İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜNDEKİ AKTÖRLERİN SINIFLANDIRILMASINA YÖNELİK KAVRAMSAL ÇERÇEVE

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Seray KARA

Anabilim Dalı : İnşaat Mühendisliği

Programı : Yapı İşletmesi

ŞUBAT 2010

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜNDEKİ AKTÖRLERİN SINIFLANDIRILMASINA YÖNELİK KAVRAMSAL ÇERÇEVE

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Seray KARA
(501071168)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 25 Aralık 2009
Tezin Savunulduğu Tarih : 02 Şubat 2010

Tez Danışmanı : Ögr. Gör. Dr. Murat KURUOĞLU (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Yrd. Doç. Dr. Ümit IŞIKDAĞ (B.Ü.)
Öğr. Gör. Dr. Feyzi HAZNEDAROĞLU (İTÜ)

ŞUBAT 2010

Annem ve Babama,

ÖNSÖZ

Yüksek Lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışmada inşaat sektöründe girişimcilik kavramının teorik ve pratik olarak uygulanabilirliği irdelenmiştir. Girişimci inşaatçılık çevresinde diğer aktörler konumlandırılmış ve aralarındaki ilişkiler kurgulanmıştır. Bu olgu irdelenmeye başlandığı zaman öncelikle inşaat sektöründeki aktörlerin doğru tanımlanması gerekliliği ile karşılaşılmıştır. Bu sınıflandırmanın yapılabilmesi için bir ölçüm aracı gerekliliği belirmiştir. Çizilen çerçeveye göre aktörlere yönelik bu ölçüm aracının uygulanabilirliğini test etmek amacı ile anket çalışması hazırlanmıştır. Anket çalışması ile Türk inşaat sektörü aktörlerinin gerçek hayatta kendilerini tanımlamaları istenmiş ve kendi algılarındaki tanımları ile literatürlerde yapılan kavramsal tanımları arasındaki sapmalar tespit edilmiştir. Bu tespit ile birlikte inşaat sektöründe çalışan aktörlerin kendilerini doğru konumlandırmaları ve yaşanan verim ve kaynak kayıplarını en aza indirme çalışmalarının da bu yüksek lisans tezinin devamı olarak işlenmesi önemli olacaktır.

Bu çalışmada bana yardımcı olan ve bilimsel katkılarını esirgemeyen Sayın Dr. Murat KURUOĞLU hocama, anket formunun doldurulmasında zamanlarını esirgemeyen inşaat firmalarına ve mesleki hayatımı ve kişiliğimi sabırla şekillendiren babam M. Yıldırım KARA'ya ve annem Simla KARA'ya teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim.

Bu çalışmayı, eğitim hayatım boyunca desteklerini esirgemeyen aileme ithaf ediyorum.

Şubat, 2010

Seray KARA
İnşaat Mühendisi

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ ..... **v**
İÇİNDEKİLER ..... **vii**
ÇİZELGE LİSTESİ ..... **ix**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **xi**
ÖZET ..... **xv**
SUMMARY ..... **xvii**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Çalışmanın Kapsamı ve Amacı 2
2. GİRİŞİMCİLİK **5**
2.1 Girişimcilik Kavramı Tarihçesi 5
2.2 Girişimci Kişilik Tanımı 8
3. İNŞAAT SEKTÖRÜ AKTÖRLERİNİN SINIFLANDIRILMASI **11**
3.1 Yatırım Aktörleri 13
3.1.1 Gayrimenkul yatırım ortaklığı 14
3.1.1.1 Gayrimenkul yatırım ortaklığı işleyiş yapısı 16
3.1.1.2 Gayrimenkul yatırım ortaklığı kuruluş aşamaları 18
3.1.2 Kamu kuruşları – belediyeler 21
3.1.3 Arsa sahipleri – son kullanıcılar 23
3.1.4 Özel sektör yatırımcıları 24
3.2 Hizmet Aktörleri 25
3.2.1 Gayrimenkul geliştirme firmaları 26
3.2.2 Gayrimenkul değerleme firmaları 29
3.2.3 Proje yönetim / danışmanlık / yapı denetim firmaları/teknik laboratuvarlar 32
3.2.4 Tasarım ofisi 36
3.2.5 Serbest inşaat mühendisliği 37
3.3 İnşaat Üretim Aktörleri 41
4. İNŞAAT SEKTÖRÜNDE YER ALAN AKTÖRLERİN SINIFLANDIRILMASI ANKETİ **50**
4.1 Araştırmanın Amacı 50
4.2 Araştırmanın Kapsamı 50
4.3 Sınıflandırma Modeline Göre Grafiklerin Yorumu 51
4.3.1 Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 52
4.3.2 Gayrimenkul geliştirme firmaları 54
4.3.3 Gayrimenkul değerleme firmaları 55
4.3.4 Proje yönetim/danışmanlık/yapı denetim firmaları 56
4.3.5 Tasarım firmaları 58
4.3.6 Serbest inşaat mühendisliği 59
4.3.7 Girişimci inşaat firmaları 60
4.3.8 Yap-sat inşaat firmaları 62
4.3.9 Yapım yüklenici inşaat firmaları 64

