

KÜTAHYA'DA PLANLAMA DÜŞÜNCELERİ ÜZERİNE



Editörler

Doç. Dr. Rahmi ERDEM

Doç. Dr. H. Filiz ALKAN MEŞHUR

Dr. Özer KARAKAYACI

Dr. Fatih EREN

Atlas Akademi Yayınevi
ISBN: 978-605-66689-0-6
© 1. Basım, Temmuz 2016

© Copyright 2016, ATLAS AKADEMİ

Bu baskının bütün hakları Atlas Akademi'ye aittir.
Yayın evinin yazılı izni olmaksızın, kitabın tümünün veya bir kısmının
elektronik, mekanik ya da fotokopi yoluyla basımı, yayımı,
çoğaltımı ve dağıtımı yapılamaz.

SERTİFİKA NO: 15833

Kapak ve Dizgi
Atlas Akademi Yayınevi

Baskı ve Cilt
Dizgi Ofset
Matbaacılar Sitesi 10451 Sk. No: 4
Konya

KÜTÜPHANE BİLGİ KARTI

Editörler:

ERDEM, Rahmi
MEŞHUR ALKAN, H. Filiz
KARAKAYACI, Özer
EREN, Fatih

Yardımcı Editörler:

TURAN, Ahmet Talha
KAPTAN, Ayşe
DEMİR, Deniz
SÖKMEN, Feride
İRİ, Hüseyin
YANAR, Mehmet
ŞİMŞİR, Saliha



Akademi Mah. Yeni İstanbul Cad.
No: 22 Selçuklu / KONYA
Tel: 0332 241 30 59

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	ix
İÇİNDEKİLER.....	xi
KÜTAHYA'DAKİ KENTSEL MEKÂN KULLANIMLARININ EVRENSEL TASARIM YAKLAŞIMI BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ.....	1
H. Filiz ALKAN MEŞHUR	
KÜLTÜR ENDÜSTRİLERİ KÜTAHYA'DA YEREL KALKINMA İÇİN BİR STRATEJİ OLABİLİR Mİ? EKONOMİK COĞRAFYA PERSPEKTİFİNDE BİR DEĞERLENDİRME.....	23
Özer KARAKAYACI	
KÜTAHYA'NIN GAYRİMENKUL PİYASA YAPISI VE DAVRANIŞI.....	41
Fatih EREN	
TOKİ UYGULAMALARININ KULLANICI MEMNUNİYETİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	57
Ayşe GÜMÜŞ	
YAYALAŞTIRILAN CADDELERDE İŞLEVSEL VE FİZİKSEL DEĞİŞİM SÜRECİ: KÜTAHYA ÖRNEĞİ.....	77
Bekir YURTDAŞ	
KÜTAHYA TARİHİ KENT MERKEZİNDE KORUMA-KULLANMA DENGESİ ÇERÇEVESİNDE KENTSEL BOŞLUKLARDA AÇIK VE YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ.....	97
Dila BAŞER.....	97
KÜTAHYA'NIN KİMLİKLERİ VE KÜTAHYA'YA YENİ BİR KİMLİK KAZANDIRMAK.....	107
Gamze DUT	
KÜTAHYA TARİHİ KENT MERKEZİNİN TURİZM POTANSİYELİNİN BELİRLENMESİ.....	123
Halil İbrahim YILDIRIM	

KÜTAHYA’NIN GAYRİMENKUL PİYASA YAPISI VE DAVRANIŞI

Fatih EREN

ÖZET

Her şehrin olduğu gibi, Kütahya’nın da kendine has bir gayrimenkul piyasası vardır. Ulusal ve yerel ölçekte kent ekonomisinde yaşanan gelişmeler ve Kütahyalıların değişen sosyal yapısı, Kütahya gayrimenkul piyasasının yapısını ve davranışını doğrudan etkilemektedir. Bu çalışmada, özgün bir davranış sergileyen Kütahya gayrimenkul piyasasının bugünkü yapısal durumu ve eğilimleri genel hatlarıyla betimlenmeye çalışılmıştır. Çalışmada niteliksel bir metodoloji takip edilmiş, derinlemesine yüzyüze görüşme ve odak grup görüşmesi yöntemleri kullanılmıştır. Araştırma sonucu gösterir ki, Kütahya gayrimenkul piyasasının önünde iki seçenek bulunmaktadır. Piyasa yakın gelecekte ya spekülatif girişimlerle bir konut arzı patlaması yaşayacak, ya da kentin arsa stoğunun az sayıda insanın kontrolüne geçmiş olmasına bağlı olarak bir tıkanmayla karşı karşıya kalacaktır. Kütahya’daki riskli ve niteliksiz gayrimenkul stoğunun yenilenmesinde, TOKİ ve küçük yerli inşaat şirketlerinin başrolü paylaştığı görülmektedir. Kütahya Belediyesi ise, kentsel gelişmeyi tamamen gayrimenkul sektörü oyuncularının tercih ve kararlarına bırakmadan, kentte sosyo-çevresel yönü kuvvetli gayrimenkul projelerinin önünü açmak suretiyle kentsel gelişmeyi olumlu şekilde yönlendirebilecek yegane etkili ve yetkili aktör konumundadır.

GİRİŞ

Kütahya, güvenli, su zengini, insanı düzgün, potansiyeli çok yüksek olan ancak bu potansiyellerini yıllardır etkili bir şekilde kullanamayan bir şehirdir. Gerek bulunduğu avantajlı lokasyon, gerekse sahip olduğu kaynaklar sayesinde şehir Türkiye’de adını sıklıkla başarılarla duyuran bir kent olabilecekken böyle olmamış, aksine Kütahya orta ölçekli şehirlerde değil ancak küçük kasabalarda görülebilecek sıkıntılarla adından söz ettiren bir yerleşme olmuştur. 1950 sonrası şehre yapılan büyük kamusal iş-

letme yatırımları şehirde ciddi bir istihdam sağlamıştır. Bu kamusal yatırımlar şehir ekonomisini belli ölçüde büyütmüş, ancak kent insanının girişimci yönünü de zayıflatmıştır. Bugün bakıldığında birkaç aile dışında şehirde büyük yerli girişimciler yoktur. Küçük ticari işletmelerin (esnaf dükkanlarının) pek çoğu ise başka şehirlerden gelip Kütahya'ya yerleşen kişilerce işletilmektedir. Kütahyalılar kentlerine karşı yüksek bir aidiyet duygusu taşımaktadır. Ancak şehir yönetiminde bu duygusal bağ yıllarca doğru kullanılamamış, kentteki kurumlar arası işbirliği ve Kütahyalılar arasında sosyal dayanışma yeterince geliştirilememiştir. Bunun doğal sonucu olarak şehirde sosyo-kültürel ve ekonomik anlamda gelişme istenen düzeyde sağlanamamıştır.

