Journal of International Architectural Sciences
JIArcS, 2025, 2 (1): 37-59
Research Article
https://mimarlikbilimleri.com/ojs/index.php/architecturalsciences
E-mail: architecturalsciences@gmail.com
e-ISSN: 3062-1399

Pandemi Sonrası Ataşehir İlçesi'nde Özel Yurt Yatırımı İçin Yer Belirleme Modeli Önerisi

Güler BAYRAK[1]*, Berrin ŞAHİN DİRİ[2]
ORCID 1: 0000-0002-3659-1194
ORCID 2: 0009-0009-6436-2549
[1] Mimar Sinan Fine Arts University, Graduate School of Natural and Applied Sciences, Building Information, 34427, İstanbul, Türkiye.
[2] Mimar Sinan Fine Arts University, Faculty of Architecture, Department of Architecture, 34427, İstanbul, Türkiye.
** e-mail:gulerbayrak@gmail.com*

Öz

Pandemi ile birlikte yaşanan ekonomik zorluklar, eğitimin çevrimiçi platforma taşınmasıyla özel yurt işletmelerini zarar ettirmiş ve bu işletmelerin kapanmasıyla sonuçlanmıştır. Aşılanma ile normal hayata dönülmesi, örgün eğitimin yeniden başlaması ile öğrencilerin yurt talebi yeniden oluşmuştur. Pandemi öncesinde bile yetersiz gelen yurt kontenjanları, yaşanan bu kapanmalar ile tamamen yetersiz hale gelmiştir. Birçok öğrenci yurt bulamamış, artan ev kiraları ile bütçelerine uygun ev bulamadığı için temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılayamamıştır. Gayrimenkul yatırımı olarak bu noktada yurt işletmesi hem yatırımcı hem işletmeci hem de hizmet alan tarafından cazip hale gelmektedir. Yaşanan pandemi süreciyle oluşan olumsuz sonuçlara bir çözüm önerisi getirmek amacıyla bu konuyu ele alan çalışmanın ana odak noktası Yükseköğretimde yeni istatistikler. yatırımı, için oldukça önem taşıyan alan seçimine örnek model oluşturmaktır. Mimari açıdan alan seçimi projenin önemli kararlarından birini oluşturmaktadır. Bu noktaya ağırlık veren çalışma günümüz ihtiyaçlarından biri olan yurt binasını ele alarak sürecin aşamalarını kapsayan bir model oluşturmuştur.

Anahtar kelimeler: *Gayrimenkul yatırımı, Yurt binası, Ataşehir, Pandemi, Üniversite öğrencisi.*

A Proposed Model for Site Selection of Private Dormitory Investment in the Ataşehir District in the Post-Pandemic Period

Abstract

The economic difficulties experienced during the pandemic caused private dormitory businesses to suffer financial losses due to the transition of education to online platforms, ultimately resulting in the closure of many such facilities. With the return to normal life through vaccination and the resumption of in-person education, student demand for dormitories has re-emerged. Dormitory capacities, which were already insufficient before the pandemic, have become even more inadequate due to these closures. Many students have been unable to find accommodation and have struggled to meet their basic need for shelter, as rising rental prices have made it difficult to find housing within their budgets. At this point, dormitory enterprises have become attractive investment opportunities for investors, operators, and service recipients as a form of real estate investment. This study, which aims to offer a solution to the negative outcomes of the pandemic, focuses on developing a sample model for location selection — a critical aspect of new higher education statistics investments. The location selection process, particularly from an architectural standpoint, represents one of the key decisions in such projects. Accordingly, this study proposes a model that outlines the stages of the decision-making process, with a particular emphasis on dormitory buildings as a current and pressing need.

Keywords: *Real estate investment, Dormitory building, Ataşehir, Pandemia, Undergraduate.*

Citation: Bayrak, G. & Şahin Diri, B. (2025). A proposed model for site selection of private dormitory investment in the Ataşehir District in the post-pandemic period. *Journal of International Architectural Sciences*. 2 (1): 37-59.

DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.16387804

Received: *April 01, 2025* – ***Accepted:*** *June 26, 2025*

1. Giriş

Bu makale pandemi sonrasında oluşan yurt kontenjanlarının yetersizliğine bir çözüm önerisi olarak, 'Gayrimenkul yatırımı olarak yurt yerinin belirlenmesi aşamalarında örnek ilçe olarak Ataşehir ilçesi modeli' ile gayrimenkul yatırımı modeli oluşturmayı amaçlanmıştır. Yer seçimi adımlarını sıralayarak yurt binaları için model önerisi gerçekleştirmiştir.İstanbul ilinin Ataşehir ilçesinde yer alan üniversite ve yurtların adet ve kontenjanlarını belirleyen çalışma daha sonrasında ilçeye yakın civardaki yurt ve üniversiteleri yakınlık derecelerine göre inceleyerek bölgeye önerilecek olan yurt binası alanı için fizibilite çalışması yapmıştır. Ataşehir ilçesinin seçilme sebebi, 2000'li yıllardan itibaren hızla gelişen bir bölge olması, iş konut ve yüksekokulların sayısının hızlı bir şekilde artması, toplumun değişen sosyal yapısına cevap veren konut, kamusal alanlar barındırması ve Anadolu Yakası'nın yeni merkezlerinden biri olmasıdır (Aslankan, 2018). Aynı zamanda değişen farklı sosyal yapıdaki insanların ihtiyaçlarına karşılık veren konut tiplerinin yer aldığı ilçede öğrencilerin tercih ettiği 1+1 konut ve rezidans daireler de bulunmaktadır.

Türkiye'de pandemi, COVID-19 salgını ile tespit edilen ilk vakası ile Sağlık Bakanlığı tarafından 11 Mart 2020 tarihinde açıklanmıştır (Türkiye'de COVID-19 pandemisi, t.y.). Dünya Sağlık Örgütü'ne göre salgının sebebi SARS-CoV-2 olarak tanımlanan virüstür. Bu virüs COVID-19 olarak adlandırılan solunum hastalığına sebep olmaktadır (Hizmet ve diğerleri, 2017). Solunum yolu ile küresel ölçekte yayılan virüs tüm dünyayı etkilediği gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Virüsün yayılmasını önlemek için kurulan bilim kurulu ile birlikte hükümet bir takım kararlar almıştır. Salgının yayılmasını önlemek amaçlıyla evden çalışma yöntemi uygulanmış, uygulanamayan alanlarda üretim durdurulmuştur (Karakul & Akpınar, 2022). Eğitim alanında alınan karar doğrultusunda 23 Mart 2020 tarihinden itibaren uzaktan eğitime geçilmiştir. 1 Mart 2021 tarihine kadar bu karar uygulanmıştır (Türkiye'de COVID-19 pandemisi, t.y.). Pandemi etkisinde özel yurtlar, öğrencilerin uzaktan eğitime devam etmesiyle giderlerini ödemekte zorlanmış ve kapanmak zorunda kalmıştır. Örgün eğitime geri dönülmesiyle pandemi öncesinde bile yetersiz gelen yurt kontenjanları, yaşanan bu kapanmalar ile tamamen yetersiz hale gelmiştir. Öğrencilerin temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacına pandemi doğrudan etki etmiş, artan fiyatlar ve ekonomik zorluklar nedeniyle kapanan özel yurtlar, küresel kentte eğitim gören öğrencilere doğrudan yansımıştır (Akıncı, 2020). Devlet ve üniversite yurtlarında yer bulamayan öğrenciler özel yurtlara talep göstermiştir. Türkiye'nin küresel kenti olan İstanbul ili bu konaklama zorluklarının yaşadığı başlıca şehirdir. Bu makalenin amacı hem bir gayrimenkul olarak yurt binası yatırımını ele almak hem de İstanbul ilinde gereksinim görülen yurt binalarına Ataşehir İlçesinde örnek bir yer belirleme modeli ortaya koymaktır.

2. Materyal ve Yöntem

Bu makale çalışması günümüz ihtiyaçlarından biri olan yurt binasını ele alarak sürecin aşamalarını kapsayan bir model oluşturmuştur. Modeli bir örnek üzerinden ifade etmek için sahip olduğu üniversiteler, alternatifli konut tipleri ile Ataşehir ilçesi alan çalışması olarak seçilmiştir. İlçede yer alan yurtlar %100 kapasite ile hizmet vermekte olup, alandaki öğrenci talebine kontenjanlar yetersiz kalmıştır. Mevcut üniversite ve yurt konumları değerlendirilerek ihtiyaç belirlenmiş, yatırımın bütçesi de hesaplanarak, gayrimenkul yatırımı olarak önerilecek yurt binasının proje geliştirme sürecinde örnek model çalışması olarak oluşturulmuştur. Bölgede yer alan diğer yatırım türleri ile önerilen yatırım türünün kapitalizasyon değeri karşılaştırmalı analiz ile irdelenmiştir.

2.1. Yurt Çeşitleri Ve Gayrimenkul Yatırımı Olarak Yurt Binası

Gayrimenkul, dünyanın birçok yerinde tanımlı mülkiyet haklarının bulunduğu ve uygulandığı ekonomik bir maldır. Bu nedenle, emlak piyasası için istikrarlı bir "yasal ortam", mülkün bireyler arasında (veya dolaylı olarak emlak acenteleri aracılığıyla) alınıp satılması zorunluluğudur. Gayrimenkul piyasası, kendi yasal düzenlemelerine göre özel, ticari ve kamu çıkarlarına ve ayrıca farklı alt pazarlara ayrılabilmektedir (Amca, 2016).

2.1.1. Gayrimenkul yatırımı çeşitleri

Gayrimenkul yatırımında; ticari, endüstriyel, tarımsal, özel amaçlı ve barınma (konut) olmak üzere beş tür vardır.

2.1.1.1. Ticari gayrimenkul yatırımı

Ticari Gayrimenkul; üzerinde ticaret (alım-satım) yapılan her türlü gayrimenkuldür. Bunlar; ofisler, alışveriş merkezleri, restoranlar, tiyatrolar, mağazalar, hastaneler ve benzin istasyonları gibi yalnızca iş amaçlı kullanılan tüm mülkleri içermektedir. Ticari gayrimenkul genellikle işletmelere ev sahipliği yapan binaları ifade etse de, aynı zamanda kâr elde etmek için kullanılan büyük konut komplekslerini ve arazileri de ifade edebilir. İlk yatırım maliyetleri ve kiracılar için özelleştirmeyle ilgili maliyetler, konut mülklerine göre daha yüksektir. Getiriler daha yüksek olabilir ve yatırımcılar, bina bakımı ve emlak vergileri gibi masrafların, binayı kiralayan şirket tarafından karşılandığı üçlü kiralama işleminden yararlanabilmektedirler. Bu tür avantajlar, konut mülklerine yatırım yapanlar için mevcut olmamaktadır. Genellikle, yeni inşaat oranları, satış fiyatları ve doluluk oranları gibi ticari gayrimenkulün performansı, belirli bir ekonomideki veya bölgedeki iş faaliyetinin bir göstergesi olarak ele alınmaktadır. Geleneksel olarak, ticari gayrimenkul güvenli bir yatırım alanı olarak görülmektedir (Bluent, t.y.) Ticari gayrimenkulde çeşitli ofis türleri bulunmaktadır; A sınıfı, B sınıfı ve C sınıfı ofis türleri bulunmaktadır. A Sınıfı ofis binası, en yeni olanaklara sahip daha yeni bir binadır. Bu binalardaki kira genellikle diğer ofis binalarından daha yüksektir. B Sınıfı, genellikle daha düşük seviyede olanaklara sahip, eski bir bina olan orta düzey bir ofis binasıdır. C Sınıfı ofis binası daha küçük, daha az pahalı mobilyaya sahiptir ve Sınıf B ve A ofis binası kadar çok olanağa sahip değildir.

2.1.1.2. Endüstriyel gayrimenkuller

Endüstriyel Gayrimenkul; ticari gayrimenkullerde satılacak olan mamullerin endüstriyel üretiminin yapıldığı yerlerdir, ticari gayrimenkul ile karıştırılmamalıdır; fabrikalar, enerji santralleri, üretim, depolama, imalat, dağıtım ve araştırma-geliştirme amaçlı gayrimenkuller vs. gibi ve değerlemesi ayrı bir uzmanlık gerektirir (Şahin, 2010). Perakende, üretim veya ekonominin diğer endüstriyel sektörlerindeki şirketler, ürünlerinin yaratılmasında merkez olarak hareket etmek üzere bu mülkleri satın alabilir veya kiralayabilirler. Her şehrin endüstriyel mülkler için belirlenmiş alanları vardır. İmar haritaları bu alanları, endüstriyel alanlardaki faaliyetlerin konutları veya işletmeleri aksatmamasını sağlayacak şekilde göstermektedir. Endüstriyel gayrimenkul, ticari gayrimenkulün bir alt bölümü olarak kabul edilebilirken, ikisi arasında bazı temel farklar vardır. En dikkat çekici olanı, çoğu ticari mülkün müşteriler ve danışanlar da dahil olmak üzere halkla etkileşimi içermesidir (Bluent, t.y.)

