



İstanbul Finans Merkezi Projesi ve Bölgesindeki Emlak Fiyatlarına Etkisi

Istanbul Finance Center Project and Its Effect on Regional Real Estate Prices

Suat Teker

Okan Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi,
İstanbul, Türkiye
suat.teker@okan.edu.tr

İsmail Önden

Okan Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi,
İstanbul, Türkiye
ismail.onden@okan.edu.tr

Haluk Hekimoğlu

Okan Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi,
İstanbul, Türkiye
haluk.hekimoglu@okan.edu.tr

Özet

İstanbul Batı Ataşehir’de bir finans merkezi bölgesi oluşturma planlarının halihazırda uygulama aşamasına geçmek üzere olması, bu bölgenin gelecekteki şehircilik planlaması ve emlak değerleri için kritik önem taşımaktadır. Dolayısı ile ortaya çıkacak bu etkinin, etki oluşmadan önce belirlenmesi, bu bölge için yatırım kararı verecek olanlara yol gösterecektir. Huff’un ağırlık merkezi odaklı kuralına göre, bir bölge veya yerin çekiciliği mesafe ile ilişkilidir. Çalışma kapsamında 15 yılı aşkın süredir bölgede emlak piyasasında bulunan uzmanlarla birebir görüşülerek, kurulması planlanan İstanbul Finans Merkezi’nin emlak fiyatlarına gelecekte olması beklenen etkileri araştırılmıştır. Ayrıca, tanımlanan bölgedeki emlak fiyatlarının artışına etki eden en önemli görülen kriterler de çalışma kapsamında belirlenmeye çalışılmış ve bu kriterler önem derecelerine göre sıralanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Yer seçimi değerlendirme analizi, emlak değerlendirme analizi, mesafeye dayalı çekicilik, İstanbul Finans Merkezi.

Abstract

The region called Istanbul West Atasehir neighbourhood is planned to be the area where Istanbul Finance Center Project is settled. It is expected that the underlying project will strongly affect the real estate prices in the neighbouring areas. Therefore, it would be a valuable information for investors who are planning to invest in real estates relating to the Istanbul Finance Center Project. By the theory of Huff’s the attractiveness of a location is strongly related to the distance. In order to determine the expected future increases in real estate prices for the neighbouring locations, a number of regional experienced real estate agents was interviewed. Moreover, the factors that are expected to influence the real estate prices are identified and ranked by their significance levels.

Keywords: Location preference analysis, real estate valuation analysis, attractiveness on distance, Istanbul Finance Center.

1. Giriş

Son üç yıldır hükümet programına alınan ve iki yıl önce çıkarılan İstanbul Finans Merkezi Kanunu ile, İstanbul'un yakın gelecekte bölgesel ve sonrasında küresel bir finans merkezi yapılması hedeflenmiştir. İstanbul tarihsel geçmişi itibariyle medeniyetlerin kesiştiği bir merkez konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık şehridir. En çok katma değer üreten, vergi geliri yaratan, turizm ve ticaret faaliyetlerinin gerçekleştiği şehir de İstanbul'dur. Ayrıca, Karadeniz'i Akdeniz'e bağlayan su yolunun, Uzak Doğu'yu Avrupa'ya ve Kuzey ülkelerini Orta Doğu'ya bağlayan karayolunun ortasında konumlanmış bir şehirdir. Tüm sıralanan bu niteliklerin ortak paydası olarak, İstanbul'un bir finans merkezi yapılmasının hem İstanbul şehrine hem Türkiye'ye hem de bölge ülkelerine pek çok faydasının olması beklenmektedir.

Batı Ataşehir bölgesinde konumlandırılmasına karar verilen İstanbul Finans Merkezi'nin etkisel çevresinde bulunan; Doğu Ataşehir, Ümraniye, Kozyatağı ve göreceli olarak yakın sayılabilecek komşu bölgelerindeki emlak yapılanmalarının ve fiyatlarının etkilenmesi kaçınılmazdır. Ancak, bu etkinin kuvvetinin merkeze olan uzaklık arttıkça, azalması beklenmelidir. Bu nedenle, finans merkezi ile ilintili hizmet üretecek ve faaliyette bulunacak şirketler ve çalışanları için sayılan bu bölgelerin çekiciliği yüksek olacaktır. İncelemeye konu bölgelerin çekiciliğinin hesaplanması literatürde uzun bir tariheye sahip olup, gerçekleştirilmiş olan çalışmalar birbirlerini tamamlayıcı nitelik göstermektedir. Drezner (2006) pazar payı, alım gücü, müşteri ve mağaza arasındaki mesafeleri, mağazaların çekiciliğine en fazla etki eden faktörler olarak belirlemiştir. Drezner çalışmasında Reilly (1931)'in çalışmasını temel olarak kabul etmiş ve bu çalışmada çekiciliğe ait mesafe azalım denklemini formüle etmiştir. Huff (1964; 1966) çalışmalarında bu azalım fonksiyonu ile ilgilenmiştir. Huff (1964) çalışmasında, bir merkezin çekiciliğinin hangi mesafeye kadar devam ettiğini araştırmıştır. Aynı çalışmada ticaret bölgesinin tespiti ve bir bölgeye gelmek isteyecek insan oranını da tespit etmeye çalışmıştır. Huff (1966), rakiplerin varlığı durumunda yer seçimi, etki alanı değerlendirme ve satış tahmini yapmaya çalışmıştır. Bu çalışma, mağaza alternatiflerini değerlendirirken, mağaza boyutları ve mağazaya ulaşım sürelerini de dikkate alınmıştır. Küçükaydın vd. (2011), Huff'un çalışmalarına atıfta bulunarak, bir işyerinin çekiciliğini ölçmeye çalışmıştır. Bu çalışma kapsamında, çift düzeyli doğrusal olmayan karmaşık tamsayı modeli geliştirmiştir. Bu model rekabet durumu altındaki bir tesisin çekiciliğini maksimize etmeyi amaçlamaktadır; aynı zamanda da mağazanın kurulum kararı verildiğinde, rakiplerin sahip oldukları çekicilik miktarlarının da en düşük seviyeye sahip olmalarını amaçlamaktadır.

