

ULUSAL KALKINMA PLANLARI IŞIĞINDA, SWOT ANALİZİ YÖNTEMİ KULLANARAK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE GELİŞTİRME SEKTÖRÜNÜN RİSK ANALİZİ

Latif Onur UĞUR^{1*}, H. Handan YÜCEL YILDIRIM², Kamuran DİNÇ², Musa KIZILTEPE²

¹Düzce Üniversitesi, Teknoloji Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü, Düzce, TÜRKİYE

²Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara, TÜRKİYE

Özet- Bu çalışmada Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalının doğuşu ve içeriği ortaya konduktan sonra, Ulusal Kalkınma Planları Işığında, SWOT analizi yöntemi kullanılarak Türkiye’de Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Sektörünün risk analizi yapılmıştır. Dünyanın tek bir pazar haline gelmesine neden olan küreselleşmenin her alanda etkili olmaya başladığı dönemde hazırlanan Sekizinci ve Dokuzuncu Kalkınma Planlarında sektör ile ilgili yaklaşımlar incelenmiştir. Ülkelerin, sektörlerin, organizasyonların kurumsal işlerliği, rekabet gücü, mevcut ve ileriye yönelik konumları, piyasalardaki dış tehditlerin varlığı vs. gibi iç ve dış değerlendirmelerin yapılabildiği değerlendirme yöntemlerinden biri olan SWOT analizi yöntemi ile Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Sektörünün güçlü, zayıf yanları, maruz kalabileceği tehditler ve olası fırsatları belirlenmiştir. Yapılan analizlerin ardından, ekonominin lokomotifinden biri olan taşınmaz sektörünün itici gücü ve fırsatı olarak görülen kentsel dönüşüm plan ve projelerinin, geleceğin kentlerini gecekondulardan apartmankondular haline dönüştürebileceği kaygısı ifade edilmiştir.

Anahtar Kelimeler- Kalkınma planı, SWOT analizi, taşınmaz değerlendirme, gecekondu, apartmankondu

RISK ANALYSIS OF REAL PROPERTY VALUATION AND DEVELOPMENT SECTOR USING SWOT ANALYSIS METHOD WITHIN THE LIGHT OF NATIONAL DEVELOPMENT PLANS

Abstract- In this study, after birth and establishing the content of the real estate development department, by using SWOT analysis method, the risk analysis of the real property valuation and development sector was performed in Turkey within the light of national development plans. Approaches regarding the real property valuation and development sector are studied in the 8th and 9th development plans prepared in the period of globalization, which caused the world to become a single market in, began and to be effective in all areas. Strengths, weaknesses, threats and possible opportunities of the real property valuation and development sector are determined by SWOT analysis method which is one of the evaluation methods which can be made internal and external evaluations of countries, sectors, institutional functioning of organizations, competitiveness, current and future locations, the presence of external threats in the markets etc. After the performed analyses, worries was expressed regarding the future cities would be transformed from shanties to apartshanties by the urban transformation plan and projects, which are seem to be the moving force and opportunity of the real estate sector, being tone of the locomotives of the economy.

Key Words- Development plan, SWOT analysis, real property valuation, shanty, apartshanty

* latifugur@mynet.com

1. GİRİŞ (INTRODUCTION)

Türkiye’de hızlı nüfus artışı ve sanayileşmeyle birlikte kırsal alandan kentsel alana göçler artmış, yoğun bir kentleşme süreci yaşanmıştır. Yoğun ve hızlı kentleşme süreci ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda önemli değişimleri ortaya çıkarmıştır. Kentleşmenin ve ekonominin en etkili sektörlerinden biri olan taşınmaz sektöründe de önemli değişimler olmuştur. Taşınmaz sektöründeki profesyonelliği geliştirmek, taşınmaz üzerine araştırma ve eğitimi artırmak, teori ile piyasa uygulamasının uyumunu sağlamak amacıyla Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, çağdaş dünyada disiplinlerarası bir çalışma alanı olarak ortaya çıkmıştır.

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı; mühendislik, mimarlık, ekonomi ve idari bilimler, hukuk, tarım, ormancılık, matematik ve istatistik gibi fen ve sosyal bilim dalları ile ilişkili disiplinlerarası bir çalışma alanıdır. 20. yüzyılın ikinci yarısında taşınmaz uzmanlığı; geniş kapsamlı, teknik, sosyo-ekonomik ve politik temelleri olan bir meslek dalı olarak ortaya çıkmıştır. Bu alan; değerlendirme, ekonomi, finans ve muhasebe, bilgi sistemleri, pazarlama, yöneylem teknikleri, tarım, inşaat, planlama, mimarlık, harita, ormancılık, coğrafya, siyaset bilimi, çevre bilimleri, bilgisayar programlama, halkla ilişkiler ve meslek etiği gibi birçok bilim dalını ilgilendirmektedir. Dünyada birçok üniversitede lisans ve lisansüstü düzeylerde eğitim-öğretim yapan taşınmaz geliştirme, taşınmaz bilimleri, taşınmaz ekonomisi, yönetimi ve finansı gibi farklı isimler altında çok sayıda fakülte, yüksekokul ve bölüm bulunmaktadır.

