yönetilen projeler ciddi mali kayıplara yol açabilmektedir. Bu nedenle, gayrimenkul girişimciliği yapacak bireylerin ve şirketlerin detaylı araştırma yapmaları, piyasa trendlerini iyi analiz etmeleri ve profesyonel danışmanlardan destek almaları büyük önem taşımaktadır (Atilla, 2015: s. 388). Gayrimenkul girişimciliğinin kendine özgü bazı önemli özellikleri şunlardır:

- Yüksek Sermaye Gereksinimi: Gayrimenkul yatırımları büyük ölçekli sermaye bağlamayı gerektirir. Çoğu durumda banka kredileri ve ortaklık yapılarıyla finansman sağlanır (Ling ve Archer, 2018, s. 89).
- Pazar Araştırması ve Değerleme: Başarılı yatırımlar için doğru değerlendirme kritik öneme sahiptir. Bölgesel arz-talep dengesi, ekonomik göstergeler ve yerel yönetim kararları dikkatle incelenmelidir (Miles vd., 2015, s. 112).
- Yüksek Risk ve Belirsizlik: Ekonomik dalgalanmalar, faiz oranlarındaki değişimler ve doğal afetler gayrimenkul değerini etkileyebilir. Bu nedenle risk yönetimi temel bir beceri olarak görülmektedir (Geltner vd., 2014, s. 61).
- Fiziksel Varlık ve Yönetim Gereksinimi: Gayrimenkul fiziksel bir varlık olduğundan, bakım-onarım süreçleri, kiracı ilişkileri ve yasal uyum büyük önem taşır (Miles vd., 2015, s. 174).
- Uzun Vadeli Yatırım Perspektifi: Gayrimenkul yatırımları kısa vadeli kazançlardan çok uzun vadeli değer artışı ve gelir akışlarına odaklanır (Ling ve Archer, 2018, s. 93).
- Dönüşüm ve Yenileme Potansiyeli: Eski ya da düşük değerli mülklerin yenilenmesi, yeniden planlanması veya rehabilite edilmesi değer artışı sağlayabilir (Miles vd., 2015, s. 209).
- Yerel Ağ Gereksinimi: Gayrimenkul piyasaları yerel dinamiklere sıkı sıkıya bağlıdır. İnşaat firmaları, belediyeler ve diğer profesyonellerle güçlü ilişkiler kurmak başarı için kritik önemdedir (Geltner vd., 2014, s. 84).
- Hukuki ve Düzenleyici Faktörler: İmar planları, vergi mevzuatı, tapu ve kira yasaları girişimcinin sürekli olarak takip etmesi gereken düzenleyici faktörlerdir (Ling ve Archer, 2018, s. 145).
- Yatırım Çeşitliliği: Ticari, konut, sanayi veya arsa yatırımlarıyla çeşitlendirme yapılabilir. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) veya fonlar da alternatif yatırım araçlarıdır (Geltner vd., 2014, s. 101).
- Finansal Mühendislik ve Strateji: Vergi planlaması, kredi yapılandırması ve kira sözleşmeleri gibi finansal stratejiler risklerin azaltılması ve kârlılığın artırılması açısından önemlidir (Miles vd., 2015, s. 243).

Literatürde gayrimenkul sektörü ile ilgili araştırmalar yer alsa da, gayrimenkul girişimciliği ile ilgili araştırmaların oldukça kısıtlı olduğu görülmektedir. Bu araştırmanın odaklandığı gayrimenkul sektörü



girişimcilerinin sektördeki değişimlere yönelik algılarını belirleme amacını teorik anlamda alt yapı oluşturabilecek literatürde belirli çalışmalar yer almaktadır. Örneğin, Bakırcı ve Akgemci (2023) yaptıkları araştırmada Türkiye’de konut piyasasını şekillendiren temel ekonomik ve sektörel dinamikleri analiz etmiştir. Kalay, Yalçın ve Kavut (2023) yaptıkları çalışmada, konut tasarımının pandemi öncesi ve sırasında nasıl evrim geçirdiğini, sosyal izolasyon, biyolojik savunma gibi kavramların konut ve mecaz mekân (kurgusal mekan) tasarımlarına nasıl yansıdığını araştırmaktadır. Çohaz Ebeperi ve Yıldız (2023) yaptıkları araştırmada COVID-19 pandemisinin kırsal alanlardaki ikinci konut kullanımına nasıl etki ettiğini belirlemeyi amaçlamıştır. Gönen ve Çetinkaya (2021) tarafından yapılan çalışma, COVID-19 pandemisinin bireylerin konut tercihleri üzerindeki etkileri analiz etmiştir. Benzer şekilde Diyadin Lenger (2023) tarafından gerçekleştirilen çalışmada, COVID-19 pandemisinin bireylerin konut tercihlerinde yarattığı dönüşüm incelenmiştir. Kurtbaş ve Timur (2024) Kurtbaş ve Timur (2024) tarafından gerçekleştirilen araştırmada, COVID-19 sonrası dönemde Türkiye’de konut sektörünün ekonomi-politik yapısı analiz edilmiştir. Öztürk ve Özkul (2022) tarafından gerçekleştirilen çalışmada, COVID-19 pandemisi sürecinde makroekonomik değişkenlerin Türkiye konut piyasası üzerindeki etkileri analiz edilmiştir. Usanmaz (2021) ise COVID-19 sonrası dönemde Türkiye’de konut sektörünü şekillendiren ekonomik ve politik dinamikleri incelenmiştir. Ertuğral ve Acar (2022) yaptıkları araştırmada Türk konut sektöründe faaliyet gösteren bir inşaat firmasının stratejik girişimcilik uygulamalarının firma büyümesi ve değer yaratma süreçlerindeki rolünü derinlemesine incelemektedir. Bu araştırmaların genel olarak gayrimenkul sektörünün dinamikleri üzerine odaklandığı, gayrimenkul girişimciliğini özel olarak odaklanmadıkları görülmektedir.

4. ARAŞTIRMANIN AMACI VE KAPSAMI

Bu araştırmanın temel amacı, Muğla ilinde faaliyet gösteren gayrimenkul girişimcilerinin sektörde yaşanan değişim süreçlerine ilişkin algılarını ortaya koymaktır. Çalışma kapsamında gerçekleştirilen derinlemesine mülakatlar, yalnızca mevcut sektörel durumu değerlendirmekle sınırlı kalmamış; aynı zamanda, girişimcilerin sektörün geleceğine dair öngörülerini, potansiyel gelişim yönelimlerini ve stratejik beklentilerini de kapsamıştır. Böylece araştırma, pandemi sonrası ekonomik dalgalanmalar, demografik değişimler, tüketici davranışlarındaki dönüşümler ve teknolojik gelişmelerin sektöre etkilerini bütüncül bir perspektifle analiz etmeyi hedeflemektedir. Araştırma ayrıca, gayrimenkul girişimcilerinin piyasa koşullarını algılama biçimlerini, değişen tüketici taleplerine verdikleri tepkileri ve iş yapış süreçlerinde ortaya çıkan stratejik uyum mekanizmalarını detaylı olarak incelemektedir. Araştırmanın bulguları, sektördeki güncel dinamiklerin ve girişimcilerin bu dinamiklere karşı geliştirdikleri stratejik adaptasyonların anlaşılmasına önemli katkılar sunmaktadır. Çalışmanın kapsamı, Muğla’da faaliyet gösteren girişimcilerin bakış açılarından yola çıkarak, yerel piyasa koşullarının ulusal ve bölgesel eğilimlerle olan ilişkisini ortaya koymaktadır. Böylece sektörel değişimlerin hem teorik hem de uygulamalı boyutlarının anlaşılması mümkün olabilecektir. Bu yaklaşım, gayrimenkul sektöründeki dönüşümlerin yönünü belirlemeye ve geleceğe dönük stratejik planlamalara katkı sağlamaya yönelik bütüncül bir çerçeve sunmaktadır.