2.1.1.3. Tarımsal gayrimenkuller

Araziden tarım amaçlı faydanılması sonucunda araziden gelir ve istihdam yaratılmaktadır. Bu tür araziler tarımsal nitelikli taşınmaz olarak ifade edilmektedir. Tarımsal gayrimenkul tarımsal ürünlerin üretildiği yerlerdir; çiftlikler, meyve sebze bahçeleri vs. gibi. Tarımsal gayrimenkullerin değerlemesinde; toprağın türü ve verimliliği, su kaynaklarına yakınlığı, bulunduğu coğrafyanın iklim özellikleri, coğrafi biçimi yanında konumunun yerleşim mahallerinin gelişimine açık yerde olup olmadığı gibi diğer kullanım olanakları araştırılmaktadır. Bu sayılan kullanım olanaklarının iyi ve olumlu olduğu durumlarda arazinin kıymeti tarımsal taşınmaz açısından değil, diğer kullanım olanakları bakımından kıymetlendirmeye alınmaktadır (Amca, 2016).

2.1.1.4. Özel amaçlı gayrimenkuller

Özel amaçlı gayrimenkuller; hastane, okul, müze, tarihi yer ve yapılar, havaalanı, marina, liman, özellikli ulaşım istasyonları ve hatları, mezarlık, okul, ibadet alanları ve kamu arazileri gibi toplumun ortak olarak kullandığı gayrimenkulleri ifade etmektedir. Piyasada sıkça alım satımı gerçekleşmediği için karşılaştırmalı analizlerini yapmak ve piyasa değerini belirlemek oldukça güç olabilmektedir (Üreten, 2007) .

2.1.1.5. Barınma (konut) gayrimenkulleri

Konut; kentsel, kırsal veya banliyo alanlarında yer alan, barınmak ve korunmak için kullanılan daire, rezidans, köşk, yalı gibi her türlü evdir (Değirmenciler, 2008) . Konut gayrimenkulünde hem yeni inşaatlar hem de ikinci el satılan evler vardır. Ayrıca mülkler, kooperatifler, belediye binaları, dubleksler, üç katlı binalar, dört katlı daireler, yüksek değerli evler ve tatil evleri bulunmaktadır. Konut yapıları ve apartmanlar genellikle ikamet amaçlı kullanıldıkları halde ticari yatırım araçları olarak kabul edilmektedirler. Çeşitli alt emlak türleri bulunmaktadır; apartmanlar, daireler, sıra evler, müstakil evler, tatil köyleri, oteller, golf sahaları ve kamp alanları gibi. Öğrenci yurtları da hem barınma ihtiyacını karşıladığı hem de Türkiye'deki özel lise ve üniversite okullarının yönetimleri ve özel şirketler tarafından gerekli ve karlı bir yatırım olarak görüldüğü için bu kategoride değerlendirilmektedir.

Barınma ihtiyacı Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde (1943) de belirttiği gibi en temel güvenlik ihtiyaçlarından biridir. Dolayısıyla barınma hakkı da en temel insan haklarından biridir. 1948 de yayımlanan İnsan Hakları Evrensel Bildirgesinin 25. maddesinde belirtildiği üzere herkesin kendisi ve ailesi için yetecek yaşam standartlarına sahip olma hakkı olduğundan, Anayasanın 25. Maddesinde "Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" demektedir (1982 Meclisi, t.y.; Türkiye Barolar Birliği, t.y.). Ticari mülklerle karşılaştırıldığında, konut mülkleri söz konusu olduğunda imar yasaları daha az katıdır. Konut emlakları genellikle ekonomik kriz sırasında ticari emlaklardan daha tutarlı bir performans göstermektedir. Bunun nedeni, ekonomiden bağımsız olarak her zaman barınağa ihtiyaç duyulmasıdır. Konut emlaklarına yatırım yapmanın birkaç biçimi vardır:

• Bazı yatırımcılar kısa vadeli yatırımı tercih etmekte ve tadilat yoluyla mülkü çevirerek kar elde etmektedirler.

• Uzun vadeli yatırım, evi nakit akışı için satın alıp kiralık mülk olarak kullanmak anlamına gelen başka bir seçenek olmaktadır (Bluent, t.y.)

Bir barınma gayrimenkulü olarak ele alınabilecek yurt gayrimenkulü şu şekilde alt başlıklara ayrılabilir; Özel kurumlar tarafından yapılan, yönetilen, kiralanan yurtlar, kamu kurumları tarafından yaptırılan, yönetilen yurtlar.

Eğitim ve mimarlık disiplinleri yaşamı oluşturan temel güdüleri tanımlamakta ve bir toplum kültürü inşa etmektedir (Ezgeç, 2018). Bu eğitimi alırken öğrenciler başka illerde üniversite tercihinde bulunmaktadır. Bu da öğrencilerin barınma ihtiyacını oluşturmaktadır. Yurt yapıları verdiği güven duygusu ile tercih sebebidir. Aynı zamanda yurtlarda öğrenciler sosyalleşme fırsatı bulmaktadırlar. (Yanni, 2019). Mimarlık disiplinleri de öğrencilere hayatlarının bu döneminde yaşayacakları, sosyalleşecekleri ihtiyaç duydukları alanları verebilecek yurt yapıları tasarlamaktadır.

Günümüzde farklı tipte yurt binaları eğitim öğretim hizmeti alan öğrenciler için hizmet vermektedir. Devlet, özel kurum veya şahıslara ait olan bu yapı tipi aynı zamanda gayrimenkul yatırımı tipi olarak hizmet vermektedir. (Kavak, 2018) Talep gören bu yapı tipinde dikkat edilmesi gereken tasarım kararları bulunmaktadır.

2.1.2. Yurt çeşitleri

Öğrenci Yurdu TDK tanımına göre, öğrencilerin barınma, yeme ve çalışma ihtiyaçlarını kolayca karşılayabilecek özel olarak yapılmış yer veya bina olarak ifade edilmiştir. Yurtlar, devlet yurtları, vakıf yurtları, üniversite yurtları ve özel yurtlar olmak üzere dörde ayrılmaktadır. Devlet yurtları KYK bünyesinde toplanmıştır. KYK'nın görevleri; yükseköğrenim öğrencilerine burs ve öğrenim kredisi vermek, barınma hizmetinin yanında öğrencilerin spor faaliyeti gibi sosyal ihtiyaçlarını karşılamaktır (Kavak, 2018).

Vakıf yurtları belirli kurum ya da kuruluşların eğitim öğretime destek olması ve eğitimin tamamlayıcı unsuru olan barınma ihtiyacını karşılamak için kurdukları yurtlardır.

TEV, TÜRGEV gibi vakıflar bu alanda destek sağlayan vakıflara örnektir. Üniversite yurtları, üniversite kampüsünün içinde ya da kampüs alanına yürüme mesafesinde konumlanmaktadır. Devlet

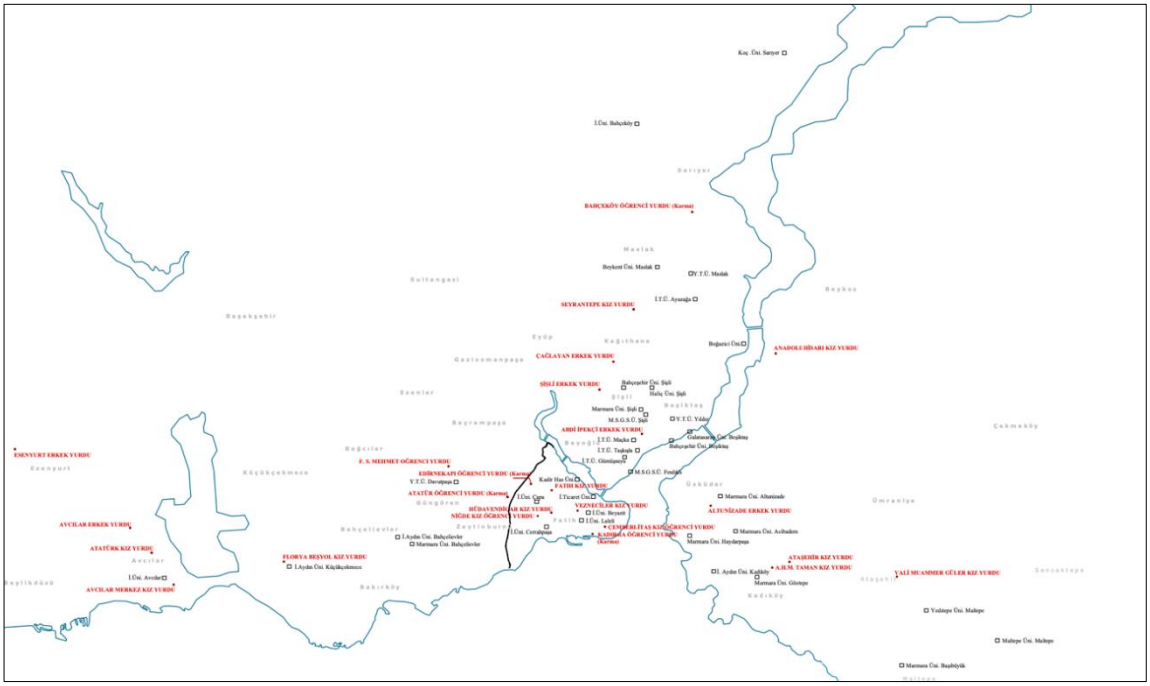
üniversitelerinin yurtlarının yatak kapasitesi sınırlı olduğu için öğrenciler başarı durumlarına ve ekonomik düzeylerine göre değerlendirilerek yurda alınmaktadır. Özel yurtlar, genellikle üniversitelere veya merkez noktalara yakın mesafelerde bulunan konumları tercih eden işletmelerdir. Özel yurtlar, devlet ve üniversite yurdunda yer bulamayan öğrenciler için alternatif oluşturmaktadır. Yurt odaları tek, iki, üç, dört, altı kişilik olmak üzere çeşitlilik göstermektedir (Ataşehir'deki Yurtlar, 2021). Kahvaltı ve akşam yemeği hizmeti veren yurtlar bulunduğu gibi, sadece kantin ile işletilen yurtlar da bulunmaktadır. Genel olarak yurtlar, kız yurdu ve erkek yurdu olarak ayrılmaktadır. Karma yurt tipi yaygın olamamakla birlikte Boğaziçi Üniversitesi yurtları gibi bazı üniversite ve kurumlarda görülmektedir (BOÜN, 2021).

2.1.3. Gayrimenkul yatırımı olarak yurt binası

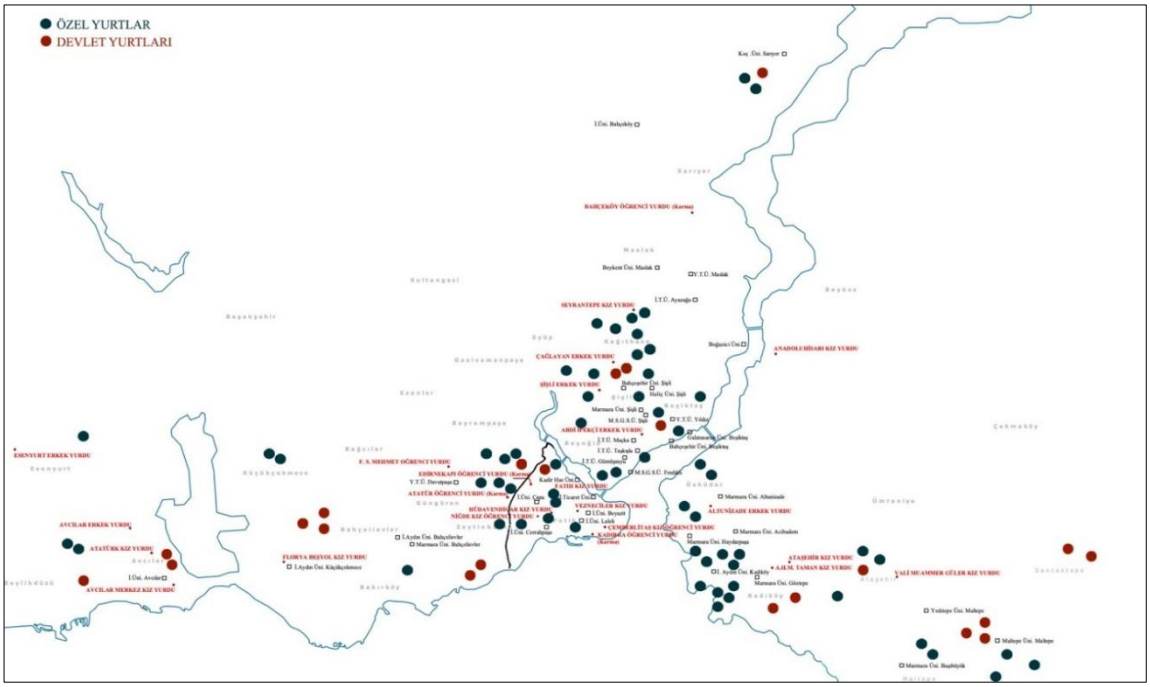
Yatırım en genel anlamıyla elde bulunan sermayenin uzun veya kısa vadede gelir elde etmek amacıyla, fon, tahvil, hisse senedi, konut, arazi, bina, işletme vb. gelir elde edilebilecek araçlara yatırılmasıdır (Şahin, 2001). Yurt binasını gayrimenkul yatırımı olarak tercih etmek, yatırımcılar için cazip imkânlar oluşturmaktadır. Yurt binasında öğrencilere ek hizmet sağlayacak kantin, kırtasiye, çamaşırhane, kuaför gibi alanların da yer alabiliyor olması hem çeşitli kira bedeli, hem de yatırımcıya farklı işletme alanları sunmaktadır. Günümüzde azalan yurt sayıları ile yurt gereksinimi artan öğrenciler göz önünde tutulduğunda, yatırım tipi olarak yurt binası yatırımcıların tercihi olmalıdır. İstanbul ilinde yurt yatırımı, teşvik belgesi alan yatırımlar arasındadır (İstanbul İli Yatırım Teşvik Belgesi, 2024). İstanbul'da 2022 yılında devlet yurt yatak kapasasitesi toplam 39.642 adettir. Bu sayının 15.958 adeti erkek öğrenci, 23.684 adeti kız öğrenci içindir (MEB, 2022). 2022 YÖK verilerine göre İstanbul'da yükseköğretimde eğitim gören öğrenci sayısı toplam 1 milyon 453 bin 543'tür (Yüksek Öğretim Kurulu, 2022). Devlet planlaması, öğrenci sayısına göre yetersiz kalan yurt yatak sayısını arttırmaya yönelik yeni bir kamu politikası olarak öğrenci yoğunluğunun olduğu ilçelerde yurt yapısına yatırım yapmalıdır. Yapılan teşvikler artırılmalı, yeni sosyal olanaklar sağlanmalıdır. Ataşehir İlçesinde gayrimenkul yatırımı olarak toplu konut, ofis, otel, hastane ve alışveriş merkezi gibi yatırımlara yer verilmiştir. Fakat alanda bulunan özel yurt sayısı yetersizlik göstermektedir. Bu veri Ataşehir'deki özel yurtlar ile yapılan görüşmeler sonucunda elde edilmiştir. Tüm özel yurtlar tam kapasite ile çalışmaktadır. Bu ihtiyaç doğrultusunda gayrimenkul yatırımı olarak yurt yapısı önerilmektedir (Fizibiliteinfo, 2017).

