



idealkent ©

ISSN: 1307-9905 E-ISSN: 2602-2133

DOI: 10.31198/idealkent.1571095

Araştırma Makalesi / Research Article

Sayı Issue 46, Cilt Volume 16, Yıl Year 2024-4, 2407-2435

Büyük Ölçekli Projelerin Gayrimenkul Piyasalarına Etkileri: İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesi Örneği

Cemal Baş¹

ORCID: 0000-0003-4488-2562

Harun Tanrıvermiş²

ORCID: 0000-0002-0765-5347

Öz

Bu çalışma İstanbul Finans Merkezi'nin (İFM), Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir. Araştırmanın amacı, iki ilçenin gayrimenkul değerlerindeki değişimleri ve sosyo-ekonomik faktörleri değerlendirmektir. 2018-2024 yıllarını kapsayan veri seti, konut ve ticari gayrimenkullerin kira ve satış fiyatlarındaki dalgalanmalar ile mahallelerin eğitim seviyelerine odaklanmıştır. Sonuçlar, konut ve ticari gayrimenkullerde kiranın önemli ölçüde arttığını, ancak satış fiyatlarındaki artışın sınırlı düzeyde kaldığını göstermektedir. Ayrıca, sosyo-ekonomik seviyesi daha yüksek olan mahallelerde gayrimenkul değerlerinin daha belirgin bir şekilde arttığı ve bu artışın sosyo-ekonomik seviye ile doğru orantılı olduğu tespit edilmiştir. Çalışma, İFM gibi büyük ölçekli projelerin çevresindeki gayrimenkul piyasasını etkilediğini, ancak uzun vadeli etkilerin altyapıya ve sosyal hizmetlere yapılan yatırımlara bağlı olduğunu ortaya koymaktadır. Politika üreticilere, ekonomik faydaların daha adil bir şekilde dağıtılması için bağlantıların güçlendirilmesi ve sosyal altyapının iyileştirilmesi önerilmektedir.

Anahtar Kelimeler: İstanbul Finans Merkezi (İFM), gayrimenkul piyasası, kira ve satış fiyatları, sosyo-ekonomik faktörler, altyapı yatırımları

¹ Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, E-posta: cemalbas@live.com.au.

² Prof. Dr., Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü E-posta: tanrivermis@ankara.edu.tr.

idealkent © Kent Araştırmaları Dergisi (*Journal of Urban Studies*)

<http://idealkentdergisi.com>

Geliş Tarihi Received Date: 21.10.2024

Kabul Tarihi Accepted Date: 31.12.2024



idealkent ©

ISSN: 1307-9905 E-ISSN: 2602-2133

DOI: 10.31198/idealkent.1571095

Araştırma Makalesi / Research Article

Sayı Issue 46, Cilt Volume 16, Yıl Year 2024-4, 2407-2435

The Effects of Large Scale Projects on Real Estate Markets: The Case of Istanbul Finance Centre (IFM) Project

Cemal Baş³

ORCID: 0000-0003-4488-2562

Harun Tanrıvermiş⁴

ORCID: 0000-0002-0765-5347

Abstract

This study examines the impacts of the Istanbul Financial Center (IFM) on the real estate market in the Ümraniye and Ataşehir districts. The objective of the research is to assess the changes in real estate values and socio-economic factors in these two districts. The dataset covering the years 2018 to 2024 focuses on fluctuations in rental and sales prices of residential and commercial properties, as well as the educational levels of the neighborhoods. The findings indicate a significant increase in rental prices for both residential and commercial properties, while the increase in sales prices has been more limited. Furthermore, it has been determined that neighborhoods with higher socio-economic levels experienced a more pronounced increase in real estate values, with this increase being directly proportional to the socio-economic status. The study reveals that large-scale projects like the IFM influence the surrounding real estate markets; however, the long-term effects depend on investments in infrastructure and social services. Policymakers are advised to strengthen connections and improve social infrastructure to ensure a more equitable distribution of economic benefits.

Keywords: Istanbul Finance Center (IFM), real estate market, rental and sale prices, socio-economic factors, infrastructure investments

³ Ankara University, Graduate School of Graduate School of Natural and Applied Sciences, Department of Real Estate Development and Management, E-mail: cemalbas@live.com.au.

⁴ Prof. Dr., Ankara University, Faculty of Applied Sciences, Department of Real Estate Development and Management, E-mail: tanrivermis@ankara.edu.tr.

idealkent © Kent Araştırmaları Dergisi (*Journal of Urban Studies*)

<http://idealkentdergisi.com>

Geliş Tarihi Received Date: 21.10.2024

Kabul Tarihi Accepted Date: 31.12.2024

Giriş

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, genellikle kentsel gelişimi ve gayrimenkul piyasalarını şekillendiren önemli yatırımlar olarak ele alınmaktadır (Tanrıvermiş, 2017). Büyük ölçekli gayrimenkul, altyapı ve özellikle dönüşüm ve koruma projeleri, gayrimenkul fiyatları üzerinde doğrudan etkilere sahip olmanın yanı sıra kentsel büyüme, ekonomik kalkınma ve yerel ekonomilerin canlanmasına da katkı sağlamaktadır (Keskin vd., 2024). Büyük ölçekli projeler, büyük şehirlerde ve hızla büyüyen ekonomilerde, toplu ulaşım, kamu hizmetleri ve çevresel faktörler gibi unsurlar üzerinden de gayrimenkul fiyatlarını yükseltmektedir.

Fainstein (2008) ve Flyvbjerg (2014), “büyük ölçekli proje” (mega-project) kavramını, genellikle yüksek maliyetli ve geniş kapsamlı kalkınma projeleri olarak tanımlamaktadır. Bu projeler; yeni kentsel alanlar, havaalanları, karma kullanımlı projeler, köprüler, hızlı tren hatları, ulaşım ağları ve spor kompleksleri gibi büyük ölçekli altyapı yatırımlarını içermektedir. Büyük ölçekli projeler yalnızca fiziksel mekânı dönüştürmekle kalmayıp, aynı zamanda ekonomik, politik ve toplumsal sonuçlar da doğurmaktadır. Flyvbjerg’e (2014) göre, bu tür projeler genellikle başlangıçta belirlenen bütçe ve süre sınırlarını aşmakta (Flyvbjerg bu durumu “demir yasa” olarak adlandırmaktadır) ve ayrıca projeler, ekonomik sermayenin, ulusal ve uluslararası düzeyde güç ve prestij sembolü olarak görülen sembolik sermayeye dönüşmesine neden olmaktadır. Böylelikle, büyük ölçekli projeler yalnızca birer inşaat projesi olmanın ötesinde, şehirlerin küresel rekabet gücünü artırma ve politik hedeflere ulaşma aracı olarak kullanılmaktadır.

Büyük ölçekli projeler, elit güçlerin kentsel mekânları dönüştürme kapasitelerini de ortaya koymaktadır. Sklair (2005), büyük ölçekli projelerin uluslararası gayrimenkul piyasası ve özel sektör katılımı tarafından yönlendirildiğini ve bu projelerin kentlerin homojenleşmesine katkıda bulunduğunu savunmaktadır. Küreselleşme süreciyle birlikte kentlerin markalaşması ve küresel ölçekte tanınması, büyük ölçekli proje uygulamalarının temel motivasyonlarından biri haline gelmiştir. Applbaum (2004) ve Baudrillard (1981), büyük ölçekli projelerin kentlerin küresel statüsünü artıran önemli araçlar olduğunu vurgulamaktadır. Baudrillard, ekonomik değişim değerlerinin simgesel

değişim değerlerine dönüştüğünü ve büyük ölçekli projelerin kentlerin imajını güçlendiren birer sembol haline geldiğini tartışmaktadır.

Büyük ölçekli proje uygulamalarında politik etkiler de belirleyici bir rol oynamaktadır. Molotch (1976)'un kentsel büyüme makinesi teorisi, kentsel dönüşüm süreçlerinde yerel yönetimlerin ve çıkar gruplarının rolüne dikkat çekmektedir. Bu teoriye göre, yerel yönetimler kamu-özel iş birlikleri aracılığıyla arazi değerlerini artırmaya yönelik projelere odaklanmakta ve kent dışı yatırımcıları çekerek kent ekonomisini canlandırmayı hedeflemektedir. Zheng ve Kahn'ın (2008) Pekin üzerine yaptığı çalışma, büyük ölçekli projelerin ekonomik ve çevresel faktörler etkisiyle gayrimenkul fiyatlarını artırdığını ortaya koymaktadır. Çalışmada, büyük projelerin toplu ulaşım ve kamu hizmetlerini beraberinde getirerek gayrimenkul fiyatları üzerinde pozitif bir etki yarattığı vurgulanmaktadır. Aoun'un (2011) Nairobi'de gerçekleştirdiği çalışmada ise şehir merkezi dışında inşa edilen büyük ölçekli ticari gayrimenkul projelerinin, şehir merkezindeki piyasada gerilemeye neden olduğu, ancak alt merkezlerde büyümeyi teşvik ettiği tespit edilmiştir. Barthel ve Vignal (2014) ise Akdeniz Arap dünyasında uygulanan büyük ölçekli kentsel kalkınma projelerinin, toplumsal faydayı yeterince yaygınlaştıramadığına dair bir dipnot düşmekle birlikte, bu projelerin gayrimenkul değerlerini ve kira fiyatlarını artırdığına işaret etmektedir.

Almeida ve diğerleri (2020), Brezilya'da büyük ölçekli simgesel yapıların arazi değerlerini artırabileceğini, ancak yetersiz tasarlanmış altyapının bu etkileri azaltabileceğini ortaya koymuştur. Çalışmada, projelerin başarısı için yerel talep ve piyasa koşullarının dikkate alınması gerektiği vurgulanmaktadır. Shafi'a ve diğerleri (2021) ise İran'ın Meşhed kentindeki büyük ölçekli projelerin çevredeki gayrimenkul değerlerini artırdığını tespit etmişlerdir. Projelerin yakın çevresindeki gayrimenkullerde %15-25 oranında değer artışları gözlemlenmiş ve projelerin yerel ekonominin büyümesine de katkı yaptığı belirtilmiştir.