Taşınmaz geliştirme uzmanlığı hızla gelişen yeni bir çalışma alanı veya meslek dalı olarak görülmektedir. Anabilim dalında açılan lisansüstü programlarda katılımcılara; yeni ve dinamik bir alanda kariyer olanağının sunulması ve taşınmaz değerlendirme yanında taşınmazın planı, malik, yatırımcı, finansçı, işletmeci ve kullanıcı gibi farklı kesimler yönünden incelenmesi ve strateji geliştirme becerisinin kazandırılması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda;

- Taşınmaz değerlendirme (ekspertiz) teknikleri ve uygulamaları,
- Taşınmaz ilkeleri ve yatırım analizleri,
- Taşınmaz proje geliştirme, yatırım ve proje yönetimi,
- Taşınmaz yatırımları ve finansmanı,
- Taşınmaz pazarlama ve pazarlama yönetimi,
- Taşınmaza dayalı menkul değerlerin ihracı ve ikincil piyasa işlemleri,
- Taşınmaz pazarlama, yatırım ve satış danışmanlığı,
- Taşınmaz bilgi sistemleri ve değer haritalarının üretilmesi,
- Taşınmaz yönetimi ve taşınmaz piyasalar için profesyonel yönetici yetiştirme,
- İmar uygulamaları (değer esaslı arazi düzenlenmesi), arsa ve konut politikaları,
- Taşınmaz hukuku, inşaat ve sözleşme hukuku ve uygulamaları,
- Arazi kullanım planlaması ve koruma-kullanım politikaları,
- Havza tasarımı ve yönetimi,
- Arazi toplulaştırma, arazi ekonomisi, yönetimi ve politikaları,
- Kamu işletmelerinin özelleştirilmesi, kamulaştırma ve yeniden iskan politikaları ve uygulamaları,
- Kredi dereceleme ve risk yönetimi çalışmalarına ağırlık verilmektedir.

Programlardan mezun olanlar; özellikle değerlendirme uzmanlığı, kredi dereceleme uzmanlığı, brokerlik, finansal kiralama, gayrimenkul yönetimi ve emlak müşavirliği, kentsel planlama, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, arazi ve arsa geliştirme kuruluşları (şirketler, kooperatifler, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), diğer kamu ve özel kuruluşlar), inşaat firmaları, para ve sermaye piyasası kuruluşları (bankalar, sigorta şirketleri, aracı kurumlar, finansman kuruluşları) gibi kuruluşlarda iş bulma, istihdam ve kariyer olanağı bulunmaktadır [1].

Türkiye'de taşınmaz değerlendirme mesleği ve hizmeti 2007 yılında çıkarılan 5582 sayılı kanunla tüzel olarak tanımlanmış, meslek örgütü (TDUB), çalışma düzeni, lisanslamanın çerçevesi çizilmiş, ardından tebliğ ve yönetmeliklere konu olarak sektörün idari anlamda hukuki zemini oluşturulmuştur.

Türkiye'de 2012 yılı Mart ayında; 57'si BDDK tarafından da lisanslanmış olmak üzere SPK tarafından lisans verilmiş toplam 113 adet gayrimenkul değerlendirme şirketi bulunmakta, ülkede değerlendirme uzmanlığı lisansı almaya hak kazanan yaklaşık 2700 civarında kişi bulunmaktadır.

Gerek Türkiye gerek dünya açısından köklü ve yapısal dönüşümün yaşandığı 1980 yılından itibaren tüm dünyada etkili olmaya başlayan küreselleşme olgusu, dünya ekonomisini derinden etkilemiştir. Küreselleşme ile birlikte dünyanın tek bir pazar haline gelmesiyle, Amerika Birleşik Devletinde 2007 Temmuz ayında konut finansmanı sektöründe verilen riskli (subprime) ipotekli konut kredilerinin geri ödenememesi nedeniyle başlayan ekonomik kriz, bir süre sonra diğer ülke ekonomilerine de sıçrayarak küresel finansal krize dönüşmüştür.

2007 yılı ortalarında ABD emlak piyasalarında ortaya çıkan, ardından para ve sermaye piyasalarına yayılan ve 2008 yılı eylül ayında bazı büyük mali kuruluşların iflas etmesiyle derinlik ve yaygınlık kazanan bu finansal kriz, Türkiye ekonomisini de etkilemiştir. Türkiye'nin yakın dönemde geçirmiş olduğu iki kriz olan 1994 ve 2001 krizleri öncelikle finans piyasalarında başlayıp en çok mali sektörü olumsuz olarak etkilemiş olmasına rağmen, 2008 yılında ülkemizde etkileri görülmeye başlayan küresel kriz, tüm dünyada olduğu gibi reel sektörü etkisi altına almıştır. Ülkemizde işsizlik oranı bu zamana kadar yaşanmış en yüksek seviyesine ulaşmış, sanayide kapasite kullanım oranlarında düşüş olmuş, kredi muslukları kısılmış, yatırımlar ve yabancı kaynak kullanma imkanı azalmıştır.