2.2. Ataşehir İlçesi Ve İlçedeki Yurt Binaları

Şekil 1' de yer alan İstanbul Haritasında, 2012 yılına ait İstanbul'da yer alan yurt yapılarının dağılımına yer verilmiştir. Şekilde de öne çıktığı üzere Anadolu yakasında yer alan yurt sayısı Avrupa yakasına oranla az kalmaktadır. Geçen zaman diliminde her iki yakada da yeni üniversiteler açılmıştır. Bu doğrultuda yurt sayısı da artış göstermiştir. Şekil 2' de yer verilen gösterimde yeşil olan noktalar harita üzerinde özel yurtları, kırmızı olan noktalar ise devlet yurtları temsil etmektedir. 2012 verilerinde olduğu gibi yurt yapılarının dağılımı Avrupa yakasında yoğunluk göstermektedir. Makalenin çalışma alanının bulunduğu Anadolu yakasına, Fenerbahçe ve Acıbadem Üniversiteleri bu zaman diliminde eklenmiştir. Bu iki üniversite de Ataşehir İlçesinde bulunmaktadır.



Şekil 1. İstanbul İlinde yer alan yurtlar (Novalıć, 2012)



Şekil 2. İstanbul İlinde yer alan özel ve kyk yurt dağılımı 2022 (Novalıć, 2012; Yazarlar tarafından geliştirilmiştir)

Ataşehir İlçesi, Anadolu Yakasının küresel ölçekteki inşaat sektörüne hizmet eden yeni bir yatırım merkezi olarak İstanbul ilindeki yerini almaktadır. Bölge sahip olduğu iş merkezleri, üniversiteleri ve inşa süresi devam etmekte olan finans merkezi ile yatırımcılar için cazibe merkezlerinden biri olmuştur. Bu yönü ile makale çalışmasının yürütülmesi için seçilen ilçe olmuştur.

2.2.1. Ataşehir İlçesi

Ataşehir ilçesi İstanbul ilinin 2008 yılında 39 ilçesinden biri olmuştur. Komşu ilçeleri, Kadiköy, Üsküdar, Ümraniye, Sancaktepe ve Maltepe ilçesidir. İlçe nüfusu 2019 rakamlarıyla 425.094'tür. Birçok inşaat firması ilçede toplu konut, ofis alışveriş merkezi gibi yapılar inşa etmiştir. Varyap Meridian, Uphill Court, Ağaoğlu My Towerland, Andromeda Gold,Trendist gibi yapılar toplu konut yapılarına örnektir (Ataşehir, t.y.).

Finans Merkezi inşası halen devam etmektedir. Bununla beraber ilçede Palladium, Brandium, Watergarden ve Metropol gibi içinde ofis bulunduran alışveriş merkezi yapıları hizmet etmektedir. Bölgede Yeditepe Üniversitesi, Acıbadem Üniversitesi ve Fenerbahçe Üniversitesi eğitim vermektedir. İstanbul'un Anadolu Yakası'nın yeni iş merkezi olan ilçe sahip olduğu üç üniversite ile bölgeye hem öğrenci, hem genç beyaz yakaları hem de çekirdek aileler barındırmaktadır. Toplumun değişen sosyal yapısına karşılık veren 1+1, 2+1 daireler ve metro ağının bu alana gelecek olması bölgeyi cazip kılmaktadır.

2.2.2. Ataşehir İlçesindeki Yurtların Konum, Adet ve Kullanıcı Cinsiyet Dağılımı

Ataşehir İlçesinde 8 adet kız yurdu ve 5 adet ise erkek yurdu bulunmaktadır. Bu yurtlar Örnek Mah. 1 adet, Yenisahra Mah. 1 adet İçerenköy Mah. 4 adet ,Küçükbakkalköy Mah.3 adet, Atatürk Mah. 1 adet ve İnönü Mah. 3 adet olmak üzere toplamda 13 adet yurt bulundurmaktadır. Bu yurtlar etrafındaki çarşı alanları ile öğrencilere gündelik ihtiyaçlarını karşılama fırsatı sunmaktadır. Toplu taşıma olanakları alternatifli olarak yer almaktadır. Bunlardan 1 tanesi devlet yurdu, 4 tanesi üniversite yurdu geriye kalan 8 adet yurt ise özel yurttur. Tablo 1' de yer alan yurtlar; özel, devlet ya da üniversite yurdu olarak ayrımını, kullanıcı cinsiyet ayrımını, kontenjan bilgisini, bulunduğu mahalle ve oda tipi çeşitliliğini ele alarak incelenmiştir (Ataşehirdeki Yurtlar, 2021).

Tablo 1. Üniversite öğrencileri için Ataşehir yurt analizleri (Ataman Erkek Öğrenci Yurdu, 2021; Ataşehirdeki Yurtlar, 2021; Vali Muammer Güler KYK Kız Yurdu, 2021; Yenisahra Erkek Yurdu, 2021)

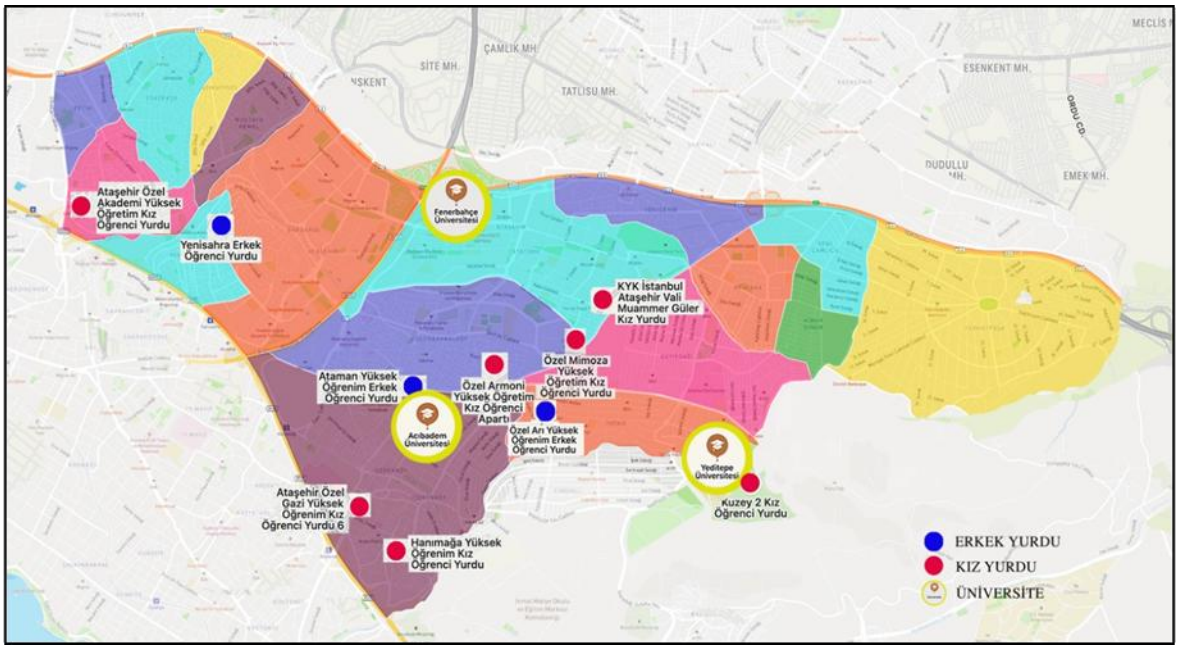
ATAŞEHİRDEKİ YURTLARIN ANALİZİ

Yurtlar	Özel Yurt	Devlet Yurdu	Üniversite Yurdu	Kız Yurdu	Erkek Yurdu	Kontenjan	Bulunduğu Mahalle	Oda Tipi
Ataşehir Özel Akademi Yüksek Öğretim Kız Yurdu	x			x		90	Örnek	6
Ataşehir Özel Gazi Yüksek Öğretim Kız Yurdu	x			x		90	İçerenköy	4
Hanımağa Özel Yüksek Öğretim Kız Yurdu	x			x		130	İçerenköy	4
Mimoza Özel Öğretim Kız Yurdu	x			x		70	Küçükbakkalköy	3
Armoni Özel Öğretim Kız Yurdu	x			x		38	Küçükbakkalköy	4
KYK İstanbul Ataşehir Vali Muammer Güler Kız Yurdu		x		x		294	Atatürk	4
Yeditepe Üniversitesi Kız Yurdu			x	x		1863	İnönü	5
Kerem Aydınlar Kız Öğrenci Yurdu			x	x		260	İçerenköy	2
Yenisahra Erkek Öğrenci Yurdu					x	144	Yenisahra	3
Ataman Yüksek Öğrenim Erkek Öğrenci Yurdu	x				x	56	Küçükbakkalköy	3
Özel Arı Yüksek Öğrenim Erkek Öğrenci Yurdu	x				x	90	İnönü	2
Kerem Aydınlar Erkek Öğrenci Yurdu			x		x	144	İçerenköy	2
Yeditepe Üniversitesi Erkek Yurdu			x		x	1833	İnönü	3

Tablo 1'in analizi sonucunda bölgenin yurt kontenjanı, kız yurdu 2.835, erkek yurdu 2.267 olmak üzere toplamda 5102 kişi olarak belirlenmiştir. Oda tipolojisi olarak 4 adet tip görülmektedir. Bunlar, 2, 3, 4 ve 6 kişilik odalar olarak ayrılmaktadır. Şekil 1' de yer alan haritada Yeditepe Üniversitesi, Acıbadem

Üniversitesi ve Fenerbahçe Üniversite ile birlikte ilçede bulunan 13 yurdun konumları gösterilmiştir. KYK İstanbul Ataşehir Vali Muammer Güler Kız Yurdu oda tipleri 2, 3, 4 ve 5 kişiliktir(Vali Muammer Güler KYK Kız Yurdu, 2021), Yeditepe Üniversitesi Kız Yurdu tek ve iki kişiliktir, Acıbadem Üniversitesi Kerem Aydınlar Kız Öğrenci Yurdu tek ve iki kişiliktir, Yeditepe Üniversitesi Erkek Öğrenci Yurdu 1, 2, 3 ve 4 kişiliktir, Acıbadem Üniversitesi Kerem Aydınlar Erkek Öğrenci Yurdu tek ve iki kişiliktir, Ataşehir Özel Akademi Yüksek Öğretim Kız Yurdu 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 kişiliktir, Ataşehir Özel Gazi Yüksek Öğretim Kız Yurdu 2, 3, 4 ve 6 kişilik, Hanımağa Özel Yüksek Öğretim Kız Yurdu 1, 2, 3 ve 4 kişilik, Mimoza Özel Öğretim Kız Yurdu 2, 3 ve 4 kişiliktir, Armoni Özel Öğretim Kız Yurdu tek ve iki kişilik, Yenisahra Erkek Öğrenci Yurdu 2, 3 ve 4 kişilik (Yenisahra Erkek Yurdu, 2021), Ataman Yüksek Öğrenim Erkek Öğrenci Yurdu 2, 3, 4 ve 5 kişilik(Ataman Erkek Öğrenci Yurdu, 2021), Özel Arı Yüksek Öğrenim Erkek Öğrenci Yurdu tek ve iki kişilik (Ataşehirdeki Yurtlar, 2021). Çoğunlukla 2 kişilik oda tipi tercih edilmektedir.