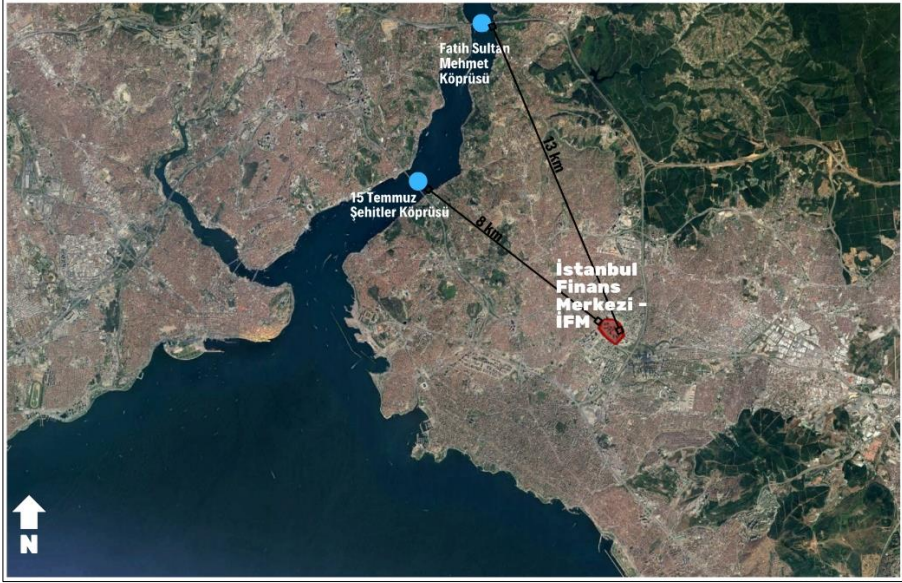
Jones (2021), şehirlerarası ekonomik rekabetin gayrimenkul odaklı politikalarla nasıl şekillendiğini incelemiş ve büyük projelerin gayrimenkul piyasasını canlandırarak kentlerin rekabet gücüne katkıda bulunabileceğini vurgulamıştır. Nasrollahzadeh (2022) ise İran'daki Tahran AVM ve Türkiye'deki İstanbul Havalimanı'nı ele alarak bu iki büyük ölçekli projenin arazi ekonomisi üzerindeki etkilerini incelemiştir. Çalışmanın sonuçlarına göre, her iki proje de arazi fiyatlarını önemli

ölçüde artırmış ve yerel sosyal yapıları dönüştürmüştür. Schmid (2023)'in Londra'daki büyük ölçekli gayrimenkul projeleri üzerine yaptığı araştırma, bu projelerin komşu konut fiyatlarını artırdığını ve proje büyüklüğü ile mahalle kalitesine göre etkilerin değişiklik gösterdiğini ortaya koymuştur.

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, kentlerin ekonomik gelişimine, gayrimenkul piyasalarına ve kentsel dönüşüme önemli katkılar sağlayarak yerel ekonomilerde canlanma yaratmaktadır. Flyvbjerg'in belirttiği gibi, bu projeler genellikle bütçe ve süre sınırlarını aşsa da kentlerin küresel rekabet gücünü artırmak için bir araç olarak kullanılmaktadır. Çeşitli çalışmalarda da görüldüğü üzere, gayrimenkul değerlerindeki artış, büyük projelerin yakın çevresinde daha belirgin hale gelmektedir. Ancak projelerin başarısında toplu ulaşım, kamu hizmetleri, çevresel etkiler ve yerel talep gibi unsurlar kritik rol oynamaktadır. Bu bakımdan araştırmada büyük ölçekli projeler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi Projesinin gayrimenkul piyasalarına olası etkileri; ikincil veriler, anket ve derinlemesine görüşme sonuçlarına göre değerlendirilmiş ve karar organları için yararlı ve yol gösterici sonuçlar ortaya konulmuştur.

İstanbul Finans Merkezi

İstanbul Finans Merkezi (İFM), İstanbul'un Asya yakasında, Ümraniye ilçesi sınırları içerisinde yer alan büyük ölçekli bir gayrimenkul geliştirme projesidir. Projenin temel amacı, İstanbul'u önce bölgesel, ardından küresel düzeyde rekabetçi bir finans merkezi haline getirmektir. Bu doğrultuda proje kapsamında, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Borsa İstanbul, Ziraat Bankası, Halkbank, Vakıfbank, Türkiye Sigorta ve İş GYO gibi önemli finans kuruluşlarının ofisleri bir araya getirilmiştir. Ayrıca, projede portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar, sigorta şirketleri ve çeşitli ulusal ve uluslararası finansal kuruluşların yanı sıra profesyonel hizmet şirketlerinin de bir arada bulunması hedeflenmektedir.



Şekil 1. İstanbul Finans Merkezi konumu (Google Earth, 2024)

İFM, 1.300.000 metrekare ofis alanı, 100.000 metrekare alışveriş merkezi, yaklaşık 2.000 kişilik bir kongre ve performans merkezi, 30.000 metrekare otel alanı, 26.000 araç kapasiteli otoparkı ve çalışanlar için çeşitli imkânları içermektedir. İFM'nin günlük olarak 100.000 çalışan ve ziyaretçiyi ağırlaması hedeflenmektedir (İstanbul Finans Merkezi, 2024). İstanbul Finans Merkezi'ne ilişkin resmi çalışmalar 2008 yılında başlatılmıştır ve İFM'nin resmi açılışı 2023 yılının Nisan ayında gerçekleştirilmiştir. İnşaatı devam eden projenin, 2025 yılı sonunda hedeflenen kapasiteye ulaşması öngörülmektedir.

4 Ağustos 2006 tarihinde dönemin Devlet Bakanı tarafından gerçekleştirilen bir röportajla kamuoyuna duyurulan projede, İstanbul'un uluslararası finans kuruluşlarının merkezi olma hedefi belirgin bir şekilde vurgulanmıştır. Bu çerçevede, Halkbank, Ziraat Bankası ve Merkez Bankası gibi önemli finansal kuruluşların İstanbul'a taşınması planlanmış; bu adımların aracılık maliyetlerini düşürerek İstanbul'u daha cazip bir finans merkezi haline getireceği ifade edilmiştir (İstanbul Dünyanın Finans, 2006). İstanbul Finans Merkezi'nin resmi hedefleri, 2007-2013 yıllarını kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı'nın 546. maddesinde "İstanbul'un uluslararası finans merkezi olması sağlanacaktır" ibaresi ile yer bulmuştur.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından, Finans Merkezi'ni de kapsayan Ataşehir İmar Planı, 2008 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne (İBB) sunulmuş ve aynı yıl İBB tarafından onaylanmıştır. 2009 yılında yayımlanan Uluslararası Finans Merkezi Strateji ve Eylem Planı ile İFM projesinin vizyonu daha belirgin hale getirilmiştir. Bu plan, İstanbul'un kademeli olarak bölgesel bir finans merkezi olmasını ve nihai hedef olarak küresel bir finans merkezi haline gelmesini öngörmüştür. Ayrıca, finansal alanda uzmanlaşmış mahkemeler ve tahkim merkezlerinin kurulacağı açıklanmıştır.

İFM Projesi, birçok hukuki ve idari tartışmaya da sebep olmuştur. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından açılan dava sonucunda, İstanbul 3. İdare Mahkemesi, 2010 yılında İFM Projesi'nde yürütmenin durdurulmasına karar vermiştir. Bunun üzerine, TOKİ mahkeme kararına uygun olarak projeyi revize ederek çalışmalarına devam etmiştir (Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası, 2011). Ayrıca, 2008 yılında kurulan Ataşehir Belediyesi ile Ümraniye Belediyesi arasında İFM arazisinin hangi ilçe sınırında bulunduğu konusunda bir ihtilaf yaşanmış ve bu sorun yıllarca devam etmiştir (Kenan, 2013). Merkezi yönetim tarafından İFM'ye ilişkin geliştirilen master plan doğrultusunda, proje 2016 yılında ihale yoluyla özel bir şirkete verilmiş; ancak yaşanan gecikmeler nedeniyle 2019 yılında Türkiye Varlık Fonu, yapım işini devralmıştır.

2022 yılında, İFM'nin işleyişini düzenlemek amacıyla 7412 sayılı İstanbul Finans Merkezi Kanunu çıkarılmıştır. İFM Kanunu'nun 9. maddesi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına, İFM'ye ilişkin her tür ve ölçekteki mekânsal plan, parselasyon planı, arsa ve arazi düzenlemesi, jeolojik ve jeoteknik etüt, mikro bölgeleme, harita ve kentsel tasarım projeleri yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi vermektedir. Ayrıca, kanunla birlikte 2016 yılında Türkiye Varlık Fonu tarafından kurulan "İFM Gayrimenkul İnşaat ve Yönetim Anonim Şirketi," proje için yönetici şirket olarak belirlenmiş ve İFM'deki tüm altyapı ve üstyapının işletilmesi 20 yıl süreyle ilgili şirkete devredilmiştir.