Literatürde genel olarak gayrimenkul piyasasına ilişkin çalışmalar makro düzeyde ekonomik analizler, konut fiyat endeksleri ya da finansal istikrar perspektifinden ele alınmakta; yerel ölçekte, sektörde faaliyet gösteren girişimcilerin deneyimlerini ve algılarını temel alan çalışmalara ise sınırlı olarak yer verilmektedir. Bu bağlamda, Muğla ili gibi turizm potansiyeli yüksek ve demografik hareketliliğin yoğunlaştığı bir bölgede, saha verilerine dayalı olarak gerçekleştirilen bu araştırma, yerel dinamiklerin analiz edilmesi açısından önemli bir boşluğu doldurmaktadır.

5. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Bu araştırmada, nitel araştırma yöntemleri içinde fenomenoloji deseni kapsamında sıklıkla kullanılan veri toplama yöntemlerinden biri olan yapılandırılmış mülakat tekniği kullanılmıştır. Mülakat formu literatür taramasından ve sektördeki uzman kişilerin görüşlerinden faydalanılarak, araştırmacının kendisi tarafından oluşturulmuştur. Mülakat yönteminin tercih edilme sebebi, her konut üreticisinin vereceği cevapların kendine özgü nitelikler taşıması, sektörde yaşanan değişimlerin her girişimci üzerinde farklı etkiler yaratmış olması ve bu etkilerin bireysel deneyimler doğrultusunda şekillenmesidir. Gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren girişimcilerin pazardaki konumu, faaliyet süresi, iş modeli ve kişisel bakış açıları, mülakat sırasında verdikleri yanıtları doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle, önceden belirlenmiş seçenekler içeren bir anket yöntemi yerine,



konut üreticilerinin düşüncelerini serbestçe ifade edebileceği esnek bir yöntem olan mülakat tekniği benimsenmiştir (Yıldırım ve Şimşek, 2018; Patton, 2002).

Araştırma elde ettiği veriler ile “Muğla ilinde faaliyet gösteren gayrimenkul girişimcileri sektörü ve sektördeki değişim süreçlerini nasıl algılamaktadır?” sorusuna cevap aramaktadır. Bu kapsamda bu algıyı belirlemeye yönelik yapılandırılmış sorular oluşturulmuştur. Soruların geçerliliğini tespit etmek amacıyla gayrimenkul alanında girişimcilik alanında uzman bir akademisyenden görüş alınmıştır. Bunun yanında mülakat araştırmacıların daha uzun süre görüşebileceği ve fikir alabileceği bir gayrimenkul girişimcisi ile ilk uygulama öncesinde gözden geçirilmiş ve revize edilmiştir.

Araştırmanın amacı doğrultusunda ele alınan konuyu en geniş çerçevede görebilmek için, birbirinden mümkün olduğunca farklı özelliklere sahip katılımcıların seçildiği amaçlı örnekleme yöntemlerinden maksimum çeşitlilik örnekleme tercih edilmiştir. Bu yöntem, araştırmanın kapsayıcılığını artırmak ve konuya farklı perspektiflerden yaklaşılmasını sağlamak amacıyla kullanılmaktadır. Gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren girişimcilerin sosyo-demografik profilleri, faaliyet gösterdikleri ilçe, iş modeli, firma ölçeği ve sektördeki deneyim süreleri gibi değişkenlerin çeşitliliği dikkate alınarak örnekleme oluşturulmuştur. Böylece, pandemi sürecinin farklı ölçeklerde ve bağlamlarda nasıl etkiler yarattığına dair çok boyutlu bir analiz yapılabilmesi hedeflenmiştir.

Bu kapsamda, ağırlıklı olarak Muğla ilinin merkez ilçesi olan Menteşe’de faaliyet gösteren girişimcilerle mülakat yapılmıştır. Ancak araştırmanın daha kapsayıcı olabilmesi adına yalnızca merkez ilçeyle sınırlı kalınmamış; Dalaman, Ortaca, Fethiye, Milas ve Bodrum gibi Muğla’nın diğer önemli gayrimenkul pazarlarının bulunduğu ilçelerde de girişimcilerle görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Çalışmada, her ölçekte proje üreten konut üreticileriyle mülakat yapılmasına özen gösterilmiş; küçük ölçekli butik projelerden büyük çaplı konut üretim faaliyetlerine kadar farklı iş modellerine sahip girişimcilerle birebir görüşmeler yapılmıştır. Araştırmanın doğasına uygun olarak mülakat süreci, katılımcıların verdiği yanıtlar benzerlik göstermeye ve belirli eğilimler ortaya çıkmaya başladığında sonlandırılmıştır. Bu doğrultuda, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren 15 girişimciyle mülakat gerçekleştirilmiştir. Katılımcı sayısının 15 kişi ile sınırlı kalmasının nedeni mülakat formundaki sorulara verilen cevaplarda veri doygunluğuna ulaşılmasıdır. Bu yaklaşım, Malterud ve arkadaşlarının nitel çalışmalarda örneklemin bilgi gücünün yeterliliğini temel alan örnekleme belirleme ilkesine uygundur; bu ilkeye göre, örnekleme ne kadar çalışma amacına ve spesifik sorulara doğrudan ilgili bilgi içeriyorsa, o kadar daha az sayıda katılımcı ile yeterli veri doygunluğu sağlanabilir (Malterud vd., 2015). Dolayısıyla gayrimenkul sektöründeki deneyimli 15 uzmandan elde edilen cevapların niteliği ve derinliği, çalışmanın amacına uygun bilgi gücüne ulaşmak için yeterli olmuştur. Mülakat süreleri katılımcılara bağlı olarak değişiklik göstermekle birlikte, ortalama olarak 30 dakika sürmüştür. Elde edilen yanıtlar, görüşmeler sırasında eş zamanlı olarak not alınarak kayıt altına alınmış ve bu veriler nitel analiz sürecine dâhil edilmiştir. Görüşmelerden elde edilen veriler, içerik analizi yöntemi ile değerlendirilmiş ve bulgular tematik çerçevede sunulmuştur.

Mülakat soruları, gayrimenkul sektöründe deneyimli girişimcilerle danışılarak oluşturulmuş ve soruların, araştırmanın temel amacından sapmadan, net ve anlaşılır yanıtlar alınmasını sağlayacak şekilde belirlenmesine dikkat edilmiştir. Bu süreçte, mülakat sorularının Muğla’daki gayrimenkul sektörünü mümkün olduğunca kapsayıcı olması hedeflenmiş ve soruların, girişimcilerin deneyimlerini ve sektör hakkındaki gözlemlerini detaylı bir şekilde ortaya koymalarına olanak tanıyacak şekilde düzenlenmesine özen gösterilmiştir.

Mülakatlarda girişimcilere, talep ve arz dengelerindeki değişimler, konut fiyatlarında yaşanan dalgalanmalar ve alıcı profillerindeki farklılıklar gibi temel konular sorulmuştur. Bunun yanı sıra, girişimcilerin pandemi sürecinde ve sonrasında aldıkları aksiyonlar, iş modellerini nasıl yeniledikleri, yatırım stratejilerinde ve finansal planlamalarında nasıl değişiklikler yaptıkları da mülakatın odak noktalarından biri olmuştur.