Şekil 3' de yer alan haritadan yola çıkarak yapılan analizde Fenerbahçe Üniversitesi etrafında yurt yapılaşmasının olmadığı, diğer yurtların ise üniversite kontenjanları düşünüldüğünde öncellikli olarak erkek yurdunda eksiklik olduğu saptanmıştır. Bölgenin kız / erkek olarak yurt kontenjan sayıları eşitlik gösterse de erkek yurdunun büyük bir kısmının kontenjanı Yeditepe Üniversitesi'ne aittir. Kız yurtlarının, erkek yurtlarına göre daha fazla olmasının sebeplerinden biri ailelerinin güvenlik duygusu ile ev yerine yurt binasını tercih ediyor olmalarıdır. Erkek öğrenciler ise ev işi, yemek yapmak gibi faaliyetleri hazır hizmet olarak almak istedikleri için okulun ilk yıllarında yurt binalarını tercih etmektedirler, sonraki yıllarda daha rahat bir yaşam tarzı için evleri tercih edebilmektedirler. Yine de kız yurtları daha fazla talep görmektedir. Analiz sonucunda çıkan kız yurdundaki kontenjan fazlalığı bu bilgiyi desteklemektedir.



Şekil 3. Ataşehir 'deki mevcut üniversite ve yurtların konumu (Ataşehir Belediyesi, 2021b; Yazarlar tarafından görselleştirilmiştir)

2.3. Gayrimenkul Yatırımı Olarak Yurt Yerinin Belirlenmesi Aşamaları

Gayrimenkul yatırımı, geçmişten günümüze tercih edilen bir yatırım tipi olmuştur. Gayrimenkul yatırımı olarak geliştirilen özel yurt projeleri kendi belirlenen zaman dilimi içinde ihtiyacı karşılayan ve yatırımcıya kar getiren, güvenli bir yatırım tipidir. Fakat pozitif senaryonun geçerli olması için, süreçlerin belirlenmesi ve doğru uygulanması gerekmektedir. Gayrimenkul geliştirme süreçlerinde yatırım yerinin belirlenmesi önemli bir basamaktır. Bu makale çalışması ise Ataşehir İlçesi içinde gayrimenkul yatırımı tipi olarak yurt binası için yer belirme çalışması yaparak örnek bir model oluşturup, süreci aşamalarıyla okuyucuya aktarmayı amaçlamaktadır.

Yurt yapısı bulunduğu konum itibari ile önem arz etmektedir. Öğrenciler okudukları üniversiteye yakın, çarşıya erişimi kolay mümkünse etrafında gündelik ihtiyaçları için kolayca erişebilecekleri çarşı alanları

olan, spor faaliyetlerini yapabilecekleri açık yeşil alanlara sahip yurt yerleşimlerini tercih etmektedirler. Yapılacak olan yurt gayrimenkul yatırımı bu özelliklere sahip olmalıdır.

2.3.1. Gayrimenkul yatırımı ve yakın çevresinin analizi

İlk olarak yapılacak yatırım tipine olan ihtiyacın belirlenmesi gerekmektedir. Pandemi ile birlikte yaşanan ekonomik zorluklar hem işletmeleri hem de tüketicileri ağır kredi yükleri altına sokmuş, birçok işletme kapanmak zorunda kalmıştır. Bununla beraber eğitimde yaşanan duraksama özel yurtların kapanması ile sonuçlanmıştır.

Aşılanma ile normal hayata dönülüp, tekrardan örgün eğitime başlanması öğrencilerin barınma ihtiyacını ortaya çıkartmış ve mevcut yurtlar bu konu da yetersiz kalmıştır. Bu ihtiyaç doğrultusunda bir gayrimenkul yatırımı olarak yurt inşası, yatırımcı için karlı görünmektedir (Kavuncu, 2014). Aynı tespit Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi Yurtlar Kurumunun yapmış olduğu stratejik planda yer almaktadır (Gençlik Ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğretim Kredi Ve Yurtlar Kurumu, 2021).

Bu tespit gayrimenkul yatırımı olarak yurt tipinin seçilmesini desteklemektedir. Aynı zamanda ev kiralarını artmasına sebebiyet veren pandemi koşulları, öğrencileri yurtta kalmak üzere seçim yapmasını teşvik etmektedir. Gençler barınma olanaklarının artırılmasını ve maliyetin düşürülmesini istemektedir (Kavak, 2018). Yapılacak gayrimenkul tipine karar verildikten sonra yer seçimi gayrimenkul geliştirme sürecinin önemli bir aşamasını oluşturmaktadır. Bu noktada makalenin birinci bölümünde anlatılmış olan Ataşehir İlçesi üzerinden örnek bir model ile süreç anlatılacaktır. Birinci bölümde yapılmış olan mevcut analizler proje alanının belirlenmesinde süzgeç görevi görmektedir (Songüler, 2019). Bu analiz doğrultusunda Fenerbahçe Üniversitesi etrafında görülen yurt eksikliği ilk olarak dikkat çeken kısımdır. Ardından bölgedeki erkek yurdu eksikliği dikkat çekmektedir. Yapılan analiz sonucu Ataşehir ilçesindeki mahalle tercihi Atatürk ve Barbaros Mahalleleri olarak ortaya çıkmıştır.

2.3.2. Projenin geliştirilme sürecinin aşamaları

Yatırımcı, yatırım tipine ve yatırımın yapılacağı araziye karar verdikten sonra pozitif senaryonun işlemesi için proje süreçleri belirlenmelidir. Bu süreçler; ekonomik, teknik, hukuki birçok sektörden insanı bir araya getirmektedir. Yatırımcı ana para (öz sermaye) ile projeye başlayabilir ya da bir ortak veya bir kredi ile yatırımı için gerekli olan ana parayı ortaya koyabilir. Ardından gelen süreçler bu ana parayı korumak ve yatırım işletilmeye başlandığında üstüne gelir sağlayarak geri dönüş alabilme sürecini kapsar (Topal, 2019). Bu ana para ile ilk olarak belirlen arazi ya satın alınmalı ya da kiralanmalıdır (Isaac, 1996). Proje alanına yapılacak olan yatırım mimar ve mühendisler tarafından tasarlanmalıdır (Sağında, 2001). Ardından proje finansal yönetim ile tamamlanmalıdır. Proje bittikten sonra ya yatırımcı tarafından işletilmeli ya da kiralanmalıdır(Ratcliffe ve diğerleri, 1996). Görüldüğü üzere gayrimenkul geliştirme süreci çok katılımcılı bir süreçtir, fiziksel ve finansal taraftan birçok paydaşı bulunmaktadır. Finansal ölçekte paydaşlar, bankalar, yatırımcılar, finans, satış ve pazarlama birimleriyken, fiziksel ölçekte ise tasarımcılar, müteahhitler ve tesis yöneticileridir(Bilge, 2018).

Aşamaları madde madde sıralanırsa (Topal, 2019),

1. Proje fikrinin oluşması ve geliştirilmesi
2. Pazar araştırma süreci
3. Alan seçim süreci
4. Arazi tedarik süreci
5. Tasarım süreci
6. İnşaat aşaması süreci
7. İşletme süreci

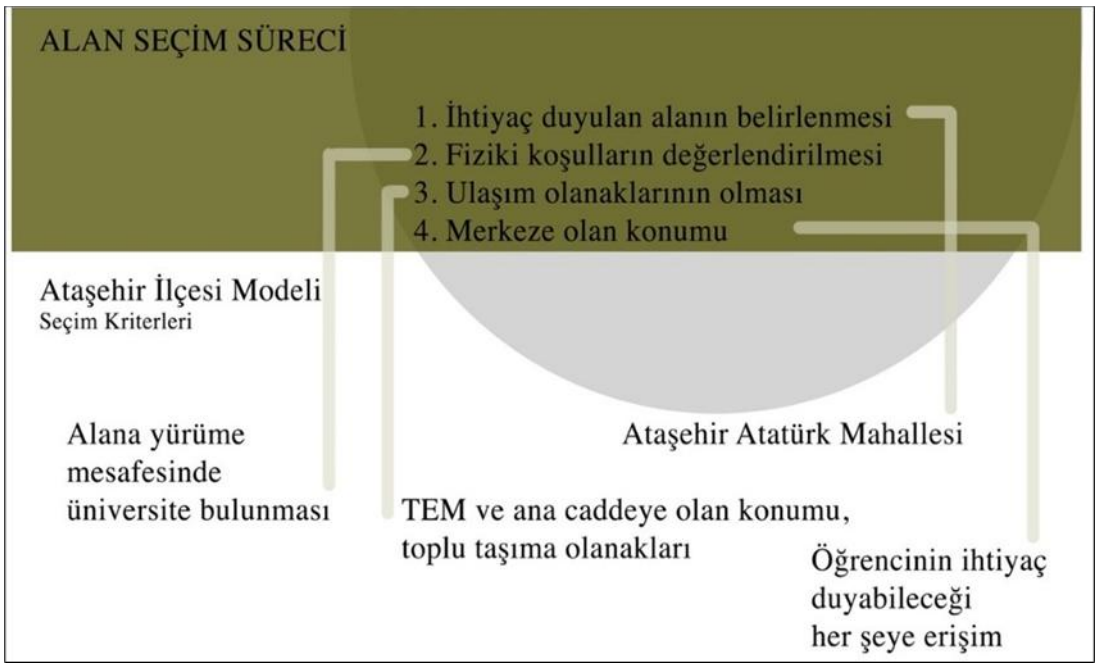
Bu makale üçüncü maddede yer alan seçim sürecine odaklanmaktadır. Bir sonraki başlık olan örnek ilçe Ataşehir Modeli kısmında alan seçimi için yapılan aşamalar anlatılacaktır.

2.3.3. Örnek İlçe Ataşehir Modeli

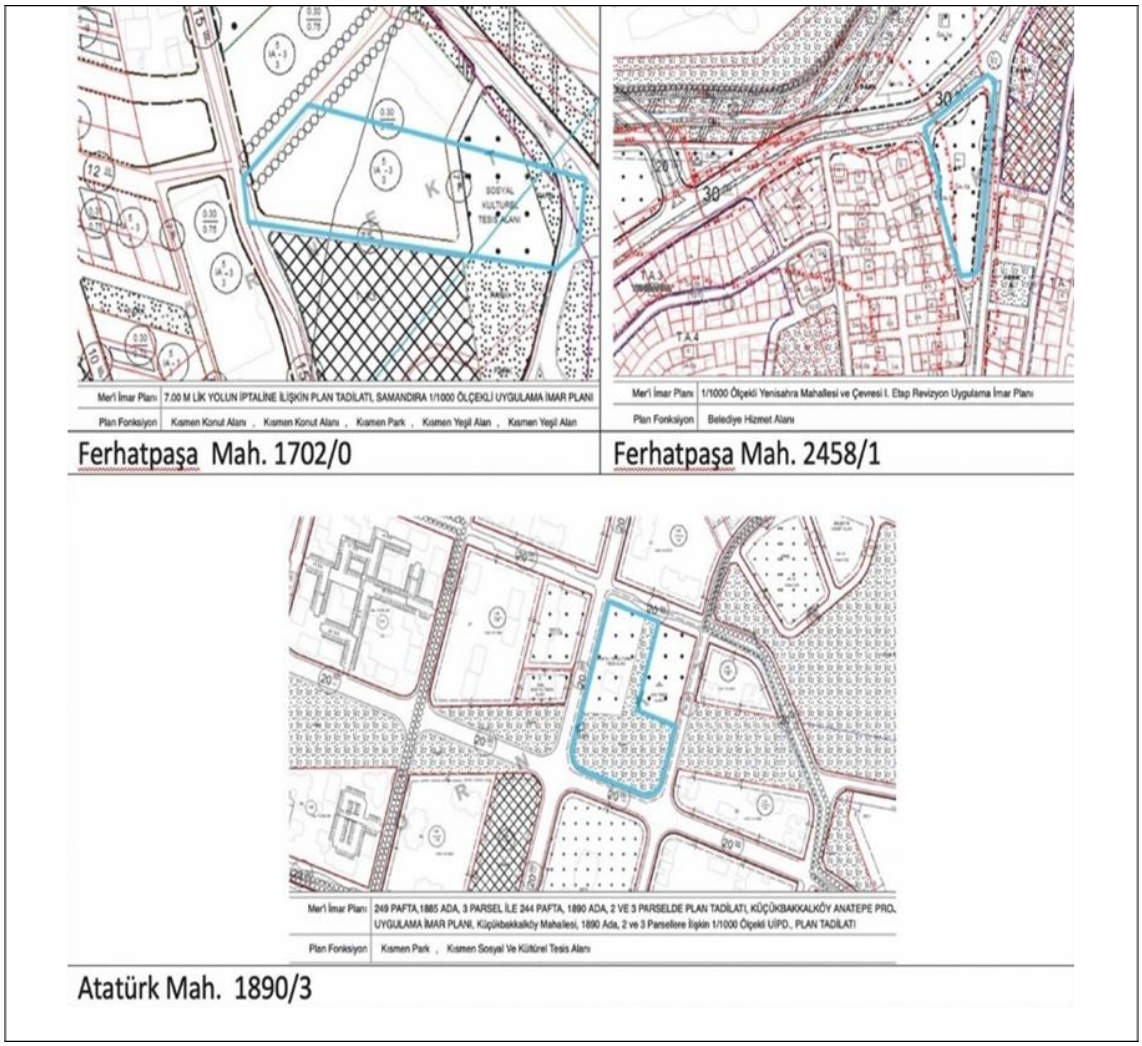
Gayrimenkul yatırım için alan seçimi yapılırken arsanın fiziksel ve sosyal çevre ile ilişkisi diğer gayrimenkuller ile rekabeti, parsel şekli, imar durumu, maliyeti, ulaşım ve otopark imkanları ve mevcut altyapısı incelenmelidir (Türk, 2012). Ataşehir İlçesinde toplu konut, ofis, otel, hastane ve alışveriş merkezi gibi gayrimenkullerin sayısı oldukça fazladır. Ataşehir 'in finans merkezi olması alanı da daha da cazibe haline getirmiştir. Sabiha Gökçen Havaalanı'na olan yakınlığı ile de şehir dışından gelen kişiler için, ilçede yer alan oteller tercih edilmektedir. Alanın lüksleşmesi ile özel hastane ve alışveriş merkezlerin sayısı artmıştır (Özçelik, 2010).