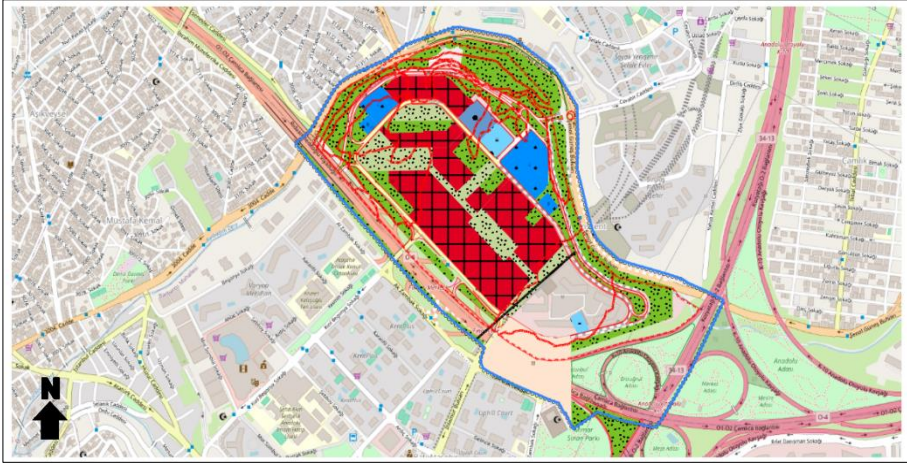
Kanun, İstanbul'un küresel bir finans merkezi olma hedefine vurgu yaparken, muhalefet tarafından danışma süreçlerinin yetersizliği nedeniyle eleştirilmiştir (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 2023). İFM, 2023 yılı Nisan ayında büyük bir törenle hizmete açılmıştır. Ancak mevcut

durumda İFM, düşük bir kapasitede faaliyet göstermekte olup, projenin Ümraniye'ye bakan yüzünde inşaat çalışmaları devam etmektedir. Bu çalışmaların 2025 yılı sonunda tamamlanması beklenmektedir. Ayrıca, projenin inşaatının tamamlanması, tüm ofis alanlarının talep göreceği ve İFM'nin tam kapasitede çalışacağı anlamına gelmemektedir.

İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı

İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) tarafından 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı onay ile yürürlüğe girmiştir (Şekil 2). Plan alanı, Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri sınırları içerisinde, Çamlıca-Anadolu otoyolunun kuzeyinde konumlanmaktadır. Ataşehir Toplu Konut Alanı'nda, İFM'ye yönelik imar uygulaması ve terk işlemleri, önceki planlara dayanarak tamamlanmıştır. 2005 yılında, 2004 yılında onaylanan imar planı doğrultusunda imar uygulaması gerçekleştirilmiştir.

Kozyatağı-Ataşehir, 15.06.2009 tarihli ve 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, bölgenin sahip olduğu potansiyel ve mevcut eğilimler doğrultusunda uluslararası finans merkezi niteliğinde üst düzey hizmet odaklı bir merkez olarak tanımlanmıştır. Çevre Düzeni Planı'na göre, Anadolu yakasında merkezi iş alanının (MİA) yükünü hafifleten, iki yaka arasındaki işgücü ve ulaşım dengesini sağlayan ticaret, turizm, konut, kültür, yönetim ve rekreasyon alanlarını içeren güçlü bir merkez ihtiyacı vurgulanmaktadır. Bu bağlamda, Kartal ile Kozyatağı-Ataşehir birinci derece merkezler olarak tanımlanmıştır (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2024). MİA'ya baskıyı azaltacak birinci derece merkez tanımı, İFM alanında bürolar, firmalar, iş hanları, mağazalar, teşhir mekanları, finansal kurumlar, sigorta acenteleri, ticaret ve hizmet fonksiyonları, finans fonksiyonları ile konaklama tesisleri, eğlence, sosyal, kültürel, yönetim, eğitim ve sağlık tesislerinin yer almasına imkân tanımaktadır.



Şekil 2. İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (E-plan, 2022)

İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, ilgili plan notlarına göre İstanbul'un ticaret ve hizmet alanlarının ağırlıklı olarak Avrupa yakasında toplandığını göstermektedir. Anadolu yakasındaki merkezi faaliyetlerin yeterince gelişmemiş olması, işgücü hareketleri açısından iki yaka arasında geçişlerde tıkanıklıklara yol açmaktadır. İFM alanı, daha önceki planlarda (1/5000 ölçekli Ümraniye ilçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı, 2009) merkezi iş alanı olarak planlanmıştır. Ancak İFM plan notlarına göre, belirtilen 1/5000 ölçekli plan, İstanbul Çevre Düzeni Planı kararlarıyla çeliştiğinden, 2012 yılında hazırlanan plan, Ataşehir bölgesinin birinci derece merkez olma özelliğini destekleyecek ticaret alanları olarak yeniden tasarlanmıştır (E-plan, 2024). Plan notlarına göre, önceki plandan farklı olarak yatayda taban alanları azaltılarak, düşeyde inşaat alanları artırılmış; rekreasyon alanlarıyla bölge yeşil alan yönünden zenginleştirilmiştir (Tablo 1).

Tablo 1. İFM uygulama imar planı fonksiyon dağılımı (E-plan, 2022)

İFM Planı Arazi Kullanım Türleri ve Yüzölçümleri			
Fonksiyon		Alan (m ²)	Oran (%)
Tescil Edilen	Ticaret	20.714	2,23
	Ticaret	17.591	1,90
	Ticaret	122.136	13,17
	Özel Proje Alanı	52.897	5,71
DOP	Park	203.249	21,92
	İlköğretim	8.075	0,87
		637.988	68,82

KOP	Ortaöğretim	21.127		2,28	
	Dini tesis alanı	9.255		1,00	
	Meydan ve yollar	396.282		41,75	
	Temel eğitim öncesi eğitim alanı	4.516		0,49	
	Resmi kurum	8.674	75.753	0,94	8,17
	Rekreasyon alanı	62.562		6,75	
	Toplam	927.079		100.00	

İFM'nin Ümraniye ve Ataşehir Gayrimenkul Piyasasına Etkileri

Ümraniye ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve Ataşehir ilçesi ile komşuluk ilişkisi bulunan İFM, çevresindeki gayrimenkul piyasası üzerinde geniş kapsamlı etkiler yaratma potansiyeline sahip büyük ölçekli bir gayrimenkul projesidir. Bu çalışmada, İFM'nin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkileri, Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri özelinde incelenmiştir. Veri seti, Ocak 2018'den Temmuz 2024 tarihine kadar İstanbul Anadolu Yakası ilçeleri (Adalar hariç) ile İFM'ye komşu olan mahallerdeki konut ve ticari gayrimenkul kira ve satış değerlerindeki artışları içermekte olup, aynı zamanda bu bölgelerin sosyo-ekonomik yapısını anlamak amacıyla üniversite veya daha yüksek eğitim düzeyine sahip bireylerin oranını da kapsamaktadır (Endeksa, 2024).

Bu çalışmada, İstanbul'un Anadolu Yakası ilçelerinde Ocak 2018'den Temmuz 2024 tarihine kadar gerçekleşen gayrimenkul değer değişimlerinin incelenmesinde Ataşehir ve Ümraniye öncelikli olarak araştırılmıştır (Tablo 2). Tablo 1'de görüldüğü gibi, Ümraniye ve Ataşehir ile birlikte İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki tüm ilçelerde belirgin bir fiyat artışı gözlemlenmiştir. Ancak, bu fiyat artış yüzdelerinin enflasyon ile doğrudan ilişkili olduğu dikkate alınmalıdır. Türkiye'de son yedi yıldır meydana gelen yüksek enflasyon oranları, tüm ilçelerdeki değer artışlarını etkilemiştir. Bu çerçevede, ilçelerin ortalama değer artış yüzdeleri dikkate alınarak, Ümraniye ve Ataşehir'in gayrimenkul piyasalarının İFM üzerindeki tepkileri ölçülebilir bir duruma getirilmektedir.

Tablo 2. İstanbul Anadolu Yakası ilçeleri Ocak 2018'den Temmuz 2024'e gayrimenkul değer artışları (Endeksa, 2024)*

İlçeler	Satılık Konut Birim Fiyatlarının Değişimi (%)	Kiralık Konutların Birim Kiralarının Değişimi (%)	Satılık Ticari Gayrimenkul Birim Fiyatlarının Değişimi (%)	Kiralık Ticari Gayrimenkul Birim Kiralarının Değişimi (%)
Ataşehir	932,89	1300	736,00	896,3
Beykoz	1087,66	1322,22	848,82	977,27

Çekmeköy	1146,31	1641,67	868,31	1016,67
Kadıköy	1119,02	1540,91	694,74	1161,76
Kartal	1128,33	1585,71	806,47	985,71
Maltepe	1082,36	1481,25	787,95	1236,36
Pendik	1085,33	1566,67	829,12	970,00
Sancaktepe	1134,3	1135,71	876,21	1157,14
Sultanbeyli	988,62	1158,33	611,03	1064,29
Şile	1471,93	1764,29	690,52	664,86
Tuzla	1093,08	1507,69	909,61	1114,29
Ümraniye	1050,15	1492,86	785,45	1050,00
Üsküdar	1074,89	1277,78	905,55	977,78

* Endeksa (2024) kaynağı kullanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Yerel gayrimenkul piyasalarında satış fiyatları ile kira paraları aynı piyasa güçlerinden etkilendiği için, aynı yönde ve büyüklükte değişim göstermekte ve gayrimenkulün kirası, değer in tespitinde kullanılan önemli ölçütlerden biri olmaktadır (Tanrıvermiş 2008; Tanrıvermiş 2017). Tablo 2'den elde edilen verilere göre İstanbul'un Anadolu Yakasındaki bütün ilçelerin ortalama değer artışı aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir:

- Satılık konutlar: %1.107,29 oranında değer artışı,
- Konut kiralari: %1.444,23 oranında artış,
- Satılık ticari gayrimenkuller: %796,13 oranında değer artışı,
- Ticari gayrimenkul kiralari: %1.020,95 oranında artış.

Ümraniye ilçesinin konut sektöründeki değer değişimleri incelendiğinde, satılık konutların metrekare başına birim fiyatlarında %1.050,15 oranında artış gözlemlenmektedir. Bu artış, İstanbul genelindeki %1.107,29'luk artışın biraz altında kalmaktadır. Aksine, Ümraniye'deki kiralık konut fiyatları %1.492,86 oranında artış göstermiş ve İstanbul genelindeki %1.444,23'lük artışın üzerinde bir seyir izlemiştir. Bu sonuçlar doğrultusunda, İFM gelişim sürecinin de içinde bulunduğu zaman diliminde Ümraniye'de konut talebinin arttığı ifade edilebilir. Bununla birlikte, satılık konut değerlerinin İstanbul ortalamasının altında kalması, özellikle İFM inşaat sürecinde çalışanların bölgeyi uzun süreli yaşam alanı olarak görmemesiyle ilişkilendirilebilir. Diğer taraftan, kira değerlerindeki artış, inşaat döneminde çalışanların şantiyeye yakın yaşam alanları tercih ettiğini gösterebilir. Bu veriler ayrıca, İFM'nin etkisiyle ekonomik faaliyetin canlandığı Ümraniye bölgesinde kısa vadeli ve esnek konut seçeneklerine olan talebin arttığını da işaret etmektedir.