Şehrin diğer sektörlerinde olduğu gibi Kütahya gayrimenkul piyasası da kendisinden beklenen performansı sergileyememektedir. Gayrimenkul sektörü, Kütahya'nın olumlu yönde kentsel gelişimini sağlayacak şekilde yapılandırılmadığından, bugün şehir fiziksel anlamda oldukça sağlıklı bir görünüm sergilemektedir. Niteliksiz çok katlı yapılar kentin her tarafını sarmıştır. İnsanların en temel gereksinimi olan kent içinde açık-yeşil alanlar ve otopark alanları oluşturulamamıştır. Tarihi kent merkezi, insanların terk ettiği, neredeyse hiç uğramadığı bir yere dönüşmüştür. Bu nedenle, kentin içinde bulunduğu sıkıntılardan kurtarılması, bir yönüyle şehrin gayrimenkul sektörünün yapısının ve işleyişinin anlaşılmasına bağlıdır. Gayrimenkul sektörünün yapılandırılmasına bağlı olarak Kütahya, ilerleyen yıllarda daha olumlu veya daha olumsuz kentsel gelişmelere sahne olabilir. Bu yüzden bu çalışma Kütahya gayrimenkul piyasasının genel durumunu ortaya koymayı amaçlar. Çalışmanın başında, gayrimenkul piyasalarına yönelik iki farklı bakış açısı literatür yardımıyla ortaya konmuştur. Ardından Türkiye gayrimenkul sektörünün genel bir değerlendirmesi ve Kütahya gayrimenkul piyasasına ilişkin mevcut durum tespitlerinde bulunulmuş, sonuç ve öneriler bölümüyle çalışma tamamlanmıştır.

GAYRİMENKUL PİYASALARI

Gayrimenkul piyasalarına ilişkin literatürde öne çıkan iki yaklaşım vardır: "Neo-klasik Yaklaşım" ve "Kurumcu Yaklaşım". Bu bölümde sırasıyla bu iki yaklaşımın gayrimenkul piyasasına bakışına değinilmektedir.

Neoklasik Yaklaşım, bireyciliği ön plana alır ve piyasa mekanizmasının mükemmelliğini savunur. Yaklaşımın 3 temel varsayımı vardır. Birincisi, sosyo-ekonomik sistem içinde çözülemeyecek çatışma yoktur. İkincisi, insanlar daima rasyonel ekonomik kararlar verirler ve olayların çıktısını düşünerek hareket ederler. Yani insanlar kendi çıkarlarını maksimize etmeye çalışır, şirketler de kendi karlarını maksimize etmeye çalışır. Üçüncüsü, insanlar tam bir bilgi sahibi olarak, bağımsız karar verirler ve davranırlar. Bu yaklaşıma göre sosyal olaylar, bireylerin hedonistik eylemlerinin bir birikimidir (Weintraub, 2010). Piyasa aktörleri sürekli olarak kendi zenginliklerini ve refahını arttırmak için çabalarlar. Dolayısıyla piyasalar fazlasıyla rekabetçi ve bireycidir. Herkes tek kendini düşünür, sadece kendi çıkarını üstün tutar (Gregory vd., 2009).

Yaklaşım, küresel gayrimenkul piyasası içinde arz-talep dengesine ulaşmaya çalışır. Bu dengeye 'equilibrium' denir ve bu dengeye ulaşmak için elverişli koşullar sürekli olarak oluşturulmaya çalışılır (Leishman, 2003). Piyasadan gelen sinyallere hem üreticiler hem tüketiciler rasyonel tepkiler verdiğinde ancak bu dengeye ulaşılır. Satıcı ve alıcıların beklentileri karşılandığında bir dengeye ulaşılmış olur ve bir denge fiyatı oluşur. Bu dengenin ortaya çıktığı piyasalara "mükemmel piyasalar" denir. Gayrimenkul piyasasında değişim denince bu yaklaşımda arz ve talep dengesindeki değişim akla gelir. Bu dengedeki değişimler bazı içsel (endogenous) ve dışsal (exogenous) faktörlere bağımlıdır. Gayrimenkul fiyatları, kiralari, boşluk oranları, vb. içsel faktörlerdendir. Faiz oranları, ekonomik büyüme, istihdam oranları, vb. dışsal faktörlerdendir (Eccles vd., 1999).

Yaklaşım, genellikle fiyat, kira gibi piyasa çıktılarının neler olduğunu açıklamaya çalışır. Bu çıktılardaki sayısal değişimlerle ilgilenir. Bu sayısal değerler, piyasadaki arz-talep dengesinin göstergeleridir. Bu yaklaşım, rekabetçi piyasa etkinliği kavramını üretmiştir. Rekabet halindeki piyasa aktörleri arasında kaynakların dengeli bir dağılım gösterdiği varsayılır. Aktörler arasında dengeli bir dağılım yoksa, o piyasada şirketlerde iflaslar yaşanır. Bunun olmaması için piyasada bazı düzeltmelere ihtiyaç duyulur. Piyasa-egemen serbest girişim sistemi, küresel kapitalist sistemin bir destekleyicisidir. Bu yaklaşımın en güzel yanı, ekonomi aktivitesinin tüm unsurlarını bir arada düşünmesidir. Bu bütün içinde etkili koşullar oluşturulabildiğinde, refah da sağlanmış olur (Johnston et al., 2000). Bu yaklaşım, sayısal ekonomik modellere, arazi kullanım ekonomisine, konut finansmanı ve piyasa analizlerine önemli katkılar yapmıştır. Ekono-

mik ilişkilere dair konularda çözümlemeler yapmada ekonomik modeller oldukça etkili olmaktadır. Bu yaklaşım temelde ne üretildi, nasıl üretildi ve kim için üretildi meselesiyle ilgilenir (Stiglitz, 2001). Bu sayede bu görüşün demokrasiye katkı sunduğunu iddia edenler vardır çünkü insanlar ellerindeki parayı nereye niçin harcayacaklarına kendileri karar vermektedir.