6. ARAŞTIRMA BULGULARI

Araştırma kapsamında gerçekleştirilen mülakat sonucunda elde edilen bulgular iki kısımda sunulmuştur. Öncelikle katılımcıların demografik özellikleri ile ilgili bilgilere, daha sonra gayrimenkul sektörü girişimcilerinin algılarına ve görüşlerine yönelik bulgulara yer verilmiştir. Mülakat uygulanan katılımcıların yaşları, cinsiyetleri, gayrimenkul sektörü ile ilişkili destekleyici veya ek faaliyet alanı, sektör deneyim süresi, eğitim durumları tablo 1’de verilmiştir. Katılımcıları birbirinden ayırt edebilmek için mülakatın yapılma sırasına göre alfabetik sırayla harfler veriler kodlama yapılmıştır.



Tablo 1. Katılımcıların demografik bilgileri

Katılımcı	Eğitim durumu	Yaş	Sektör tecrübesi	Destekleyici veya ek faaliyet alanları	Cinsiyet
K	İlkokul	38	23	Ustalık Hizmet sektörü	Erkek
C	Lise	60	30	İnşaat malzemeleri ticareti Mermercilik	Erkek
L	İlkokul	45	25	Ustalık, arsa ve arazi ticareti	Erkek
A	Yükseköğrenim	37	9	Emlakçılık	Erkek
H	Yükseköğrenim	32	6	Mimar	Erkek
F	Lise	33	15	İnşaat malzemeleri ticareti	Erkek
N	Yükseköğrenim	29	8	Butik otel işi ve harita mühendisliği	Erkek
G	Yükseköğrenim	36	10	İnşaat mühendisi Kamu taahhüt işleri	Erkek
J	İlkokul	43	10	Ustalık	Erkek
O	Yükseköğrenim	40	12	İnşaat mühendisi	Erkek
P	Lise	70	40	Ustalık	Erkek
B	Ortaokul	42	25	Ustalık	Erkek
M	Lise	40	20	Emlakçılık	Erkek
E	Orta okul	54	30	Hizmet Sektörü	Erkek
I	Lise	37	12	Emlakçılık (alçı deklarasyon)	Erkek

Tablo 1'deki veriler özetlendiğinde, katılımcıların tamamının erkek olduğu, yaşlarının 29 ile 70 arasında değiştiği ve sektör tecrübelerinin 6 yıldan 40 yıla kadar uzanan geniş bir aralıkta yer aldığı görülmektedir. Ayrıca katılımcıların ilkokul, ortaokul, lise ve yükseköğretim gibi farklı eğitim düzeylerine sahip bireylerden oluştuğu; bu yönüyle homojen bir kitle oluşturdukları görülmektedir. Katılımcıların destekleyici veya ek faaliyet alanları; ustalık, inşaat mühendisliği, mimarlık, kamu taahhüt işleri, inşaat malzemeleri ticareti, mermercilik, arsa ve arazi ticareti, emlakçılık, hizmet sektörü, butik otel işletmeciliği ve harita mühendisliği gibi çeşitli sektörleri kapsamaktadır.

Araştırma kapsamında gayrimenkul sektörü girişimcileri tarafından gayrimenkul sektörünün nasıl algılandığı, sektörün geleceği hakkındaki düşünceler ve girişimcilerin stratejileri ile ilgili çıkarımlarda bulunmak amaçlanmaktadır. Öncelikle katılımcıların gayrimenkul sektörünü nasıl algıladıkları ile ilgili ortaya çıkan temalar tablo 2'de sunulmuştur.



Tablo 2. Gayrimenkul sektörüyle ilgili algıları içeren temalar

İlgili Soru	Ortaya Çıkan Tema	(n)
1. Konut sektörünün genel ekonomideki yeri ve payı hakkında ne düşünüyorsunuz?	- Ekonomik büyüme, istihdam ve ekonomik canlanma için kritik öneme sahip	12
	- Doygunluğa ulaşmış bir sektör	2
	- Arz kısıtlılığı sebebiyle konut fiyatlarının artması	1
	- Gayrimenkul sektörüne dayalı bir ekonominin sağlıklı olmaması	1
	- Gayrimenkul sektörünün diğer sektörlerden ekonomiye daha hızlı katkıda bulunması,	1
	- Gayrimenkul sektörünün Muğla'da dinamik bir sektör olması	1
2. Gayrimenkule olan talep yılın hangi döneminde daha yoğundur? Bunun sizce sebebi nedir?	- Yaz aylarında talebin artması, ama mevsimselliğin ötesinde faiz oranlarının düştüğü dönemlerde talep artışı	12
	- Maaş zammı beklentisiyle aralık ayında küçük konutlarda talep artışı	8
	- Arsa tarla gibi mülklere nisan mayıs ayında talep artışı	8
	- Turistik amaçlarla gelen yerli ve yabancı turistlerin yer almak amacıyla sonbaharda bir daha gelerek talep oluşturmaları	2
	- Bayram tatilleri	2

Katılımcılardan **gayrimenkul sektörünün genel ekonomideki yeri ve payı** hakkında değerlendirmede bulunmaları istenmiştir. Katılımcıların büyük kısmı (n=12) gayrimenkul sektörünün ekonomik büyüme, istihdam ve ekonomik canlanma için kritik öneme sahip olduğunu belirtmiştir. Katılımcılar aynı zamanda gayrimenkul sektörünün işleyişinin büyük ölçüde finans sektörü ile ilişkili olduğunu vurgulamıştır. İki katılımcı gayrimenkul sektörünün doyunluğa ulaşmış bir sektör olduğu düşüncesine sahiptir. Bu soruya verilen cevaplar arasında genel olarak yoğunlaşan başka tema ortaya çıkmasa da, farklı görüşler bulunmaktadır. Bunlar arasında, arzın kısıtlı olması sebebiyle uzun vadede konut fiyatlarının artması, gayrimenkul sektörüne dayalı bir ekonominin sağlıklı olmaması, gayrimenkul sektörünün diğer sektörlerden farklı olarak ekonomiye daha hızlı katkıda bulunması, gayrimenkul sektörünün Muğla'da dinamik bir sektör olması gibi farklı değerlendirmeler sayılabilir.

Konut sektörü, ekonominin önemli bir parçası olup, inşaat ve finansal sektörlerle güçlü bir ilişkisi vardır. Gayrimenkul sektörü, büyüme, istihdam ve ekonomik canlanma için kritik öneme sahiptir (Katılımcı B).

Ekonominin can damarı bir sektör özellikle Muğla'da çok dinamik bir sektör olduğunu düşünmekteyim. Diğer şehirlerde durgunluk olmasına rağmen Muğla'da inşaat sektörü iyi durumdadır (Katılımcı K).

Gayrimenkul sektörünün zamansallık durumunun değerlendirmek için katılımcılara **“Gayrimenkule olan talep yılın hangi döneminde daha yoğundur? Bunun sizce sebebi nedir?”** soruları sorulmuştur. Katılımcıların çoğunluğu yaz aylarında talebin arttığını, ama mevsimselliğin ötesinde faiz oranlarının düştüğü dönemlerde daha yoğun bir taleple karşılaştıklarını belirtmiştir (n=12). Maaş zammı beklentisiyle aralık ayında küçük konutlarda talebin artması (n=8), arsa tarla gibi mülklere nisan mayıs ayında hareketlilik yaşanması (n=8), turistik amaçlarla



gelen yerli ve yabancı turistlerin buradan yer almak amacıyla sonbaharda bir daha gelerek talep oluşturması (n=2), bayram tatilleri (n=2), katılımcı cevaplarında ön plana çıkan temalardır.

Dönem olarak 2006 ila 2014 derim mevsimsel olarak da nisan haziran arası derim. (Katılımcı M)

Son beş yılda enflasyonla birlikte ocak ayı maaş zam beklentisiyle aralık ayında küçük konutlarda talep artışı görülmektedir. Arsa tarla gibi mülklere nisan mayıs ayında hareketlilik yaşanmıştır. (Katılımcı A)

Tablo 3’de gayrimenkul girişimcilerin sektördeki stratejilerini ve kendilerini konumlandıkları alanı ortaya koyan temalara yer verilmiştir. Bu kapsamda benzer bir pandemi tekrarlanırsa öncesinde ne gibi önlemler alacakları, sektöre getirdikleri yenilikler, gayrimenkul sektörü dışındaki girişimleri, gayrimenkul sektörünün geleceği ile ilgili görüşleri gibi bilgiler elde edilmiştir.