Ümraniye sınırları içerisindeki ticari gayrimenkuller incelendiğinde, satılık ticari gayrimenkullerin %785,45 oranında bir artış gösterdiği ve bu artışın satılık konutlarda olduğu gibi %796,13'lük İstanbul ortalamasının altında kaldığı görülmektedir. Bununla birlikte, kiralık ticari gayrimenkullerde gerçekleşen %1.050'lik değer artışının İstanbul ortalaması olan %1.020,95'in üzerinde seyretmesi, ticari gayrimenkul piyasasında da konut piyasasına benzer bir eğilim olduğunu göstermektedir. Bu veriler, Ümraniye'deki İFM odaklı işletmelerin mülk satın almak yerine kiralamayı tercih ettiklerini ortaya koymaktadır. Bu durum, işletmelerin İFM inşaat sürecinde bölgedeki canlılığı desteklemeyi düşündüğünü, ancak İFM kuruluşundan sonra oluşacak ticari atmosfere yönelik net bir projeksiyonlarının bulunmadığını göstermektedir.

Ataşehir ilçesi, İFM'yi doğrudan sınırları içerisinde bulundurmasa da köprüler aracılığıyla sağlanan kolay bağlantılardan faydalanmaktadır. Nitekim gerçekleştirilen alan incelemesinde, Ataşehir'den İFM'ye erişimin mevcut durumda Ümraniye'ye kıyasla daha rahat olduğu tespit edilmiştir. İFM, Ümraniye ile arasında bulunan dere yatağı nedeniyle topolojik olarak ayrılmaktadır. Ataşehir'deki satılık konutların metrekare başına birim fiyatlarında %932,89 oranında bir artış gözlemlenmiştir. Belirlenen zaman aralığında, İstanbul ortalamasının en düşük seyredildiği ilçe Ataşehir olmuştur. Konut kiralardaki %1300'lük artış da İstanbul ortalaması olan %1.444,23'ün altında kalmaktadır. Ataşehir'deki konut değerlerindeki büyüme, Ümraniye'deki konut değerlerindeki büyümenin gerisinde kalmıştır. Benzer şekilde, Ataşehir'deki ticari gayrimenkullerin değer artışları, satılık gayrimenkullerde %736, kiralık gayrimenkullerde ise %896,3 olarak gözlemlenmiştir. Her iki rakam da İstanbul ortalaması olan %796,13 ve %1020,95'in altında kalmaktadır.

İFM Projesi'nin Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri üzerindeki geniş etkisi, genel olarak bölgedeki gayrimenkul değer artışlarının İstanbul ortalamalarına yakın seyretmesiyle sınırlı kalmıştır. Ümraniye'deki kiralık konut ve ticari gayrimenkul değerlerindeki artış, İstanbul ortalamasının biraz üzerinde seyretmesi, İFM'nin inşaat sürecindeki geçici konaklama ve işyeri ihtiyacından kaynaklanmış olabilir. Ancak satılık konut ve ticari gayrimenkul değerlerinin İstanbul ortalamasının altında kalması, bölgenin henüz uzun vadeli yatırımcılar için cazip hale gelmediğine işaret etmektedir. Ataşehir, İFM'ye erişim avantajına

rağmen, tüm değer artışlarında İstanbul ortalamasının altında kalmıştır. İFM'nin bölgedeki ilçe düzeyindeki etkisi ise henüz tespit edilememiştir.

İFM'nin Çevre Mahallerdeki Gayrimenkul Piyasasına Etkileri

İFM'nin yer aldığı Ümraniye ve sınırında bulunan Ataşehir ilçelerinin, İstanbul Anadolu Yakası gayrimenkul piyasası üzerindeki İFM kaynaklı etkileri, gayrimenkul değer artışları analiz edilerek incelenmiştir. Bu kapsamda, İFM'ye sınır olan Atatürk, Barbaros, Mustafa Kemal, Yenışehir, Atakent, Armağanevler, Site, Finanskent ve Çamlık Mahalleleri çalışma alanı olarak ele alınmış; bu mahallelerdeki konut ve ticari gayrimenkullerin 2018 ile 2024 yılları arasında kira ve satış değerlerindeki artış oranları değerlendirilmiştir. Ayrıca, bu mahallelerin sosyo-ekonomik yapısını anlamak amacıyla üniversite veya üzeri mezuniyet oranları da incelenmiştir (Tablo 3).

Tablo 3. İFM'ye sınır mahallelerdeki ocak 2018-temmuz 2024 döneminde gayrimenkul fiyatlarının değişimi (Endeksa, 2024)*

İlçeler	Mahalleler	Üniversite veya üzeri mezuniyet oranı (%)	Satılık Konut m ² Birim Fiyatları (% Değişim)	Kiralık Konut m ² Birim Kiraları (% Değişim)	Satılık Ticari Gayrimenkul m ² Birim Fiyatları (% Değişim)	Kiralık Ticari Gayrimenkul m ² Birim Kiraları (% Değişim)
Ataşehir	Atatürk	54	1.233,09	1.640,91	982,54	1.310,00
	Barbaros	41	1.111,26	1.440,74	1.064,34	1.168,75
	Mustafa Kemal	14	881,97	1.078,57	(Veri yok)	495,24
Ümraniye	Yenışehir	13	691,28	946,15	240,96	2.087,50
	Atakent	28	993,37	1.364,29	767,87	1.015,79
	Armağanevler	29	1.044,77	1.584,62	607,30	1.127,78
	Site	41	1.214,62	1.660,00	(Veri yok)	1.686,36
	Finanskent	53	1.787,54	2.047,00	256,69	1.864,00
	Çamlık	30	1.062,55	1.538,46	1.012,26	1.323,53

* Endeksa (2024) kaynağı kullanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Ataşehir ilçesindeki İFM'ye sınır mahallelerden özellikle Atatürk Mahallesi'nde, Ocak 2018 ile Temmuz 2024 arasındaki dönemde konut değerlerinde dikkat çekici bir artış gözlemlenmiştir. Konut satış fiyatları %1.233,09 oranında ve kira paraları ise %1.640,91 oranında artış göstermiştir. Mahalle nüfusunun %54'ünün üniversite veya üzeri eğitim seviyesine sahip olması, İFM gibi finansal hizmetler odaklı projelerin sosyo-ekonomik statü ile

doğrudan bağlantılı bir etki yarattığını göstermektedir. Atatürk Mahallesi'nde beyaz yakalı nüfusun talep ettiği sosyal altyapıların gelişmiş olması, tercih edilen yaşam alanları ve bu alanlardaki konut fiyat artışları arasındaki ilişkiyi güçlendirmektedir. Yüksek eğitim düzeyi, yüksek sosyo-ekonomik statü ile örtüşmekte, bu durum da nitelikli konutlara olan talebi ve dolayısıyla konut fiyatlarını etkilemekte ve artışına neden olmaktadır.

Benzer şekilde, Barbaros Mahallesi'nde de konut satış değerlerinde %1.111,26 ve konut kiralarda %1.440,74 oranında artış görülmektedir. Üniversite veya üzeri eğitim seviyesine sahip nüfus oranı Atatürk Mahallesi'ne göre daha düşük olsa da Barbaros Mahallesi'ndeki bu eğilim, İFM ile ilişkili sektörlerde çalışan orta ve üst-orta gelir grubunun mahalleye ilgi gösterdiğini ortaya koymaktadır. Atatürk ve Barbaros mahallelerindeki değer artışları, İstanbul ve Ataşehir'in ortalama değer artışlarının üzerinde gerçekleşmiştir. Buna karşın, Mustafa Kemal Mahallesi'nde kira değerleri %881,97 ve satış değerleri ise %1.078,57 artış göstermiştir. Bu oranlar, Atatürk ve Barbaros mahallelerindeki artış oranlarından daha düşüktür. Ayrıca, mahallenin üniversite veya üzeri mezuniyeti olan nüfus oranının düşük olması, bölgedeki sosyo-ekonomik seviyenin nispeten daha düşük olduğunu ve üst gelir ile yüksek eğitimli kesimlerin yatırım amaçlı olarak bu mahalleyi tercih etmediklerini de ortaya koymaktadır.

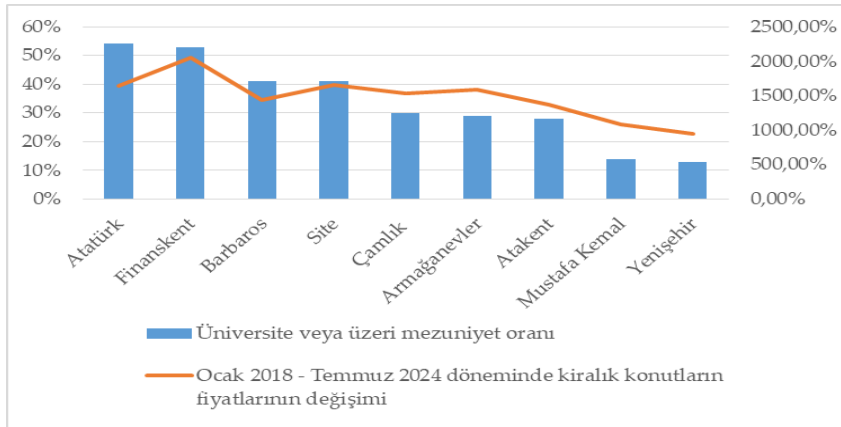
Ticari gayrimenkullere yönelik analizlerde, Barbaros Mahallesi %1.064,34 oranında satış ve %1.168,75 oranında kira artışı ile Ataşehir'de en fazla değer artışı gösteren mahalle olarak öne çıkmaktadır. Barbaros Mahallesi'nde ofis alanlarının Atatürk Mahallesi'ne kıyasla daha fazla olması durumunun, İFM ile bağlantılı ofis ve işletmelerin bu bölgeyi tercih etmesinde etken olduğu değerlendirilmektedir. Atatürk Mahallesi de %982,54 oranında satış ve %1.310 oranında kira artışıyla, Barbaros Mahallesi ile birlikte İstanbul ve Ataşehir'in ticari gayrimenkul ortalama değer artışlarının üzerinde bir eğilim sergilemiştir. Buna karşılık, Mustafa Kemal Mahallesi'ndeki ticari gayrimenkul değer artışları, İstanbul ve Ataşehir ortalamalarının altında kalmıştır. Bu bulgular, ticari gayrimenkullerin değer artışlarında fiziksel yakınlık faktörünün yanı sıra eğitimli iş gücü ve gelişmiş sosyal altyapının da önemli bir etken olduğunu ortaya koymaktadır.