2. SEKİZİNCİ VE DOKUZUNCU KALKINMA PLANLARINDA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE GELİŞTİRME SEKTÖRÜ İLE İLGİLİ YAKLAŞIMLAR (APPROACHES REGARDING THE REAL PROPERTY VALUATION AND DEVELOPMENT SECTOR IN THE 8TH AND 9TH DEVELOPMENT PLANS)

Küreselleşmenin her alanda etkili olduğu, bireyler kurumlar ve uluslar için fırsatlar ve risklerin arttığı 2007–2013 dönemini kapsayan, Türkiye'nin ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda bütüncül bir yaklaşımla gerçekleştireceği dönüşümleri ortaya koyan, temel politika dokümanı olan Dokuzuncu Kalkınma Planı da, değişimin çok boyutlu ve hızlı bir şekilde yaşandığı, rekabetin yoğunlaştığı ve belirsizliklerin arttığı bu döneme rastlamaktadır [2].

Rekabet gücünün, istihdamın artırılması, beşeri gelişme ve sosyal dayanışmanın güçlendirilmesi, bölgesel gelişmenin sağlanması, kamu hizmetlerinde kalitenin ve etkinliğin artırılması gibi stratejik amaçlar, bu plan kapsamında ekonomik büyümenin ve sosyal kalkınmanın istikrarlı bir yapıda sürdürülmesine ve plan vizyonunun gerçekleşmesine yol açacak gelişme eksenleri olarak belirlenmiştir.

Söz konusu gelişme eksenleri altında yer verilmesi öngörülen sektörel politikalar kapsamında yerleşme ve şehirleşme ile konut alt sektörleri yer almamaktadır. Rekabet gücünün artırılması başlığı altında “Çevre ve Kentsel Altyapı” başlığı bulunmakla birlikte, konut ve kentleşme konusuna değinilmemiştir. Konut konusundan, Hizmetler Sektörü kapsamında “İnşaat, Müşavirlik ve Müteahhitlik” alt sektörü altında bahsedilmiş, bu bahisle devletin, konut konusuna bakışının, strateji ve politikalarının değiştiği ifade edilmiş, konut üretiminin artık özel sektörün/müteahhitlerin konusu olduğu, devletin bu konuda ancak müteahhitlerin rekabet gücünü arttırmaya yönelik katkıları olabileceği gösterilmiştir [3].

9. Ulusal Kalkınma Planı'nda sektöre ve gelişimine dair öngörüler yer almamakta olup, taşınmaz değerlemesi ve değerlendirme hizmeti kavramının Plan'ın *İnşaat-Teknik Müşavirlik Hizmetleri ve Sermaye Piyasaları, Mali Hizmetler* gibi ilgili alt komisyon raporlarında da yer almadığı görülmüştür. Dolayısıyla, son kalkınma planı döneminde devletin sektörün geliştirilmesine yönelik bir hedef koyduğundan bahsedilemez.

9. Kalkınma Planı'nda "7.5.4. *e-devlet Uygulamalarının Yaygınlaştırılması ve Etkinleştirilmesi*" başlığı altında Madde 706'da "Kamu hizmet sunumunda temel bilgi altyapılarının oluşturulması sağlanacak; bu kapsamda gerçek kişilerde olduğu gibi tüzel kişiler için de tek numaraya dayalı bilgi sistemi ile adres ve gayrimenkul bilgi sistemleri geliştirilecektir. Gerçek ve tüzel kişilere ait temel bilgilerin ortak veri tabanlarından, belirli yetki ve sorumluluk ilkeleri çerçevesinde, ilgili kamu kuruluşları arasında elektronik ortamda etkin paylaşımı sağlanacaktır. E-devlet hizmetlerinin gerektirdiği kurumlar arası bilgi paylaşımında, kişisel bilgilerin mahremiyeti ilkesinin gözetilmesi esas olacaktır." denilmektedir.

8. Kalkınma planında da aynı ifadeler şu şekilde yer almaktadır: "Madde 1645. Konut ve kentleşmeye ilişkin, coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bir veri tabanı oluşturulacaktır." Yine "b) Amaçlar, İlkeler ve Politikalar" başlığı altında "1749. Güncelliğini koruyan; Hazineye ait gayrimenkullerin belirlenmesi, gayrimenkullere dayalı vergi, resim ve harç gelirlerinin tespiti ve tahsili, belediyelerce oluşturulmaya çalışılan arazi ve kent bilgi sistemleri ile gayrimenkule dayalı bilgilerin yargı hizmetlerinde kullanılmak üzere adli birimlere zamanında ve güvenilir bir şekilde iletilmesi, arazi toplulaştırması gibi önemli konularda yürütülmek istenen politikaların gerçekleştirilmesi, bu hizmetleri yürütmekle görevli kamu kuruluşlarında harita, tapu ve kadastro bilgi sisteminin oluşturulması ile mümkün olacaktır." Bu ifadeler ile kentlerin gayrimenkul veri tabanının oluşturulması, gayrimenkul bilgi sistemlerinin geliştirilmesi konusunda büyük bir gereksinimin olduğu ortaya konulmuştur.