Tablo 3. Gayrimenkul girişimcilerin sektördeki stratejileri ve kendilerini konumlandıkları alan

İlgili Soru	Ortaya Çıkan Tema	(n)
3. Sizin rakiplerinizden farklılaşmak amacıyla gayrimenkul girişimciliğinde yarattığınız yenilikler var mı? Bu yenilikler nedir?	- Zamanında teslim ve kaliteli işçilik	3
	- Sektörde tecrübeli olmak ve bilgi birikimini kullanmak	3
	- Sürdürülebilirliğe ve inovasyona odaklanmak	3
	- Müşteri ihtiyaçlarına uygun ve kullanışlı projeler geliştirmek	3
	- Konut satışında ve pazarlamasında, hem de konut üretiminde faaliyet gösterdiği için avantajlı olmak	1
4. Gayrimenkul sektörü dışında farklı girişimleriniz oldu mu? Bu girişimler neler?	- Kendi temel işi dışında başka girişimleri yok	3
	- Çeşitli hizmet sektörlerinde girişimler	3
	- Turizm sektöründe faaliyet gösterme	2
	- Mermercilik sektöründe faaliyet gösterme	1
	- Otomotiv alım satımı işi	1
	- Diğer müteahhitlere mühendislik hizmeti vermek	2
	- Gayrimenkul danışmanlığı ve yapı dekorasyonu işi	1
	- Ülkedeki ekonomik sorunlar nedeniyle sektörün önemli riskler içermesi	3
	- Nüfus artışının yoğun olduğu illerde inşaat ve gayrimenkul sektörünün geleceğinin daha olumlu olması	2
	- Arazi fiyatlarının daha çok artacağı düşüncesi	2



5. Türkiye’de gayrimenkul sektörünün geleceği ile ilgili öngörüleriniz nedir?	- Pandemi sonrasında ortaya çıkan müteahhitlerin tecrübe ve sermaye eksikliği sebebiyle yok olacağı düşüncesi	2
	- Gelecekte çok daha küçük ve kullanışlı konutların inşa edilmesi gerektiği düşüncesi	1
	- Kısa vadede hükümet destekleri ve seçim ekonomisiyle olumlu bir sürecin yaşanabileceği düşüncesi	1
	- Ekonomik dalgalanmalardan olumsuz etkilense de genel olarak sektörün iyiye gittiği düşüncesi	1
	- Şehirlerin büyüme hızının ve nüfus artış hızının düşmesi sebebiyle sektörün yavaşlayabileceği düşüncesi	1
	- Sürdürülebilir projeler ve dijitalleşme alanında büyüme potansiyelinin yüksek olduğu düşüncesi	1
	- Eski konutların yenilenme süreci ve genç nüfus sebebiyle sektörün büyümeye devam edeceği düşüncesi	1

Katılımcılara **rakiplerinden farklılaşmak amacıyla gayrimenkul girişimciliğinde uyguladıkları yenilikler** sorulmuştur. Alınan cevapları, zamanında teslim ve kaliteli işçilik (n=3), sektörde tecrübeli olmak ve bilgi birikimini kullanmak (n=3) sürdürülebilirliğe ve inovasyona odaklanmak (n=3), müşteri ihtiyaçlarına uygun ve kullanışlı projeler geliştirmek (n=3) şeklinde dört temel rekabet avantajı şeklinde gruplandırabiliriz. Bunun yanında cevaplar arasında hem konut satışında ve pazarlamasında, hem de konut üretiminde faaliyet gösterdiği için daha avantajlı olduğunu vurgulayan bir katılımcı olmuştur. Depreme dayanıklı ve uzun ömürlü yapılar inşa ettiklerini vurgulayan, nakit akışları güçlü olduğu için pandemi gibi durgunluk dönemlerinde zorlanmadıklarını ifade eden katılımcıların yorumları dikkat çekicidir. Bu bilgiler gayrimenkul sektöründe rekabet açısından önemli unsurların anlaşılmasını kolaylaştırmaktadır.

Bizim en büyük farkımız zamanında teslim ve kaliteli işçilik. Zaten kullanılan malzemelerin çoğu yakın nitelikte. İnşaatlarda işçilik hatalarını mümkün olduğunca azaltmaya çalışıyoruz. İnşaat işi iyi bir organizasyon işi, bizde buna güveniyoruz. Rakiplerimizden farkımız budur (Katılımcı F).

Uzun yıllar bu işin içindeyiz tecrübe bilgi birikimimize güveniyoruz. Gelişmeleri sürekli takip ediyoruz. Ona göre kendimizi yeniliyoruz (Katılımcı N).

Gayrimenkul sektörü girişimcileri destekleyici ya da tamamen farklı sektörlerde girişimlerde bulunabilmektedir. Bu durumla ilgili bilgi almak için yöneltilen soruya verilen cevaplarda katılımcıların kendi temel işi dışında yine gayrimenkul sektörü içerisinde değerlendirilebilecek yan faaliyetlere yönelerek işlerinde ek gelir yarattıkları görülmektedir. Üç katılımcı kendi temel işi dışında başka girişimleri olmadığını belirtmiştir. Çeşitli hizmet sektörlerinde girişimleri olan (n=3), turizm sektöründe faaliyet gösteren (n=2), mermercilik sektöründe faaliyet gösteren (n=1), otomotiv alım satım işine giren (n=1) katılımcılar mevcuttur. Bunun yanında gayrimenkul sektörü ile ilişkili olarak diğer müteahhitlere mühendislik hizmeti verdiğini belirten iki katılımcı ve gayrimenkul danışmanlığı ve yapı dekorasyonu işiyle uğraşan bir katılımcı bulunmaktadır.

Gayrimenkul sektörü dışında çeşitli hizmet sektöründe girişimlerim olmuştur. (Fastfood, kafe)(Katılımcı A)

Evet, sürdürülebilirlik alanında yeşil enerji projeleri ve dijital dönüşüm üzerine danışmanlık hizmetleri gibi farklı sektörlerde de girişimlerim oldu (Katılımcı B).

Katılımcılara **Türkiye’de gayrimenkul sektörünün geleceği ile ilgili öngörüler** sorulmuştur. Bu soruya verilen cevaplarda ön plana çıkan baskın bir tema olmamış, genel olarak birkaç katılımcının benzer cevaplar verdiği görülmüştür. Ülkedeki ekonomik sorunlar nedeniyle sektörün önemli riskler içerdiğini (n=3), belirten



yorumlar biraz daha ön plana çıkmıştır. Nüfus artışının yoğun olduğu illerde inşaat ve gayrimenkul sektörünün geleceğinin daha olumlu olduğu (n=2), arazi fiyatlarının daha çok artacağı düşüncesi (n=2), pandemi sonrasında ortaya çıkan müteahhitlerin tecrübe ve sermaye eksikliği sebebiyle yok olacağı düşüncesi (n=2), gayrimenkul sektöründe gelecekte çok daha küçük ve kullanışlı konutların inşa edilmesi gerektiği düşüncesi (n=1), ekonomik dalgalanmalardan olumsuz etkilense de genel olarak sektörün iyiye gittiği düşüncesi (n=1), kısa vadede hükümet destekleri ve seçim ekonomisiyle olumlu bir sürecin yaşanabileceği düşüncesi (n=1), şehirlerin büyüme hızının ve nüfus artış hızının düşmesi sebebiyle gayrimenkul sektörünün yavaşlayabileceği düşüncesi (n=1), sürdürülebilir projeler ve dijitalleşme alanında büyüme potansiyelinin yüksek olduğu düşüncesi (n=1), eski konutların yenilenme süreci ve genç nüfus sebebiyle sektörün büyümeye devam edeceği düşüncesi (n=1) bulgulardan elde edilen genel temalar olarak sıralanabilir.