4.3.10 Taşeron inşaat firmaları ... 65
5. FİRMA BAZINDA DEĞERLENDİRMELER ... 67
5.1 Firma 1 ... 67
5.2 Firma 2 ... 68
5.3 Firma 3 ... 68
5.4 Firma 4 ... 69
5.5 Firma 5 ... 70
5.6 Firma 6 ... 70
5.7 Firma 7 ... 71
5.8 Firma 8 ... 72
5.9 Firma 9 ... 72
5.10 Firma 10 ... 73
5.11 Firma 11 ... 74
5.12 Firma 12 ... 74
5.13 Firma 13 ... 75
5.14 Firma 14 ... 76
5.15 Firma 15 ... 77
5.16 Firma 16 ... 77
5.17 Firma 17 ... 78
5.18 Firma 18 ... 79
5.19 Firma 19 ... 80
5.20 Firma 20 ... 80
5.21 Firma 21 ... 81
5.22 Firma 22 ... 82
5.23 Firma 23 ... 82
5.24 Firma 24 ... 83
5.25 Firma 25 ... 84
6. SONUÇ ve ÖNERİLER ... 85
6.1 Sonuçlar ... 85
6.2 Öneriler ... 87
KAYNAKLAR ... 89
EKLER ... 91

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1 : Girişimci ve Yatırımcı Karşılaştırması..... 14

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1 : İnşaat Sektörü Aktörleri Sınıflandırması 12
Şekil 3.2 : İnşaat Yatırım Sınıfı Aktörleri 13
Şekil 3.3 : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Organizasyon Yapısı 17
Şekil 3.4 : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörel Etkileşim Şeması 20
Şekil 3.5 : Belediyeler Sektörel Etkileşim Şeması 21
Şekil 3.6 : Kamu Kuruluşları Sektörel Etkileşim Şeması 22
Şekil 3.7 : Arsa Sahipleri Sektörel Etkileşim Şeması 23
Şekil 3.8 : Yatırımcılar Sektörel Etkileşim Şeması 25
Şekil 3.9 : İnşaat Hizmet Üretim Sınıfı Aktörleri 26
Şekil 3.10 : Gayrimenkul Geliştirici Firmalar Sektörel Etkileşim Şeması 27
Şekil 3.11 : Gayrimenkul Değerleme Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 32
Şekil 3.12 : Teknik Laboratuart Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 34
Şekil 3.13 : Yapı Denetim Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 35
Şekil 3.14 : Proje Yönetim Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 35
Şekil 3.15 : Tasarım Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 36
Şekil 3.16 : Serbest İnşaat Mühendisliği Sektörel Etkileşim Şeması 37
Şekil 3.17 : İnşaat Üretim Sınıfı Aktörleri 41
Şekil 3.18 : Girişimci İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 44
Şekil 3.19 : Yap-Sat İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 45
Şekil 3.20 : Yüklenici İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 47
Şekil 3.21 : Taşeron İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 49
Şekil 3.22 : İşçilik Üretim Ekipleri Sektörel Etkileşim Şeması 49
Şekil 4.1 : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sınıfında Puan Alan Firmalar 53
Şekil 4.2 : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı 53
Şekil 4.3 : Gayrimenkul Geliştirici Sınıfında Puan Alan Firmalar 54
Şekil 4.4 : Gayrimenkul Geliştirici Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı 55
Şekil 4.5 : Gayrimenkul Değerleme Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar 55
Şekil 4.6 : Gayrimenkul Değerleme Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı 56
Şekil 4.7 : Proje Yönetim-Danışmanlık-Yapı Denetim Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar 57
Şekil 4.8 : Proje Yönetim-Danışmanlık-Yapı Denetim Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı 57
Şekil 4.9 : Tasarım Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar 58
Şekil 4.10 : Tasarım Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı 58
Şekil 4.11 : Serbest İnşaat Mühendisliği Sınıfında Puan Alan Firmalar 59
Şekil 4.12 : Serbest İnşaat Mühendisliği Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı 60
Şekil 4.13 : Girişimci İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar 61
Şekil 4.14 : Girişimci İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı 61
Şekil 4.15 : Yap-Sat İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar 63
Şekil 4.16 : Yap-Sat İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı 63