Neoklasik yaklaşıma yönelik literatürde çeşitli eleştiriler mevcuttur. İlk eleştiri, insanların sadece rasyonel ekonomik kararlar vermediği ile ilgilidir. İnsanlar içinde bulundukları sosyal ve ekonomik koşullar altında veya dönüşen üretim teknolojilerine bağlı olarak karar verirler. Bu yaklaşım, bu gerçeği görmezden gelir. Bu yaklaşım çok fazla bireye odaklıdır ve bireyi izole olarak düşünür. Halbuki insanların diğer insanlarla çok çeşitli ilişkisel bağları vardır (Gingrich, 1998). Çağdaş neo-klasikler çalışmalarında, bireyin yanında aileleri ve çıkar gruplarını da dikkate almaya başlamışlardır. Bireyi toplumun temeli olarak düşünür. Birey sanki her kararını yalnız verir, kazancı kendisine aittir, fırsatları kendine özgüdür. Halbuki gerçek insan, rasyonel ekonomik adamdan farklıdır. Davranış ve kararlarını etkileyen pek çok unsur vardır. İnsanlar, çok iyi tanımlanmış bir kapsamda karar vermezler. İnsanlar uyum sağlar, kopyalar, geçmişte denenmiş tecrübeleri dikkate alır, kumar oynar, hesap edilmemiş riskler alır, fedakarlık yapar, paylaşır, tahmin edilemeyen ve açıkla-namayan kararlar verebilirler (Weintraub, 2010).

Başka bir eleştiri, mükemmel piyasa rekabeti diye bir şey olmadığına dairdir. Bir gayrimenkul piyasasında insanlar genellikle popüler tercihler yaparlar; yani çoğunluğa uyarlar (Camerer, 1995). Hükümetler piyasaları düzenlemek için genellikle müdahalede bulunur. Kamu yararı adına ve çatışmayı çözmek adına devlet piyasaya müdahale ettiğinde, piyasa mekanizması işlemez hale gelir. Piyasalar etkin ve mükemmel olamazlar. Zayıf ve etkisiz oyuncular piyasada tutunamazlar. Her piyasada bazı monopol yapılar görülür. Bu yüzden her hükümet, monopolleşmeyi engellemek için birtakım kanuni düzenlemelere başvurur (Zhu, 1997). Çağdaş neo-klasikler, mükemmel piyasa dengesinin oluşamayacağını kabul ederler. Sömürü ve belirsizlikler bu dengenin oluşumuna engeldir. Eğer denge oluşamıyorsa, pazar çıktılarının etkinliğinden de söz edilemez. Çok çeşitte çıktılar olabilir ve bu çıktılar arasında kıyas yapabilmek mümkün olur.

Bu yaklaşımın gerçeklikle bağı çok zayıftır. Çünkü piyasa mekanizmasını çok basite indirger. Çok karmaşık süreçleri barındıran gayrimenkul geliştirme aktivitesini açıklamada yetersiz kalır (Guy and Henneberry, 2000). Bu yaklaşım çok gelişmiş matematiksel ekonomik modeller kullanır ama bu karmaşık modellerin pratik meselelere uygulanabilirliği neredeyse yoktur (O'Sullivan, 2003). Yani bu yaklaşım, gayrimenkul geliştirme aktivitesini bir matematik disiplini olarak görür, bir sosyal bilim olarak görmez. Bu görüş, bulgulara, kanıtlara dayalı olarak gerçek dünyayı keşfetmeye çalışmaz. Aksine, gerçek dünya, modellere uymaya zorlanır. Bu modellerin gerçeklikle uyumu çok zayıftır çünkü bulgulara dayalı olarak üretilmez. O yüzden bu modeller ancak kendine hizmet eder özelliktedir. Yaklaşım, bir bakıma bir çeşit entelektüel oyundur. Ekonomik gelişme ve ekonomik uygulamalar arasında bir ilişki kurmaz (Blaug, 1997).

Çağdaş neo-klasikler, piyasa bilgisine erişmenin kolay ve serbest olmadığını kabul ederler. Bu yaklaşım ayrıca, insanın bilgi ve tecrübe birikimini ve ekonomi-toplum içindeki kurumsal düzenlemeleri görmezden gelir. Bu görüşe dair yapılan son çalışmalarda, birey yerine sosyal gruplar hesaba katılmaktadır. İçsel ve dışsal faktörlerin yanında kurallar, normlar ve tercihler de hesaba katılmaktadır (Colander et al., 2009). Yaklaşım, kurumsal gerçekliği görmeye başlamıştır. Eğer mükemmel piyasa diye bir şey yoksa, eğer piyasa bilgisine serbest erişim diye bir şey yoksa, eğer piyasanın geleceğine ilişkin belirsizlikler çoksa, o zaman insanlar sadece kendi çıkarlarını maksimize etmek için çabalamazlar. O zaman, bazı alışkanlıklara, geleneklere, elverişliliğe ve reklama göre hareket ederler. Özetle, ekonomi çalışmalarında, toplumların tarihsel evrimi ve kültürel birikimi artık dikkate alınmaktadır. Bu yaklaşım teorik olarak Kurumcu Ekonomi görüşünden beslenir. Gayrimenkul geliştirme sürecinin sadece fiziksel ve ekonomik bir süreç değil, aynı zamanda sosyal bir süreç olduğu gerçeğini kabul eder. Süreçte her tür kurumsal yapılanmanın önemine işaret eder. Yaklaşımın göre aktörlerin çıkarları ve davranışları, yasal ve kurumsal yapılara bağlıdır. Aynı şekilde yasal ve kurumsal yapılar, aktörler tarafından şekillendirilir (Gingrich, 1998).

Gayrimenkul piyasasına farklı bir açıdan bakan Kurumcu Yaklaşım, Neoklasik yaklaşımın zayıf yanlarından sıyrılmış ve güçlü yanlarını bünyesine katmayı başarmıştır. Bu sayede kompleks olan gayrimenkul

geliştirme sürecini daha iyi açıklar hale gelmiştir. Her sürecin kendine özgü olduğunu kabul eder, zamana ve mekana bağlı farklılaşmaları dikkate alır. Ancak yaklaşım bu kompleks çözümlemeleri yaparken çok fazla veriye ihtiyaç duyar. Aktörlerin çıkarlarının ve davranış stratejilerinin belirlenmesi işi oldukça zaman alıcıdır.