Ülkemizde ekonomik sorunlar olduğu için bu sektörün önünü açık görmüyorum özellikle arsa üretimi şeffaf olmadığı için rekabet sağlamamanın zor olduğu bir sektör olduğunu düşünüyorum. (Mülakat E)

Fiyatların daha çok artacağı ama özellikle İstanbul'dan Antalya'ya kadar olan sahil bölgeleri ve sanayi şehirlerinde gayrimenkul fiyatlarının gelecekte daha çok yükselmesini beklemekteyiz. Bu şehirlerde daha küçük konutlar inşa edileceği kanaatindeyiz. (Mülakat D)

1994-2001 krizine benzer bir şekilde müteahhit sayısında ciddi azalma yaşanacağını düşünmekteyim pandemi sürecinde çok fazla müteahhit çıkmıştır. Çoğunun tecrübe ve sermaye yetersizliği nedeniyle sektörde kalıcı olacağını düşünmemekteyim. (Mülakat G)

7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Gayrimenkul sektörü, doğası gereği çok aktörlü, yüksek sermaye gerektiren ve pek çok dışsal faktöre duyarlı bir yapı arz etmektedir. Bu sektörün işleyişi, yatırımcılar, geliştiriciler, emlak danışmanları, finansal kurumlar, kamu otoriteleri ve nihai kullanıcılar gibi farklı paydaşların etkileşimi ile şekillenmektedir. Gayrimenkul sektörünün gelişimi, ülke ekonomisindeki gelişmelerle büyük ölçüde etkileşim halinde gerçekleşmektedir ve bu etkileşimin dinamiklerinin bilinmesi gayrimenkul girişimcilerinin başarısı için oldukça önemlidir. Bu çalışmada gayrimenkul girişimcileri tarafından sektör dinamiklerinin nasıl algılandığı ve sektörün geleceğine yönelik öngörülerinin ve stratejilerinin neler olduğu üzerine odaklanılmıştır. Bu kapsamda doğa ile iç içe olma arzusu ile görece daha az yapılaşmış, turistik değer taşıyan bir yöre olan Muğla'da faaliyet gösteren gayrimenkul girişimcileri üzerine bu araştırma gerçekleştirilmiştir.

Gayrimenkul sektörünün genel ekonomideki payı ve önemi ile ilgili olarak katılımcılar gayrimenkul sektörünün ekonomik büyüme, istihdam ve ekonomik canlanma için kritik öneme sahip olduğunu belirtmiştir. Literatürdeki gayrimenkul sektörünün ekonomik etkileriyle ilgili farklı coğrafyaları konu alan birçok çalışmada (Simbre, 2019; Yardımcı, 2021; Mutuku vd., 2023; Gao vd., 2024) benzer bulguların tekrarlandığı görülmektedir. Bunun yanında gayrimenkul sektörünü doygunluğa ulaştırmış bir sektör olarak gören ve gayrimenkul sektörüne dayalı bir ekonominin olumsuzluğundan bahseden az sayıdaki olumsuz görüş katılımcıların sektörle ilgili kaygılarını yansıtmaktadır.

Katılımcıların yanıtlarına göre, emlak piyasasında mevsimsel ve ekonomik faktörlerin talep üzerinde belirgin ve dönemsel etkileri olduğu görülmektedir. Bu bulgu, Akgündüz vd. (2023) ve Bakırcı ve Akgemci (2023) tarafından Türkiye genelinde yapılan çalışmalarla paralellik göstermektedir. Özellikle yaz aylarında, tatil dönemlerinin başlamasıyla birlikte, başta turistik bölgeler olmak üzere genel bir talep artışı yaşanmaktadır. Bu artış, hem yerli halkın ikinci konut edinme eğilimiyle hem de bölgeyi ziyaret eden turistlerin yatırım amaçlı taşınmaz alımlarıyla ilişkilendirilmektedir. Yaz aylarındaki mevsimsel etki turistik bir yöre olması sebebiyle sadece Muğla için geçerli bir bulgu olarak değerlendirilebilir. Bunun yanında faiz oranlarının etkisiyle ilgili bulgu akademik anlamda daha genellenebilir bir çerçeve sunmaktadır. Konut faiz oranlarının düşük seyrettiği dönemlerde, özellikle orta gelir grubuna mensup bireylerin krediyle konut alımlarına yönelmesi, piyasada gözle görülür bir hareketliliğe neden olmaktadır (Akgündüz vd., 2023, s. 3). Bu tespit Öztürk ve Özkul (2022) tarafından yapılan makroekonomik analizlerle paralellik göstermektedir.

Küçük metrekareli konutlara yönelik talebin, özellikle aralık ayında artış gösterdiği ifade edilmiştir. Bu artış, yıl sonuna doğru oluşan maaş zam beklentileri ve birikimlerin değerlendirilme eğilimiyle ilişkilendirilmekte, yatırım amaçlı alımların bu dönemde yoğunlaştığı belirtilmektedir. Öte yandan, arsa ve tarla gibi konut dışı taşınmazlara olan talebin Nisan ve Mayıs aylarında artış gösterdiği, bu dönemde tarımsal faaliyetlerin başlaması



ve kırsal yaşam tercihlerinin gündeme gelmesiyle bu kapsamdaki hareketliliğin arttığı tespit edilmiştir. Ayrıca, sonbahar aylarında, yaz aylarında bölgeyi ziyaret eden turistlerin yeniden bölgeye gelerek taşınmaz alımı gerçekleştirmesi ve bu döneme denk gelen bayram tatillerinin de piyasadaki talebi artırıcı etkide bulunduğu vurgulanmıştır. Fraçz (2023), konut piyasasında belirgin mevsimsel farklılıkların bulunduğunu ve bu mevsimsellik özelliklerinin sürdürülebilir konut politikalarının geliştirilmesi, piyasa risklerinin yönetilmesi ve yatırım kararlarının daha sağlıklı alınması açısından önemli olduğunu vurgulamaktadır. Bu çerçevede değerlendirildiğinde, Muğla yöresinde gayrimenkul sektöründe tespit edilen mevsimsel dinamiklere ilişkin bulgular, özellikle yatırım ve proje geliştirme süreçlerinde karar alıcı konumunda bulunan gayrimenkul girişimcileri açısından önemli çıkarımlar sunmaktadır. Bu bulgular, emlak piyasasının durağan olmayan, aksine yılın belirli dönemlerinde ekonomik koşullarla iç içe geçmiş dinamiklere göre şekillenen bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir. Bu durum, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren girişimcilerin mevsimsel eğilimleri ve ekonomik sinyalleri dikkatle analiz ederek stratejik planlama yapmalarını gerekli kılmaktadır.