Ümraniye ilçesi kapsamında, İFM ile doğrudan ilişkilendirilerek planlanan Finanskent Mahallesi, sınır mahalleler arasında en yüksek konut satış (%1.787,54) ve kira (%2.047) değer artışını kaydeden bölge olmuştur. Mahallenin yüksek mezuniyet oranı (%53), Atatürk Mahallesi ile benzer bir sosyo-ekonomik eğilim göstererek, konut değerlerindeki artışa katkı

sağlamaktadır. Bu önemli değer artışı, Finanskent'in yüksek satın alım gücüne sahip bireyler tarafından tercih edildiğini ve İFM'ye yakınlığıyla birincil konut lokasyonu olarak konumlandığını ortaya koymaktadır. Dolayısıyla, Finanskent Mahallesi planlanan kullanım fonksiyonlarına uygun bir gelişim sergilemiştir.

Ümraniye ilçesinin üniversite mezuniyet oranı %30'un altında kalan mahallelerinde, özellikle Atakent ve Armağanevler Mahallelerinde, gayrimenkul değer artışlarının ilçe ortalamasına paralel seyrettiği gözlemlenmiştir. Mezuniyet oranının en düşük olduğu Site Mahallesi'nde (%13) ise konut değer artışları, İFM'ye komşu mahalleler arasında en düşük seviyede gerçekleşmiştir. Çamlık Mahallesi, %30'luk mezuniyet oranıyla ilçe ortalamasına yakın bir artış eğilimi sergilemiştir. Buna karşılık, mezuniyet oranı %49 olan Site Mahallesi, Ümraniye genelinin üzerinde bir değer artışı kaydederek, sosyo-ekonomik yapının gayrimenkul piyasası üzerindeki etkisini yansıtmaktadır.

Şekil 2'deki bulgular, konut kira değerlerinin üniversite mezuniyet oranı, yani sosyo-ekonomik statü ile doğrudan ilişkili olduğunu göstermektedir. En yüksek mezuniyet oranlarına sahip mahalleler olan Finanskent (%53) ve Atatürk (%54), konut kira değerlerinde en yüksek artışları kaydederken, mezuniyet oranlarının en düşük olduğu Mustafa Kemal (%14) ve Yenişehir (%13) mahallelerinde kira değer artışları daha düşük seviyelerde gerçekleşmiştir. Bu bulgular, sosyo-ekonomik statünün gayrimenkul piyasasında değer artışlarına önemli bir etkisinin olduğunu açıkça ortaya koymaktadır.



Şekil 2. İFM sınır mahallerinde sosyo-ekonomik seviye ve konut kira değer artışı ilişkisi (Endeksa, 2024)

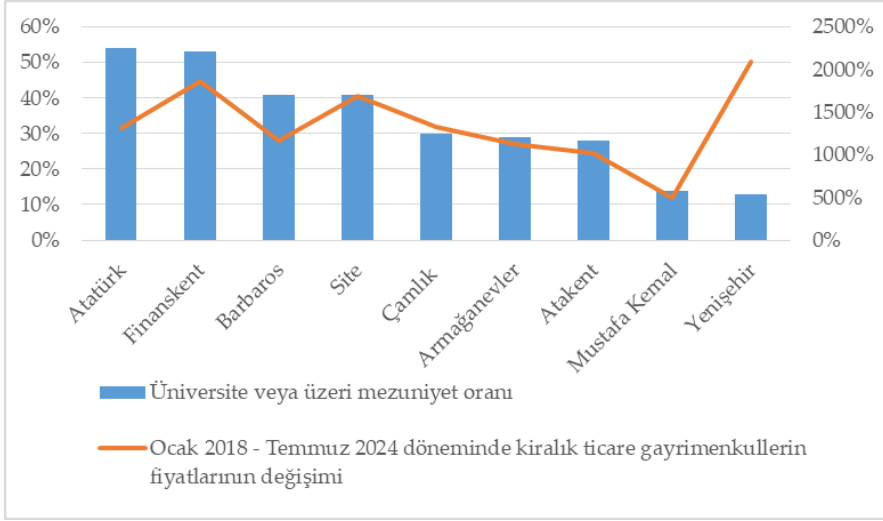
Ticari gayrimenkuller açısından incelendiğinde, Finanskent Mahallesi kira değerlerinde en yüksek artışı (%1.864) kaydetmiş, ancak satış değerinde en düşük artış (%256,69) bu mahallede gerçekleşmiştir. Bu durum, 2018-2024 yılları arasında Finanskent'teki ticari gayrimenkullerin İFM'nin operasyonel dönemine yönelik beklentilerle el değiştirdiği ve yatırımcıların kira getirisine odaklandığını göstermektedir. Atakent ve Armağaneyler mahallelerindeki ticari gayrimenkul değer artışları ise Ümraniye ilçesi genelindeki eğilimle paralellik göstermiştir. Çamlık Mahallesi, İFM'ye komşu bir mahalle olmasına karşın, O-2 Otoyolu ile İFM'den fiziki olarak ayrılmış olmasına rağmen, inşaat döneminde yaratılabilecek ekonomik hareketliliğin beklentisi ile satış (%1.012,26) ve kira (%1.323,53) değerlerinde Ümraniye ilçesi ortalamasının üzerinde bir artış yaşamıştır.

Yenişehir Mahallesi, üniversite mezuniyet oranının en düşük olduğu bölgelerden biri olmasına rağmen, İFM'ye doğrudan bağlanan en fazla sokak ve caddeye sahip olması nedeniyle inşaat sürecinde girişimciler için potansiyel bir yatırım alanı olarak öne çıkmıştır. Ancak, mahallenin düşük sosyo-ekonomik yapısı nedeniyle, yatırımcılar inşaat sonrası dönemde ticari gayrimenkullere yönelik talebin sınırlı kalacağını öngörmüşlerdir. Bu durum, yatırımcıların bölgedeki ticari mülkleri satın alma konusunda temkinli davranmalarına ve bu alana yatırım yapmaktan kaçınmalarına yol açmıştır.

Ticari gayrimenkul kira değerlerindeki artışlar, konut piyasasında olduğu gibi eğitim düzeyi ile doğru orantılı bir ilişki sergilemektedir. Eğitim seviyesi yüksek ve dolayısıyla sosyo-ekonomik durumu güçlü mahallelerde, ticari gayrimenkul kira değerlerinin daha yüksek artış oranlarına sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ümraniye'nin eğitim düzeyi yüksek mahalleleri, benzer sosyo-ekonomik ve eğitim seviyesine sahip Ataşehir mahallelerine kıyasla daha yüksek ticari gayrimenkul değer artışları yaşamıştır. Bununla birlikte, sınır mahalleler arasında eğitim seviyesi ile ticari gayrimenkul değer artışları arasındaki ilişki tutarlı bir şekilde devam etmiş ve her iki ilçe genelinde benzer bir eğilim ortaya konulmuştur.

Öte yandan, Şekil 3'te genel eğilimin dışına çıkan tek mahalle Yenişehir'dir. Mahalle, %13 ile en düşük yükseköğrenim mezuniyet oranına sahip olmasına rağmen, ticari gayrimenkul kira değerlerinde %2.087,50 oranıyla en yüksek artışı kaydetmiştir. Bu artış, yüksek mezuniyet oranlarına sahip Atatürk ve Finanskent mahallelerinin dahi

oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Bu durum, Yenişehir Mahallesi'nin coğrafi konumu ve fiziksel planlamasıyla ilişkilendirilebilir. Mahalle, İFM'ye geniş bir sınırla bağlanmakta ve birçok sokağı doğrudan İFM'ye açılmaktadır. Dolayısıyla, girişimciler İFM inşaat döneminde ortaya çıkacak geçici ihtiyaçları karşılamak amacıyla ikincil işletmeler kurmak üzere Yenişehir Mahallesi'ni cazip bir lokasyon olarak değerlendirmişlerdir.



Şekil 3. İFM sınır mahallerinde sosyo-ekonomik seviye ve ticari gayrimenkul kiralari artışı ilişkisi (Endeksa, 2024)

Ticari gayrimenkullerin satış değerlerine bakıldığında, Yenişehir Mahallesi'nde bu artış %240,96 ile sınır mahalleler arasında en düşük seviyede kalırken, kira değerlerinde %2.087,50 ile en yüksek artış görülmüştür. Bu farklılık, girişimcilerin mahalleyi sadece şantiye dönemi boyunca geçici faaliyetler için uygun bir alan olarak değerlendirdiğini göstermektedir. Mahallenin düşük sosyo-ekonomik yapısı, girişimcilere daha düşük maliyetli ticari gayrimenkul kiralama fırsatları sunmuştur. Ancak, girişimcilerin İFM'nin operasyonel döneme geçmesiyle bölgeye gelecek olan beyaz yakalı nüfusun Yenişehir Mahallesi'ni tercih etmeyeceği öngörülmüş ve bu nedenle ticari gayrimenkul satış değerlerinde uzun vadeli bir artış görülmemiştir.