Bu yaklaşım, geliştirme sürecinde organizasyonlara, uygulamalara ve networklere vurgu yapar (Amin, 1999). Diğer tüm farklı görüşleri kapsar. Yaklaşım göre, piyasalar, etkileşimlere dayalı olarak ortaya çıkan sistemlerden ve yapısal süreçlerden meydana gelir. Kendi içinde kuralları, bazı gelenekleri, alışkanlıkları ve uygulamaları vardır. Piyasalar devlet içindeki kurumsal yapılanmanın bir yansımasıdır ve büyük yapılanmaya hizmet ederler (Healey vd., 1995). Her piyasada belli bir çıkar ve güç dağılımı söz konusudur. Bu durum, piyasa üzerinde bir sosyal kontrol sağlar. Kurumcu yaklaşıma göre, aktör-network ilişkileri, karşılıklı güven, saygı ve anlayışı üretir. Bu sayede piyasa işler hale gelir. Resmi kurallar ve düzenlemeler, yasalar ve yönetmeliklerle piyasanın işleyişi düzenlenir. Informal adetler ve uygulamalar, insanların amaçlarına, ideallerine, ihtiyaçlarına ve beklentilerine karşılık gelir (De Magalhaes, 1999).

Gayrimenkul piyasaları döngüsel ve değişken bir yapıya sahiptir. Bir döngü gibi, belli aralıklarla piyasa hareketliliği çok hızlanır ve çok yavaşlar. Bu döngülerin zamanlaması, süresi ve büyüklüğü uzun vadede bir taraftan kentin mekansal gelişimini etkilerken diğer taraftan o piyasaya yapılacak yatırımların risk ve kazanç düzeyini de etkiler (Ball, 1998). Gayrimenkul arzındaki hızlanmaların ve yavaşlamaların nedenleri üzerinde durmak gerekir. Bu çalışmanın teorik ve kavramsal altyapısını kurumcu görüş oluşturmuştur. Bu kapsamda Kütahya gayrimenkul piyasası, kurumcu görüşün bakış açısına göre bu çalışmada ele alınmıştır.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINA İLİŞKİN GENEL BİR DEĞERLENDİRME

Kütahya gayrimenkul piyasasına odaklanmadan önce, Türkiye gayrimenkul piyasasının genel durumunu ortaya koymak faydalı olacaktır. Türkiye gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren çok fazla şirket vardır. Sektörel oyuncu sayısındaki çokluk, piyasadaki rekabeti çok fazla arttırmakta, rekabet ise kentlerde yeni gayrimenkul gelişimlerini körüklemek-

tedir. Bu yüzden Türkiye kentleri şu anda sürekli bir büyüme ve yayılma baskısı altındadır. Sektörün şu andaki ilerleyişi, kontrolsüz, geleceği belirsiz ve sürdürülebilir olmayan bir ilerleyiş olarak nitelenebilir. Sektördeki yatırım ve kazanç fırsatları aceleci bir tavırla hızla sömürülmek istenmektedir. Bu durum gelecekteki kazançların bugünden tüketilmesi anlamına gelir. Gelişmiş ülkelere bakıldığında, bu ülkelerin kendi topraklarını yüksek derecede piyasa malzemesi haline getirmediği görülür, çünkü toprak ana kaynaktır ve oldukça bilinçlice kullanılıp tüketilmelidir. Türkiye kentlerinde üretilen her yeni gayrimenkul projesi, bir önce geliştirilen diğer gayrimenkul projelerinin kazancını, getirisini olumsuz yönde etkileyen bir hal almıştır. Büyük paralar yatırılan projelerin başarısı ve hayatta kalma şansı azalmakta, değerleri düşmektedir. Sektörel yatırımlar birbirini destekler ve tamamlar nitelikte değil, birbirine zarar verir niteliktedir.

Gayrimenkul sektöründeki büyümenin, ulusal ve yerel ekonomilere ciddi bir katkısı vardır. Ancak bu sektör, diğer sektörlerin büyümesine bir engel teşkil etmemelidir. Üretim ekonomisine geçmek isteyen ülkelerde, genellikle kamusal kaynakların ve özel sektör sermayesinin büyük bölümü gayrimenkul sektörüne harcanmaz. Sanayiye, endüstriyel üretime ve hizmetler sektörüne harcanır. Türkiye’de elinde sermayesi olan kişilerin ilk düşüncesinin sermayelerini bir arsaya yatırarak kar elde etmek olduğu görülmektedir. Bu tip sermayedar davranışı, Türkiye toplumunun, bir üretim toplumuna dönüşmesinin önünde bir engel oluşturmaktadır. Türkiye’de üretim sektörlerindeki gelişmeye bağlı olarak ihtiyaç nispetinde gayrimenkul projeleri hayata geçirilmemektedir.

Türkiye’de gerek arsa gerekse konut fiyatları sürekli bir yükselme trendi içindedir. Bu durum Türkiye ekonomisinin son 10 yıldır hızlı bir büyüme trendi içine girmesiyle ilgili bir durumdur. Ancak ülke ekonomisindeki büyüme yüzdesi, gayrimenkul fiyatlarındaki artış yüzdesinin çok gerisinde kalmaktadır. Yani gayrimenkul fiyatları her yıl anormal bir şekilde yükselmekte, bu anormal yükseliş yüzünden ülke ekonomisindeki büyüme, ülke insanına artı bir refah olarak yeterince yansıyamamaktadır. Aksine kentsel yoksulluk kendisini daha fazla hissettirmektedir. Çünkü bugün insanlar gelirlerinin büyük bölümünü konut kirası ödemesine veya konut kredisi ödemesine bağlamış durumdadır. Türkiye’de yoksulluğu azaltmanın ve toplum refahını arttırmanın yolu, gayrimenkul fiyatlarındaki

anormal yükselişin engellenmesinden geçer. Türkiye’de insanlar alım güçlerini çok aşar şekilde bir konut sahibi olmaya çalışmaktadır. Türkiye halkı, uzun yıllar borç yükü altında ezilmeyi göze almış vaziyettedir. Halbuki insanın temel bir ihtiyacı olan barınma ihtiyacını karşılaması bu kadar zor ve eziyet verici olmamalıdır. Türkiye, özel sektörüne orta, orta-düşük, düşük gelir grubuna yönelik ucuz ve yaşanabilir konutlar ürettirmeyi başarabilirse, bu gerçekten toplumda ciddi bir rahatlama ve refah artışı sağlayacaktır. Şu anda gayrimenkul sektörü, büyük oranda orta, orta-üst ve üst gelir grubuna hizmet etmektedir.