Çekicilik hesaplamaları, yer seçimi problemi olarak ifade edilmektedir ve yer seçimi problemleri ve uygulamaları, araştırmacıların ilgisini uzun zamandır cezbetmektedir. Farahani (2010) çalışmasında, yer seçimi bilimi tarihini, Orta Çağda öklidyen mesafe probleminin bulunuşuna dayandırmaktadır. Ayrıca, modern bilim anlamında yer seçimi ile ilgili çalışmaların başlangıcı, Weber'in 1909 yılında yayınlanmış olan "Über den Standort der Industrien" adlı kitabına dayandırılmaktadır. Weber'in yaklaşımına göre, üçgenin üç köşegenine önemli olarak görülen parametreler yerleştirilir ve yerleşimi gerçekleştirilecek en uygun tesis, bu üçgenin merkezinde olmalıdır. Current (1990), yer seçimi problemlerine olan ilginin değişik disiplinlerden gelebildiğini ve ekonomi, mühendislik, coğrafi bilimler, matematik, yöneylem araştırması, planlama, şehir ve bölge planlamacılığı ve diğer konularda çalışan uzmanların yer seçimi ile ilgili problemlerle uğraştıklarını belirtmiştir. Yer seçimi

problemi için en uygun kararın verilebilmesi için, farklı disiplinlerin yeteneklerinden faydalanmak ve aşamalarla ifade edilen çözüm yaklaşımları geliştirmek gerekli görülmektedir.

Yer seçimi kararları tecrübe ve bilgi birikimine dayalı olarak kalitatif olarak verilebilir. Fiyat değerlendirme ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nin inşaatı gibi daha önce gerçekleşmemiş bir aktivitenin fiyatlara etkisinin değerlendirilmesi konusunda uzman görüşüne başvurulması kolaylaştırıcı ve belirsizliği gidermeye yönelik bir yaklaşım olarak ortaya çıkmaktadır. Ünvanın önemli olmadığı durumlarda mülakat tekniğinin verimli bir teknik olduğu kabul edilmektedir. Ünvanın önemli olabileceği durumlarda ise, Delphi tekniği bu durumu engelleyici bir teknik olarak önerilebilmektedir. Problemin yapısının karmaşıklığı veya ilk yatırım kararlarında kalitatif teknikler ile kantitatif tekniklerin birlikte kullanıldığı hibrid teknikler önerilebilmektedir. Bu durumda, yer seçimi problemlerinin çözümü ile ilgilenen araştırmacılar, bilgi sistemlerini aktif olarak kullanmaktadır. Coğrafi özellikler ile coğrafi olmayan özellikleri veritabanı vasıtası ile birlikte depolayabilen ve ağ analizi ve mekansal analizler gerçekleştirmeye yarayan coğrafi bilgi sistemlerini sıklıkla kullanmaktadırlar. Çok ölçütlü karar verme teknikleri de yer seçimi problemlerinde kullanılan tekniklerdendir. Çok ölçütlü teknikler uzman görüşüne dayanan ve probleme etki eden kriterlerden dolayı karar vermenin zor olduğu karmaşık durumlarda kriterlerin karşılaştırılması ile en uygun çözüm alternatifinin bulunmasına odaklanan tekniklerdir. Veri zarflama, doğrusal, tamsayılı, karmaşık tamsayılı optimizasyon modelleri de literatürde yer seçimi konusunda kullanılmakta olan tekniklerdendir. Belirtilmiş olan teknikler, tek tesis yeri seçimi, çoklu tesis yeri seçimi, rota belirleme ve dengeleme gibi konularda kullanılabilirler. Mağaza, depo, acil tesis yeri (itfaiye, ambulans v.b.), havaalanı, mağaza yerinin seçilmesi gibi konular, yer seçimi problemlerinin konularını oluşturmaktadır ve her problem tipi ayrı bir başlık olarak ele alınmalıdır. Depo yeri seçimi maliyeti, depoya malzeme getirecek olan tedarikçileri ve depo kapasitesini dikkate alınması gereken bir problem iken, mağaza yerinin seçilmesi mağazaya gelecek olan müşterilerin tercihleri, mağazanın fiziksel özellikleri ve mağaza sahiplerinin beklentilerini içerir. Dolayısı ile her problem ayrı bir vaka çalışması olarak ele alınmalı ve en uygun teknik veya teknikler hangileri ise, oluşturulmuş olan bir çözüm yaklaşımı ile değerlendirilmelidirler.

