



Cilt 1
Sayı 1
Ocak 2026

Volume 1
Issue 1
January 2026

ANKARA ÜNİVERSİTESİ
GAYRİMENKUL ÇALIŞMALARI DERGİSİ

ANKARA UNIVERSITY
JOURNAL OF REAL ESTATE STUDIES



Sahibi
Owner

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Yayıncı
Publisher

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü
Ankara University Faculty of Applied Sciences Department of Real Estate Development and Management

Sorumlu Yazı İşleri Müdürü
Publisher Manager

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Yazışma ve İletişim
Correspondance and Contact

🏠 Ankara Üniversitesi 10. Yıl Yerleşkesi Ord. Prof. Dr. Şevket Aziz Kansu Binası
A-B Blok Kat:1-2 Beşevler / Ankara
✉ gmcalismalari@gmail.com
☎ (+90 312) 600 01 60
🌐 <https://dergipark.org.tr/tr/pub/gmcd>
[http:// dergiler.ankara.edu.tr](http://dergiler.ankara.edu.tr)

Yayın Türü
Publication

Sürekli Yayın
Periodical Type

Dizinler
Indexing & Abstracting



Dergide yer alan yazılardan ve aktarılan görüşlerden yazarlar sorumludur.
Authors bear responsibility for the content of their published articles.

Yayın dili Türkçe ve İngilizce'dir.

The publication languages of the journal are Turkish and English.

Ocak ve Haziran aylarında, yılda iki sayı olarak yayımlanan uluslararası, hakemli, açık erişimli ve bilimsel bir dergidir.

This is a scholarly, international, peer-reviewed and open-access journal published biannually in January and June.

DERGİ YAZI KURULU
EDITORIAL MANAGEMENT

Baş Editör
Editor-in-Chief

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
tanrivermis@ankara.edu.tr

Alan Editörleri
Section Editors

Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
aliefendioglu@ankara.edu.tr

Prof. Dr. Mustafa TOMBUL
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
mtombul@ankara.edu.tr

Prof. Dr. Erol DEMİR
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
eroldemir@ankara.edu.tr

Prof. Dr. Fahriye Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
sonmezo@ankara.edu.tr

Doç. Dr. Nadide GÜLBAY YİĞİTELİ
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
ngyigiteli@ankara.edu.tr

Doç. Dr. İlkut Elif KANDİL GÖKER
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
egoker@ankara.edu.tr

Arş. Gör. Dr. Gülnaz ŞENGÜL GÜNEŞ
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
gsengul@ankara.edu.tr

Yabancı Dil Editörleri
Language Editors

Dr. Öğr. Üyesi Monsurat Ayojimi SALAMI
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
masalami@ankara.edu.tr

Dr. Öğr. Üyesi Esra KESKİN
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
esrkeskin@ankara.edu.tr

Dr. Öğr. Üyesi Sibel CANAZ SEVGİN
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
ssevgen@ankara.edu.tr



DERGİ YAZI KURULU
EDITORIAL MANAGEMENT

Yazım ve Dil Editörleri
Language and Style Editors

Öğr. Gör. Dr. Sinan GÜNEŞ
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
Sinan.Gunes@ankara.edu.tr

Arş. Gör. Dr. Gizem ULUSOY
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
gulusoy@ankara.edu.tr

Arş. Gör. Emine BAYDAN
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
ebaydan@ankara.edu.tr

Teknik Uzman
Technical Specialist

Öğr. Gör. Emir SUNGUROĞLU
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
esunguroglu@ankara.edu.tr

Mizanpaj Editörü
Layout Editor

Y. Şehir Plancısı Berna GÖRGÜLÜ
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
brngorgulu@ankara.edu.tr

Sekreteryä
Secretary

Mimar Ece İlayda YÖRÜK
Ankara Üniversitesi, UBF, Ankara, Türkiye
eyoruk@ankara.edu.tr