Gayrimenkul projeleri, Türkiye kentlerinde mekansal bölünmeler ve toplumsal ayrışmalar için ciddi bir zemin hazırlamaktadır. Toplumdaki gelir uçurumunun küçülmesi ve sosyal adaletin tesisi, doğrudan gayrimenkul sektörünün faaliyetleri ile ilişkili bir konudur. Toprak sahipliliği, Türkiye’de hızla zengin olmak için bir fırsat aracı olarak kullanılmaktadır. Toprak, aşırı zenginleşme için bir araç olmaktan çıkartılmalıdır. Sektörde arz-talep dengesine ulaşılması, insanların daha mutlu olacağı, Türkiye kentlerinin de daha yaşanabilir yerler haline geleceği anlamına gelmemektedir. Sektör için asıl hedef önce, farklı tür gayrimenkullere olan talebi (ihtiyacı) doğru analiz etmek ve sonra, gayrimenkul arzını bazı toplumsal ve kentsel hedefleri (politikaları) gerçekleştirmek adına kontrollü bir şekilde sağlamak olmalıdır. Halen Türkiye’de kent planlama politikaları ve gayrimenkul sektörü arasında sağlıklı bir ilişki kurulabilmiş değildir. Bu genel değerlendirmenin ardından, bir sonraki bölümde Kütahya gayrimenkul piyasasının mevcut durumu ortaya konmaktadır.

KÜTAHYA GAYRİMENKUL PİYASASI

Yerel bir gayrimenkul sektörü değerlendirilirken ilk olarak nüfus verisi incelenir. Kütahya, yüzölçümü 12043 km² olan Türkiye’nin orta ölçekli şehirlerinden biridir. TÜİK verilerine göre şehrin 2014 yılı genel nüfusu 571.554, merkez nüfusu ise 253,175 tir. Şehrin nüfus yoğunluğu 48 kişi/km² dir. Gerek il düzeyinde gerekse merkez düzeyinde nüfusun yaklaşık %50’si kadın, %50’si erkeklerden oluşmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı kentte yıldan yıla değişim göstermiştir. 2008 yılında %-3,09 olan nüfus artış hızı, 2010 yılında bir anda %3,27’ye çıkmış, 2011’de ise aniden %-4,44’e düşmüştür. Nüfus artış hızı 2012 yılında %1,62 olurken, 2014 yılında tekrar %-0,09’a gerilemiştir (URL 1). Nüfusta görülen yıllık

ani değişimler, kentte kafa karışıklıklarının yaşanmasına sebep olmuş, toplumda nüfus sayımlarına yönelik bir güvensizlik hissini ortaya çıkarmıştır. Kent nüfusundaki değişimler, TÜİK'in nüfus sayım yönteminde yaptığı bazı değişikliklerle ve kentin içeriden dışarıya ve dışarıdan içeriye aldığı göç dalgalarıyla açıklanmaktadır. Kütahya'daki çiftçi sayısında 2013-14 döneminde %-12,5 lik bir azalma olduğu görülür. Kentin 2013 yılı kaba evlenme hızı binde 6,8, kaba doğum hızı ise binde 11,8 dir. Bu rakam sırasıyla binde 7,9 ve binde 16,9 olan genel Türkiye ortalamalarının altındadır. Kütahya'nın nüfus yapısı, Türkiye geneline kıyasla daha az dinamiktir. Kentte yaşlı nüfusun, il nüfusuna oranı %11'dir. Bu durum 65 yaş üstü yaşlı nüfusun Kütahya'da ağırlık kazandığı anlamına gelmektedir. Türkiye'de yeni konuta talebin 30-45 yaş arası kişilerde zirveye çıktığı düşünüldüğünde, Kütahya yaş aralığı nüfus piramidinin gayrimenkul sektörünün avantajına sahip olmadığı ortaya çıkar. Kentin 2023 yılı nüfus projeksiyonu 565,664 kişi olarak hesaplanmıştır (URL 1). Yani Türkiye kentlerinin genelinde görülen nüfus artışının aksine, Kütahya'nın yıllar içinde nüfus kaybedeceği öngörülmektedir.

Kütahya'nın düzenli artış göstermeyen, hatta yıllar içinde gerileyeceği ve yaşlanacağı öngörülen nüfusu, gayrimenkul geliştirme ve yatırım firmalarının kente olan ilgisini azaltmaktadır. Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de gayrimenkul sektörü, yatırımlarını nüfusu dinamik şekilde gençleşerek artan ve ekonomisi hızlı büyüyen kentlere yapmaktadır. Azalan nüfusunun yanında yavaş büyüyen şehir ekonomisi de Kütahya için bir sorundur. Kütahya, TR33 Bölgesinin (Afyonkarahisar, Manisa, Kütahya, Uşak) ekonomisi en zayıf illerinden biridir. Kütahya'ya bağlı firmalar 2013 yılında 129,7 milyon dolar ithalat yapmışken, 107,2 milyon dolar ihracat yapmıştır (URL 2). Bu şehrin ihracatta Türkiye içinde oldukça geride olduğunu (51. sırada) gösterir. 2013-14 döneminde Kütahya'daki toplam şirketlerin %33'ü kapanmıştır. Ekonomisi küçük olan illerde kişi başı gelir düşük olacağından, halkın tüketim eğilimi de az olmaktadır. Bu durum gayrimenkul yatırımcıları tarafından Kütahya'da konut ve ticari gayrimenkullere yönelik talebin az olacağı şeklinde yorumlanmaktadır. Kütahya'da genel olarak orta gelir grubu baskındır. Kentte bin kişi başına 149 otomobil düşmektedir (URL 1). Bu rakam, Türkiye ortalamasının üstünde bir rakamdır. Otomobil sahipliliği, orta gelir düzeyindeki Kütahyalıların mobil hayata doğru kaydığına işaret eder.