Bu çalışma, emlak fiyatlarının insanların ilgi dereceleri ve mevcut lokasyon değerinin de hesaplanabilen çekicilik değerleri ile ilgili olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu varsayımına göre, bölge emlakçıları ile birebir görüşmeler yapılarak en önce finans merkezi etki alan bölgeleri tanımlanmış ve sonrasında bu bölgelerde gelecekte beklenen emlak fiyatları tahmin edilmeye çalışılmıştır. Çalışmanın takip eden bölümünde, İstanbul Finans Merkezi projesinin kamuya açıklanan özelliklerini anlatılmaktadır. Sonraki bölüm, İstanbul Finans Merkezine taşınması planlanan en önemli finansal kuruluşları tanıtarak, bu merkezde çalışması beklenen personel sayılarını özetlemektedir. Daha sonra, bölgenin emlak fiyatlarına önemli etkisi olduğu düşünülen bölgedeki alış-veriş merkezleri tanıtılmaktadır. Sonraki bölüm, Finans Merkezi olarak tanımlanan alanı alt bölgelere ayırarak, deneyimli emlakçıların bu alt bölgeler için emlak fiyat beklentilerini analiz etmektedir. Sonra, çalışmanın sonuçları ve değerlendireler sunulmaktadır.

2. İstanbul Finans Merkezi

İstanbul'da kurulması 26 Ağustos 2011 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu kararı ile kesinleşmiş olan İstanbul Finans Merkezi projesi, Türkiye'nin son yıllarda gerçekleştirdiği dünyaya daha açık ekonomi politikaları ile paralel görülebilecek çok önemli bir projedir. Bu proje ile İstanbul'un bölgesel bir finans merkezi yapılarak, Türkiye'nin coğrafi konumunun avantajlarını kullanması ve öncelikle Orta Doğu, Kuzey Afrika, Kafkaslar ve Doğu Avrupa'yı etkisi altına alması planlanmaktadır. Bu tarz bir planın gerçekleşebilmesi için Ataşehir bölgesi inşaat bölgesi olarak seçilmiştir. Bu kapsamda T.C. Merkez Bankası, BDDK, Sermaye Piyasası Kurumu (SPK), Vakıfbank, Ziraat Bankası, Emlak Bankası, Halk Bankası'nın genel müdürlüklerinin bölgeye taşınması planlanmaktadır ve projenin 3 sene içerisinde tamamlanması hedeflenmektedir.



Şekil 1: İstanbul Finans Merkezi'nin Konumlanması

İstanbul Finans Merkezi projesi 800.000 metrekare alanda toplam inşaat alanı 2,5 milyon metrekare olacak şekilde planlanmıştır. Proje inşaat maliyeti toplamının 3 milyar doları bulması beklenmektedir. Proje tamamlandığında 24 saat yaşayan bir şehir görünümünde olması amaçlanmaktadır. Yapılan plana göre, proje alanında 18.457 metrekare alanda Vakıfbank Genel Müdürlüğü, 57.561 metrekare üzerinde Halk Bankası Genel Müdürlüğü, 54.390 metrekare üzerinde Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü, 43.434 metrekare üzerinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, 25.000 metrekare üzerinde ise Sermaye Piyasası Kurulu binaları inşa edilecektir. İnşaat alanında yapılacak her türlü iş ve işlemlerde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir. Bu merkezin 4 bölgeden oluşması planlanmıştır. Projenin harita üzerinde gösterimi Şekil 1'de, bu bölge üzerine kurulacak olan kurumların konumu ise Şekil 2'de gösterilmiştir. Bu bölgeler, denetim kuruluşları ve özel kurumlar, bankaların

ve finans kuruluşlarının binaları, canlılığı sağlayacak olan bölgeler ile birinci bölgenin etrafında konuşlanacak olan okul, cami, polis v.b. destek ve hizmet bölgeleri olarak ifade edilebilir.

Proje kapsamında planlanan, 560.000 metrekare ofis alanı, 90.000 metrekare alışveriş, 70.000 metrekare otel, 60.000 metrekare rezidans ve 2.000 kişilik bir konferans merkezi olmak üzere 810.000 metrekare inşaat alanı bulunmaktadır. Ulaşım açısından bölgeye iki metro hattı entegre edilmesi planlanmaktadır.

Finans Merkezi projesi kapsamında İstanbul'un tarihi dokusunun da yansıtılması ve projenin canlılığının sağlanması açısından Kapalı Çarşı'nın bir benzerinin kurulması planlanmaktadır. Ayrıca proje kapsamında çeşitli toplu konut projeleri de yer almaktadır. Projenin tamamlanması ile birlikte, bölgede toplam 30.000 kişinin istihdam edilmesi beklenmektedir.



Şekil 2: İstanbul Finans Merkezi Projesinin Üç Boyutlu Görünümü

3. İstanbul Finans Merkezine Taşınacak Olan Kurumların Çalışan Profilleri ve Sayıları

Kurumların çalışan profillerinin tespiti, kurumların izledikleri insan kaynakları politikaları nedeniyle, her zaman mümkün olamamaktadır. Ancak, bu profillerin tespit edilmesi, Ataşehir bölgesinde bir finans merkezinin oluşturulması ile emlak fiyatlarında olacak olan etkinin ilişkilendirilmesi konusunda önem taşımaktadır. Bu bağlamda, taşınması planlanan kurumların internet siteleri taranmış ve bu bilgilere internet sitesinden erişilememesi durumunda ise ilgili kurumun insan kaynakları birimleri ile telefonda görüşülerek bilgi alınmaya çalışılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), İstanbul Finans Merkezi bölgesine taşınacak olan kurumlardan bir tanesidir. Dolayısı ile SPK'nın çalışan profilinin ifade edilmesi,

gelecek olan çalışan profilinin tanımlanması açısından önem taşımaktadır. İstanbul'a taşınması beklenen SPK personel sayısı 447'dir.