Alana açılan üniversiteler bölgede az sayıda olan yurt ihtiyacını daha pekiştirmiştir. Bu sebeple alanda gayrimenkul yatırımı olarak yurt yapısı tercih etmek, bölgede bir eksikliğe hizmet edecektir. Gayrimenkul yatırımı tipi olarak belirlenen yurt kapsamında öncelikli olarak etrafındaki üniversiteler ve onlara olan yakınlığı belirlenmelidir. Analiz yapılan bölümde belirtildiği üzere Ataşehir İlçesinde Fenerbahçe Üniversitesi'nin bulunduğu alanda yurt binası bulunmamaktadır. Bu mahalleye önerilecek olan yurt binası hem Fenerbahçe Üniversitesine hem de bölgede bulunan diğer üniversitelere hizmet edecektir.

Şekil 4'de alan seçim süreci özetlendiği üzere arsa seçimi yapılırken ilk olarak arsa m^2 kullanımına, fiziki olarak etrafının ve kendisinin değerlendirilmesine, merkezi bir konumda ulaşım olanaklarının ve toplu taşımaya erişiminin olmasına dikkat edilmelidir. Her arsaya yurt yapısı inşa edilememektedir. Belediye tarafından sosyal tesis alanı olarak belirlenmiş olması gerekmektedir. Bu doğrultuda Ataşehir Belediyesi'ne bölgede bulunan ve sosyal tesis alanı olarak belirlenmiş arsalar sorulmuştur. Belediye tarafından iki adet Ferhatpaşa Mahallesi'nde, bir adet de Atatürk Mahallesinde yer alan sosyal tesis alanı yurt inşası için alternatif olarak sunulmuştur. Yapılan çevre analizi sonucunda ihtiyaç alanı olan Atatürk Mahallesinde yer alan arsa gayrimenkul alanı olarak seçilmiştir. Bu tercih, analiz bölümünde belirlenen gereksinim ve diğer arsalarının içinde ulaşım,TEM'e yakınlık ve merkeze olan konumları da değerlendirilerek yapılmıştır. Şekil 5'de Belediye tarafından belirlenen alanlar gösterilmiştir. Atatürk Mahallesi sahip olduğu imkânlar ile öğrenci yurduna ev sahipliği yapması açısında daha uygundur.



Şekil 4. Gayrimenkul yatırımı olarak yurt yerinin belirlenmesi aşamaları (Topal, 2019)

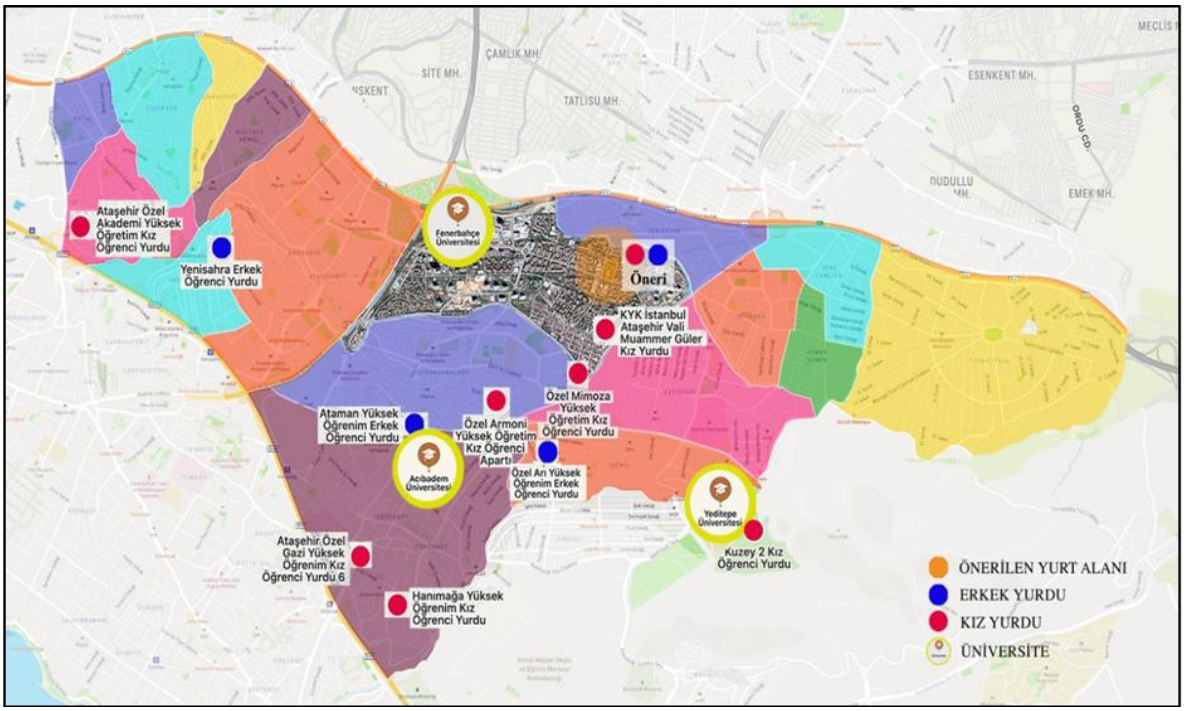


Şekil 5. Belediye tarafından verilen yurt gayrimenkul alan parselleri (Ataşehir Belediyesi, 2021a)

Yapılan analizler ve belediyenin belirlediği alanların hem kendi içinde hem de gayrimenkul yatırımı kriterlerinin değerlendirilmesinin sonunda, Ataşehir Belediyesi'nin belirlemiş olduğu yurt ve sosyal tesis alanları içerisinde Atatürk Mahallesinde yer alan parsel 1890 ada 3, önerilecek olan yurt yatırımı için uygun görülmüştür.

Şekil 6'da Atatürk Mahallesindeki yeri gösterilen yurdun karma yurt tipinde olması hem erkek yurdu hem de kız yurduna olan talep ve mevcut yurtların kontenjanlarının dolu olması nedeni ile uygun bulunmuştur. Diğer parseller üniversite ve merkezlere olan uzaklıkları nedeni ile gayrimenkul yatırım için uygun görülmemiştir.

Yurdun etrafında yer alan Mozaik Çarşı ve alternatifli marketlerin oluşu, önünden kalkan Kadıköy ve Taksim dolmuşları öğrencilere imkan sağlamaktadır. İlçede yer alan diğer üniversitelere olan yakınlığı ile (araç ile 15 dk., dolmuş ile 30 dk.) öğrencilere Ataşehir İlçesinde alternatif oluşturmaktadır. Şekil 7' de önerilen yurt alanının Atatürk Mahallesi içindeki konumu gösterilmiştir. Seçilen parsel Ataşehir Belediyesi'nin belirlemiş olduğu yurt alanlarından, gayrimenkul yatırımı yapmak için en uygun alan olarak seçilmiştir.



Şekil 6. Önerilen yurt alanın Ataşehir ilçesindeki konumu (Yazarlar tarafından geliştirilmiştir)



Şekil 7. Yurt alanının Atatürk Mahallesi içindeki konumu (İstanbul Şehir Haritası, t.y.; Yazarlar tarafından geliştirilmiştir)

Seçilen parsel kısmen sosyal ve kültürel tesis alanı kategorisine girmektedir. Ada/parsel numarası 1890/3 ' tür. Toplam parsel alanı 11583 m^{2}'dir. Yapılaşmanın olacağı alan 4033 m^{2} olarak belirlenmiştir. Şekil 8'de parsel ve kullanılacak olan inşaat alanı gösterilmiştir. Yapının TAKS ve KAKS bilgileri sosyal ve kültürel tesis alanı olduğu için verilmemiştir. Proje bazındadeğerlendirilmektedir. Daha önceki yurt yerleşim bilgileri referans alınarak KAKS 0.75, kat sayısı ise 7 alınmıştır.



Şekil 8. Parsel inşaat alanının gösterimi (Ataşehir Belediyesi, 2021a)

TÜRMOB'un 2022 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösteren Cetvel' de belirlenmiş olan betonarme birim m^2 fiyatı 839,53 kr olarak belirlenmiştir (TURMOB, 2022).

Tablo 2'de gösterilen, toplam inşaat maliyeti 2.538.738,72 kr olarak belirlenmiştir. 7 katlı olarak önerilen yurtta kat başına 428 m^2 düşmektedir. Bir oda alanının ortalama 20 m^2 olarak belirlendiği projede, 150 m^2 'lik alan ortak alan için ayrıldığında kalan m^2 ile 130 oda kontenjanı oluşmaktadır. Bu sayının eşit dağılım ile kız ve erkek öğrenciler için ayrılması ve karma bir yurt oluşması önerilmektedir. Oda ve kontenjan sayısı max. tutulmuş, bu karar bölgede yer alan tüm yurtların tam kapasite ile hizmet veriyor olması ile alınmıştır. Yurt yer seçimi ve maliyet açısında örnek model olması için çalışılan Ataşehir ilçesi yurt gayrimenkul yatırımı modeli için yapılan çalışma aşamaları talep yerinin belirlenmesi, uygun arsa seçimi, bütçe hesabı ve yurt tipi ve kontenjanının belirlenmesi çalışılmıştır.

Tablo 2. Yurt bütçesi hesaplama tablosu (TURMOB, 2022)

Yurt Bütçesi Hesaplaması	
Betonarme m^2 fiyatı	
Yurt inşaat alanı	3024 m^2
	₺2.538.738,72

2.3.4.Taşınmaz değerlemesi ve yurt yatırımının yeri

Yatırım aracı olarak değerlendirilen taşınmaz gayrimenkullerin 1. bölümde 5 grupta yer aldığı belirtilmiştir. Bunlar; ticari, endüstriyel, özel, tarımsal ve barınma gayrimenkul yatırımlarıdır. Yurt yatırımları barınma gayrimenkul yatırımı içinde yer almaktadır. Barınma gayrimenkullerinin diğer yatırım araçları ise otel, konut (toplu konut daireleri), villa, tatil evleri şeklinde alt birimlere ayrılmaktadır. Bunlara ait bir taşınmaz değerlemesi Tablo 4'de yapılmıştır. Taşınmaz (gayrimenkul); özüne bir zarar verilmeksizin bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan, yerinde sabit duran arsa, arazi, bağımsız bölüm (bina, apartman, iş yeri, konut, villa, fabrika) gibi mülklere verilen genel bir isimdir. Taşınmaz değerlemesi; bir taşınmazın nitelik, fayda, çevre kullanım koşulları gibi faktörleri göz önüne alınarak, alım-satım gününde, değerinin tarafsız bir şekilde tespit edilmesi işlemidir (Güngör, 1999). Taşınmaz değerlemesi, taşınmazların kendilerine özgü karakteristik özelliklerinin ve istatistiklerinin

analiz edilmesiyle onların gerçek değerlerinin belirlenmesidir. Bu taşınmazların değerlerini belirleyen faktörler; konum %35, altyapı %24, ulaşım olanakları %15, çevrede bulunan nüfus yoğunluğu %12, çevre bölgede yer alan nüfusun sosyoekonomik durumu %10 ve taşınmazın fiziksel özelliklerinin %8 oranında taşınmaz değerine etki ettiği yapılan bir çalışmada ortaya konulmuştur (Demirel ve diğerleri, 2018). Değerlendirme yöntemi, tecrübe ve muhakeme kabiliyetiyle bir gayrimenkulün üzerinde dikkatlice düşünülmüş değer biçme işlemi olarak tarif edilebilmektedir (Dale & McLaughlin, 1988). Değerleme için seçilecek yöntem, değeri saptanacak taşınmazın konumu ve taşınmaz piyasasının egemen alışkanlıklarına göre belirlenmektedir. Taşınmaz değerlemesi yapılırken piyasa yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemleri gibi çeşitli yöntemler kullanılmaktadır (Tarin, 2013) . Bu çalışmada yer alan tabloda gelir yöntemi kullanılmıştır. Gelir yöntemi taşınmazın yıllık gelirinin tahmin edilmesi esasına dayanmaktadır, yani taşınmazın ekonomik ömrü boyunca yaratacağı gelirlerin bugünkü toplam değeridir. Gelir yönteminde sürekli elde edilebilir gelir dikkate alınmakta; taşınmazdan "t" zamanında elde edileceği varsayılan bütün gelirleri kapsar ve değer saptama günündeki faiz oranıyla değerinin indirgenmesini ifade etmektedir.