Kütahya, konum itibariyle Eskişehir ve Afyon illerine oldukça yakın bir ildir. Bu durum, otomobil sahibi pek çok ailenin, eğlenme ve alışveriş amaçlı yakın illere düzenli ziyaretinin önünü açmaktadır. Gerçekten de Türkiye gayrimenkul sektörünün büyük oyuncularının Kütahya'yı es geçerek marka projelerini, nüfusu dinamik artan ve ekonomisi daha canlı olan Eskişehir ve Afyon illerinde gerçekleştirdikleri görülmektedir. Kütahya'ya son birkaç yıl içinde dışarıdan gelen inşaat şirketlerinin yaptığı sadece iki yatırım vardır. Birisi Kütahya Belediyesi ve İzka İnşaat işbirliğinde gerçekleşen, 800 konuta ve bir ticari merkeze sahip "Kütahya Modern Projesi", diğeri Torunlar GYO ve Kiler GYO ortaklığında hayata geçirilen "Sera Avm Projesi" dir. Bunların dışında Kütahya gayrimenkul piyasasını TOKİ'nin ve küçük ölçekli yerli inşaat firmalarının domine ettiği görülür. Yerli küçük inşaat firmaları, genellikle kent içinde bulabildikleri arsalarda 30-50 konutluk projeler üretmektedir. Kentte yaklaşık 300 civarında yap-sat mantığı ile çalışan yerli müteahhitlik firması vardır. Çoğunlukla bu firmalar, sektördeki karlılıktan dolayı, asıl işleri inşaat olmamasına rağmen sektöre girmiş küçük sermayeli şirketlerdir. Bu küçük oyuncuların dışında Kütahya gayrimenkul piyasasında en güçlü oyuncu TOKİ'dir. Şimdiye kadar TOKİ, Kütahya'da 47 farklı projeye imza atmıştır. Bu projelerden 19'u bugün itibariyle tamamlanmış, 28'i ise inşaat halindedir. İnşaat halindeki projeler de tamamlandığında TOKİ, Kütahya'ya 7810 konut arzı gerçekleştirmiş olacaktır. Bu arzın 2912'si Kütahya Merkez'de gerçekleşmektedir. TOKİ, bu projeleri yüklenici firmalar yardımıyla hayata geçirmektedir. Kütahya Belediyesi, TOKİ'nin şehrin gayrimenkul piyasasını domine etmesinden memnundur. Belediyenin genel itibariyle kentin gelişimini kamusal fonlar yardımıyla, kamusal kurumlar eliyle sağlamak şeklinde bir düşüncesi vardır. TOKİ projeleri, genellikle hazine arazilerinde gerçekleştirilmektedir. Dolayısıyla bu durum Kütahya Belediyesi için arsa maliyetinin sıfırlanması anlamına gelmektedir. Bu projeler alt ve orta gelir grubuna yönelik olarak üretilmektedir. Kentte hem TOKİ konutlarına hem de yap-sat şeklinde üretilen konutlara talep çok fazladır (URL 3).

Kütahya'da afet riski altında olduğu tespit edilen 12 mahalle, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Bunlar Osmangazi Mahallesi, Gaybiefendi Mahallesi, Vefa Mahallesi, Sultanbağı Mahallesi, Yenidoğan Mahallesi, Yoncalı Mahallesi, Ilıca

Mahallesi, Fuatpaşa Mahallesi, Cumhuriyet - Vefa Mahallesi, Okmeydanı Mahallesi, Evliya Çelebi Mahallesi ve Küçük Sanayi Sitesidir. Kentte dönüşüm alanları toplamda 427.58 ha gibi oldukça büyük bir alanı kapsamaktadır. Normalde gayrimenkul şirketleri için bu kadar büyük bir alanın yıkılıp yeniden inşa edilecek olması iştah kabartıcı bir durumdur. Ancak ulusal ve uluslararası ölçekte çalışan gayrimenkul şirketlerinin henüz Kütahya'ya yeterince ilgi göstermediği görülmektedir. Bunun bir nedeni, Kütahya Belediyesi'nin bu dönüşümlerde uyguladığı yöntemle ilgilidir. Belediye, mülk sahiplerinden arsalarını ve mülklerini önce satın almakta, sonra uygun bir fiyatla projeyi özel sektöre satarak kentsel dönüşümleri yürütmektedir. Belediyenin başı çektiği bu yöntem, dönüşüm alanlarındaki mülk sahiplerini ikna etmeyi kolaylaştırıcı, süreci hızlandırıcı ve yapılan ticarete Belediye'yi kazançlı çıkaran bir yöntemdir. Ulusal gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketleri, yüksek kar getiren projeleri çoğunlukla tercih ettiğinden, Kütahya'daki kentsel dönüşüm projelerinin kendileri için getireceği kazancı düşük bulmaktadırlar.

Kütahya'nın en büyük sıkıntısı, kent içinde yeterli açık ve yeşil alanın, otoparkın ve sosyal tesislerin olmamasıdır. Kentsel dönüşümler, kent sakinlerinin bu ihtiyaçlarını gidermek için büyük bir fırsattır. Bu yüzden Belediyenin, kentsel dönüşüm projelerini, Belediye bütçesine büyük ekonomik katkılar yapacak uygulamalar olarak değil, kentin zaruri ihtiyaçlarını Belediye bütçesine ilave bir yük getirmeden giderecek uygulamalar olarak görmesi gerekir. Gayrimenkul sektörü, doğası gereği kentte olabildiğince yapılabilecek alan (inşaat) üretmek istemektedir ve şimdiden merkez kentin nüfusunun ilerleyen yıllarda iki kat artacağına dair spekülasyonlar yapılmaktadır. Belediye, konut sektörünü körükleyecek spekülasyonlara mahal vermeden, kentin gerçek konut ihtiyacını stratejik piyasa analizleri yardımıyla ortaya koymalı, bu doğrultuda ihtiyaç nispetinde konut projeleri üretimine izin vermelidir. Kalkınma Bakanlığı 2012 verilerine göre Kütahya'nın toplam konut ihtiyacı 107,066'dır. Kütahya'da sosyal yönü kuvvetli, halkın düşük maliyetlerle kısa vadede konut sahibi olabileceği, gerçek ihtiyaç olan şehir içinde nitelikli açık ve yeşil alanların ve sosyalleşme alanlarının üretildiği kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyacı vardır. Kütahya Belediyesi bu durumun farkındadır bu yüzden son yıllarda sosyal belediyeciliğe (mahalle konakları ve gençlik merkezleri yapımı, kanal boyu düzenlemeleri, geniş kent parkları oluşturma, vb.)