Tablo 1: SPK Çalışan Profili ve Sayıları [1]

SPK Çalışan Profili	Toplam Sayı
Başkan ve Kurul Üyeleri	7
Üst Yönetim	35
Meslek Personeli	281
Uzman	217
Uzman Yardımcısı	64
Kariyer Dışı İhtisas Personeli	155
İdari Personel	62
Sözleşmeli Personel	10
GENEL TOPLAM	550
Ankara'da Görevli Personel Sayısı	447

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK), İstanbul Finans Merkezi projesi kapsamında genel müdürlüğünü İstanbul'a taşıyacak olan kurumlardan birisidir. BDDK'nın çalışan profili ve personel sayıları Tablo 2'te sunulmuştur. Bu kurumdan yaklaşık 300 personelin İstanbul'a taşınması beklenmektedir.

Tablo 2: BDDK Çalışan Profili ve Sayıları [2]

Personelin Gruplar İtibarıyla Dağılımı	Personel Sayısı	Oran (%)
Yönetici	20	3,8
Müşavir	11	2,1
Meslek Personeli	365	69,8
Diğer Personel	127	24,3
TOPLAM	523	100,0

Ziraat Bankası genel müdürlüğünde 3000 personel çalışmaktadır. Finans Merkezi kapsamında oluşturulacak olan yeni genel müdürlüğün niteliğine göre tüm personelin İstanbul'a getirilmesi planlanmaktadır.

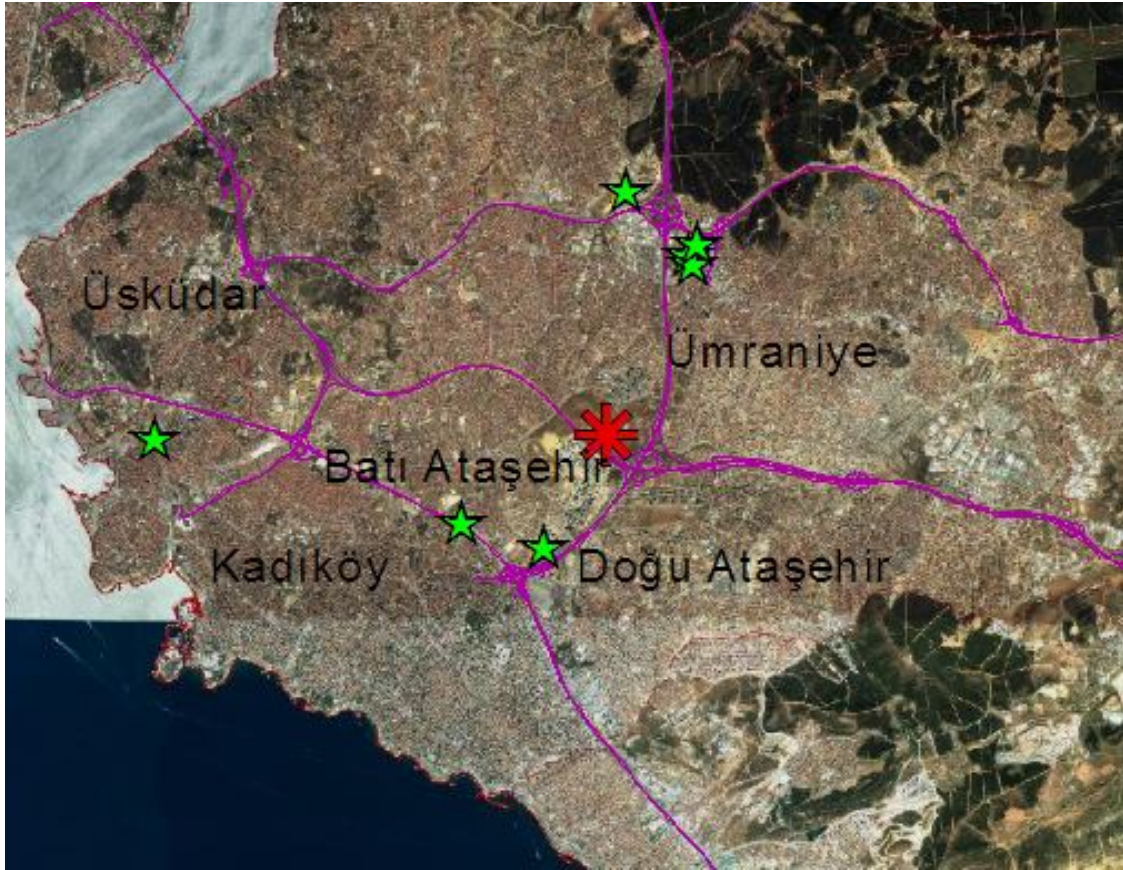
4. Alışveriş Merkezleri ve Özellikleri

Alışveriş Merkezleri (AVM), kuruldukları bölgede ilgiyi artıran ve ilgili bölgeye gerek emlak fiyatları açısından gerekse bölgedeki ticari yoğunluk açısından pozitif anlamda etki yapan noktalardır. Dolayısıyla, AVM'lerin özelliklerinin belirlenmesi, çalışanın bütünlüğü açısından faydalı olacaktır. Tablo 3'te AVM'lere ait metrekare, içerdiği mağaza sayısı, kuruluş yılı ve otopark kapasitelerine yer verilmiştir.