İFM'nin çevresindeki Ümraniye ve Ataşehir ilçelerine olan etkisi, özellikle sınır mahalleler düzeyinde belirgin bir şekilde

gözlemlenmektedir. Elde edilen veriler, yüksek eğitim seviyesine sahip mahallelerde konut ve ticari gayrimenkul değerlerinin daha fazla arttığını ortaya koymaktadır. Ayrıca, İFM'nin çevresinde yer alan mahallelerdeki talep yoğunluğunun sosyo-ekonomik statü ile doğrudan ilişkili olduğu anlaşılmaktadır. Örneğin, Yenişehir gibi düşük sosyo-ekonomik statüye sahip mahallelerde, inşaat sürecine yönelik geçici talepler kira değerlerinde bir artışa neden olmuş; ancak uzun vadeli yatırım açısından bu mahallelerin sınırlı etkiler yarattığı gözlemlenmiştir.

Gayrimenkul Piyasası Üzerine Gelecek Öngörüler

Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2024), İstanbul ilinde nüfusun konut yatırımı geri dönüş süresi üzerindeki etkisini inceledikleri araştırmalarının sonuçlarına göre, Türkiye'de konut piyasasının temel bir ihtiyaçtan yatırım aracı olma yönünde evrildiğini ortaya koymuşlardır. Çalışmalarında, gelir düzeyi yüksek ilçelerde konut yatırımlarının geri dönüş süresinin kısaldığı ve talebin arttığı bölgelerde konut balonu olasılığının belirebileceği vurgulanmaktadır. İFM çevresindeki sınır mahallelerden elde edilen veriler doğrultusunda, özellikle sosyo-ekonomik seviyenin İFM çalışanlarıyla uyum gösterdiği mahallelerde (Atatürk, Barbaros, Site ve Finanskent) konut satış değerlerinde önemli artışlar gözlemlenmiştir. Bu mahallelerde konut sahipliği, yatırım fırsatı olarak değerlendirilmiş; ayrıca, Atatürk, Barbaros, Site ve Finanskent mahallelerinde kira değerleri, konut değerlerinin üzerinde bir artış göstermiştir. Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2024)'in çalışmasında belirtildiği üzere, gelir düzeyi yüksek mahallelerde konut yatırımlarındaki geri dönüş süresinin kısaldığı tespit edilmiştir.

Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2024) çalışmasının bir diğer bulgusu, talebin yükseldiği bölgelerde konut balonu olasılığının doğmasıdır ve bu durum İFM çevresindeki Atatürk, Site, Finanskent ve Barbaros mahalleleri için geçerli bir sonuç olarak öne çıkmaktadır. Bu mahallelerde gözlemlenen hızlı ve büyük oranlardaki gayrimenkul fiyat artışları, bir emlak balonunun oluşumuna işaret etmektedir. Fiyat artışları, yerel gelir seviyeleri ve ekonomik temellerin ötesine geçmekte ve beyaz yakalı bireylerin tercih etmesi beklenen eğitim seviyesi yüksek mahallelerde dahi sürekli olarak yüksek fiyat artışlarının devam etmesi olası görünmemektedir. Zamanla değer artışlarının yavaşlaması, balon

etkisinin oluşumuna zemin hazırlayabilir. Ancak, balon etkisinin kesin tespitine yönelik olarak farklı etkenleri değerlendirecek ayrı bir çalışmaya ihtiyaç duyulmaktadır.

İFM'ye yalnızca 1 kilometre mesafede bulunan Esmen Taksi yetkilileriyle gerçekleştirilen görüşmelere göre (Esmen Taksi, kişisel iletişim, 2024), finans merkezi yol çalışmalarının tamamlanmadan inşaat sürecine girdiği ve sonrasında da açıldığı tespit edilmiştir. Bu durum, özellikle bölge hakkında önemli bir trafik stresi yaratmıştır. Taksi şoförleri, akşam saatlerinde İFM'ye araçla girişin yaklaşık yarım saat, çıkışın ise yaklaşık 40 dakika sürdüğünü bildirmişlerdir. İFM'ye 300 metre uzaklıkta bulunan Şirin Taksi Durağı yetkilileri (Şirin Taksi, kişisel iletişim, 2024) ise, Esmen Taksi ile benzer şekilde trafiğin yoğunlaştığını belirtmekte, ancak metro hattı bağlantısının tamamlanmasının bu sıkıntıyı büyük ölçüde gidereceğini düşünmektedirler.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından sürdürülen "Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metrosu" projesi, 13 kilometre uzunluğunda olup, toplamda 11 metro durağından oluşmaktadır. Hattın ihale sözleşmesi tamamlanmış ve 28 Nisan 2017 tarihi itibarıyla inşaat çalışmalarına başlanmıştır (Metro İstanbul, 2024). Ayrıca, İFM'yi doğrudan etkileyen bir başka proje olan M34 (Hızlı Ray) metro hattı da İstanbul'un 2029 Vizyonu çerçevesinde yer almakta olup, Sabiha Gökçen Havalimanı'nı Beylikdüzü'ne bağlamaktadır. Bu projenin durakları arasında İFM de bulunmaktadır (Metro İstanbul, 2024). Her iki projenin tamamlanmasıyla birlikte, İFM çalışanları için geniş bir güzergâhta ulaşım kolaylığı sağlanması öngörülmektedir.

İFM'nin özellikle sınır mahallelerde talep artışına yol açması ve kira değerlerini yükseltmesi, yakın çevredeki gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkilerini açıkça ortaya koymaktadır. Ayrıca, Esmen ve Şirin Taksi temsilcilerinin belirttiği gibi, trafik sıkışıklığı ve bağlantısallık sorunları, İFM çalışanlarının bu bölgeye olan talebini daha da artıracaktır. "Ümraniye – Ataşehir – Göztepe Metrosu" ile M34 metro hattının tamamlanması, İFM'nin belirtilen ulaşım aksları üzerinden erişilebilirliğini artıracak ve dolayısıyla İFM'nin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerini bu akslar aracılığıyla yayacaktır. Bu etki alanının genişlemesi, etki gücünün azalmasına neden olabilir. Ancak, konut piyasası üzerinde yaşanacak bu azalma, ticari gayrimenkullerdeki talebin, İFM'nin günlük hareketliliğinden etkilenmeye devam edeceği gerçeğini değiştirmeyecektir. Dolayısıyla, İFM'nin yakın çevresindeki

gayrimenkul piyasası üzerindeki etkileri, konut piyasaları açısından geçici (ilerleyen dönemlerde azalan) bir karakter taşıırken, ticari gayrimenkuller için kalıcı bir etki yaratmaktadır.

İFM'nin sınır mahallelerinde yaşanan gayrimenkul değer artışları ve bağlantısallık verileri, İFM çevresinde gayrimenkul kullanımlarında önemli değişimlerin meydana gelebileceğini göstermektedir. Tamamlanacak metro bağlantıları, İFM çalışanları için uygun konut piyasasının daha geniş bir alana yayılmasını sağlayacak; aynı zamanda, ticari girişimlerin günlük etkileşimlerden yararlanma arzusu, İFM'ye yakın sınırlı ticari gayrimenkuller üzerindeki talebi artıracaktır. Özellikle sosyo-ekonomik seviyesi yüksek olan Finanskent, Barbaros ve Atatürk mahalleleri, bu kullanım değişiminden daha fazla etkilenecektir. Bu mahalleler, mevcut durumda yüksek değer artışları yaşamakta olup, İFM'nin yakınındaki yüksek sosyo-ekonomik seviyeli alanlara yönelik artan talebi göstermektedir. Özellikle İFM ile bağlantılı olarak planlanan Finanskent Mahallesi'ndeki konut fiyatlarındaki yüksek artış, yatırımcıların bu konutları gelecekte ofis alanı olarak kullanma niyetinde olduğunu da ortaya koymaktadır.

Sonuç ve Öneriler

Gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye'de büyük ölçekli kentsel dönüşüm ve koruma, altyapı, konut, ticari ve gayrimenkul projelerinin çevre yerleşimlere etkileri ve özellikle gayrimenkul piyasalarına olan etkilerin incelenmesi ve projelerin sosyal fayda ve maliyetlerinin ölçülmesi, büyük ölçüde ihmal edilmekte ve sadece projelerin ekonomik getirisi ile ilgilenilmektedir. Bu çerçevede İstanbul Finans Merkezi Projesi gibi büyük ölçekli gayrimenkul projeleri çevre gayrimenkul piyasası üzerinde önemli etkilerinin olması ve olası olumsuz etkilerin azaltılmasına yönelik politikaların geliştirilmesi önemli görülmektedir. Elde edilen bulgular, projenin etkisinin özellikle yakın bölgelerde (sınır mahallelerde) daha belirgin olduğunu, ilçeler düzeyinde ise bu etkinin sınırlı kaldığını göstermektedir.

Araştırma sonuçları, İFM projesinin gayrimenkul piyasası üzerinde karmaşık etkiler yarattığını ortaya koymaktadır. Özellikle, konut ve ticari gayrimenkul kira değerlerinde yüksek artışlar gözlemlenirken, satış değerlerinde benzer bir eğilim tespit edilmemiştir. Örneğin,

Ümraniye ilçesinde kira değerlerindeki artış, satış değerlerindeki artışın üzerinde seyretmektedir. Bu durum, bölgenin kısa dönemli çekiciliğini vurgulamakla birlikte, uzun vadeli konut ve ticari gayrimenkul sahipliği için hâlâ bazı çekincelerin var olduğunu göstermektedir. Ataşehir ilçesindeki değer artışları, Ümraniye'nin altında kalmaktadır. İFM'ye kolay erişimine rağmen, Ataşehir'deki gayrimenkul değer artışlarının Ümraniye'ye kıyasla geride kalması, mevcut kentsel hizmet altyapısının ve beyaz yakalı nüfusun talep edeceği sosyo-ekonomik altyapının belirli bir düzeyde kalmasına bağlanabilir. Bu bağlamda, Ataşehir'de İFM odaklı bir kentsel yenileme sürecine ihtiyaç duyulmadığı anlaşılmakta; zira sınır mahalleler halihazırda üst ve orta-üst seviye nüfusu ağırlamaktadır. Atatürk (Ataşehir) ve Finanskent (Ümraniye) mahallelerinin mezuniyet oranları birbirine oldukça yakınken, Finanskent, Barbaros (Ataşehir) ve Site (Ümraniye) mahallelerinin mezuniyet oranları da benzer seviyededir. Ancak, Site Mahallesi, bu dönemde daha yüksek değer artışları yaşamıştır. Bu durum, Ümraniye'ye kıyasla Ataşehir'deki daha gelişmiş fiziksel ve sosyo-ekonomik altyapının, rant oranlarını sınırladığını göstermektedir.