Gayrimenkul girişimcilerinin rakiplerinden farklılaşmak için uyguladıkları stratejilerle ilgili bulgularda, zamanında teslim ve kaliteli işçilik, sektörde tecrübeli olmak ve bilgi birikimini kullanmak, sürdürülebilirliğe ve inovasyona odaklanmak, müşteri ihtiyaçlarına uygun ve kullanışlı projeler geliştirmek gibi unsurların ön plana çıktığı görülmektedir. Bu unsurları gayrimenkul sektöründe başarılı olmak için gerekli unsurlar olarak nitelendirmek mümkündür. Gayrimenkul girişimlerinin rekabet stratejilerini veya başarılı olma unsurlarını kapsamlı şekilde araştıran akademik çalışmalar literatürde yer almasa da, gayrimenkul sektöründe müşteri ihtiyaçlarına uygun ve kullanışlı projeler geliştirmenin önemini vurgulayan pazarlama odaklı araştırmalar (Çengel ve Özbek, 2014; Nalbant ve Aydın, 2024) bulunmaktadır. Katılımcıların gayrimenkul sektörü dışındaki girişimleriyle ilgili bulgulara bakıldığında, genel olarak gayrimenkul sektörü ile ilişkili alanlarda girişimlerinin ön plana çıktığı görülmektedir. Turizm ve mermercilik gibi gayrimenkul sektörü ile ilişkili sektörlerde girişimlerin bulunması, gayrimenkul sektöründe girişim yapan kişilerin işlerini, büyümek için yatay ve dikey entegrasyon fırsatlarından yararlandığını göstermektedir.

Gayrimenkul sektörünün geleceğine yönelik girişimcilerin algılarını içeren bulgulara baktığımızda genel fikir birliğine varılmış bir tema olmamakla birlikte, ülkedeki ekonomik sorunlar nedeniyle sektörün önemli riskler içermesi durumu ön plana çıkan geleceğe yönelik önemli bir kaygıdır. Nüfus artışının yoğun olduğu illerde inşaat ve gayrimenkul sektörünün geleceğinin daha olumlu olacağı beklentisi, arazi fiyatlarının daha çok artacağı düşüncesi ise katılımcıların geçmiş deneyimlerine dayalı olarak geleceğe yönelik geliştirdiği öngörülerdir. Pandemi sonrasında ortaya çıkan müteahhitlerin tecrübe ve sermaye eksikliği sebebiyle yok olacağı düşüncesi, sektörde geçmişi daha fazla olan girişimcilerin, yeni girişimcilerin başarısıyla ilgili olumsuz bir bakış açısına sahip olduğunu göstermektedir.

Muğla özelinde dikkat çeken bir diğer bulgu ise, hızla artan talebin etkisiyle arsa ve konut fiyatlarında yaşanan yüksek artışlardır. Bu fiyat artışları, bir yandan yatırımcılar için yeni fırsatlar yaratırken; diğer yandan yerel halkın konuta erişimini zorlaştıran ve sosyal adaletsizliği derinleştiren bir durum yaratmaktadır. Spekülatif fiyat hareketlerinin kontrol altına alınamaması durumunda, bölgedeki sosyal dokunun bozulması, gelir dağılımındaki eşitsizliklerin mekânsal yansımaları ve yaşam kalitesinde düşüş gibi çok boyutlu sorunların ortaya çıkması muhtemeldir. Bu nedenle kamu otoritelerinin, imar planlarının güncellenmesi, sosyal konut üretiminin teşvik edilmesi, kentsel rantın dengelenmesi ve çevresel sürdürülebilirliği gözetten yapılaşma politikalarının hayata geçirilmesi gibi stratejilerle sektöre müdahil olması gerekmektedir. Bu araştırmada elde edilen bulgular doğrultusunda hem sektörel uygulayıcılara hem politika yapıcılara hem de akademik çevrelere yönelik çeşitli öneriler geliştirilmiştir.

- Sektörde faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanları ve girişimciler için dijitalleşme süreçlerine uyum sağlamak temel bir gereklilik hâline gelmiştir. Bu bağlamda, danışmanların dijital ilan platformları, sosyal medya pazarlaması, sanal tur teknolojileri ve müşteri ilişkileri yönetimi (CRM) gibi araçlara ilişkin bilgi ve becerilerini geliştirmeleri, rekabet avantajı elde edebilmeleri açısından önem arz etmektedir. Ayrıca, değişen müşteri beklentilerini analiz edebilecek veri odaklı yaklaşımların benimsenmesi ve müşteri segmentasyonuna dayalı stratejiler geliştirilmesi önerilmektedir. Yerel düzeyde faaliyet gösteren danışmanların, yalnızca aracılık hizmeti değil; aynı zamanda yatırım danışmanlığı, değerlendirme bilgisi ve bölgesel analiz yetkinliklerini de geliştirmeleri sektördeki



profesyonelleşme düzeyini artıracaktır (Lützkendorf ve Lorenz, 2005, s. 213; Kok ve Jennen, 2012, s. 490).

- Gayrimenkul geliştirme projelerinde sürdürülebilirlik, çevreyle uyum ve sosyal bütünleşme ilkeleri temel alınmalıdır. Muğla gibi doğal ve tarihi mirasa sahip bölgelerde, yoğun yapılaşma baskısı altında çevresel dengeyi korumaya yönelik önlemler alınmalı; yerel ekosisteme zarar vermeyen yapı modelleri teşvik edilmelidir. Özellikle müstakil konut ve arsa yatırımlarının arttığı bölgelerde, altyapı kapasitelerinin yetersiz kalması gibi sorunlara karşı planlama süreçleri önceden yapılmalı; bu bağlamda belediyelerle iş birliği içerisinde hareket edilmelidir. Aynı zamanda, sosyal konut politikalarının geliştirilerek, yerel halkın uygun fiyatlı konutlara erişiminin sağlanması, mekânsal adaletin tesis edilmesi açısından gereklidir.
- Kamu otoriteleri tarafından piyasanın denetlenebilirliği ve şeffaflığı sağlanmalıdır. Konut ve arsa fiyatlarındaki spekülasyon artışların önüne geçilebilmesi için, fiyat izleme sistemlerinin kurulması, bölgesel gayrimenkul veri tabanlarının oluşturulması ve dijital tapu sistemlerinin yaygınlaştırılması önerilmektedir. Ayrıca, yeni yapılaşmaların çevresel etki değerlendirmelerine tabi tutulması ve kıyı bölgelerinde yapılaşmayı sınırlayıcı bölgesel imar politikalarının uygulanması çevresel sürdürülebilirliği destekleyecektir. Yerel yönetimlerin, özellikle hızlı göç alan bölgelerde ulaşım, altyapı, sağlık ve eğitim hizmetleri gibi temel kamusal hizmetlere yönelik kapasite artırıcı yatırımları hızlandırması önem arz etmektedir.
- Akademik çevreler tarafından, bölgesel gayrimenkul piyasalarına yönelik niteliksel ve niceliksel araştırmaların artırılması gerekmektedir. Bu çalışma, sektördeki dönüşümün mikro ölçekteki yansımalarına dair önemli ipuçları sunsa da farklı iller ve farklı toplumsal bağlamlarda yapılacak karşılaştırmalı araştırmalar sayesinde sektörel eğilimlerin daha bütüncül bir biçimde değerlendirilmesi mümkün olacaktır. Ayrıca, mekânsal değişimlerin sosyolojik, çevresel ve kültürel boyutlarının da disiplinler arası yaklaşımlarla ele alınması, gayrimenkul sektörüne dair daha derin ve kapsamlı analizlerin yapılmasına katkı sağlayacaktır.
- Gayrimenkul sektörünün tüm paydaşları arasında iş birliği ve koordinasyonun artırılması gerekmektedir. Gayrimenkul danışmanları, yatırımcılar, mimarlar, belediyeler, finans kuruluşları ve üniversiteler arasında kurulacak bilgi paylaşımına dayalı sürdürülebilir platformlar hem sektörün profesyonelleşmesini hem de planlı kentleşme anlayışının yaygınlaşmasını sağlayacaktır. Böylelikle, yalnızca ekonomik kazanç değil, aynı zamanda yaşam kalitesi yüksek, çevreye duyarlı ve toplumsal faydayı önceleyen bir sektörel yapı inşa edilebilecektir.