Tablo3: Finans Merkezi Bölgesindeki AVM'ler

AVM ADI	TOPLAM METREKARE	İÇERDİĞİ MAĞAZA SAYISI	KURULUŞ YILI	OTOPARK KAPASİTESİ
Carrefour Ümraniye	50.573	93	2000	3.000
IKEA	33.000	1	2005	3.000
Palladium	38.500	195	2008	2.250
Optimum	46.000	154	2008	1.602
Buyaka	40.000	140	2012	1.200
Meydan	70.000	52	2007	2.500
Tepe Natilius	51.756	114	2002	2.700

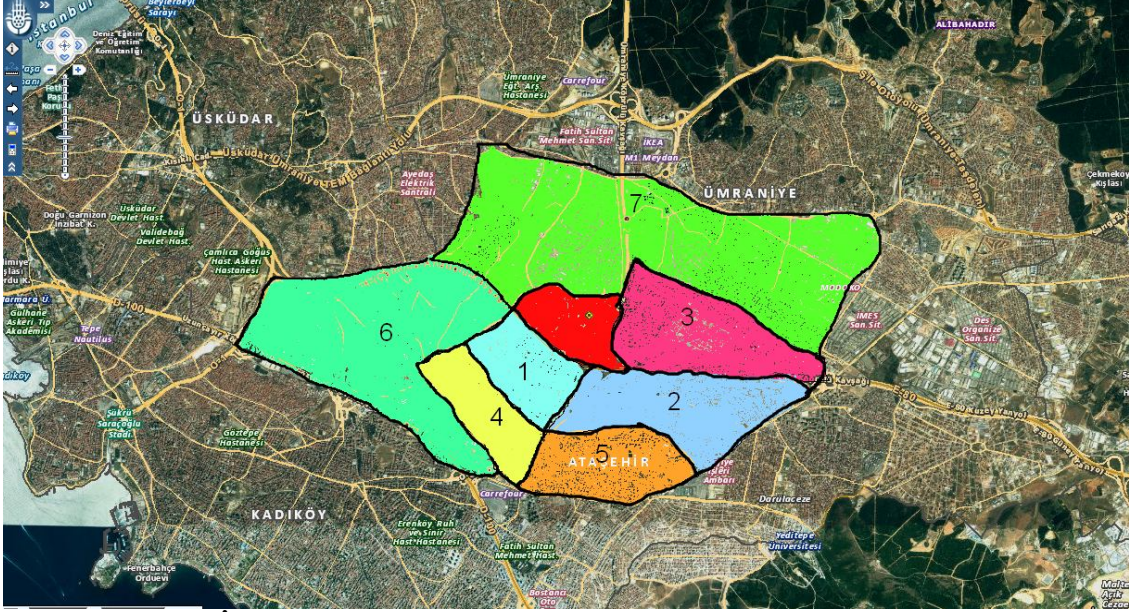
AVM'lerin harita üzerindeki konumları Şekil 3'te görülmektedir. Şekil üzerinde analiz bölgesine yakın olan 9 AVM'nin konumları ve İstanbul Finans Merkezi gösterilmektedir.

**Şekil 3: Bölgeye Yakın AVM'ler**

4. İstanbul Finans Merkezinin Bölgesel Emlak Fiyatlarına Etkisi

Ataşehir'de emlak piyasasında faaliyet gösteren ve 15 yıl üzerinde deneyime sahip emlak uzmanlarıyla gerçekleştirilen yüzyüze görüşmeler sonucunda, bölgede kurulma kararı alınmış olan İstanbul Finans Merkezi'nin emlak fiyatları üzerinde oluşturacağı etkiye ait beklentiler ölçülmeye çalışılmıştır. Görüşülen uzmanlara fiyat beklentileri sorulurken, aynı zamanda fiyat beklentileri haricinde fiyatlara etki eden unsurlar da sorulmuş, bu unsurların önem sıraları ve önem seviyeleri belirlenerek

çalışma kapsamında belirtilmiştir. Uzmanlarla gerçekleştirilen mülakatlarda Ek-1’de yer verilmiş olan anket formu kullanılmış ve her uzman için bir anket formu doldurulmuştur. Uzmanlara Ek1’de görülebileceği gibi çeşitli bölgelere göre fiyat değişimleri sorulmuş ve bu bölgeler Şekil 4’te boyanmış olan harita ile görsel olarak ifade edilmiştir.



Şekil 4: İstanbul Finans Merkezi Bölgesinin Alt Bölgelere Ayrılması

Mevcut durumda Ataşehir’de yer alan emlak fiyatlarının İstanbul’daki ortalama emlak fiyatlarından daha yüksek olduğu belirlenmiştir. Bu durumun temel sebebi, Marmara Bölgesi’nin sahip olduğu deprem riskine karşın Ataşehir bölgesinin sahip olduğu sağlam zemindir. Bu özelliğinin üzerine; düzenli yapılaşma, ulaşım kanallarına yakınlık ve marka olarak ifade edilebilecek toplu konut projeleri eklenildiğinde, Ataşehir’in emlak piyasası açısından rakiplerine nazaran daha değerli olduğu ortaya çıkmıştır. Mevcut durumda Ataşehir’de bulunan konutların tamamı doludur ve son 3-4 yıllık süreçte yeni konut arzı çok kısıtlı kalmıştır. Bu durumun bir sonucu olarak da bölgede bulunan taşınmazlara olan talep, arz miktarından daha fazla olmuş ve emlak fiyatlarının yüksek olması sonucuna ciddi bir katkı yapmıştır. Görüşülen uzmanlara göre, Ataşehir’de emlak satış hızı ortalama 1 ay, emlak kiralama süresi ise 2-3 hafta aralığında gerçekleşmektedir.