Araştırmada İFM Projesi'nin yerel gayrimenkul piyasasına etkileri hem ikincil veriler, hem de paydaş görüşlerine dayalı olarak irdelenmiş ve projenin mekansal ve sosyo-ekonomik etkileri değerlendirilmiştir. Çalışmanın bulguları, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin çevresindeki mahallelerin sosyo-ekonomik seviyeleriyle doğru orantılı bir değer artış ilişkisi kurduğunu göstermektedir. Yüksek mezuniyet düzeyleri, yüksek sosyo-ekonomik gelişim göstergeleri olarak değerlendirilmektedir. Örneğin, Finanskent ve Atatürk gibi yüksek mezuniyet oranına sahip mahallelerde kira değerlerinde belirgin artışlar gözlemlenirken, sosyo-ekonomik seviyesi düşük olan mahallelerde değer artışları sınırlı kalmıştır. Bu durum, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin gayrimenkul piyasası üzerindeki olumlu etkilerinin yalnızca fiziksel gelişimle sınırlı kalmadığını, aynı zamanda çevresindeki sosyo-ekonomik yapının da değer artışına çarpan etkisi yarattığını ortaya koymaktadır. Düşük sosyo-ekonomik yapıya sahip mahalleler, şantiye dönemlerinde kısa süreli etkiler yaşarken, yeni yatırımlar ve sosyal altyapılar desteklenmedikçe uzun dönemli olumlu etkilerden faydalanma imkânı bulamamaktadır. Araştırma sonuçlarına göre projenin çevresindeki mahallelerin sosyo-ekonomik seviyeleriyle doğru orantılı bir değer artış ilişkisi kurduğu görülmüştür. Özellikle inşaat

döneminde kısa süreli etkilerin tespit edildiği düşük sosyo-ekonomik düzeydeki mahallelerin, fiziki ve sosyal yatırımlar ile desteklenmemeleri halinde, uzun dönemli olumlu etkilerden faydalanma imkânının sınırlı düzeyde kalacağı vurgulanmaktadır.

Çalışmada belirlenen sorunlar ve gözlemlenen etkiler doğrultusunda, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin olumlu ekonomik etkilerinin yalnızca yakın çevreyle sınırlı kalmadan daha geniş alanlara yayılabilmesi, projenin bağlantısallığı ile doğrudan ilişkilidir. Bu bağlamda, projelerin yaratacağı nüfus yoğunluğunun ve talep artışının yalnızca sınır mahallelerde kalmayıp, ikincil ve üçüncül düzeydeki sınır mahallelerin projeye olan bağlantısallık düzeyiyle de ilişkili olduğu ifade edilebilir. Ayrıca, büyük ölçekli kentsel gelişim projeleri planlanırken, karar vericilerin mahallelerin sosyo-ekonomik profillerini dikkate alması gerekmektedir. Eğitime, sosyal hizmetlere ve çeşitli olanaklara yapılan yatırımlar, İFM gibi büyük projelerin çevresindeki bölgelerin çekiciliğini artırabilir ve yerel halkın bu gelişmelerden elde edeceği ekonomik faydaları artırabilir. Sosyo-ekonomik destekleyici önlemler olmaksızın, büyük ölçekli projelerin sağladığı yararlar, yalnızca birkaç yüksek gelirli mahallede yoğunlaşmakta; diğer mahalleler ise uzun vadeli büyüme olmaksızın geçici talep artışları yaşamaktadır.

Son olarak, bu çalışma, İFM inşaatının hız kazandığı 2018 yılından başlayarak, kısmen açılmış, düşük kapasiteyle faaliyet gösteren ve aynı zamanda inşaat sürecinin devam ettiği bir dönemi kapsamaktadır. İFM'nin tam operasyonel hale geldiği 2023 yılı Nisan ayında açılışından itibaren, tam kapasiteyle çalışmaya başladığı döneme kadar olan etkilerin de ayrıca incelenmesi gerekmektedir. Bu durum, İFM'nin ekonomik ve sosyal dinamikler üzerindeki kapsamlı etkilerini anlamak açısından büyük önem taşımaktadır.

Extended Abstract

The Effects of Large Scale Projects on Real Estate Markets: The Case of Istanbul Finance Centre (IFM) Project

Cemal Bař⁵

ORCID: 0000-0003-4488-2562

Harun Tanrıvermiř⁶

ORCID: 0000-0002-0765-5347

The research conducted aimed to evaluate the impacts of large-scale real estate projects on urban economies and real estate markets. Large-scale real estate projects are widely recognized as investments that bring substantial transformations to a city's physical, economic, and social landscape. This study specifically focused on the İstanbul Financial Center (IFC), a major urban development project located on the Asian side of İstanbul within the Ümraniye district, with the aim of positioning İstanbul as a regional and global financial hub. The analysis was centered on the effects of the IFC on the real estate market in the surrounding districts of Ümraniye and Ataşehir, examining the relationship between these market shifts and the socio-economic conditions of the respective areas.

In particular, the study explored how large-scale projects influence adjacent real estate markets, often resulting in sharp increases in rental and sales prices, and examined the interplay between these price fluctuations and the socio-economic composition of the surrounding districts. Furthermore, neighbourhood-level impacts were detailed, including discussions on the potential formation of real estate bubbles in response to soaring property prices. The study also investigated whether the long-term effects of the IFC on residential and commercial property markets were influenced by the socio-economic status of the surrounding neighborhoods.

The dataset used in this analysis included changes in rental and sales prices in both residential and commercial real estate markets in İstanbul

⁵ Ankara University, Graduate School of Natural and Applied Sciences, Department of Real Estate Development and Management, E-mail: cemalbas@live.com.au.

⁶ Prof. Dr., Ankara University, Faculty of Applied Sciences, Department of Real Estate Development and Management, E-mail: tanrivermis@ankara.edu.tr.

districts and neighborhoods adjacent to the IFC, covering the period from 2018 to 2024. The study concentrated on neighborhoods bordering Ümraniye and Ataşehir, while also examining the correlation between socio-economic structures and real estate market changes. The primary data comprised price variations in the real estate market across İstanbul's Anatolian side, excluding the Princes Islands, and socio-economic profiles of these neighborhoods, sourced from the real estate data platform Endeksa, with comparisons drawn against city-wide trends.

The neighbourhood-based analysis was conducted to gain a more comprehensive understanding of the effects of large-scale projects on socio-economic structures and market demands. The study examined the increase in residential and commercial rental and sales values in bordering neighborhoods and evaluated the correlation of these increases with socio-economic characteristics. Additionally, the research assessed price escalations over a defined time frame to determine the short and long-term impacts of major projects, allowing for inferences regarding the sustainability of these increases.

At the district comparison level, the study points out that the influence of the IFC Project on Ümraniye and Ataşehir districts suggests that increases in real estate values in these regions remain close to the İstanbul average. The rise in rental housing and commercial real estate values in Ümraniye, slightly above the İstanbul average, can be attributed to the temporary demand for accommodation and workspace during the construction phase of the IFC. Nevertheless, the fact that residential and commercial real estate sale values remain below the İstanbul average indicates that the area has not yet gained significant appeal for long-term investors. Although Ataşehir benefits from its proximity to the IFC, its real estate value increases have fallen below the İstanbul average. The full impact of the IFC on the surrounding districts has yet to be clearly identified.

The findings from this research underscore the substantial impacts that large-scale projects can have on local real estate markets. The IFC project has led to significant price hikes in both rental and sales markets, particularly in the border neighborhoods of the Ümraniye district. In Ümraniye, rental prices for residential properties have risen at a faster rate than sales prices, suggesting that while the area becomes more appealing in the short term, some concerns remain about its long-term attractiveness. In contrast, the effects of the IFC in Ataşehir have been

more modest, with smaller price increases observed in comparison to Ümraniye, and less pronounced impacts on neighboring districts.

The results clearly demonstrate the influence of socio-economic structures on real estate markets. Substantial increases in rental and sales prices were observed in neighborhoods adjacent to the IFC with higher socio-economic indicators, such as educational attainment and a strong presence of white-collar workers (e.g., Atatürk, Finanskent, Barbaros neighborhoods). On the other hand, in lower socio-economic neighborhoods (e.g., Yenışehir, Mustafa Kemal), price increases were more limited. This highlights that the economic benefits generated by large projects are not confined to physical developments but are also closely linked to the surrounding socio-economic environment. The higher price increases in neighborhoods with better-off populations suggest that these areas directly benefit from projects like the IFC.

Additionally, the IFC had a clear impact on the nearby neighborhoods, especially in terms of increased traffic. According to statements from taxi stand representatives, traffic congestion surrounding the financial center has emerged as a major stress factor. However, the upcoming completion of metro projects is expected to mitigate these challenges. Specifically, the "Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro" and the "Line M34" are anticipated to significantly enhance transportation connectivity to the IFC. Once these transportation infrastructures are operational, the IFC's accessibility will improve, slightly lowering its influence on the surrounding residential real estate market while strengthening the influence on the close commercial real estates through connectivity.

The research also pointed out the potential for the IFC project to trigger a real estate bubble in neighboring areas. The rapid price escalations, particularly in high socio-economic neighborhoods like Atatürk, Barbaros, and Finanskent, indicate that these areas may be at risk of a real estate bubble, as price increases have outpaced local income levels. This suggests that price surges around such projects may not always be supported by solid economic foundations.