Tablo 3'de görüleceği üzere barınma gayrimenkulü yatırımında en karlı yatırım olarak otel görünmekte daha sonra özel yurt yatırımı ortalama %0.57 karlılık oranı ile ikinci sırayı almaktadır.

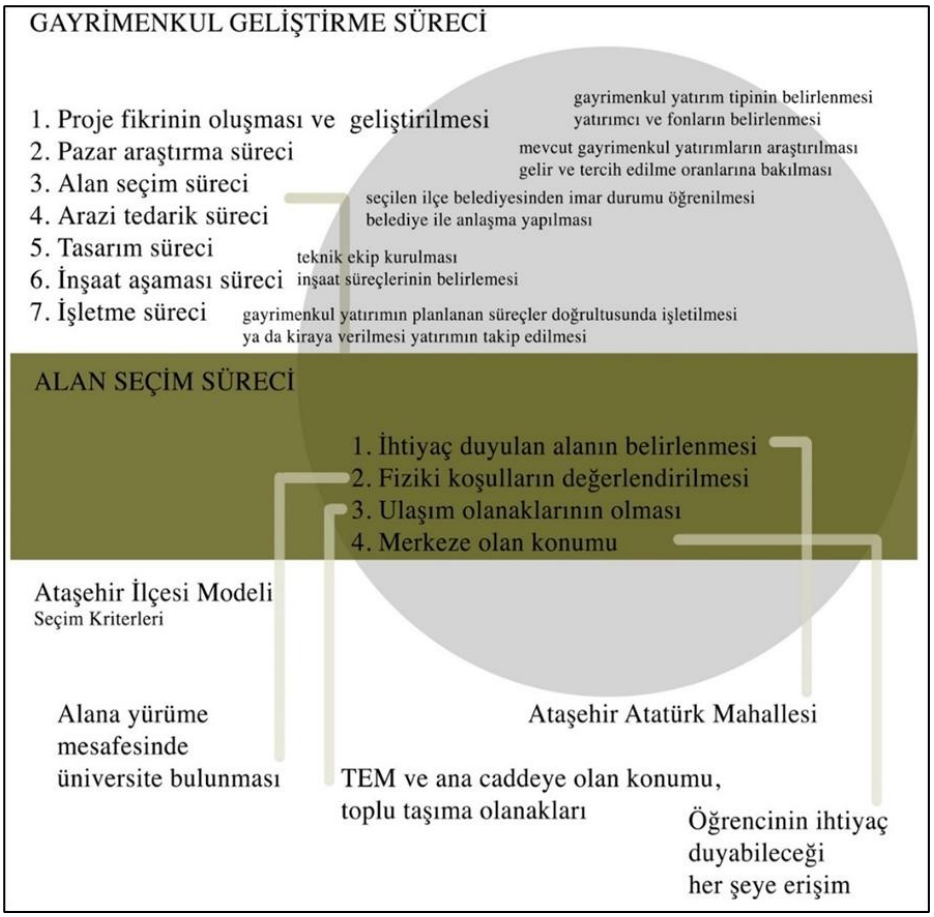
Tablo 3. Barınma Gayrimenkulleri Karlılık Analizi Tablosu (Beyhekim TOKİ Yönetimi, t.y.; Laren Resort, t.y.; SURGY, t.y.; T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı, t.y.)

	Toplam Yıllık Gelir	Toplam Yıllık Gider	Kar	Karlılık Oranı %
5 Yıldızlı Otel	6,300,00Euro	2,255,000Euro	4,050,000Euro	0.64
Konut Sitesi	349,952YTL	225,718YTL	124,234YTL	0.35
Tatil Evi	357,712YTL	293,652YTL	64,060YTL	0.18
Özel Yurt Binası	1,453,200YTL	623,623YTL	829,577YTL	0.57

2.4. Ataşehir Modeli

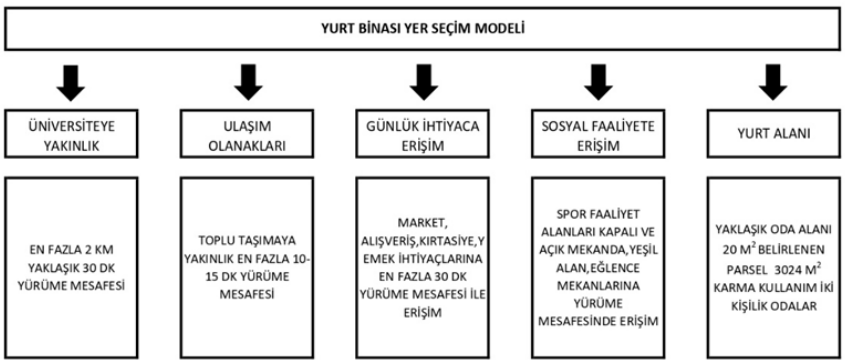
Ataşehir ilçesinde yer alan üniversite ve yurtların kontenjanlarına bakılmış, ardından yurtların doluluk oranları incelenmiştir. %100 doluluk oranlarıyla yurtlar, gayrimenkul yatırımı tipi olarak Ataşehir ilçesinde yurt binası tercihinin pozitif senaryo ile sonuçlanacağını göstermiştir. Bu doğrultuda mevcutta yer alan üniversite ve yurtların konumları incelenmiş, ihtiyaç duyulan alan ve önerilen alanlarla birlikte değerlendirilerek her ikisinin de ortak sonucu olan Atatürk Mahallesinde yer alan parsel olarak belirlenmiştir. Teknik açıdan bir yurdun donanımlı olması için gereken fiziki, alt yapı gibi etkenler doğrultusunda seçilen arsaya yatırımcı için örnek maliyet hesabı da yapılarak bir model çalışması oluşturulmuştur. Şekil 9'da ifade edildiği üzere projenin aşamaları sırasıyla makale çalışmasında ele alınmıştır (Topal, 2019). İlk olarak ihtiyaç duyulan gayrimenkul tipinin belirlendiği ardından yapılan pazar ve alan seçim süreçleri sonuncunda arazi tedarik süreci seçilen belediyeden gayrimenkul tipine uygun arazi bilgilerinin edinilmesi ile devam etmiştir.

Şekil 10' da belirtildiği üzere gayrimenkul olarak yurt yeri seçiminde ilk olarak üniversite ile olan mesafesine bakılmalıdır. Bu mesafe 30 dk'lık yürüme mesafesinde yaklaşık 2 km' yi aşmayacak şekilde alan seçilmelidir. Öğrenci toplu taşıma imkanlarına mümkün ise yurt binası önünden değil ise de en fazla 10-15 dk'lık yürüme mesafesinde erişebilmelidir. Öğrenci, günlük ihtiyaçlarını karşılayabileceği market, alışveriş merkezi, kuaför, kırtasiye, restoran gibi alanlara yine en fazla 30 dk yürüme mesafesinde erişim sağlayabilmelidir. Sosyal faaliyet açısından yurt yapısı öğrencileri kapalı – açık alanda spor yapabileceği, sosyalleşebileceği yeşil alanlara sahip olmalıdır. Etrafında öğrencilerin eğlence mekanı olarak erişebileceği sinema, bowling oyun salonu gibi sosyal alanların olması tercih edilmelidir.



Şekil 9. Gayrimenkul yatırımı olarak yurt yerinin belirlenmesi aşama (Yazarlar tarafından geliştirilmiştir)

Şekil 10' da belirtildiği üzere seçim modelinde yer alan kriterlere uygun Atatürk Mah.'de yer alan parsel seçilmiştir.



Şekil 10. Yurt Binası Yer Seçim Modeli (Yazarlar tarafından geliştirilmiştir)

3. Bulgular ve Tartışma

Yurt yatırımı makalede yer aldığı üzere desteklenmesi gereken bir yatırım tipidir. Yatırımın gelir kapitalizasyonu hesaplanarak net işletme geliri hesaplanabilir (Görgün, 2017). Bu gösterge seçilen gayrimenkul yatırımı tipinin, işletme sürecindeki gelirini ortaya koyacaktır. Yıllık net kira geliri tablo 4 'de hesaplandığı üzere sırasıyla 72.576.000,00 ₺ , 9.580.032,00 ₺ ve 3.810.240,00 ₺ bulunmuştur.

Tablo 4' de aynı arazi özelinde ofis ve konut yapısı olarak gayrimenkul yatırımı yapılması durumunda yapıların kira gelirleri karşılaştırılmıştır. 2022 yılı birim m^2 fiyatlarına göre karşılaştırma yapılmıştır. Yatırımların getirecek olduğu kazançlar, Ataşehir ilçesinde yer alan birim m^2 fiyatların, toplam m^2 ile çarpılmasıyla elde edilmiştir. Bu hesap sonucunda kira getirisi tablosunun da gösterdiği üzere yurt gayrimenkul yatırımı , ofis ve konut yapılarına göre sonrasında kira getirisi daha yüksek yatırımlardır.

Tablo 4. Karşılaştırmalı Gayrimenkul Getirisi Hesaplama Tablosu (Yeditepe Üniversitesi, 2022; İstanbul Ofis Pazarına Genel Bakış, 2022; İstanbul Özel Yurt Fiyatları 2021-2022; Habertürk, 2022)

	2022 YILI M^2 MALİYET VE KİRA GETİRİSİ HESAP TABLOSU				
	Yurt Bütçesi Hesaplanması		Ataşehir İlçesi İçin Değerler		
YURT YATIRIMI	Betonarme m^2 fiyatı	839.53	Yurt Kira Bedeli m^2 fiyatı:	3024 m2 yurt aylık kira bedeli :	Bir yıllık yurt kira geliri bedeli:
	Yurt inşaat alanı	3024 m^2	₺2.000,00		
	3024 m2 yurt inşaat bedeli:	₺2.538.738,72		₺6.048.000,00	₺72.576.000,00

	Ofis Bütçesi Hesaplanması		Ataşehir İlçesi İçin Değerler		
OFİS YATIRIMI	Betonarme m^2 fiyatı	839.53	Ofis Kira Bedeli m^2 fiyatı:	3024 m2 ofis aylık kira bedeli :	Bir yıllık ofis kira geliri bedeli:
	Ofis inşaat alanı	3024 m^2	₺264,00		
	3024 m2 ofis inşaat bedeli:	₺2.538.738,72		₺798.336,00	₺9.580.032,00

	Konut Bütçesi Hesaplanması		Ataşehir İlçesi İçin Değerler		
KONUT YATIRIMI	Betonarme m^2 fiyatı	839.53	Konut Kira Bedeli m^2 fiyatı:	3024 m2 konut aylık kira bedeli :	Bir yıllık konut kira geliri bedeli:
	Konut inşaat alanı	3024 m^2	₺105,00		
	3024 m2 konut inşaat bedeli:	₺2.538.738,72		₺317.520,00	₺3.810.240,00

Yatırımların değerini hesaplamak için, Uniform Compound Amount (UCA) 'Birikimli Sabit Tutar Miktarı' formülü tablo 5'de kullanılmıştır. Belirli faiz oranı ile gelecekte yatırımın elde edeceği değer tablo 5'de $F= A \times (1+i)^n- 1/ i$ formülüyle hesaplanmıştır (Blank & Tarquin, 2018; Sepulveda ve diğerleri,1984).

F: Yatırımın Yıllık Sabit Değerin Bugünkü Değeri

A: Yıllık Geliri

İ: Faiz Oranı

N:Ekonomik Ömrü temsil etmektedir.

Tablo 5' de yurt, ofis ve konut yapılarının 25 yıl ekonomik ömrü olacağı kabul edilmiştir. Bu gelirlerin 25 yıl boyunca sabit olarak oluşacağı varsayılmış ve 2022 yılında piyasalarda geçerli olan %17,25 faiz ile güncellenerek (1+ %17,25)25 -1/ %17,25 formülü ile günümüze getirilmiştir. Bu tabloya göre yatırım kârı yurt > ofis > konut olarak ortaya çıkmıştır.