Uzmanlarla gerçekleştirilen görüşmeler kapsamında, konut fiyatlarının 1 yıl öncesine göre bugün ne kadar değiştiği, gelecek yıl ne olmasının beklendiği ve 5 yıllık süreç içerisinde nasıl bir fiyat durumunun ortaya çıkabileceği soruları yöneltilmiştir. Elde edilen sonuçlara göre, 1 yıl öncesine göre emlak fiyatlarının %10-15 oranında artmış olduğu, gelecek 1 yıl içerisinde %15-20 aralığında bir artış beklendiği ve 5 yıllık süreç içerisinde emlak fiyatlarının yaklaşık %50 oranında değerlenmesi beklendiği ifade edilmiştir.

Elde edilen sayısal veriler, Ataşehir ilçesinde emlak fiyatlarının henüz doygunluğa ulaşmadığını ve yakın gelecekte de hızlı bir artış beklendiğini ifade etmektedir. Görüşme yapılan gayrimenkul danışmanları, finans merkezi inşaatı dedikodusunun bile fiyatlarda pozitif yönde bir etkisi bulunduğunu belirtmişlerdir. Finans Merkezi projesinden daha sonra bölgede fiyatlara etki eden bir diğer unsur ise, marka olarak

nitelenebilecek konut projeleridir. Alışveriş merkezlerinin etkisinin, toplu konut projelerine göre daha sınırlı kalmış olduğu ifade edilmiştir. Anket formu ile uzmanların emlak fiyatlarına etki eden kriterleri etki derecelerine göre sıralamaları istenilmiştir. Görüşülmüş olan tüm uzmanların vermiş oldukları önem sıralarının ortalamaları alınmış ve elde edilen önem derecelerine göre sıralama Tablo 4’te ifade edilmiştir.

Tablo 4: Ataşehir İlçesinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Kriterlerin Önem Sıraları

Kriter	Önem Sırası
Finans Merkezi	1
Lüks Toplu Konut Projeleri	2
Karayollarına Mesafe (Ulaşım Kolaylığı)	3
Sağlam Zemine Sahip Olması	4
Demografik Özellikler	5
Alışveriş Merkezleri	6
Toplu Ulaşım Olanakları	7
Metro Projesi	8
Cafe-Restoranlar	9

Uzmanlarla gerçekleştirilmiş olan görüşmeler sırasında, Ek-1’de bir örneğine yer verilmiş olan anket formunda görülebildiği gibi, kriterlere ait önem sıraları sorulduktan sonra bu kriterlere ait önem dereceleri 1-5 likert ölçeği ile ağırlıklandırılmıştır. Mülakatlar sonucunda elde edilmiş olan her kritere ait önem derecelerinin ortalaması alınmış ve bu ağırlıklar toplamı 1 edecek şekilde normalize edilmiştir. Bu normalizasyon sonucunda probleme etki eden her bir kriterin önem derecesine ulaşılmıştır. Bu önem dereceleri Tablo 5’te görülebilmektedir.

Tablo 5: Probleme Etki Eden Kriterlerin Önem Dereceleri

KRİTER	Kriter	Önem Derecesi
	Finans Merkezi	0,191
	Lüks Toplu Konut Projeleri	0,183
	Karayollarına Mesafe (Ulaşım Kolaylığı)	0,167
	Alışveriş Merkezleri	0,106
	Metro Projesi	0,033
	Sağlam Zemine Sahip Olması	0,154
	Toplu Ulaşım Olanakları	0,041
	Demografik Özellikler	0,098
	Cafe-Restoranlar	0,028

Yöneltmiş olan bir diğer soru ise, İstanbul Finans Merkezi’nin ne mesafede etki göstereceğidir. Bu soru karşılığında elde edilen en temel sonuç, finans merkezi ile olan

mesafe ilgi oluşturma ile doğrudan bağlantılıdır ve bu durum da fiyatlara yansiyacaktır. Finans merkezine olan mesafe arttıkça finans merkezinin oluşturacağı etki azalacaktır. Uzmanlar, Ataşehir bölgesini Doğu ve Batı Ataşehir olmak üzere iki bölgede ele almaktadır ve finans merkezinin yer alacağı Batı Ataşehir'in finans merkezi inşaatından daha yüksek oranda etkileneceğini ifade etmiştir. Ancak Doğu Ataşehir'e de yüksek oranda etki edeceği ifade edilmiştir. Doğu Ataşehir, Batı Ataşehir'den daha eski yapılaşma bölgesi olması nedeniyle, bina özellikleri açısından dezavantaj taşımaktadır; ancak emlakçılar bu bölgenin çok geniş bir alanı kapladığına dikkat çekmişler ve finans merkezinin doğuracağı konut ihtiyacı sonucunda bu bölgenin yıkılıp tekrar yapılabileceğini ifade etmişlerdir.

İstanbul Finans Merkezi inşaatının diğer ilçelere etkisi araştırıldığında, çok yakın mesafede bulunan Ümraniye'nin finans merkezine yakın olan bölgelerden en az Ataşehir kadar etkileneceği görülmüştür. Hatta bu bölgelerdeki emlak fiyatlarının finans merkezi inşaatı dedikodusundan sonra, ciddi oranda arttığı da ifade edilmiştir. Ancak finans merkezinin komşu ilçelere önemli bir etkisinin olması beklense de, bu etkinin daha kısıtlı olacağı söylenebilir.

Uzmanlar ile gerçekleştirilmiş olan mülakatlar sonucunda, 2+1 ve 100 metrekarelik bir daire için elde edilmiş olan fiyat beklentileri Tablo 6'da ifade edilmiştir. Uzmanlara bu bölgedeki şu an ortalama fiyatlar, gelecek yıl ve 5 yıl sonraki beklendikleri fiyatlar sorulmuştur. Buna göre fiyat değişimlerinin yüksek oranda ve pozitif yönlü olması beklenmektedir.