YAYIN / BİLİM / DANIŞMA KURULU
PUBLICATION / SCIENCE / ADVISORY BOARD

Prof. Dr. Nikolay Vladimirovich VOLOVICH	<i>Tomsk State University Institute of Economics and Management, Tomsk, Rusya wolowitsch@list.ru</i>
Prof. Dr. Ali HEPŞEN	<i>İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi, İstanbul, Türkiye ali.hepsen@istanbul.edu.tr</i>
Prof. Dr. Selda AYDIN	<i>Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Ankara, Türkiye selda.aydin@hbv.edu.tr</i>
Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL	<i>TED Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Ankara, Türkiye sakipek@hotmail.com</i>
Prof. Dr. Ebru Vesile ÖCALIR	<i>Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Ankara, Türkiye ebruocalir@gazi.edu.tr</i>
Prof. Dr. Kürşat YALÇINER	<i>Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Ankara, Türkiye kursat.yalciner@hbv.edu.tr</i>
Prof. Dr. Semih ÖZ	<i>Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Ankara, Türkiye semih.oz@politics.ankara.edu.tr</i>
Prof. Dr. Yeter USLU	<i>İstanbul Medipol Üniversitesi, Sağlık Bilimleri Fakültesi, İstanbul, Türkiye yuslu@medipol.edu.tr</i>
Prof. Dr. Belgin ÇAKMAK	<i>Ankara Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Ankara, Türkiye bcakmak@ankara.edu.tr</i>
Prof. Dr. Ebru DEMİRCİ	<i>İstanbul Üniversitesi, Ulaştırma ve Lojistik Yüksekokulu, İstanbul, Türkiye edemirci@istanbul.edu.tr</i>
Prof. Dr. Abdulmenaf TURAN	<i>Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Ankara, Türkiye abdulmenafturan@ankara.edu.tr</i>
Prof. Dr. Funda YURDAKUL	<i>Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Ankara, Türkiye funda.yurdakul@hbv.edu.tr</i>
Prof. Dr. Devlet TOKSOY	<i>Karadeniz Teknik Üniversitesi, Orman Fakültesi, Trabzon, Türkiye devlettoksoy@ktu.edu.tr</i>
Prof. Dr. Murat YAKAR	<i>Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Mersin, Türkiye myakar@mersin.edu.tr</i>
Prof. Dr. Tobias JUST	<i>IREBS, Regensburg Üniversitesi, Regensburg, Almanya. tobias.just@irebs.de</i>
Prof. Dr. Ali PARSA	<i>Batı İngiltere Üniversitesi ve Salford Üniversitesi, Manchester, İngiltere. A.Parsa@westminster.ac.uk</i>
Prof. Dr. Alenka Temeljotov Salaj	<i>Norveç Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Trondheim, Norveç. alenka.temeljotov-salaj@ntnu.no</i>
Doç. Dr. Serhat BAŞDOĞAN	<i>Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul, Türkiye serhatb@yildiz.edu.tr</i>
Doç. Dr. Erdem ERCAN	<i>Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Ankara, Türkiye erdemercan@ankara.edu.tr</i>
Doç. Dr. Nehir VAROL	<i>Ankara Üniversitesi, Ankara, Türkiye nvarol@ankara.edu.tr</i>
Doç. Dr. Md Moynul AHSAN	<i>Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Ankara, Türkiye moynulurp01@gmail.com</i>
Doç. Dr. Marzia MORENA	<i>Gayrimenkul Merkezi, Milano Politeknik Üniversitesi, Milano, İtalya, Türkiye marzia.morena@polimi.it</i>
Dr. Öğr. Üyesi Abukar Yusuf WARSAME	<i>Royal Institute of Technology (KTH), Department of Real Estate and Construction Management, Stockholm, İsveç abukar.warsame@abe.kth.se</i>

Rektörden Sunuş...

From Rector Foreword

Prof. Dr. Necdet Ünüvar

Rektör, Ankara Üniversitesi, Ankara, Türkiye

Ankara Üniversitesi, kuruluşundan bu yana bilimi toplumsal sorumlulukla buluşturan, kamu ve toplum yararını önceleyen ve interdisipliner akademik üretimi destekleyen köklü bir üniversite olma misyonunu sürdürmektedir. Üniversitemiz, yalnızca geleneksel akademik alanlarda değil, aynı zamanda çağın ihtiyaçlarına cevap veren yeni ve yenilikçi disiplinlerin geliştirilmesinde de öncü bir rol üstlenmektedir.