8. Kalkınma planında "Maliye Politikası" başlığı altında "216. Sosyal güvenlik kuruluşlarının gelirlerinin artırılması amacıyla etkin bir fon yönetimi politikası uygulanacaktır. Bu çerçevede, varlıkların doğrudan işletilmesi yerine kiraya verilmesi, gayrimenkul yatırım ortaklığı gibi araçlardan yararlanılacaktır." denilerek gayrimenkul işletmeciliği ve bu konunun profesyonelleşmesi konusunda Türkiye'ye mesafe kat ettirecek olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına atıfta bulunulmuştur. Bunun neticesi olarak da bugün 15'den fazla GYO sektörde faaliyet göstermektedir.

Ayrıca 8. Kalkınma Planı'nda "c) Hukuki ve Kurumsal Düzenlemeler 1646. Konut arz ve talebine yeterli kaynak sağlamak üzere sermaye piyasası içinde faaliyet gösterecek konut kredisi açabilecek kurumlar oluşturulacak ve bankalar sistemi bu amaçla yeniden düzenlenecektir" ifadeleriyle gayrimenkul değerlemeyi yakından ilgilendiren konut finansman sistemine de değinilmiştir.

8. ve 9. Kalkınma Planlarında "gayrimenkul ve kent bilgi sistemlerinin oluşturulması ve geliştirilmesi" konularının önemine vurgu yapılmıştır.

3. 2012 TÜRKİYE'SİNDE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE GELİŞTİRME SEKTÖRÜNE AİT SWOT ANALİZİ (SWOT ANALYSIS OF THE REAL PROPERTY VALUATION AND DEVELOPMENT SECTOR IN TURKEY IN THE YEAR OF 2012)

Kurumsal ya da sektörel yapının bir takım kriterlere tabi tutularak incelenmesi teknikleri, modern risk yönetiminin araçlarından biridir. Bu sayede o kurumun/sektörün şu anki durumu, doğru işleyip işlemediği belirlenebilir. SWOT Analizi, organizasyonların kurumsal işlerliği,

rekabet gücü, sektörlerdeki konumları, piyasadaki dış tehditlerin varlığı vs. gibi iç ve dış değerlendirmelerin yapılabildiği değerlendirme yöntemlerinden biridir. SWOT kelimesinin açılımı ise İngilizce olarak;

S- Strengths (olumlu ve güçlü olan özelliklerin belirlenmesi)

W-Weaknesses (olumsuz veya zayıf olan özelliklerin belirlenmesi)

O- Opportunities (içte ve dışta sahip olunan fırsatları belirtilmesi)

T- Threats (çevredeki olası tehlike, risk ve piyasa tehditlerinin belirtmesi) yaklaşımlarını ifade etmektedir.

Bu şekilde, dört kapsamlı bir analiz alanı ifade edilmektedir. Kısaca, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve şu an ki konumla ileriye görebilmek için kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır [4].

8. ve 9. Kalkınma Planları çerçevesinde, Türkiye’de 2012 gayrimenkul değerlendirme sektörüne ait SWOT analizi ile değerlendirme yapıldığında aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

3.1. Güçlü Yönler (Strengths)

- Türkiye’de gelişmiş ülkelerde olduğu gibi taşınmaz değerlendirme ve geliştirme formasyonlu insan sermayesi yetiştirmek üzere lisans ve lisansüstü akademik birimler kurulmaya başlanmıştır.
- Üniversitelerin yüksek lisans programlarında eğitim görmüş ve görmekte olan profesyonellerin mevcudiyeti ve gün geçtikçe bu programların ve öğrencilerinin sayısının artması ihtiyaç duyulacak personel açığını kapayacaktır.
- Özellikle eğitim alan taşınmaz değerlemecileri Coğrafi Bilgi Sistemi Teknolojilerini kullanabilmektedir.
- Piyasada faaliyet gösteren değerlendirme uzmanlarının çoğu genç, eğitilmiş, yeniliklere açık ve dünyayı takip ediyor niteliktedir.
- Konut finansmanı gibi bir ekonomik kavramın işin bir parçası olması bu projeleri gerçekleştirmek ve bu projelerde uzman personel istihdam etmek için zorlayıcı unsurdur.
- Piyasada bu konuda faaliyet gösteren ve bu beklentiler ışığında altyapısını hazırlamaya çalışan çok sayıda firma bulunmaktadır. Ayrıca bu konuda faaliyet gösteren firmaların SPK’nın gözetiminde olması da ayrıca bir güçlü yönüdür.
- Kalkınma Planlarında bahsi geçen “Gayrimenkul Bilgi Sistemi” kurulması ihtiyacının altının çizilmesi ve bu konuya profesyonel yaklaşımın gerekliliğinin vurgulanması ile bunun herkes tarafından kabul edilmesi sektörün güçlü başka bir yönüdür.
- Değerleme sektöründe en büyük hizmet alıcılar Bankalar olup, hizmet temininin kurumsallaşmış şirketlere yapıyor olması hizmet verenler için kolaylıklar sağlamaktadır.
- Sağlam bankacılık sistemi 2001 krizi sonucunda getirilen yeni düzenlemeler ile daha şeffaf ve sağlam bir mali yapıya sahip olduğu için, Türkiye bankacılık sektörü; güçlü aktif kalitesi, sermaye yeterliliği, risk yönetimi ve iç kontrol sistemleri sayesinde 2007 uluslararası kriz döneminden daha az etkilenmiştir [5].
- İpotekli konut kredisi uygulamaya konmuştur.
- Dünya çapında isim yapmış güçlü inşaat firmaları vardır [5].
- Türk müteahhitlik ve müşavirlik firmalarının yurtdışındaki faaliyetlerine ilişkin olarak elde ettikleri gelirlerin, kurumlar vergisinden sürekli istisna tutulan kazançlar arasına alınması, müteahhitlik firmalarının yurtdışındaki projelerinde çalıştıracakları Türk işçilerinin sosyal güvenliğinin sağlanmasına ilişkin yasal düzenlemelerin yapılması. Bu düzenlemeyle yurtdışı inşaat faaliyetlerinin artırılması teşvik edilmiş, yurda döviz girdisi sağlanmıştır.