Araştırma sonuçları; gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren girişimcilerin stratejik karar alma süreçleri, dijital pazarlama uygulamaları, konut talebine yön veren mevsimsel ve ekonomik değişkenler ile sektördeki arz-talep dengesizlikleri gibi kritik konular hakkında ampirik veriler sunmaktadır. Bu veriler, yerel yönetimler, yatırımcılar, emlak danışmanları ve politika yapımcılar için sektörel planlama ve strateji geliştirme bağlamında önemli bir referans niteliği taşımaktadır. Bu araştırmanın literatüre sağladığı katkının güçlendirilmesine katkı sağlayacak farklı araştırmaların yapılması oldukça önemlidir. Gelecek araştırmalarda, girişimci algılarının nicel verilerle desteklenmesi, gayrimenkul girişimciliği çerçevesinde Muğla ilçeleri arasında karşılaştırmalı analizler yapılması, turizm-göç-çevre etkilerinin uzun vadeli incelenmesi, sürdürülebilir şehircilik uygulamalarının sektöre yansımalarının değerlendirilmesi ve girişimcilerin karar süreçlerini şekillendiren sosyo-ekonomik faktörlerin daha derinlemesine araştırılması mümkündür.

Gayrimenkul sektörü, ekonomik büyüme, istihdam, yatırım fırsatları ve altyapı gelişimi açısından kritik bir sektördür. Araştırma bulguları da gayrimenkul girişimcilerin sektörün ekonomik öneminin farkında olduğunu göstermektedir. Gayrimenkul sektörü, sanayi, finans, turizm, ticaret ve hizmet sektörleri ile doğrudan bağlantılı olup, ekonominin genel işleyişinde önemli bir yere sahiptir. Küresel ekonomik dalgalanmalar ve ülke bazında alınan ekonomik önlemler, gayrimenkul sektörünün gidişatını belirleyen temel faktörler arasındadır. Örneğin, düşük faiz oranları ve teşvikler, konut alımlarını artırırken, ekonomik durgunluk dönemlerinde ise gayrimenkul piyasasında daralmalar yaşanabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün sürdürülebilir büyümesi, stratejik planlama ve uzun vadeli yatırımlarla desteklenmelidir. Kentsel dönüşüm projeleri, akıllı şehir uygulamaları, yeşil binalar ve çevre dostu konut projeleri, geleceğin gayrimenkul sektöründe önemli yer tutacaktır. Özellikle dijitalleşmenin artmasıyla birlikte, gayrimenkul sektörünün de teknolojik yeniliklere uyum sağlaması, sektörün rekabet gücünü artırarak daha verimli ve sürdürülebilir hale gelmesini sağlayacaktır.



KAYNAKÇA

- Aksu Çam, Ç. (2021). Institutional Change And Discourse İn Housing Policy İn Turkey. OPUS International Journal Of Society Researches, 17(33), 501-521. <https://doi.org/10.26466/opus.844950>
- Akgündüz, Y. E., Dursun-de Neef, H. Ö., Hacıhasanoğlu, Y. S., ve Yılmaz, F. (2023). Cost of Credit, Mortgage Demand And House Prices. Journal of Banking & Finance, 154, 106953. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2023.106953>
- Al-haimi, B., Khalid, H., Zakaria, N. H., ve Jasimin, T. H. (2025). Digital Transformation in The Real Estate Industry: A Systematic Literature Review Of Current Technologies, Benefits, And Challenges. International Journal of Information Management Data Insights, 5(1), 100340. <https://doi.org/10.1016/j.jjime.2025.100340>
- Alp, A. (2000). Gayrimenkul Değerlemesine Genel Bir Bakış: Oturma Amaçlı Konutların Değerlendirilmesi, Active, Haziran-Temmuz.
- Alper, A. E. (2017). İnşaat Sektörünün Ekonomik Büyümedeki Rolü: Türkiye Örneği. Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 26(2), 239-247.
- Ayan, E. (2011). Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi. Muhasebe ve Finansman Dergisi, (51), 139-156.
- Bakırcı, H. ve Akgemci, M. A. (2023). Türkiye’de Konut Arz ve Talebinin Uzun Dönem Belirleyicileri: Ampirik Bir Çalışma. KAÜİİBFD, 14(27), 276-298. <https://doi.org/10.36543/kauibfd.2023.011>
- Berberoğlu, Murat Gökşin - Teker, Suat (2005), Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi, İtÜdergisi, 2 (1), 58-68.
- Canatan, B. (2025). Türkiye’de Finansallaşma Perspektifinden Gayrimenkul Tercihi. Maliye ve Finans Yazıları (124), 213-232. <https://doi.org/10.33203/mfy.1632248>
- Case, K. E., ve Shiller, R. J. (2003). Is There A Bubble in The Housing Market? Brookings Papers on Economic Activity, 2, 299–362. [10.1353/eca.2004.0004](https://doi.org/10.1353/eca.2004.0004)
- Çengel, Ö., ve Öztekin, M. Y. (2014). Competitive Marketing Strategies in the Turkish Real Estate and A Research in the Sector. AJIT-E: Academic Journal of Information Technology, 5(17), 67-88. <https://doi.org/10.5824/1309-1581.2014.4.005.x>
- Çohaz Ebeperi, Ş. ve Yıldız, M. Z. (2023). Covid-19 Pandemisinin İkincil Konut Kullanımına Etkisi: Van-Mollakasım Örneği. Van İnsani ve Sosyal Bilimler Dergisi, 6, 111-131. <https://doi.org/10.62068/visbid.1393300>
- Dişadin Lenger, A. (2023). Covid-19 Salgınının Konut Tercihleri Üzerindeki Etkisi: İzmir İli Örneği. İstanbul Gelişim Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 10 (1), 113-127. <https://doi.org/10.17336/igusb.962053>
- Doling, J., Vandenberg, P. ve Tolentino, J. (2012). Housing And Housing Finance: A Review Of The Links To Economic Development and Poverty Reduction (ADB Economics Working Paper Series No. 362). Asian Development Bank. <https://www.adb.org/sites/default/files/publication/30348/ewp-362.pdf>
- Ertuğral, Z. ve Acar, E. (2022). The Role of Strategic Entrepreneurship on Firm Growth: A Case Study from the Turkish Housing Market. Periodica Polytechnica Architecture, 53(2), 143-159. <https://doi.org/10.3311/PPar.19826>