Gayrimenkul; kentleşmeden kamu maliyesine, yatırım politikalarından mülkiyet ilişkilerine kadar uzanan geniş bir etki alanına sahiptir. Bu alanın bilimsel temellerle ele alınması, sağlıklı mekânsal gelişme, sürdürülebilir yatırım kararları ve etkin kamu yönetimi açısından stratejik önem taşımaktadır. Bu bağlamda Gayrimenkul Çalışmaları Dergisi, Türkiye’de gayrimenkul çalışmalarını merkeze alan ilk akademik dergi olarak, Üniversitemizin bilimsel vizyonunu yansıtan önemli bir girişim olarak değerlendirilmektedir.

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümünün; uluslararası akreditasyonlara sahip, uygulama ile akademik bilgiyi bütünleştiren yapısı, Dergimizin bilimsel niteliğinin en güçlü dayanaklarından biri olmaktadır. Bölümümüzün Lisans ve Yüksek Lisans Programlarının tamamının küresel düzeyde meslek, eğitim ve akreditasyon kuruluşu olarak bilinen Lisanslı Uzmanlar Kralliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS) tarafından akredite edilmiş olması, Üniversitemizin gayrimenkul alanında küresel standartlarla uyumlu eğitim, araştırma ve uygulamaları yürütme kararlılığının açık bir göstergesidir. Bu birikimin süreli akademik yayın yoluyla paylaşılması, akademik dünya açısından büyük bir kazanım ve sosyal sorumluluk alanı olarak ele alınmaktadır.

Gayrimenkul Çalışmaları Dergisi, Ankara Üniversitesi’nin interdisipliner araştırmaları destekleyen akademik geleneğinin bir ürünü olarak; ulusal bilgi birikimini uluslararası bilim dünyasıyla buluşturmaya, genç araştırmacıları teşvik etmeyi ve gayrimenkul ve inşaat alanlarında nitelikli bilimsel üretimi artırmayı hedeflemektedir. Bu vesileyle, Dergimizin yayın hayatına başlamasında emeği geçen başta Baş Editör olmak üzere Editör Kurulu’na, hakemlere ve katkı sunan tüm araştırmacılara teşekkür ediyor; Gayrimenkul Çalışmaları Dergisi’nin uzun vadeli, saygın ve etkili bir yayın olarak akademik dünyada yerini almasını diliyorum.

Saygılarımla.

Since its establishment, Ankara University has maintained its mission as a long-standing university that integrates science with social responsibility, prioritizes public and societal benefit, and supports interdisciplinary academic research. Our university assumes a pioneering role not only in traditional academic fields but also in developing new, innovative disciplines that respond to the needs of the era.

Real estate has a broad sphere of influence extending from urbanization to public finance, and from investment policies to property relations. Addressing this field on scientific foundations is strategically important for healthy spatial development, sustainable investment decisions, and effective public administration. In this context, the Journal of Real Estate Studies is regarded as a significant initiative reflecting our university's scientific vision, as the first academic journal in Türkiye to place real estate studies at its core.

The Department of Real Estate Development and Management within the Faculty of Applied Sciences at Ankara University, with its internationally accredited structure integrating practice with academic knowledge, constitutes one of the strongest foundations of the scientific quality of our Journal. The accreditation of all Undergraduate and Graduate Programs of our Department by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), known globally as a professional, educational, and accreditation organization, is a clear indication of our university's determination to conduct education, research, and practice in the field of real estate in alignment with global standards. The dissemination of this accumulated expertise through a periodical academic publication is considered a major contribution to the academic community and an area of social responsibility.

As a product of Ankara University's academic tradition that supports interdisciplinary research, the Journal of Real Estate Studies aims to bring together national knowledge and experience with the international scientific community, encourage young researchers, and increase high-quality scientific output in the fields of real estate and construction. On this occasion, I would like to express my gratitude to the Editorial Board, particularly the Editor-in-Chief, as well as to the reviewers and all researchers who have contributed to the launch of our Journal, and I wish the Journal of Real Estate Studies to take its place in the academic world as a long-term, reputable, and influential publication.

Sincerely.

Baş Editörden Yayına Başlarken...