Tablo 6: 2+1, 100m2 Ortalama Bir Daireye Ait Fiyat Beklentisi (Bin TL)

Bölge No	Mevcut Fiyat	Gelecek Yıl Beklenen Fiyat	5 Yıl Sonra Beklenen Fiyat	
Barbaros-M.Kemal	1	500-700	600-750	750-1000
Doğu Ataşehir	2	300-350	380-390	450-500
Yukarı Dudullu	3	100-400	125-450	175-600
Yeni Sahra	4	150-250	175-300	225-450
İçerenköy	5	150-220	180-260	250-350
Ünalın Fetih Örnek	6	150-220	180-250	250-350
Ümraniye	7	130-300	150-375	220-500

Analiz bölgesinde ye alan ofislere ait fiyat değişimi beklentisi de uzmanlara sorulmuştur. Değerlendirme gerçekleştirilirken 55-60 metrekare alana sahip ofislerin ortalama fiyatları sorulmuş ve elde edilmiş olan cevaplar Tablo 7'de ifade edilmiştir. Ev fiyatlarında olduğu gibi emlak fiyatlarında da hızlı bir yükselme beklentisi mevcuttur. 6. bölgede şu an için ofis kategorisinde değerlendirme standartlarında ofislerin bulunmaması nedeni ile ilgili satır boş bırakılmıştır.

Tablo 7: 55- 60m2 Ortalama Bir Ofise Ait Fiyat Beklentisi (Bin TL)

	Bölge No	Mevcut Fiyat	Gelecek Yıl Beklenen Fiyat	5 Yıl Sonra Beklenen Fiyat
Barbaros-M.Kemal	1	350-400	380-415	550-600
Doğu Ataşehir	2	325-350	340-360	500-550
Yukarı Dudullu	3	150-200	160-220	200-250
Yeni Sahra	4	150-200	160-220	200-250
İçerenköy	5	50-125	55-130	75-180
Ünalan Fetih Örnek	6	-	-	-
Ümraniye	7	170-200	180-210	220-275

5. Sonuçlar

Çalışma kapsamında Ataşehir bölgesinde kurulacak olan İstanbul Finans Merkezi bölgede bulunan emlak talebini artıracığı ve gelecek olan nitelikli iş gücünün Ataşehir bölgesi öncelikli olmak üzere mesafeye dayalı olarak komşu ilçeleri de etkileyeceği tespit edilmiştir. Finans merkezinin en yüksek oranda Batı Ataşehir, Doğu Ataşehir ve Ümraniye'nin finans merkezine yakın kısımlarını ve ardından da komşu ilçeleri etkilemesi beklenmektedir.

Finans merkezine ait olan etki alanının mesafeye dayalı olduğu ifade edilmiştir. Dolayısı ile bu etki su damlasına benzetilebilir ve mesafe arttıkça etki alanının azaldığı ifade edilebilir. Literatürde yer alan çekicilik kavramı ile birebir ilintili olan bu konu, mesafe fonksiyonunun tespit edilmesi ile literatürdeki bir boşluğu doldurabilecektir. Bu konuda çalışma yapılması hem literatüre katkı sağlayacak, hem de emlak değerlendirme konusunda farklı bir yaklaşım getirilmesini sağlayacaktır.

Çalışma kapsamında emlak fiyatlarına etki eden kriterler belirlenmiş ve bu kriterlerin önem sıraları ve önem ağılıkları tespit edilmiştir. Bu tespit sonucunda önem sırasına göre probleme etki eden kriterler; finans merkezinin kurulum kararı, lüks konut projeleri, karayollarına mesafe, sağlam zemine sahip olması, AVMLer, bölgenin demografik özelliği, toplu ulaşım olanakları, metro projesi ve cafe-restoranlar olarak belirlenmiştir.

Gerçekleştirilen çalışma sonucunda, Ataşehir bölgesinin İstanbul'un en gözde yerleşim yerlerinden biri olduğu, bölgedeki emlak fiyatlarının şu anda bile zaten değerli olduğu; ancak halen fiyatların zirve noktasında olmadığı durumu tespit edilmiştir. Uzman görüşüne göre önümüzdeki yıllarda, herhangi bir ekstrem durum ortaya çıkmaması durumunda fiyatların en az %50 kadar artabileceği ifade edilmiştir.

Kaynaklar

- David L. Huff (1964). Defining and estimating a trade area, *Journal of Marketing*, Vol. 28, pp.34-38.
- David L. Huff (1966). A programmed solution for approximating an optimum retail location, *Land Economics*, Vol. 42(3), pp. 293-303.
- Hande Küçükaydın, Necati Aras, I. Kuban Altınel, (2011). Competitive facility location problem with attractiveness adjustment of the follower: A bilevel programming model and its solution, *European Journal of Operational Research*, 208(3), 206-220.
- J. Current, H. Min, D. Schilling, (1990). Multiobjective analysis of facility location decisions, *European Journal of Operational Research*, 49, 295 – 307.
- R. Farahani, Zanjirani, M. SteadieSeifi, N. Asgari, (2010). Multiple criteria facility location problems: A survey, *Applied Mathematical Modelling*, 34, 1689 – 1709.
- Reilly, W.J. (1931). *The law of retail gravitation*. New York, NY: Knickerbocker Press.
- Tammy Drezner (2006). Derived attractiveness of shopping malls, *IMA Journal of Management Mathematics*, 17, 349-358.
- Sermaye Piyasası Kurumu (SPK), Çalışan Profili Sayıları, <http://www.spk.gov.tr/>, Erişim: 17.04.2012
- Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu (BDDK), Çalışan Profili Sayıları, <http://www.bddk.org.tr/WebSitesi/default.aspx>, Erişim: 17.04.2012

Ek-1

OKAN ÜNİVERSİTESİ
İKTİSADİ VE İDARİ BİLİMLER FAKÜLTESİ

1. 2+1 100 m2, son 8 sene içerisinde inşa edilmiş olan bir **satılık** daireye ait aşağıdaki fiyat karşılaştırmalarını yapınız.