- Teknolojik gelişmenin artan hızı ile daha modern ve yüksek nitelikli yaşam ve çalışma alanları oluşturulmuştur.

3.2. Zayıf Yönler (Weaknesses)

- Henüz değerlendirme uzmanlığının yeterince bilinmeyişi ve kamunun değerlendirme uzmanlığı konusunda eğitim almış kişilere destek vermek konusundaki müteredit duruşu bir dezavantajdır. Bu sebepten dolayı önemli bankalar bile değerlendirme uzmanlığı konusunda eğitim almamış ve sertifikasız insanları bu alanda istihdam etmektedir.
- Sektörde değerlendirme uzmanı adı altında kayıt dışı faaliyet gösteren kişiler vardır.
- Değerleme sektöründe faaliyet gösteren kurumsal firmalar sayısal olarak azdır.
- Bu alanda faaliyet gösteren firmalar ve değerlendirme uzmanları arasında işbirliği eksikliği mevcuttur. Bu yüzden mesleğin hak ettiği değeri görmeme problemi vardır. Bilinirliğe katkı yapacak ve mesleki hakları arayacak bir örgütsel yapı olmayışı bir dezavantajdır.
- Sektörde fiilen çok sayıda lisansı bulunmayan uzman istihdam edilmekte olup, ciddi bir kalite problemi bulunmaktadır. Bu problem, çalışan ücretlerinin de düşük düzeyde oluşmasına neden olmaktadır.
- Değerleme şirketleri, bünyesinde kadrolu personel çalıştırmaktan ziyade, değerlendirme uzmanları ile sözleşme yaparak (taşeronlaşma), sözleşmeli personeller ile çalışmakta, çoğu zaman aynı uzman birden fazla değerlendirme şirketine hizmet sunmakta, bu da işgücünün devamlılığı, kalite standartlarının tutturulması açısından problem yaratmaktadır.
- Değerleme uzmanlığı lisansı almaya hak kazanan kişiler için değerlendirme sektörüne geçiş yapmak cazip görünmemektedir. Nitekim lisanslı kişilerin yaklaşık %50'sinin sektörde doğrudan çalıştığı, diğerlerinin ise başka işlerde çalıştığı anlaşılmaktadır.
- Taşınmaz değerlendirme hizmetinin sunumunda uyulması gereken usul ve esasları belirleyen, ceza, lisans iptali, kalite değerlendirmesini yapmaya yardımcı olabilecek tüzük, yönetmelik vb. yasal bir dayanak bulunmamaktadır, diğer bir deyişle sektörün teknik anlamda hukuki zemini henüz oluşturulmamıştır.
- Fırsatçı kimselerin işlerini yaparken müşterinin istediği değeri belirleyerek menfaat kollaması sektörün imajına zarar vermektedir. Yaptırım müesseselerinin işletilme eksikliği bulunmaktadır ve bu sektör adına dezavantajdır.
- Taşınmaz değerlemesinde ihtiyaç duyulan verilerin ülkede eksik oluşu, verilerin belli bir sistem dahilinde uzmanlara sunulamıyor oluşu raporlama ve değer tahminlerinde sapsmalara neden olabilmektedir.
- Değerlemenin mali ve finansal piyasalar üzerindeki önem ve etkisinin henüz toplumda layıkıyla idrak edilmediğinden, meslekte ve sektörde itibar sorunu bulunmakta, usulüne aykırı ya da kasten hatalı değerlemeler yapıldığı görülmektedir.
- İpotekli konut kredisi kullanımına uygun olmayan eski ve kaçak gayrimenkuller bulunmaktadır [5].
- Hızlı ve plansız kentleşme, özellikle büyük kentlerde yaşanan hızlı nüfus artışı ve yoğun yerleşim alanları nedeniyle altyapısı tamamlanmamış arazilerde yerleşim vardır. Altyapı yapım maliyetleri yüksek olup mali kaynaklar yetersizdir.
- Altyapısı tamamlanmış, imar geçmiş araziler yetersiz ve pahalıdır.