From the Editor-in-Chief

Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş

Dekan, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Ankara Üniversitesi, Ankara, Türkiye

Bölüm Başkanı, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Ankara Üniversitesi, Ankara, Türkiye

Kentlerin hızla büyümesi ve dönüşümünde; yalnızca mekânlar değil, toplumsal ilişkiler, hukuki düzenlemeler ve ekonomik öncelikler de yeniden şekillenmektedir. Gayrimenkul, bu dönüşümün merkezinde yer alan; kamu ve toplum yararı ile piyasa dinamiklerini, yerel ihtiyaçlar ile küresel standartları aynı anda barındıran stratejik bir alandır. Bu nedenle gayrimenkulü anlamak, yalnızca arazi, yapı ve tesisler ve bunlara dayalı hakları ve varlıkları değil; ekonomiyi, değeri, finansmanı, geliştirme süreçlerini, yönetimi, yönetişimi ve geleceği birlikte düşünmeyi gerektirir.

Gayrimenkul Çalışmaları Dergisi, belirtilen gereksinimden doğmuştur. Dergimiz; gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanını, değerlendirme, proje geliştirme, yatırım ve finansman, muhasebe, kamu yönetimi vergileme, kent ekonomisi, planlama, hukuk, bilgi sistemleri ve teknoloji ile birlikte ele alan; kuramsal yaklaşımlar ile uygulama deneyimlerini aynı zeminde buluşturmayı amaçlayan hakemli bir akademik yayın olarak okuyucuya buluşmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul alanını bütüncül bir bakış açısıyla ele alan ilk süreli akademik dergi olma iddiası ve sorumluluğu ile yayın hayatına başlamaktadır.

Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü’nün akademik birikimi ve uygulama odaklı yaklaşımı, dergimizin entelektüel zeminini oluşturmaktadır. Bölümümüzün; gayrimenkul ve varlık değerlendirme, gayrimenkul ve inşaat ekonomisi, kentsel gelişme ve dönüşüm, proje geliştirme ve yönetimi, yatırım ve finansman, arazi yönetimi ve idaresi, tesis, gayrimenkul ve varlık yönetimi, gayrimenkul, imar, inşaat ve sözleşme hukuku, vergi hukuku, kamulaştırma ve yeniden iskan, iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik, bilgi ve gayrimenkul teknolojileri, uluslararası meslek örgütleri ve standartları gibi alanları uluslararası standartlarla bütünleştiren eğitim ve araştırma anlayışı, dergimizin yayın politikasına da yön vermektedir. Özellikle Lisanslı Uzmanlar Kralliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS) tarafından akredite edilmiş bir akademik birimin yayın organı olarak dergimiz, ulusal birikimi küresel ölçekte tartışmaya açmayı temel hedeflerinden biri olarak benimsemektedir.

Gayrimenkul bilimleri alanında uluslararası değerlendirme, finansal raporlama, yönetim, ölçüm, aracılık ve danışmanlık standartlarının hızla geliştiği günümüzde, bilimsel bilginin bu standartlarla uyumlu, eleştirel ve uygulanabilir biçimde üretilmesi büyük önem taşımaktadır. Gayrimenkul Çalışmaları Dergisi, bu doğrultuda; yalnızca akademik bir paylaşım alanı değil; aynı zamanda karar vericiler ve uygulayıcılar için de referans niteliği taşıyan bir kaynak olmayı hedeflemektedir. İlk sayımıza gösterilen ilgi, gayrimenkul çalışmalarının Türkiye’de güçlü ve nitelikli bir akademik karşılık bulduğunu açıkça ortaya koymaktadır. Bu ilgi, dergimizin ulusal sınırların ötesine uzanan, sürekliliği olan ve etki üreten bir akademik yayın haline gelmesi yönündeki kararlılığımızı güçlendirmektedir. Bu ilk sayıyı, gayrimenkul çalışmalarının Türkiye’de akademik bir disiplin olarak kurumsallaşmasına yönelik tarihe düşülen bir not olarak görüyoruz. Dergimizin, bu alanda yürütülecek bilimsel tartışmalar için ortak bir referans noktası oluşturacağına inanıyoruz.