önem vermektedir. Şu anda Kütahya şehir merkezine yaklaşıldıkça arsa ve gayrimenkul fiyatları yükselmekte, uzaklaşıldıkça arsa ve gayrimenkul fiyatları düşmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin, Kütahya’da bu durumu tersine çevirecek bir etki oluşturması muhtemeldir.

Kentte yılda 3000 konut alınıp satılmaktadır. 2013-2014 arası dönemde konut fiyatlarının %11 arttığı görülür. Son yıllarda ilçelerden merkez kente göç eden aileler, 1+1 ve 2+1 şeklinde üretilen stüdyo dairelere ilgi göstermektedir. Bunun yanında stüdyo daireler, daha çok bireysel yatırımcılar tarafından alınmakta ve öğrenciye kiraya verilmektedir. Yatırımcılarına kısa vadede yüksek kazanç getiren ve kullanıcılarına toplumsal baskıdan uzak rahat bir yaşam sunan stüdyo dairelere yönelik yoğun ilgi bu şekilde devam ederse, stüdyo daire projeleri, kentin sosyal yapısını ve mahalle yapısını değiştirecek bir etki oluşturabilir. Kütahya’da insanlar son zamanlarda güvenlik kaygılarıyla ve rahat bahçe ve otopark kullanım imkanları nedeniyle site şeklinde üretilen konut projelerine rağbet etmektedir. Kütahya’da konut sektörünün ekonomideki payı %16,9’dur. Bu oranın ilerleyen yıllarda kentsel dönüşümlerin hızlanmasına bağlı olarak %30’lara yaklaşması beklenmektedir.

Konut sektörünün yanında, kentin ticari gayrimenkul sektörüne de bir göz atmak gerekir. Sektörde yılda yaklaşık 27 ofis binası ruhsat almaktadır. Kütahya ticari hayatının uzun vadede daha da canlanacağına dair güçlü ipuçları yoktur bu yüzden ofis sektörüne gayrimenkul şirketlerinin ilgisi düşük seviyededir. Kentte 3 tane alışveriş merkezi bulunmaktadır. Yapılan sayımlar, Kütahya avm lerinin hedeflenen müşteri sayısına ulaşamadığını, beklenen hasılatı yapamadığını göstermektedir. Kent nüfusuna göre kentteki avm sayısı aslında fazlasıyla yeterlidir. Bu durumda kentin AVM sektöründe de uzun vadede bir hareketlilik beklenmemektedir. Gayrimenkul sektörünün yerli küçük oyuncular, konut projelerinin yanında son yıllarda öğrenci yurdu projeleri ile yakından ilgilenmektedir. Mevcut durumda kentte gerek devlet gerekse özel yurt imkanları çok yetersizdir. Buna karşın kentte öğrenci sayısı yıldan yıla hızla artmaktadır. Sadece Dumlupınar Üniversitesine 2014 yılında 15.000 yeni öğrenci kayıt yaptırmıştır. Aynen yurt sektörü gibi otel sektörü de Kütahya’da büyüme vadeden sektörlerdendir. Gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketlerinin, kentte orta vadede yeni 4-5 yıldızlı otel, kongre, fuar, iş ve tatil otelleri yatırımı ile ilgilenmesi beklenmektedir. Bu ilgi devlet teşviklerine

bağlı olarak ortaya çıkacaktır. Çünkü Türkiye Turizm Stratejisi 2023 Belgesinde, Frigya Kültür ve Turizm Gelişme Bölgesi içinde kalan Kütahya, kültür turizmi odaklı şehir turizminin geliştirileceği il olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda kentteki doğal kaynak potansiyeline uygun olarak sağlık turizmine yönelik yeni termal otel projeleri de gündeme gelecektir. Kütahya'nın endüstriyel gayrimenkul piyasasını etkileyecek üç gelişme yaşanmaktadır. Bunlar, kentteki kamu iktisadi teşebbüslerinin özelleşmesi, yeni bir organize sanayi bölgesinin faaliyete geçmesi ve Zafer Havalimanı'nın açılmasıdır. Özelleştirilen mevcut endüstriyel işletmeler, yeni yatırımlarla büyümeyi hedeflemektedir. Yeni OSB'nin de dışarıdan endüstriyel girişimcileri Kütahya'ya çekmesi muhtemeldir. Zafer Havalimanı ise, kentteki lojistik altyapısının gelişmesine öncülük edebilir. Bu kapsamda konut sektörü kadar olmasa da, kentin endüstriyel gayrimenkul piyasasının, avm ve ofis piyasasına göre orta vadede daha hareketli olacağı öngörülmektedir.

Kütahya, imara açılacak arazisi sınırlı bir ildir. Kent arazisinin %53 ü orman, %34 ü ise tarım arazisidir. Yani kentte yerleşilebilir alan oldukça sınırlıdır. Kentin bu kısıtlı arsa stoğu ise, son yıllarda kentin önüne gelen bireysel ve kurumsal yatırımcıları tarafından satın alınmıştır. Kütahya gayrimenkul sektörünün geleceği, kentin imarlı arazilerini elinde bulunduran az sayıdaki oyuncuya bağlıdır. Bu oyuncular, ellerinde tuttukları kaynakla, Belediyeyi baskı altında bırakabilir. Bu baskı kentte yapılaşma yoğunluğunun artması ile, gayrimenkul fiyatlarının aşırı yükselmesiyle ve planlanan pek çok yeni projenin arsa bulamama nedeniyle hayata geçememesi ile sonuçlanabilir. Bu durum sağlıklı bir sektör yapılanmasına işaret etmemektedir. Sektör, yakın gelecekte spekülatif ve bilinçli bir tıkanma veya patlama ile karşı karşıya bırakılabilir. Kentteki 5.152 ha.lık 2B arazisi ise sektör için ayrıca değerlendirilmesi gereken bir konudur. Kütahya'daki orman varlığının korunması, arttırılması veya azaltılması, gayrimenkul sektörünün bu 2B arazilerine olan ilgisine bağlıdır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Kütahya ilerleyen yıllarda doğal kaynak ve insan kaynağı potansiyellerini daha iyi kullanan bir il olma yolunda ilerlemektedir. Kent halkı, bir boşvermişlik ve rehabet duygusu içindedir. Tarihsel gelişim süreci