3.3. Fırsatlar (Opportunities)

- Değerleme sektörü halihazırda ağırlıklı olarak, para, kredi ve sermaye piyasası kuruluşlarına hizmet vermekte olup, esasında profesyonel değerlemeye ihtiyaç duyulan alan (icra dairelerinin işlemleri, hazine mallarının değer tespiti, tapuda kayıtlı değer tespiti, serbest bölgelerde değerlendirme, vergiye esas emlak değerinin tespiti vb.) çok daha

geniş olduğundan ilerleyen süreçte sektörün iş hacminin büyümesi ve gelişmesi çok olası görünmektedir.

- Aynı şekilde, gayrimenkul teminatlı krediler yanında para ve sermaye piyasalarında gayrimenkule dayalı senetlerin de el değiştirmeye başlamasıyla varlık yönetimi, portföy yönetimi gibi kavramların da gündeme gelmesi, daha geniş çerçeveli hizmetlerin sunulmasına ihtiyaç duyulması beklenmektedir.
- Kalkınma Planlarında bahsi geçen “Gayrimenkul Bilgi Sistemi” kurulması ihtiyacının altının çizilerek belirtilmesi, değerlendirme uzmanları ve sektörü için önemli bir fırsattır. Bu konuda profesyonellere olan ihtiyaç ortaya koyulmaktadır.
- Ekonomik istikrar ve kalkınmaya paralel olarak, binalarda enerji verimliliği, kentsel dönüşüm ve kamu yatırımlarında artış ve çeşitlenme gibi konularda gelişmeler yaşanacağı bu alanda geliştirilecek yeni projelerde de ekonomik analiz ve tespitlerin yapılması maksadıyla değerlendirme sektörüne ihtiyaç duyulacağı beklenmektedir.
- Taşınmaz geliştirme sektörünün, başta inşaat ve turizm olmak üzere istihdam yaratan birçok alt sektörle birlikte ekonominin ana motorlarından biri olması nedeniyle, konut ve rezidans binası talebinin artması olasıdır [6].
- Kentsel dönüşümün önünü açacak olan yasanın çıkması, yabancılara gayrimenkul satışı, 2B arazilerinin satışı ile inşaat sektörünün önünün açılması, yüksek kalitede konutların yapılması sektör gelişimi için önemli fırsatlar yaratacaktır.
- Türkiye’de konut ve arsa piyasasının büyüklüğü fırsatlara fırsatlar katmaktadır.

3.4. Tehditler (Threats)

- Dünya’da yeni bir büyük kriz olma ihtimali ve bu sebeple bu konudaki kamu yatırımlarının gecikmesi olasıdır.
- Sektörel düzenlemeler gecikmektedir.
- Kurumsal olarak kendini geliştirmiş yabancı firmaların sektörde faaliyete başlayarak piyasayı ele geçirme ihtimalleri vardır.
- Teminat değerlemelerinde yaşanması olası kredinin takibe düşmesi halinde, hatalı değerlemenin; değerlendirme şirketi, değerlendirme uzmanı ve banka arasındaki mesuliyetin belirlenmesi açısından hukuki boşluklar bulunmaktadır.
- Değerleme şirketlerinin faydalanabildiği mesleki sorumluluk sigortasını, sigorta şirketlerinin değerlendirme uzmanlarına bireysel olarak uygulama konusunda isteksiz olduğu görülmektedir.
- Kentsel dönüşüm adı altında yapılan plan ve projeler, ülkenin dört bir tarafının kendine özgü mimari yapısını göz ardı etmekte, tek tip yapılaşmaya izin vermekte, yerleşime herhangi bir estetik duygu katmamaktadır.
- Yabancılara gayrimenkul satışında satılan arazi büyüklüğünün 2,5 hektardan 30 hektara kadar çıkartılması, gerekli görülürse Bakanlar Kurulu kararıyla 60 hektara kadar çıkartılacak olması özellikle bazı önemli yerleşim alanlarının elden çıkmasına neden olacaktır.
- 2B arazilerinin satışı ile yeni rant alanlarının oluşturulmaya çalışılması, kentlerin nefes alabilecek alanlarının da imara açılarak beton yığınları haline dönüştürülmesi, zaten ağaç dikme ve yeşil alan konusunda bilinçli ve duyarlı olmayan insanımızın iyice doğadan uzaklaşır hale gelmesine neden olacaktır.
- Özellikle Marmara bölgesinde deprem riskinin çok yüksek olması, olası depremlerin tüm ülkede hayatı felç edecek olması göz ardı edilerek bu bölgeye göç teşvik edilmektedir.
- Taşınmaz geliştirme sektöründe alışlagelmiş dalgalanma eğilimi olması, arsa sıkıntısına bağlı olarak konut fiyatlarının dalgalanma gösterecek olması önemli bir tehdit unsurudur.