Şekil 4.17 : Yüklenici İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar..... 64
Şekil 4.18 : Yüklenici İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı ... 65
Şekil 4.19 : Taşeron İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar..... 66
Şekil 4.20 : Taşeron İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı 66
Şekil 5.1 : Firma 1 Puan Dağılımı …….. 67
Şekil 5.2 : Firma 2 Puan Dağılımı 68
Şekil 5.3 : Firma 3 Puan Dağılımı 69
Şekil 5.4 : Firma 4 Puan Dağılımı 69
Şekil 5.5 : Firma 5 Puan Dağılımı 70
Şekil 5.6 : Firma 6 Puan Dağılımı 71
Şekil 5.7 : Firma 7 Puan Dağılımı 71
Şekil 5.8 : Firma 8 Puan Dağılımı 72
Şekil 5.9 : Firma 9 Puan Dağılımı 72
Şekil 5.10 : Firma 10 Puan Dağılımı 73
Şekil 5.11 : Firma 11 Puan Dağılımı 74
Şekil 5.12 : Firma 12 Puan Dağılımı 75
Şekil 5.13 : Firma 13 Puan Dağılımı 75
Şekil 5.14 : Firma 14 Puan Dağılımı 76
Şekil 5.15 : Firma 15 Puan Dağılımı 77
Şekil 5.16 : Firma 16 Puan Dağılımı 78
Şekil 5.17 : Firma 17 Puan Dağılımı 79
Şekil 5.18 : Firma 18 Puan Dağılımı 79
Şekil 5.19 : Firma 19 Puan Dağılımı 80
Şekil 5.20 : Firma 20 Puan Dağılımı 81
Şekil 5.21 : Firma 21 Puan Dağılımı 81
Şekil 5.22 : Firma 22 Puan Dağılımı 82
Şekil 5.23 : Firma 23 Puan Dağılımı 83
Şekil 5.24 : Firma 24 Puan Dağılımı 83
Şekil 5.25 : Firma 25 Puan Dağılımı 84
Şekil A.1 : İnşaat Sektörü Aktörleri Sınıflandırma Modeli……..91
Şekil A.2 : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörel Etkileşim Şeması..... 92
Şekil A.3 : Belediyeler Sektörel Etkileşim Şeması..... 93
Şekil A.4 : Kamu Kuruluşları Sektörel Etkileşim Şeması 94
Şekil A.5 : Arsa Sahipleri Sektörel Etkileşim Şeması 95
Şekil A.6 : Özel Sektör Yatırımcıları Sektörel Etkileşim Şeması 96
Şekil A.7 : İnşaat Hizmet Sınıfı Aktörleri 97
Şekil A.8 : Gayrimenkul Geliştirici Firmalar Sektörel Etkileşim Şeması 98
Şekil A.9 : Gayrimenkul Değerleme Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 99
Şekil A.10: Teknik Laboratuvar Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 100
Şekil A.11: Yapı Denetim Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması..... 101
Şekil A.12: Proje Yönetim Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması..... 102
Şekil A.13: Tasarım Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 103
Şekil A.14: Serbest İnşaat Mühendisliği Sektörel Etkileşim Şeması 104
Şekil A.15: İnşaat Üretim Sınıfı Aktörleri..... 105
Şekil A.16: Girişimci İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 106
Şekil A.17: Yap-Sat İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması 107
Şekil A.18: Yapım Yüklenici İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması..... 108
Şekil A.19: Taşeron İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması..... 109
Şekil A.20: İşçilik Üretim Ekipleri Sektörel Etkileşim Şeması..... 110
Şekil C.1 : Şirket Ortaklarının Eğitim Durumu Dağılım Grafiği 117

Şekil C.2 : Katılımcı Şirket Yapıları Dağılım Grafiği..... 117
Şekil C.3 : Katılımcı Şirket Ortaklarının Mesleki Tecrübe Durumları Dağılım Grafiği 118
Şekil C.4 : İstihdam Edilen Beyaz Yakalı Personel Sayısı Dağılım Grafiği..... 118

TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜNDEKİ AKTÖRLERİN SINIFLANDIRILMASINA YÖNELİK KAVRAMSAL ÇERÇEVE

ÖZET

Girişimcilik bir değer yaratmak ve ekonomik fayda kazanmak olarak tanımlanır ve bu değeri yaratırken risk almak, yapılmamış olanı yapmak temel şarttır. Yapılmamış olanı yapan ve pazarda ekonomik değer yaratan kimseler takipçiler tarafından izlenirler. Girişimcilik ekonomik olarak nadir rastlanan bir değerdir. İnşaat sektöründe girişimciliğin yerini belirlemek için yola çıkılırken her sektörde rastlanan örneklerin inşaat sektörüne tam olarak uygulanamadığını net olarak görebilmekteyiz. İnşaat sektöründe risk alan, aldığı riskin sonunda ekonomik değer yaratan ve fayda sağlayan inşaat firmalarını araştırmak üzere yola çıkılan bu tezde yapılan girişimcilik tanımı üzerine araştırılmak istenen girişimci inşaat firmaları faaliyetlerini tespit edebilmek için bir kavram sınıflandırması ölçeği oluşturulması gerektiği bilincine varılmıştır.

Bu ihtiyaç doğrultusunda girişimci inşaat firmalarını tanımladıktan sonra Türk inşaat sektöründe yer alan inşaat aktörlerini tanımlanmış ve bir etkileşim modeli oluşturulmuştur. Yapılan tanımlalar çerçevesinde aktörler oluşturulan modelde konumlandırılmış ve sektördeki diğer aktörler ile etkileşimleri belirlenmiştir. Türk inşaat sektöründe çalışan aktörler yatırımcı, hizmet üretim ve inşaat üretim aktörleri olmak üzere üç sınıfta modellenmiştir. İnşaat girişimcisinin tanımlanırken diğer aktörlerden farklı olarak yatırımcı, hizmet üreten ve inşaat üretimi yapan firma olarak modelde kesişim bölgesinde kurgulanmıştır.

Tezin son bölümünde yapılan tanımlamalar çerçevesinde inşaat aktörlerini sınıflandırmaya yönelik anket çalışması hazırlanmıştır. Sektörde faaliyet gösteren inşaat firmalarına yüzyüze anket çalışması yapılmış ve kendilerini sınıflandırmaları istenmiştir. Başvurulan firmalar tarafından ankete tam katılım sağlanmış, sorular cevaplanmıştır. Girişimci inşaat firması faaliyetlerine sahip olduklarını belirten firmaların girişimcilik olarak nitelendirdikleri faaliyetleri ile kavramsal olarak girişimcilik tanımı karşılaştırılmıştır. Anket çalışmasında firmaların faaliyetleri ve organizasyon yapıları kendi sınıflandırmaları ile analiz edilmiş ve kavramsal olarak sapmalar tespit edilmiştir.

A CONCEPTUAL FRAMEWORK FOR CLASSIFICATION OF ACTORS IN TURKISH CONSTRUCTION INDUSTRY

SUMMARY

Entrepreneurship is defined as creating a value and gaining profit. Taking risks and creating the undone are the fundemental requirements of the phase of creating a value. Those who are creating a value and the undone would be followed by others. Entrepreneurship is a rare economic asset. Defining the place of entrepreneurship in construction industry, it can be seen clearly that the common examples of entrepreneurship in other industries cannot be applied in construction industry. The main aim of this thesis is to search for the construction companies that are taking risks and gaining profit as entrepreneurs defination. In the process of searching the entreprenur construction companies we came to the consciousness of forming notion criterion for the activities of construction companies.

In direction of this need, after defining the entrepreneur construction companies, a conceptual framework for classification of actors in Turkish construction industry is formed and actors positioned and interactions of their working partners are visualized with drawings. Actors that are working in the sector are diversed and examined in three categories as investor, service productor and construction productor. To define the construction entrepreneur in this thesis, construction investor and the entrepreneur are classified in different categories. Entrepreneur construction companies are positioned in the intersection of three groups.