Dergimizin yayın hayatına başlamasında emeği geçen Ankara Üniversitesi Rektörlüğüne, Editör Kurulu üyelerine, hakemlerimize ve katkı sunan tüm yazarlara teşekkür eder; gayrimenkul alanını çalışma konusu olarak benimseyen bütün araştırmacıları Gayrimenkul Çalışmaları Dergisi’ne katkı sunmaya davet ediyorum.

Saygılarımla.

With the rapid growth and transformation of cities, not only physical spaces but also social relations, legal regulations, and economic priorities are being reshaped. Real estate is a strategic field positioned at the center of this transformation, encompassing public and societal interests alongside market dynamics, and integrating local needs with global standards simultaneously. For this reason, understanding real estate requires considering not only land, buildings, facilities, and the rights and assets based on them, but also the economy, value, financing, development processes, management, governance, and the future.

The Journal of Real Estate Studies has emerged from this requirement. Our journal is a peer-reviewed academic publication that aims to address the field of real estate development and management together with valuation, project development, investment and financing, accounting, public administration and taxation, urban economics, planning, law, information systems, and technology, while bringing theoretical approaches and practical experiences together on the same platform. With the ambition and responsibility of being the first periodical academic journal in Türkiye to approach the field of real estate from a holistic perspective, we are commencing our publication journey.

The academic expertise and practice-oriented approach of the Department of Real Estate Development and Management at Ankara University constitute the intellectual foundation of our journal. The department’s education and research perspective -integrating fields such as real estate and asset valuation, real estate and construction economics, urban development and transformation, project development and management, investment and financing, land management and administration, facility, real estate and asset management, real estate, zoning, construction and contract law, tax law, expropriation and resettlement, climate change and sustainability, information and real estate technologies, international professional organizations and standards with international benchmarks- also shapes the publication policy of our journal. As the official publication of an academic unit accredited by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), our journal embraces as one of its primary objectives the promotion of national expertise within a global framework of discussion.

In today’s context, where international standards in valuation, financial reporting, management, measurement, brokerage, and consultancy within the field of real estate sciences are rapidly evolving, it is of great importance that scientific knowledge is produced in a manner that is compatible with these standards, critical, and applicable. In this direction, the Journal of Real Estate Studies aims to serve not only as a platform for academic exchange but also as a reference source for decision-makers and practitioners. The interest shown in our first issue clearly demonstrates that real estate studies have found a strong and qualified academic counterpart in Türkiye. This interest reinforces our determination to ensure that our journal becomes an academic publication that extends beyond national borders, maintains continuity, and generates impact. We regard this first issue as a note in history toward the institutionalization of real estate studies as an academic discipline in Türkiye. We believe that our journal will establish a common reference point for scientific discussions to be conducted in this field.

I would like to express my gratitude to the Rectorate of Ankara University, the members of the Editorial Board, our reviewers, and all contributing authors for their efforts in launching our journal, and I invite all researchers who have adopted real estate as their field of study to contribute to the Journal of Real Estate Studies.

Sincerely.

İÇİNDEKİLER TABLE OF CONTENTS

Araştırma Makalesi | Research Articles

Ş. İ. Ülker (1-21)	Kıyı Alanlarında Yaşanan Mülkiyet Sorunları ve Çözüm Önerileri <i>Property Ownership Issues and Solution Proposals in Coastal Areas</i>
N. Varol, Y. Tanrıvermiş (22-32)	Gayrimenkul Değerlemesinde Afet Riski Entegrasyonu: Metodolojik Bir Çerçeve <i>Integrating Disaster Risk into Real Estate Valuation: A Methodological Framework</i>
M. Kaplan (33-49)	Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Fonları <i>Real Estate Investment Funds in Türkiye</i>
M. Doğan (50-63)	The Asymmetric Impact of Geopolitical Risks on Green and Conventional Real Estate Markets <i>Jeopolitik Risklerin Yeşil ve Geleneksel Gayrimenkul Piyasaları Üzerindeki Asimetrik Etkisi</i>

Derleme | Review

P. Güneş, F. N. Özdemir Sönmez (64-88)	Mekan Okuma ve Analiz Yöntemlerinin Kentsel Gelişim Alanlarında İncelenmesi <i>Examination of Spatial Reading and Analysis Methods in Urban Development Areas</i>
---	--