- Konut kredi faiz oranlarının yüksek olması nedeniyle kredi kullanma isteğinde azalma olmaktadır.
- Emtia fiyatlarındaki artış ile enflasyona bağlı bir fiyat artışı kaçınılmaz olmaktadır.

4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME (CONCLUSION AND EVALUATION)

20. yüzyılın ikinci yarısında bir meslek dalı olarak ortaya çıkan taşınmaz geliştirme uzmanlığı, Üniversitelerin Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı bünyesinde; mühendislik, mimarlık, ekonomi ve idari bilimler, hukuk, tarım, ormancılık, matematik ve istatistik gibi fen ve sosyal bilim dalları ile ilişkili disiplinlerarası bir uzmanlıktır. Hızla gelişen yeni bir çalışma alanı olan taşınmaz geliştirme uzmanlığı programından mezun olanların özellikle değerlendirme uzmanlığı, kredi derecelendirme uzmanlığı, brokerlik, finansal kiralama, gayrimenkul yönetimi ve emlak müşavirliği, kentsel planlama, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, arazi ve arsa geliştirme kuruluşları, inşaat firmaları, para ve sermaye piyasası kuruluşları gibi kuruluşlarda iş bulma, istihdam ve kariyer olanağı vardır.

“ Zamanımız tamamen bir iktisat çağından başka bir şey değildir ”

Mustafa Kemal ATATÜRK
İzmir İktisat Kongresi-Şubat 1923

Mustafa Kemal Atatürk'ün İzmir İktisat Kongresinde bugünden tam 89 yıl önce söylediği söz, ülkelerin kalkınması ve istenilen refah düzeyine ulaşması açısından ekonominin ne kadar önemli olduğunu açıkça göstermektedir. Köklü ve yapısal dönüşümün yaşandığı 1980 yılından itibaren başlayan küreselleşme olgusu ile Atatürk'ün söylediği söz son otuz yıla da damgasını vurmuştur.

Tüm dünyada etkili olmaya başlayan küreselleşme olgusu, dünya ekonomisini derinden etkilemiş, küreselleşme ile birlikte dünyanın tek bir pazar haline gelmesiyle, 2006 yılında ABD mortgage piyasalarında başlayan dalgalanma, 2007 yılından itibaren öncelikle kredi krizi ve daha sonra likidite krizine dönüşmüştür. ABD kaynaklı olarak başlayan, kısa sürede domino etkisi yaratarak tüm dünyaya yayılan uluslararası likidite krizi; tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de belirsizlikleri artırmış, artan belirsizlikle ileriye dönük beklentiler olumsuz etkilenmiş, bu durum yatırım ve tüketim kararlarının ertelenmesine ve ekonomik aktivitenin ciddi oranda yavaşlamasına neden olmuştur.

Küreselleşmenin her alanda etkili olmaya başladığı dönemde hazırlanan Sekizinci ve Dokuzuncu Kalkınma planlarında, taşınmaz değerlendirme ve geliştirme sektörü ile ilgili yaklaşımlara bakıldığında, kentlerin gayrimenkul veri tabanının oluşturulması, gayrimenkul bilgi sistemlerinin geliştirilmesi konusunda büyük bir gereksinim olduğu görülmektedir. Konut finansman sisteminden de bahsedilen Sekizinci Kalkınma planında [7], gayrimenkul işletmeciliği ve bu konunun profesyonelleşmesi hususunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına yapılan atıf sonucunda bugün 15'den fazla GYO sektörde faaliyet göstermektedir.

Sekizinci ve Dokuzuncu Kalkınma Planı çerçevesinde, Türkiye'de 2012 gayrimenkul değerlendirme sektörüne ait SWOT analizi ile değerlendirme yapıldığında, profesyonel eğitim almış, genç dinamik, günümüz teknolojilerinden faydalanan personel sayısının gün be gün arttığı, değerlendirme sektöründe en büyük hizmet alıcı konumunda olan bankaların sistemlerinin sağlam temeller üzerine oturduğu, ipotekli konut kredisi uygulamasının aktif hale geldiği, bu durumun taşınmaz geliştirme sektörünün canlanmasına katkıda bulunduğu, yurtdışı faaliyetlerindeki vergi muafiyetinin yurtdışı inşaat faaliyetlerini artırdığı ve döviz girdisi yarattığı, teknolojik gelişme ile kalite ve hızın arttığı görülmektedir.

Ancak, taşınmaz geliştirme sektöründe halen kayıt dışı faaliyet gösteren kişilerin olması, değerlendirme sektöründe faaliyet gösteren kurumsal firmaların sayısının az olması, hala etik değerlere önem verilmeden çıkarılara dayalı değerlendirme işlemi yapılması, denetimin yeterli ve gerektiği şekilde olmaması, taşınmaz değerlendirme için gerekli olan veri tabanının halen oluşturulmamış olması, ülkemizde ipotekli konut kullanımına uygun olmayan eski ve kaçak yapıların olması, hızlı nüfus artışı ve artan göç nedeniyle altyapısı tamamlanmış ve imar geçmiş araziler dışında yerleşimin artması, nitelikli arazilerin sınırlı ve pahalı bir kaynak olması sektörün zayıf yönleridir.