içinde oldukça zayıflayan girişimcilik ruhunun kente yeniden kazandırılması gerekmektedir. Kütahya'nın olumlu yönde kentsel gelişimi, kurumlar arası işbirliğinin artırılmasına ve toplum içi dayanışmanın sağlanmasına bağlıdır. Kütahya gayrimenkul piyasasının bu şekilde davranmaya devam etmesi, yakın gelecekte kentsel gelişmeyi planlamanın değil sektörün yönlendireceği anlamına gelir. Kütahya gayrimenkul piyasasının önünde iki seçenek bulunmaktadır. Piyasa yakın gelecekte ya spekülatif girişimlerle bir konut arzı patlaması yaşayacak, ya da kentin arsa stoğunun az sayıda insanın kontrolüne geçmiş olmasına bağlı olarak bir tıkanmayla karşı karşıya kalacaktır. Kütahya'daki riskli ve niteliksiz gayrimenkul stoğunun yenilenmesinde, TOKİ ve küçük yerli inşaat şirketlerinin başrolü paylaştığı görülmektedir. Kütahya Belediyesi ise, kentsel gelişmeyi tamamen gayrimenkul sektörü oyuncularının tercih ve kararlarına bırakmadan, şehirde sosyo-çevresel yönü kuvvetli gayrimenkul projelerinin önünü açmak suretiyle kentsel gelişmeyi olumlu şekilde yönlendirebilecek yegane etkili ve yetkili aktör olarak karşımızda durmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektöründeki genel duruma benzer şekilde, Kütahya'da küçük yerli inşaat firması sayısının bu kadar artmış olması iyi bir işaret değildir. Kentteki yatırım ve kazanç fırsatları bu küçük inşaat firmaları tarafından hızla tüketilmektedir. Buna karşın yap-satçılık, hesap verebilirliğin, kalitenin, denetimin ve şeffaflığın düşük olduğu bir yöntemdir. Kütahya'daki sermaye sahiplerinin, ellerindeki parayı inşaat sektörü yerine sanayiye (endüstriyel üretime) yatırmaları sağlanmalıdır. Bu yolla kent ekonomisi dönemsel bir büyüme değil, uzun vadeli sürdürülebilir bir büyüme sürecine girebilir. Kütahya'da gayrimenkul fiyatları bir şekilde kontrol altına alınmazsa, alım gücü fazla yüksek olmayan ve gelirinin büyük bölümünü konut ödemesine bağlayacak olan Kütahyalıların refah seviyesi giderek düşecektir. Stratejik konut ve ticari gayrimenkul piyasası analizi yapılmadığı müddetçe, Kütahya gayrimenkul sektöründe bir arz-talep dengesine ulaşıp ulaşılmadığı ortaya çıkarılamayacaktır.

KAYNAKLAR

- Amin, A. (1999). An institutionalist perspective on regional economic development. *International Journal of Urban and Regional Research*, 23: 265-278.
- Ball, M. (1998). Institutions in British property research: a review. *Urban Studies*, 35: 1501-1517.
- Blaug, M. (1997). Ugly currents in modern economics. *Policy Options*, 3-8.
- Camerer, C. (1995). Individual decision making. içinde: (edt. John H. Kagel ve Alvin E. Roth) *Handbook of Experimental Economics*. Princeton: Princeton University Press: 587-703.
- Colander, D., Föllmer, H., Haas, A., Goldberg, M.D., Juselius, K., Kirman, A., Lux, T. ve Sloth, B. (2009). The financial crisis and the systemic failure of academic economics. Copenhagen: University of Copenhagen Department of Economics Discussion Paper No.09-03.
- De Magalhaes, C. (1999). Social agents, the provision of buildings and property booms: the case of Sao Paulo. *International Journal of Urban and Regional Research*, 23: 445-463.
- Eccles, T., Sayce, S. ve Smith, J. (1999). *Property and construction economics*. London: International Thomson Business Press.
- Gingrich, P. (1998). Feminist critique of the marxian approach. Online: <http://uregina.ca/~gingrich/mar1098.htm> (Erişim Tarihi: 23.12.2014).
- Gregory, D., Johnston, R., Pratt, G., Watts, M.J. ve Whatmore S. (2009). *The dictionary of human geography*. West Sussex, UK: Blackwell Publishing.
- Guy, S. ve Henneberry, J. (2000). Understanding urban development processes: integrating the economic and the social in property research. *Urban Studies*, 37: 2399-2416.
- Healey, P. (1995). The institutional challenge for sustainable urban regeneration. *Cities*: 221-230.
- Johnston, R. J., Gregory, D., Pratt, G. ve Watts, M. (2000). *The dictionary of human geography*. Oxford: Blackwell Publishers.
- Leishman, C. (2003). *Real Estate Market Research and Analysis*. Palgrave Press.
- O'Sullivan, T. (2003). Economics and housing planning. İçinde: (Edt. Tony O'Sullivan ve Kenneth Gibb) *Housing Economics and Public Policy*, Oxford: Blackwell Sciences/RICS Foundation.
- Stiglitz, J. E. (2001). Information and the change in the paradigm in economics. Nobel Prize Lecture.

Weintraub, E.R. (2010). The concise encyclopedia of economics: neoclassical economics. Online: http://www.econlib.org/library/Enc1/Neoclassical_Economics.html (Erişim Tarihi 13.05.2014).

Zhu, J. (1997). The effectiveness of public intervention in the property market. *Urban Studies*, 34, 627–646.

URL 1: http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056 (Erişim tarihi: 10.12.2014)

URL 2: <http://www.kutso.org.tr/kategori/dergiler?lang=tr> (Erişim tarihi: 05.12.2014)

URL 3: <http://www.tokihaber.com.tr/> (Erişim tarihi: 01.12.2014).