Tablo 5. Karşılaştırılmalı Kapitalizasyon Oranları (Blank & Tarquin, 2018; Büyükkaraciğan & Ertaş, 2015; Sepulveda ve diğerleri, 1984)

YURT YATIRIMI	YURT YATIRIMI İÇİN YILLIK SABİT DEĞERİN BUGÜNKÜ DEĞERİ						
	Yurt Yatırımın Yıllık Sabit Değerin Bugünkü Değeri	=	YILLIK GELİR	X	$(1+ \%17,25)^{25} -1/ \%17,25$		
			₺72.576.000,00	X	30,83	=	₺2.237.518.080,00
	YURT YATIRIMI İÇİN KAPİTALİZASYON DEĞERİ						
	Yurt İnşaat Maliyeti / (Yıllık Sabit Değerin Bugünkü Değeri – Yurt İnşaat Maliyeti)	=	₺72.576.000,00	/	₺2.234.979.341,28	=	0,032472783
OFİS YATIRIMI	OFİS YATIRIMI İÇİN YILLIK SABİT DEĞERİN BUGÜNKÜ DEĞERİ						
	Ofis Yıllık Sabit Değerin Bugünkü Değeri	=	YILLIK GELİR	X	(1+ %17,25)25 -1/ %17,25		
			₺9.580.032,00	X	30,83	=	₺295.352.386,56
	OFİS YATIRIMI İÇİN KAPİTALİZASYON DEĞERİ						
	Ofis İnşaat Maliyeti / (Yıllık Sabit Değerin Bugünkü Değeri – Ofis İnşaat Maliyeti)	=	₺9.580.032,00	/	₺292.813.647,84	=	0,032717164
KONUT YATIRIMI	KONUT YATIRIMI İÇİN YILLIK SABİT DEĞERİN BUGÜNKÜ DEĞERİ						
	Konut Yıllık Sabit Değerin Bugünkü Değeri	=	YILLIK GELİR	X	$(1+ \%17,25)^{25} -1/ \%17,25$		
			₺3.810.240,00	X	30,83	=	₺117.469.699,20
	KONUT YATIRIMI İÇİN KAPİTALİZASYON DEĞERİ						
	Konut İnşaat Maliyeti / (Yıllık Sabit Değerin Bugünkü Değeri – Konut İnşaat Maliyeti)	=	₺3.810.240,00	/	₺114.930.960,48	=	0,033152425

Pandemi sonrası Ataşehir İlçesi'nde özel yurt yatırımı için oluşturulan model önerisinde, kapitalizasyon oranlarına göre en karlı yatırım yurt yatırımıdır. Bu noktada öğrencilerin konuta göre yurt tercihinde bulunması yatırım kararını desteklemektedir. Yurtta kalan öğrenciler çamaşır yıkama, temizlik ve yemek hizmetleri almaktadırlar. Bu hizmetler konuta göre, yurt yapısını öğrenci için tercih sebebi yapmaktadır. Ayrıca ortaklaşa ev kiralayan öğrenciler sorasında ailelerin eve gelmesi, dağınıklık, ev işi paylaşımları gibi konularda anlaşmazlık yaşayabilmektedirler. Yurtta faturaların yurt ücretine dahil olması, hızlı internet erişimi gibi konular da öğrencinin yurtta kalmayı istemesini destekleyen unsurlardır. Aileler de yurt yapısını konuta göre daha güvenli buldukları için tercih etmektedirler. Yurt yapısı, ofis yatırımına göre de karlı görülmektedir. Bölgede yeteri kadar ofis alanı bulunmaktadır. Bu yoğunluk, yurt yapısı ile karşılaştırıldığında yurt yapısı alan için ihtiyaçtır. Bu etkenler göz önüne alındığında, Ataşehir ilçesine önerilecek yurt gayrimenkul yatırımı desteklenmelidir.

4. Sonuç ve Öneriler

Pandemi sonrası Ataşehir İlçesi'nde özel yurt yatırımı yer belirleme modeli önerisi için , makale çalışması ilk olarak gayrimenkul yatırımı tipi seçim nedenlerini, pandemi sonuçlarıyla ele almıştır. Ardından alan seçimi yaparak mevcutta yer alan ve gayrimenkul yatırımını etkileyen faktörleri incelemiştir. Bu analizler sonucunda gayrimenkul yatırımına ihtiyaç duyulan ve hayata geçtiğinde bir yatırım tipi olarak kazanç sağlayacağı düşünülen yurt binası için alan seçimi yapılmıştır. Modelde alan seçiminde dikkat edilmesi gereken başlıklar belirlenmiştir. Bu seçim doğrultusunda bütçe hesabı yapılmıştır. Bölgede ihtiyaç duyulan yurt tipi ve kontenjan sayısı belirlenerek örnek gayrimenkul yatırımı alan seçimi modeli

oluşturulmuştur. Alan seçimi yatırım sürecinin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır, fakat yatırım süreci birçok aşamadan oluşmaktadır. Yetkin kişilerden alınacak hizmetler ve sürecinin kontrolü sayesinde yatırımcıların pozitif senaryo ile süreci takip etmesi mümkündür. Günümüz koşullarında risk etkenlerini minimum seviyeye indirerek yatırım yapılması gerekmektedir. Modelde yer alan, yurt yapısının sahip olması gereken özellikleri barındırması risk etmenlerini sıfıra indirmektedir.

Gayrimenkul yatırımı tipleri; ticari gayrimenkul yatırımı, endüstriyel gayrimenkul yatırımı, tarımsal gayrimenkul yatırımı, çok amaçlı gayrimenkul yatırımı ve barınma konut gayirmenkul yatırımı olarak beş ana başlık altında toplanabilir (Ocak, 2006). Ataşehir ilçesinde konut yatırımları, ticari yatırım olarak ofis yapıları, iş merkezleri, otel, spor salonları, hastane ve üniversiteler bulunmaktadır. Karma kullanımlı gayrimenkul yatırımı tipi olarak, Brandium, Palladium, Metropol gibi çok fonksiyonlu yapılar; ofis, avm ve konut işlevinde yer almaktadır.

Pandemi etkisinde özel yurtlar, öğrencilerin uzaktan eğitime devam etmesiyle kapanmak zorunda kalmıştır. Örgün eğitime geri dönülmesiyle yurt talebi, artan kiralar ve öğrencilerin tek yada iki kişiyle kalmak istemesiyle artış göstermiştir. Bu noktada ilçede tam kapasite ile çalışan özel yurtlara bir yenisinin eklenmesi ihtiyaç talebine yönelik bir yatırım olacaktır. Yatırımcının bu ihtiyaç doğrultusunda gayrimenkul yatırımı olarak yurt tercihi, yatırım tipine ihtiyaç duyan Ataşehir ilçesi özelinde değerlendirilmiştir.

Yapılan yıllık kira getirisi göstergesi ve Ataşehir ilçesi özelinde belirlenen yurt kapasitesinde artış gayrimenkul yatırımı tipi olarak yurt yapısını destekler nitelikte bulunmuştur. Devlet planlaması, yeni bir kamu politikası olarak yeni yurt yapısı yatırımı desteklenmeli, öğrenci yoğunluğu doğrultusunda imara yeni alanlar açılmalıdır. Bu alanlar etrafında bulunan öğrenci kullanımına uygun sosyal tesis alanlarıyla desteklenmelidir. İl planlamasında öğrenci yoğunluğunun bulunduğu ilçelere konaklama ve sosyal alanlar ile desteklenen yeni strateji planları eklenmelidir.Yurt yatırımı, kütüphane gibi sosyal alanlarla desteklenmeli, kentlerde yer alan arsalar bu doğrultuda imar planına dahil olmalıdır.

Teşekkür ve Bilgi Notu

Makale ulusal ve uluslararası araştırma ve yayın etiğine uygundur. Çalışma için Etik Kurul onayı gerekmemektedir.

Yazar Katkısı ve Çıkar Çatışması Açıklama Bilgileri

Makaleye tüm yazarlar eşit katkıda bulunmuştur. Çıkar çatışması yoktur.

Kaynaklar

1982 Meclisi. (t.y.). Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. Erişim Adresi (15.11.2024): https://www.anayasa.gov.tr/tr/mevzuat/anayasa/

Akıncı, H. B. (2020). Özel Öğrenci Yurtları ile Yapılan Sözleşmelerin Hukukî Niteliği ve Yurt Sözleşmelerine Covıd-19'un Etkisi. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*. Erişim Adresi (05.07.2022): https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1173414

Amca, F. (2016). *Gayrimenkul Değerlemesi Ve Denizli Merkez'de Bir Uygulama (Yüksek Lisans Tezi). Pamukkale Üniversitesi.*

Aslankan, A. (2018). The Production of Urban and Residential Language by Mixed-Use Mega Projects in İstanbul. *MEGARON*. Doi: https://doi.org/10.5505/megaron.2018.66199

Ataman Erkek Öğrenci Yurdu. (2021). Ataman Erkek Öğrenci Yurdu. Erişim Adresi (05.07.2022): http://www.atamanerkekogrenciyurdu.com

Ataşehir. (t.y.). Ataşehir. Erişim Adresi (13.02.2021): https://tr.wikipedia.org/wiki?curid=1011938

Ataşehir Belediyesi. (2021a). 249 pafta,1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta. Erişim Adresi (25.12.2021): https://webgis.atasehir.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=13805

Ataşehir Belediyesi. (2021b). Ataşehir Belediyesi. Erişim Adresi (25.12.2021): https://www.atasehir.bel.tr

Ataşehirdeki Yurtlar. (2021). Erişim Adresi (25.12.2021): https://www.yurtlarfiyatlar.com/istanbul-atasehir-ozel-yurtlar/

Beyhekim TOKİ Yönetimi. (t.y.). 01.01.2022 - 02.02.2022 Tarihleri Arası Gelir-Gider Durumu Gelirler. Erişim Adresi (03.07.2022):https://www.beyhekimtoki.com/muhasebe/ocak2022g.pdf

Bilge, E. (2018*). Informatıon Management İn Real Estate Development Project Lifecycle: BIM & IPD framework. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi.*

Blank, L. & Tarquin, A. (2018). *Engineering Economy (Eighth).* New York: McGraw-Hill Education Yayıncılık.

Bluent. (t.y.). What Are the 4 Types of Real Estate? A Simple Guide to Residential, Commercial and Industrial. Erişim Adresi (12.11.2024): https://www.bluentcad.com/blog/types-of-real-estate

BOÜN. (2021). Boğaziçi üniveristesi Yurtlar ve Konutlar Şube Müdürlüğü. Erişim Adresi (12.11.2024): https://yurtlar.bogazici.edu.tr

Büyükkaraciğan, N. & Ertaş, H. (2015). Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi Ve Konya Meram Örneği. Içinde *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi* • (C. 10, Sayı 10).

Dale, P. & Mclaughlin, J. (1988). *Land Information Management*. Oxford: Clarendon Yayımcılık.

Değirmenciler, E. (2008). *Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri (Yüksek Lisans Tezi). Kocaeli Üniversitesi.*

Demirel, B., Yelek, A., Alağaş, H.M., Eren, T. (2018). Taşınmaz Değerleme Kriterlerinin Belirlenmesi ve Kriterlerin Önem Derecelerinin Çok Ölçütlü Karar Verme Yöntemi İle Hesaplanması. Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi (KÜSBD) Cilt 8, Sayı 2.

Ezgeç, E. (2018). *Gayrimenkul Geliştirme Projesi Olarak Eğitim Yapıları Darüşşafaka Cemiyeti Eğitim Kurumları Vaka Analizi. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi.*

Fizibiliteinfo. (2017). Özel Öğrenci Yurdu Yatırım Fizibilitesi. Erişim Adresi (08.08.2022): https://www.fizibilite.info/ogrenci-yurdu-yatirimi/

Gençlik Ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğretim Kredi Ve Yurtlar Kurumu. (2021). 2018__2022_Stratejik_Plan. Erişim Adresi (08.11.2023): http://www.sp.gov.tr/upload/xSPStratejikPlan/files/qw520+2018-2022StratejikPlan.pdf

Güngör, E., (1999). *Taşınmaz mal değerlemesi ve Türkiye'de sermaye piyasalarında taşınmaz mal ekspertiz şirketlerine yönelik düzenlemeler yapılmasına ilişkin öneriler. TC Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi,* Ankara.

Görgün, G. (2017). *Gayrimenkul Değerlendirmede Şefiyelendirme ve Bir Örnek Uygulama*. Erişim Adresi (08.11.2023): https://dspace.ankara.edu.tr/server/api/core/bitstreams/ad717a64-f7e3-4df1-82f6-16b3ad43a6c8/content

Habertürk. (2022). *İstanbul'da konut fiyatları yüzde 241, kiralar yüzde 145 arttı.* Erişim Adresi (08.08.2022): https://www.haberturk.com/istanbulda-konut-fiyatlari-yuzde-241-kiralar-yuzde-145-artti-3526855-ekonomi

Hizmet, S., İşlevi, İ. & Kara, E. (2017). The Function of the Social Service Workforce during the COVID-19 Pandemic in Disadvantaged Groups. *Türkiye Sosyal Hizmet Araştırmaları Dergisi*, 4(1), 28-34.