- Fedderke, J. W., Bogetić, Ž. (2009). Infrastructure And Growth in South Africa: Direct and Indirect Productivity Impacts Of 19 Infrastructure Measures. *World Development*, 37(9), 1522-1539. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2009.01.008>
- Frącz, P., Dąbrowski, I., Wotzka, D., Zmarzły, D., ve Mach, Ł. (2023). Identification of Differences in the Seasonality of the Developer and Individual Housing Market as a Basis for Its Sustainable Development. *Buildings*, 13(2), 316. <https://doi.org/10.3390/buildings13020316>
- Gao, W., Wei, S., Geng, C., He, J., Li, X., ve Liu, S. (2024). The Role of the Real Estate Sector in the Economy: Cross-National Disparities and Their Determinants. *Sustainability*, 16(17), 7697. <https://doi.org/10.3390/su16177697>
- Geltner, D., Miller, N. G., Clayton, J. ve Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate Analysis and Investments* (3rd ed.). Cengage Learning.
- Giang, D. T., ve Pheng, L. S. (2011). Role of Construction in Economic Development: Review Of Key Concepts in The Past 40 Years. *Habitat International*, 35(1), 118-125. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.06.003>
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., ve Saiz, A. (2008). Housing Supply And Housing Bubbles. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 198–217. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2008.07.007>
- Gönen, T. ve Çetinkaya, E. (2021). Covid-19 Salgınının Konut Tercihlerine Etkisi. *Kent ve Çevre Araştırmaları Dergisi*, 3(2), 25-33. <https://doi.org/10.48118/yykentcevre.1008835>
- Hillebrandt, P. M. (2000). *Economic Theory And The Construction Industry*. Basingstoke: Macmillan.
- Hung, C.-H., ve Tzang, S.-W. (2021). Consumption and Investment Values in Housing Price: A Real Options Approach. *International Journal of Strategic Property Management*, 25(4), 278–290. <https://doi.org/10.3846/ijspm.2021.14914>
- Kalay, T., Yalçın, Ç. ve Kavut, İ. E. (2023). ‘Pandemi’ Kavramının Konut ve Kurgusal Mekân Tasarımları Üzerindeki Etkisi. *Uluslararası İnsan ve Sanat Araştırmaları Dergisi*, 8(2), 114-128. <https://doi.org/10.5281/zenodo.8025573>
- Keleş, R. (2015). Yerel Yönetimler ve Konut. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 42(1).
- Kok, N. ve Jennen, M. (2012). The Impact Of Energy Labels And Accessibility On Office Rents. *Energy Policy*, 46, 489–497. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2012.04.015>
- Komninos, D., Dermatis, Z., Anastasiou, A., ve Papageorgiou, C. (2024). The Role Of Entrepreneurship in Changing The Employment Rate in The European Union. *Journal of the Knowledge Economy*, 15(4), 18930-18951. <https://doi.org/10.1007/s13132-024-01841-z>
- Kurtbaş İ. ve Timur M. C. (2024). COVID-19 Sonrası Dönemde, Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomi-Politik Analizi, *Politik Ekonomik Kuram*, 8(2), 516-539. <https://doi.org/10.30586/pek.1469155>
- Ling, D. C. ve Archer, W. R. (2018). *Real Estate Principles: A Value Approach* (5th ed.). McGraw-Hill Education.
- Lützkendorf, T., ve Lorenz, D. (2005). Sustainable Property Investment: Valuing Sustainable Buildings Through Property Performance Assessment. *Building Research & Information*, 33(3), 212–234. <https://doi.org/10.1080/09613210500070359>



- Malterud K, Siersma V. D., Guassora A. D. (2015). Sample Size in Qualitative Interview Studies: Guided by Information Power: Guided by Information Power. *Qualitative Health Research*, 26(13):1753-1760. doi:[10.1177/1049732315617444](https://doi.org/10.1177/1049732315617444)
- Miles, M. E., Berens, G., Eppli, M. J., ve Weiss, M. A. (2015). *Real Estate Development: Principles and Process* (5th ed.). Washington: Urban Land Institute.
- Mirza, H. ve Pokharel, S., (2025) Digital Transformation in the Real Estate Industry: The Role of AI and Blockchain (June 11, 2025). <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.5290217>
- Moorhead, M., Armitage, L., ve Skitmore, M. (2024). Real Estate Development Feasibility and Hurdle Rate Selection. *Buildings*, 14(4), 1045. <https://doi.org/10.3390/buildings14041045>
- Mutuku, R. M., Ocharo, N. K., ve Ondiba, O. R. (2023). Real Estate Development, Human Capital and Economic Growth in Kenya. *Asian Economic and Financial Review*, 13(6), 365. [10.55493/5002.v13i6.4784](https://doi.org/10.55493/5002.v13i6.4784)
- Nalbant, K. G., ve Aydın, S. (2024). Marketing Strategies and Benefits in the Real Estate Industry in Technologically Advancing Urban Areas. *Kent Akademisi*, 17(2), 606-625. <https://doi.org/10.35674/kent.1368683>
- Neumann, T. (2021). The Impact of Entrepreneurship On Economic, Social And Environmental Welfare And Its Determinants: A Systematic Review. *Management Review Quarterly*, 71(3), 553-584. <https://doi.org/10.1007/s11301-020-00193-7>
- Oğuzbir, M. (2016). Arsa Politikasının Mali Olmayan Amaçları ve Araçları. *Denetişim* (10), 81-96.
- Önder, H. (2021). Gayrimenkul 4.0 Ve Emlak Yönetiminde Dijitalizasyon. *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 20(79), 1341-1357. <https://doi.org/10.17755/esosder.845494>
- Öztürk, A. ve Özkul, G. (2022). Covid-19 Pandemi Döneminde Makroekonomik Değişkenlerin Konut Piyasasına Etkisi. *Pamukkale Üniversitesi İşletme Araştırmaları Dergisi*, 9(2), 355-380. <https://doi.org/10.47097/piar.1174722>
- Pajo, A., ve Selvi, M. S. (2024). Konut Üretimi ve Pazarlama Sorununa İlişkin Bir Değerlendirme. *İdealkent*, 16(45), 1275-1307. <https://doi.org/10.31198/idealkent.1361720>
- Patton, M. Q. (2002). *Qualitative Research And Evaluation Methods* (3rd ed.). Sage Publications.
- Ratcliffe, J., Stubbs, M., ve Shepherd, M. (2004). *Urban Planning And Real Estate Development: Second Edition*, March, 1-497. <https://doi.org/10.4324/9780203428245>
- Salvador, M., ve Sancho, D. (2021). The Role of Local Government in the Drive for Sustainable Development Public Policies. An Analytical Framework Based on Institutional Capacities. *Sustainability*, 13(11), 5978. <https://doi.org/10.3390/su13115978>
- Serogina, D., Pushkar, T., ve Zhovtiak, H. (2022). The Impact of the Construction Industry on the Social and Economic Development of Territories. *Scientific Bulletin of the National Academy of Statistics, Accounting and Audit*, (1-2), 59-65. <https://doi.org/10.31767/nasoa.1-2-2021.08>
- Shane, S. ve Venkataraman, S. (2000). The Promise Of Entrepreneurship As A Field Of Research. *Academy of Management Review*, 25(1), 217-226. <https://doi.org/10.2307/259271>



- Simbre, R. M. (2019). An Empirical Study On The Real Estate Industry And The Economic Growth Performances Of The Philippines. *International Journal of Real Estate Studies*, 13(2), 59-63.
- Soyode, E. O., Afolabi, Z.O. ve Diyaolu, M., (2025). Evaluation of Digital Transformation Strategies in the Real Estate Sector of the United Kingdom. *Asian Journal Of Economics, Business And Accounting*, 25 (11):400–413. <https://doi.org/10.9734/ajeaba/2025/v25i112061>
- Tsai, I. C. (2013). Housing Affordability, Self-Occupancy Housing Demand And Housing Price Dynamics. *Habitat International*, 40, 73-81. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.02.006>
- Usanmaz, D. (2021). Covid-19 Pandemi Sürecinin Türkiye’de Konut Sektörü Üzerine Etkileri. *Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi*, 11(3): 1352-136. <https://doi.org/10.30783/nevsosbilen.983406>.
- UN-Habitat. (2020). *World Cities Report 2020: The Value Of Sustainable Urbanization*. United Nations.
- Victor, N. O. C. (2023). Optimizing Construction Productivity Through Automation and Artificial Intelligence. *International Journal of Artificial Intelligence and Machine Learning*, 3(2), 28-44. <https://doi.org/10.51483/IJAIML.3.2.2023.28-44>
- Yan, S., Ge, X. J., & Wu, Q. (2014). Government Intervention in Land Market And Its Impacts On Land Supply and New Housing Supply: Evidence From Major Chinese Markets. *Habitat International*, 44, 517-527. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.10.009>
- Yardımcı, M. C. (2021). Türkiye’de Konut Satışları ve Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişkinin Analizi. *Ekonomi İşletme Siyaset ve Uluslararası İlişkiler Dergisi*, 7(2), 380-391.
- Yıldırım, A. ve Şimşek, H. (2018). *Nitel Araştırma Yöntemleri* (11. baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Yüksel, H. (2014). Konut Maliyet Faktörleri ve Konut Politikaları Kapsamında Türkiye’de Konut Sektörünün Eko-Analizi. *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 4(2), 16-41.