Türkiye’de konut ve arsa piyasasının büyüklüğü, ekonominin lokomotifinden biri olan gayrimenkul geliştirme sektörünün istihdama olan katkısı, konut ve rezidans binası talebinin gitgide artıyor olması, ekonomik istikrar ve kalkınmaya paralel olarak binalarda enerji verimliliği, kentsel dönüşüm ve kamu yatırımlarında artış ve çeşitlenme gibi konularda gelişmeler yaşanacağı bu alanda geliştirilecek yeni projelerde de ekonomik analiz ve tespitlerin yapılması amacıyla değerlendirme sektörüne ihtiyaç duyulacağı beklentisi, profesyonel değerlemeye ihtiyaç duyulan alan çok daha geniş olduğundan ilerleyen süreçte sektörün iş hacminin büyüme ve gelişme olasılığının olması sektörün karşısına çıkan önemli fırsatlardır.

Dünyada süregelen kriz beklentisi nedeniyle kamu yatırımlarının, sektörel düzenlemelerin gecikmesi, kurumsal olarak gelişmiş yabancı firmaların sektörde piyasayı ele geçirme ihtimali, deprem riski yüksek olan bölgelere göçün teşvik edilmesi, ekonominin istikrarlı olmaması nedeniyle konut fiyatlarında dalgalanma olması, konut kredi faizlerindeki artma eğiliminin kredi kullanma isteğini azaltması ise sektörü tehdit eden unsurlardır.

Kentsel dönüşüm adı altında yapılan plan ve projelerin avantaj sağladığı düşünülse de, ülke geneline bakıldığında, kentlerin “gecekondu”lardan “apartmankondular” haline dönüştüğü görülmektedir. Ayrıca yabancılara gayrimenkul satışı ve 2B arazilerinin satışı sektörün önünü açacak olan bir fırsat olarak görünse de, hayati önem taşıyan arazilerin elden çıktığı fark edildiğinde ve zamanla nefes almaya ihtiyaç duyulacak alanların beton yığınlarına dönüştüğü görüldüğünde iş işten geçmiş olacaktır.

İnsan Hakları Evrensel beyannamesinin 25. maddesinde; “herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır.” denilmektedir. Söz konusu maddeden de anlaşılacağı gibi yerleşim ihtiyacı temel gereksinimlerden biridir. Ancak bu temel gereksinim üzerinden bazı kurum ve kuruluşların sadece rant elde etme hırsıyla politikalar üretmesi ve her sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de sistemin düzgün işleyişini sağlayacak olan unsurların, en önemlisi dürüstlük, etik ilkeleri benimseme ve uygulamanın göz ardı edilmesi ile sınırlı bir kaynak olan arazi ve arsanın yitip gitmesinin önüne geçilemeyecektir.

5. KAYNAKÇA (REFERENCES)

- [1]. Tanrıvermiş, H., (2007). “Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı”, http://tasinmaz.fenbilimleri.ankara.edu.tr/?bil=bil_icerik&icerik_id=3
- [2]. Dokuzuncu Kalkınma Planı, Resmi Gazete.
- [3]. Aydoğuş, S., (2006). “IX. Kalkınma planında konut da kooperatifleri de yok...”, Kent Kooperatifçiliği, sayı 177, 29–34.
- [4]. Uğur, L.O., (2006). “İnşaat sektöründe riskler ve risk yönetimi”, Türkiye Müteahhitler Birliği, Ankara.

- [5]. Deloitte, (2010). “Türkiye gayrimenkul sektörü raporu”, 18, <http://www.invest.gov.tr/tr-TR/infocenter/publications/Documents/GAYRIMENKUL.SEKTORU.pdf>.
- [6]. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (2007). “Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü”, http://www.martigyo.com/turkiyede_gayrimenkul_sektoru.asp.
- [7]. Sekizinci Kalkınma Planı, Resmi Gazete.
- [8]. Karabıçak, M., (2010). “Küresel krizi tetikleyen nedenler ve küresel krizin Türkiye boyutu”, SDÜ, İİBF Dergisi, 251–270.
- [9]. Yaman, G. (2009). “Krizin anatomisi ve Türkiye’ye yansımaları”, İBBF, Çukurova Üniversitesi, <http://www.ismailgunes.com/?p=502>.
- [10]. Gayrimenkul sektörü 2012 beklentileri, <http://ekonomi.milliyet.com.tr/gayrimenkul-sektoru-2012-beklentileri/ekonomi/ekonomidetay/28.12.2011/1481520/default.htm>.
- [11]. GYODER, (2011). Türkiye ve Dünya gayrimenkul sektör raporu, http://www.gyoder.org.tr/PDFs/Publishings/2011_III_Quarter.pdf.