	Bölge No	Şu An	Gelecek Sene	5 Sene Sonra
Barbaros-M.Kemal	1			
Doğu Ataşehir	2			
Yukarı Dudullu	3			
Yeni Sahra	4			
İçerenköy	5			
Ünalan Fetih Örnek	6			
Ümraniye	7			

2. 55-60m2, son 8 sene içerisinde inşa edilmiş olan bir **satılıkkofise** ait aşağıdaki fiyat karşılaştırmalarını yapınız.

	Bölge No	Şu An	Gelecek Sene	5 Sene Sonra
Barbaros-M.Kemal	1			
Doğu Ataşehir	2			
Yukarı Dudullu	3			
Yeni Sahra	4			
İçerenköy	5			
Ünalan Fetih Örnek	6			
Ümraniye	7			

3. Satılık ve kiralık emlak devir süresi ne kadardır?

4. Ataşehir'i diğer ilçelerden daha tercih edilesi kılan kriterler nelerdir, sıralayınız.

Kriter	Önem Sırası	Önem Derecesi (1-5)				
		1	2	3	4	5
Finans Merkezi		1	2	3	4	5
Lüks Toplu Konut Projeleri		1	2	3	4	5
Karayollarına Mesafe (Ulaşım Kolaylığı)		1	2	3	4	5
Alışveriş Merkezleri		1	2	3	4	5
Metro Projesi		1	2	3	4	5
Sağlam Zemine Sahip Olması		1	2	3	4	5
Toplu Ulaşım Olanakları		1	2	3	4	5
Demografik Özellikler		1	2	3	4	5
Cafe-Restoranlar		1	2	3	4	5

Akfırat Kampüsü, Formula 1 Yanı, 34959, Tuzla / İSTANBUL
Tel: 216 676 16 30 (pbx) Fax: (0216) 677 16 67 (1121) e-mail: iibf@okan.edu.tr

Istanbul Finance Center Project and Its Effect on Regional Real Estate Prices

Suat Teker

Okan University
School of Economics and
Administrative, İstanbul,
Turkey

suat.teker@okan.edu.tr

İsmail Önden

Okan University
School of Economics and
Administrative, İstanbul,
Turkey

ismail.onden@okan.edu.tr

Haluk Hekimoğlu

Okan University
School of Economics and
Administrative, İstanbul,
Turkey

haluk.hekimoglu@okan.edu.tr

Extensive Summary

Introduction

The region called Istanbul West Atasehir neighbourhood is planned to be the area where Istanbul Finance Center Project is settled. It is expected that the underlying project will strongly affect the real estate prices in the neighbouring areas. Therefore, it would be a valuable information for investors who are planning to invest in real estates relating to the Istanbul Finance Center Project. By the theory of Huff's the attractiveness of a location is strongly related to the distance. In order to determine the expected future increases in real estate prices for the neighbouring locations, a number of regional experienced real estate agents was interviewed. Moreover, the factors that are expected to influence the real estate prices are identified and ranked by their significancy levels.

Istanbul is an ancient city where a number of civilizations and cultures intersect. Moreover, Istanbul is the most populated city of Turkey and produce the highest economic value and tax revenues for the country. Istanbul is already presumably a center for regional trade, tourism, cultures and reachways. Therefore, making Istanbul a finance center will add a great value for the city of Istanbul, for Turkey and for the regional countries. The Turkish government passed a law three years ago defining a road map making Istanbul initially a regional and eventually an international financial center.

Method

In order to identify the neighbouring regions around the finance center project, a face-to-face survey is conducted. A number of experienced real estate agents are asked to identify the nearby neighbourhoods that are likely affected most by the finance center project. After identifying the neighbouring areas, the factors that affect the real estate prices are asked to interviewers. The agents then ranked all possible factors. Table 1 below shows the factors that are pointed by the agents.

Table 1. The Factors Affecting the Prices of Real Estates around the Finance Center

Factors	Rank
Istanbul Finance Center	1
Residency Projects	2
Motorways	3
Strong Ground	4
Demographic Dispersion	5
Shopping Malls	6
Public Transportation	7
Subways	8
Cafe-Restaurants	9

Results

This study investigates any expected future increases in the real estate prices in the neighbouring locations related to the Istanbul Finance Center Project. Initially, the names of the neighborhoods nearby the Istanbul Finance Center are determined by a survey study. A number of regional experienced real estate agents are interviewed face-to-face. Later, the factors that likely affect the real estate prices are examined. Finally, these factors are ranked. The findings show that the most attractive neighbouring locations to Istanbul Finance Center are the areas presented in Illustration 1 below. The factors that likely to affect the real estate prices are ranked as the decision on the location of Istanbul Finance Center, the availability of residency projects, distance to motorways, quality of ground for earthquake, shopping malls, demographic dispersion of the region, public transportation, subway and restaurants.

Illustration 1. Most Promising Neighbouring Locations to Istanbul Finance Center