This study shows the dynamics between large-scale real estate projects and the surrounding real estate markets. The IFC project has significantly reshaped the real estate landscapes of Ümraniye and Ataşehir, with these changes being most evident in the border neighborhoods. The findings illustrate the substantial role that socio-

economic structures play in real estate market transformations, and that wealthy neighborhoods are more likely to experience pronounced impacts from large-scale projects. These projects not only alter the physical space but also interact with and potentially transform the surrounding economic and social environments. The also study provides a critical foundation for future research on the long-term implications of large-scale projects. It was found that the impacts of the IFC project may evolve over time, with real estate markets expected to expand further as related infrastructure, such as metro lines and other transportation projects, is completed. The conclusion drawn from the research suggests that the socio-economic characteristics and needs of neighborhoods should be considered when planning large-scale projects to ensure that the benefits are distributed more equitably, rather than being confined to select areas.

Kaynakça/References

- Almeida, R., Brandão, M., Torres, R., Patrício, P.A. ve Amaral, P. (2020). An assessment of the impacts of large-scale urban projects on land values: The case of Belo Horizonte, Brazil. *Papers in Regional Science*. 100(2), 517-559.
- Aoun, O. (2016). *Urban megaprojects-based approach in urban planning: From isolated objects to shaping the city: The case of Dubai* [Doctoral dissertation]. University of Liège.
- Appelbaum, K. (2004). *The marketing era: From professional practice to global provisioning*. Routledge.
- Barthel, P. A. ve Vignal, L. (2014). Arab Mediterranean megaprojects after the 'Spring': Business as usual or a new beginning? *Built Environment*, 40(1), 52-71. 27 Mart 2024 tarihinde <http://www.jstor.org/stable/43296871> adresinden ulaşılmıştır.
- Baudrillard, J. (1981). *For a critique of the political economy of the sign*. (C. Levin, Trans.) Telos Press.
- Endeksa. (2024). 27 Mart 2024 tarihinde <https://www.endeksa.com/> adresinden ulaşılmıştır.
- Esman Taksi. (2024). [Kişisel iletişim], Barbaros Mahallesi, Mor Menekşe Sok., No:1, Ataşehir, İstanbul.
- E-plan. (2022). *Uluslararası İstanbul Finans Merkezi UİP*. 27 Ocak 2022 tarihinde <https://e-plan.gov.tr/e-plan/html/acikPlanlar.html> adresinden ulaşılmıştır.
- Fainstein, S.S. (2008). Mega-projects in New York, London and Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 768-785.

- Flyvbjerg, B. (2014). What you should know about megaprojects and why: An overview. *Project Management Journal*, 45(2), 6-19.
- Google Earth. (2024). İstanbul Finans Merkezi konumu. 22 Ocak 2024 tarihinde <https://earth.google.com/> adresinden ulaşılmıştır.
- Hatipoğlu, Ü. ve Tanrıvermiş, H. (2024). Bir demografik faktör olarak nüfusun konut yatırımı geri dönüş süresi üzerindeki etkisi: İstanbul ilinin analizi. *Bankacılar Dergisi*, 35(130), 39.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi. (2024). 2009 – 1/100000 ölçekli İstanbul il çevre düzeni planı. 10 Eylül 2024 tarihinde <https://sehirplanlama.ibb.istanbul/> adresinden ulaşılmıştır.
- İstanbul Dünyanın Finans. (2006). 4 Ağustos 2024 tarihinde <https://www.yenisafak.com/arsiv/2006/agustos/04/e01.html> adresinden alınmıştır.
- İstanbul Finans Merkezi. (2024). 10 Eylül 2024 tarihinde <https://ifm.gov.tr/gayrimenkuller> adresinden alınmıştır.
- Jones, C. (2021). *Urban economy: Real estate economics and public policy*. Wiley-Blackwell.
- Kenan R. (2013). Ataşehir Finans Merkezi'ni Geri Aldı. 25 Haziran 2024 tarihinde <https://www.itvhaber.com/atasehir-finans-merkezini-geri-aldi.html> adresinden alınmıştır.
- Keskin, E., Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. (2024). Türkiye'de Büyük Ölçekli Kentsel Dönüşüm Projeleri Uygulama Sonuçlarının Değerlendirilmesi: Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği, *İdealkent Kent Araştırmaları Dergisi*, 15(42), 755 – 789.
- Metro İstanbul. (2024). İstanbul 2029 Sonrası Raylı Sistem Vizyonu. 4 Eylül 2024 tarihinde <https://www.metro.istanbul/Content/assets/uploaded/%C4%B0stanbul%20Raylı%C4%B1%20Sistemler%202029%20Sonrası%C4%B1%20Vizyonu.pdf> adresinden alınmıştır.
- Molotch, H. (1976). The city as a growth machine: Toward a political economy of place. *American Journal of Sociology*, 82(2), 309–332.
- Nasrollahzadeh, S. (2022). A comparative analysis of building large-scale projects in developing countries by emphasizing land value changes: Tehran-Iran Mall versus Istanbul-Third Airport. *Journal of Design for Resilience in Architecture & Planning*, 3(1), 96-111.
- Schmid, N. (2023). The impact of large-scale property developments on nearby housing prices. SSRN Electronic Journal. 4 Eylül 2024 tarihinde https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4644892 adresinden alınmıştır.
- Shafi'a, M., Rezvani, A., Tabasi, M. ve Malek-o-Sadatisaeed, S.S. (2021). An analysis and evaluation of the impact of large-scale architectural projects on the city's economic development, based on the hedonic analysis and

- difference in differences method: The case of Mashhad's District 9. *Soffeh*, 31(4), 63-80. <https://doi.org/10.52547/sofeh.31.4.63>.
- Sklair, L. (2005). The transnational capitalist class and contemporary architecture in globalizing cities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 29(3), 485-500. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2005.00601.x>.
- Şirin Taksi. (2024). [Kişisel iletişim], Barbaros Mahallesi, İhlamur Sok. Ataşehir, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. (2008). Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye'de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, *Vergi Sorunları Dergisi*, 241, 106-148.
- Tanrıvermiş, H. (2017). Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2023). 20 Eylül 2020-4 tarihinde https://www5.tbmm.gov.tr/develop/owa/td_v2.goruntule?sayfa_no_ilk=712&sayfa_no_son=714&sayfa_no=720&v_meclis=1&v_donem=27&v_yasa_ma_yili=&v_cilt=103&v_birlesim=105 adresinden alınmıştır.
- Türk Mühendisler ve Mimarlar Odası. (2011). *Kentleşme ve planlama sorunlarına yönelik çalışmalar*. 15 Kasım 2024 tarihinde https://www.mimarist.org/calisma_raporlari/kentlesme01.pdf adresinden alınmıştır.
- Zheng, S. ve Kahn, M.E. (2008). Land and residential property markets in a booming economy: New evidence from Beijing. *Journal of Urban Economics*, 63(2), 743-757.

Cemal Baş

Avustralya'daki La Trobe Üniversitesi'nden Finansal Yönetim alanında mezun olduktan sonra, UNSW Üniversitesi ve Asya Pasifik Menkul Kıymetler Araştırma Merkezi'nde Finansal Araştırmacı olarak çalışmıştır. 2010 yılında Sakarya Üniversitesi'nde Mahalli İdareler üzerine yüksek lisansını tamamlamıştır. Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalında doktora öğrenimine devam etmektedir. Finansal yönetim, yerel yönetimler, kent ekonomisi ve kentleşme politikaları üzerine çalışmaktadır.

After graduating with a degree in Financial Management from La Trobe University in Australia, he worked as a Financial Researcher at UNSW University and the Asia-Pacific Securities Research Center. In 2010, he completed his master's degree in Local Government at Sakarya University. He is currently pursuing his doctoral studies in the Department of Real Estate

Development and Management at Ankara University. His research focuses on financial management, local governance, urban economics, and urbanization policies.

E-posta: cernalbas@live.com.au

Harun Tanrıvermiş

Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü'nden 1991 yılında mezun olan Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı'nda 1991-1993 döneminde yüksek lisans ve 1993-1996 döneminde ise doktora öğrenimini tamamlamış ve ayrıca 1995-1996 döneminde MED-CAMPUS Çevre Yönetimi Yüksek Lisans Programını da tamamlayarak çevre yönetimi dalında yüksek lisans derecesini almıştır. Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı ve Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü başkanıdır. Bugüne kadar gayrimenkul ve varlık değerlendirme, proje geliştirme ve değerlendirme, gayrimenkul ve tesis yönetimi stratejileri ve uygulamaları, arazi edinimi, kamulaştırma, arazi idaresi ve yönetimi gibi konularda hakemli dergilerde birçok makale yayımlamıştır.

After graduating from Ankara University, Faculty of Agriculture, Department of Agricultural Economics in 1991, Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş completed his master's degree in 1991-1993 and his doctorate degree in 1993-1996 at Ankara University Institute of Science and Technology, Department of Agricultural Economics and also completed the MED-CAMPUS Environmental Management Master's Program in 1995-1996 and received his master's degree in environmental management. He is the Dean of Ankara University Faculty of Applied Sciences and Head of the Department of Real Estate Development and Management. He has published several articles in peerreviewed journals on topics such as real estate and asset valuation, project development and appraisal, real estate, and facility management strategies and practices, land acquisition, expropriation, land management and administration.

E-posta: tanrivermis@ankara.edu.tr

Teşekkür

Bu çalışma Türkiye Belediyeler Birliği ile Ankara Üniversitesi Rektörlüğü arasında akdedilen lisansüstü eğitim işbirliği protokolü kapsamında Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş'in danışmanlığında doktora çalışmasını yapan Cemal Baş tarafından hazırlanan "Büyük Ölçekli Gayrimenkul Projelerinin Kent ve Mekan Ekonomisine Etkisi: Güney Kore'de Sangdo ve Türkiye'de İFM Örneği" adlı tez çalışmasından özetlenmiştir. Yazarlar; Prof. Dr. F. Nihan Özdemir Sönmez, Prof. Dr. Aydan Sat ve Prof. Dr. Yeşim Tanrıvermiş'e ve makaleyi değerlendirerek görüş belirten değerli hakemlere katkılarından dolayı teşekkür etmeyi bir borç bilirlir.