Isaac, D. (1996). *Property Development Appraisal and Finance*. Londra: Macmillan Yayıncılık

İstanbul İli Yatırım Teşvik Belgesi. (2019). Erişim Adresi (08.09.2024): https://www.cekadanismanlik.com/Sayfa/78/istanbul-ili-yatirim-tesvik-belgesi

İstanbul Ofis Pazarına Genel Bakış. (2022). Erişim Adresi (08.08.2022): www.propin.com.tr

İstanbul Özel Yurt Fiyatları 2021-2022. (2022). Erişim Adresi (08.08.2022): https://www.yenisafak.com/ozel/istanbul-ozel-yurt-fiyatlari-2021-2022-3690265

İstanbul Şehir Haritası. (t.y.). Erişim Adresi (27.01.2022): https://sehirharitasi.ibb.gov.tr

Karakul, A., & Akpınar, H. (2022). Personnel Selectıon For Companıes In The Covıd-19 Pandemıa Condıtıons By Usıng AHP Based Topsıs. Journal of Business Innovation and Governance; 5(1): 73 – 89

Kavak, M. (2018). *Kredi ve Yurtlar Kurumu'na Bağlı Yurtlarda Kalan Üniversiteli Gençlerin İhtiyaçları ve Uyum Sorunları: Bir Nitel Araştırma. (Yüksek Lisans Tezi) Hacettepe Üniversitesi.*

Kavuncu, E. (2014). Türkiye'de Üniversitelerde Öğrenci-Yurt Hizmetleri ve Barınma Sorunu. Eğitime Bakış Eğitim-Öğretim ve Bilim Araştırma Dergisi, 30, 48-52. Erişim Adresi (08.11.2023): www.egitimbirsen.org.tr

Laren Resort. (t.y.). Laren Resort 2023 Gelir-Gider tablosu. Erişim Adresi (03.07.2022): https://larenluxuryresort.com/wp-content/uploads/2021/09/LarenLuxuryResort-Statistics-Turkish.pdf

Novalıć, A. (2012). *İstanbul'daki Yurt Odalarının, Yurt Odası Planlama İlkeleri Bağlamında Değerlendirilmesi. (Yüksek Lisans Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.*

MEB. (2022). T.C. Millî Eğitim Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Mınıstry Of Natıonal Educatıon Strategy Development Presıdency Resmi İstatistik Programı Yayınıdır. A Publication of Official Statistics Programme. Erişim Adresi (03.07.2022): http://www.meb.gov.tr

Ocak, E. (2006). *Gayrimenkul Yatırım Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm: Beyoğlu Bölgesinde Kamondo Han Örneği.* (Yüksek Lisans Tezi). *İstanbul Teknik Üniversitesi*.

Özçelik, D. (2010). *En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizinin Ataşehirde Uygulaması. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi.*

Ratcliffe, J., Stubbs, M. & Keeping, M. (1996). *Urban Planning and Real Estate Development*. Londra ve NewYork: Routledge Yayıncılık.

Sağında, L. (2001). *Gayrimenkul Geliştirme Sürecinde Değer; Mimarın Katkısı (Yüksek Lisans Tezi). Orta Doğu Teknik Üniversitesi.*

Sepulveda, J. A. ., Souder, W. E. . & Gottfried, B. S. . (1984). *Schaum's outline of theory and problems of engineering economics.* New York: McGraw-Hill Yayıncılık.

Songüler, M. (2019). *Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Kentsel İmge ve Kullanıcı Kimliği İlişkileri Üzerine Nitel Bir Araştırma. (Yüksek Lisans Tezi) İstanbul Teknik Üniversitesi.*

SURGY. (t.y.). Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (SURGY) Gelir Tablosu. Erişim Adresi (03.07.2025): https://fintables.com/sirketler/SURGY/finansal-tablolar/gelir-tablosu

Şahin, B. (2001). *Alışveriş Merkezi Yatırımlarının Türkiye Koşullarında İrdelenmesi ve Antalya Örneği (Doktora Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.*

Şahin, D. (2010). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri, Değerlemede Eğitim Süreci ve Türkiye Uygulamaları (Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi.*

Tarin, E. (2013). *Yerel Yönetimlerde Emlak Vergisi Matrahının Tespiti, Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Aydın Üniversitesi.*

T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı. (t.y.). *Özel Öğrenci Yurdu (Erkek) Ön Fizibilite Raporu*. Geliş tarihi 03 Temmuz 2025, gönderen https://www.kuzka.gov.tr/paylasim/yayinlar/rapor_analiz/2016-RP-10-106_ozel_ogrenci_yurdu_(on_fizibilite)_raporu.pdf

Topal, F. (2019). *Gayrimenkul Geliştirme Projelerinin Süreçleri ve Bu Süreçlere İlişkin Uygulamalar. (Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi.*

TURMOB. (2022). 2022 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösteren Cetvel. Erişim Adresi (08.08.2022): https://www.turmob.org.tr/mevzuat/Pdf/19574

Türkiye Barolar Birliği. (t.y.). İnsan Hakları Bildirisi. Erişim Adresi (03.07.2025): https://www.barobirlik.org.tr/Yayinlarimiz

Türkiye'de COVID-19 pandemisi. (t.y.). Erişim Adresi (17.09.2024): https://tr.wikipedia.org/wiki/T%C3%BCrkiye%27de_COVID19_pandemisi#:~:text=Bu%20maddenin%20daha%20do%C4%9Fru%20ve,11%20Mart%202020%20g%C3%BCn%C3%BC%20a%C3%A7%C4%B1kland%C4%B1.

Türk, M. (2012). *Ticari Gayrimenkul Geliştirme Sürecinde Yer Seçimi Analizi: Türkiye'de Alışveriş Merkezlerinin Kuruluş Yerlerinin İncelenmesi. (Yüksek Lisans Tezi). Ankara Üniversitesi.*

Üreten, A. (2007). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti. (Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi.*

Vali Muammer Güler KYK Kız Yurdu. (2021). Erişim Adresi (08.08.2022):https://www.kykyurtlar.com/vali-muammer-guler-ogrenci-yurdu-54658-kyk-yurdu/

Yanni, C. (2019). *Living on Campus*. Londra: University of Minnesota Yayıncılık.

Yeditepe Üniversitesi. (2022). Yeditepe Üniversitesi'nin 2022-2023 Eğitim-Öğretim Yılı İçin Öğrenci Yurtlarına İlişkin Bilgiler. Erişim Adresi (08.08.2022): https://yeditepe.edu.tr/sites/default/files/2023-04/9_2022_yeditepe_yurt_bilgileri.pdf

Yenisahra Erkek Yurdu. (2021). Erişim Adresi (08.08.2022): https://yenisahra.org/#hakkimizda

Yüksek Öğretim Kurulu. (2022). Yükseköğretimde yeni istatistikler. Erişim Adresi (08.08.2022): https://www.yok.gov.tr/Sayfalar/Haberler/2023/yuksekogretimde-yeni-istatistikler.aspx

A Proposed Model for Site Selection of Private Dormitory Investment in the Ataşehir District in the Post-Pandemic Period

Summary

The economic difficulties experienced with the pandemic caused a loss to the private dormitory enterprises due to the transfer of education to the online platform, resulting in the closure of these enterprises. With the return to normal life following vaccination and the resumption of formal education, the demand for student dormitories has re-established itself. The dormitory capacities, already insufficient before the pandemic, have become wholly inadequate due to these closures. Many students could not find a dormitory and could not meet one of their basic needs for shelter, as they could not find a house suitable for their budget with the increasing rents. At this point, as a real estate investment, dormitory operation becomes attractive for both the investor, the operator, and the service recipient. Real estate investment has been a preferred type of investment from past to present.Private dormitory projects developed as real estate investments represent a secure investment model that both meets demand within a specific timeframe and generates profit for investors.However, for a positive investment scenario to be realized, it is essential that the development processes are clearly defined and properly implemented.Among these processes, the selection of the investment location constitutes a critical step in real estate development.Firstly article examining estate investment types, after focused on examining the dormitory types. The article focuses on the dormitory building as a real estate investment. The focus of the study, which deals with this issue in order to propose a solution to the negative consequences of the pandemic process, is to create an exemplary model for the selection of areas, which is very important for real estate investment. Site selection in terms of architecture is one of the important decisions of the project. According to Topal (2019), the stages of real estate investment follow each other as: the generation and development of the project idea, the market research process, the site selection process, the land acquisition process, the design process, the construction phase, and the operation phase.This article focuses on the third stage, the site selection process. In this point, has developed a model that encompasses the stages of the process by addressing the dormitory building that is currently needed. In order to express the model through an example, Ataşehir District was chosen for the field study with its universities, alternative housing types, and conditions that take place in the global platform. In line with this preference, the article, which determined the Ataşehir District for the field study, deals with the stages and analyses required for the model proposal it targeted, respectively. In this context, the Ataşehir Municipality was consulted regarding the available plots designated as social facility areas within the district. The municipality presented three alternatives for dormitory construction: two located in Ferhatpaşa Neighborhood and one in Atatürk Neighborhood.Following an environmental analysis, the plot located in Atatürk Neighborhood—identified as an area of need—was selected as the real estate site.This choice was made based on the requirements defined in the analysis section, as well as by evaluating factors such as accessibility, proximity to the TEM highway, and central location in comparison to the other plots. Then the dormitory capacity of the district was calculated. The dormitories in the district are operating at full capacity, and the quotas are insufficient for the student demand in the area. The need was determined by evaluating the current university and dormitory locations, the investment budget was also calculated, and the project development process of the dormitory building, which will be proposed as a real estate investment, was developed as a model for investment planning. In the Ataşehir District, investments such as mass housing, offices, hotels, hospitals, and shopping malls have been included as real estate investments. However, the number of private dormitories in the area is insufficient. This data was obtained as a result of interviews with private dormitories in Ataşehir. All private dormitories are operating at full capacity. In line with this need, a dormitory facility is proposed as a real estate investment. In the model proposal created for private dormitory investment in the Ataşehir District after the pandemic, the most profitable investment was determined as dormitory investment according to the calculation made with capitalization rates. For the private dormitory investment location determination model proposal in Ataşehir District after the pandemic, the article first addressed the reasons for choosing the real estate investment type with the pandemic results. Then, by selecting the area, it examined the factors that are currently available

and affect real estate investment. As a result of these analyses, an area selection was made for the dormitory building that is needed for real estate investment and is thought to provide profit as an investment type when it is put into practice. The headings to be considered in area selection in the model were determined. A budget calculation was made in line with this selection. A sample real estate investment area selection model was created by determining the type of dormitory needed in the region and the number of quotas. While site selection is a key part of the investment process, it is only one of many critical stages. Rental incomes of the structures.Thanks to the services to be received from competent people and the control of the process, it is possible for investors to follow the process with a positive scenario. In today's conditions, it is necessary to make investments by minimizing the risk factors. The fact that the dormitory structure in the model has the features it should have minimizes the associated risks significantly. Real estate investment types can be grouped under five main headings as commercial real estate investment, industrial real estate investment, agricultural real estate investment, multi-purpose real estate investment, and housing real estate investment (January, 2006). Housing investments in the Ataşehir district include office buildings, business centers, hotels, gyms, hospitals, and universities as commercial investments. As a mixed-use real estate investment type, multifunctional buildings such as Brandium, Palladium, and Metropol are used as office, shopping mall, and housing functions. Private dormitories had to be closed due to the pandemic as students continued their distance education. With the return to formal education, the demand for dormitories increased due to increasing rents and students wanting to stay with one or two people. At this point, adding a new one to the private dormitories operating at full capacity in the district will be an investment directed to the demand. In line with this need, the investor's dormitory preference as a real estate investment was evaluated specifically for the Ataşehir district, which needs this type of investment. In the case of real estate investment, as office and residential structures on the selected land, the rental income of the structures was compared. A comparison was made according to the unit m^2 prices of 2022. The incomes that the investments will bring were obtained by multiplying the unit m^2 prices in the Ataşehir district by the total m^2. According to the rental income table,this calculation shows that, as a result of this calculation, dormitory real estate investments are investments with higher rental income compared to office and residential structures. The annual rental income indicator and the increase in dormitory capacity determined specifically for the Ataşehir district were found to support dormitory structures as a real estate investment type. Not only found the article is found requirement to dormitory, but also the net operating income was calculated by capitalizing the income of different investment types. Accordingly, the investment profitability was found to be dormitory > office > residential. The article also suggests, recommended that public planning authorities support dormitory structure investments as a new public policy; new areas should be opened for development in line with student density. These areas should be supported with social facility areas suitable for student use around them. New strategy plans supported with accommodation and social areas should be added to the districts with student density in provincial planning. Dormitory investments should be supported with social areas such as libraries, and lands in cities should be included in the zoning plan accordingly. The proposed model aims to enable investors to monitor the process and determine the most accurate investment return through a comparative capitalization value table. The capitalization rate (cap rate) is the ratio of the annual net income of the investment to the investment value and is used to measure the profitability of the investment. Subsequently, with a cost and rental income table, the model serves as an example to calculate the profitability of the investment over the years of operation. These calculations make it easier for investors to make financial planning and risk management. In addition, the model facilitates the monitoring of the process and enables objective evaluation of investment performance. It contributes to the standardization of processes to increase the chance of success of investment projects. This study, which is specific to the Ataşehir region, will support investors and academic studies.

Authors are responsible for the copyright of figures, pictures, and images in the articles, the content of the articles, the accuracy of the references and citations, and the suggested ideas and others.