The last chapters of thesis, activities of construction companies and self-classification informations has been researched by the helps of the inquiry which has been filled by the construction companies working in the sector. İnquiry was applied face to face and companies had been asked to classify themselves. Absolut participation had seen and questions were answered in a trustful atmosphere. During the inquiry, it has been seen that entrepreneur activities defined by companies are not overlapping the framed entrepreneurship notion. Classification of activities of the participant companies are analysed and conceptual variations are determined as a result from the inquiry

1. GİRİŞ

On altıncı yüzyılın ortalarında tanımlanmaya başlanan girişimcilik kavramının yirmibirinci yüzyılda tek bir tanımda toplanamadığı görülmektedir. Girişimcilik tanımlayana göre farklar gösteren bir tanım olarak öne çıkmaktadır. Bazı tanımlarda kapalı gözlerle, cesaret dolu bir yürek ile riskleri karşılayan ve yeni bir iş düzeni kuran insanlar için kullanılan girişimci sıfatı, bazı tanımlarda da hesaplanan riskler alarak ekonomik anlamda yeni değerler oluşturan insanlar için kullanılmaktadır.

Günümüzde hemen her alanda karşılaşılan kavram kargaşası sorunu inşaat sektöründe de dikkat çekici düzeydedir. Farklı tanımlanan aynı olguların insan algısında yarattıkları da farklı olduğundan iletişim kurmada verim kayıpları meydana gelmekte iken çalışma hayatında da ekonomik kayıplara sebep olması kaçınılmazdır.

İnşaat sektörü gibi ülke ekonomisinde büyük paya sahip bir sektörde doğrudan veya dolaylı olarak yaşanan verim ve kaynak kayıplarının ekonomik etkilerinin küçümsenemeyecek değerlerde olacağı açıktır. Faaliyetlerini uzun soluklu devam ettirme hedefi ile yola çıkan firmalar, geleceğe yönelik beklentilerini, arzularını ve gerçekçi hedeflerini vizyonları olarak tanımlamaktadırlar. Ideal gelecek, başarılacak adımlar, bırakılacak miras, toplumda edinilecek yer ve firmanın geleceği vizyon tanımı ile belirlenmektedir. Gelecek için kurgulanan gerçekçi hedeflere ulaşabilmek için kurgulanan yol haritası ise misyon ile belirlenmektedir. Firma sahipleri, bugün ne yapılmalı, nasıl yapılmalı, kim için ve neden yapılmalı sorularının cevabını kurgulayarak kendilerine ve çalışanlarına doğru yolda ilerlemeleri için harita çizmektedirler. Firma faaliyetlerini sürdürdüğü sürece belli aralıklar ile kendisini kontrol ve motive etmelidir. Bulunduğu yeri yanlış tanımlayan bir firmanın gideceği yolu da, yöntemini de yanlış belirleyeceği açıktır. Hatalı kavram tanımlamaları, hatalı hedefler ve bunun sonucunda hatalı yol haritaları iş gücü kayıplarına, maddi kayıplara ve motivasyon kayıplarına sebebiyet vermektedir.

Ekonomik değer kayıplarının yaşanmasına tahammül gösterilemeyecek, hassas piyasa koşullarının yaşandığı ülkemizde kavramları doğru tanımlayarak kayıpların önüne geçilmeli ve firma potansiyelleri doğru belirlenerek gerçekçi yol haritaları çizilmelidir. Bugünün doğru belirlendiği, hedeflerin doğru kurgulandığı firmalarda, doğru yönlendirilen iş gücü ile bir diğerinin uzmanlığına girmeden kendi potansiyelini azami kullanması için kavramların doğru tanımlanması ve gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

1.1 Çalışmanın Kapsamı ve Amacı

Bu tez çalışmasının amacı, inşaat sektöründe yer alan aktörlerin sınıflandırılmasına yönelik kavramsal bir model geliştirmektir. Geliştirilen model çerçevesinde girişimci inşaat firmasının konumu belirlenmiş ve ilişkileri irdelenmiştir. Girişimci inşaat firmalarının tanımlanması sırasında ortaya çıkan kavram karışıklığının yok edilmesi için inşaat sektöründeki aktörlerin tanımlanması gerekliliği meydana çıkmıştır. Tez üç ana kısımdan oluşmaktadır.

Birinci kısımda, genel anlamda girişimcilik kavramı ve girişimci kişilik tanımlamaları yapılmıştır. Girişimcilik kavramının ekonomi alanındaki geçmişi ve gelişimi irdelenmiş, kavramın 16. yüzyıldan itibaren uğradığı değişimler aktarılmış, son yüzyılda yapılan girişimcilik tanımları arasındaki farklar belirtilmiştir. Bu tanımlamalarda görüleceği üzere günümüzde dahi girişimcilik üzerine tek tanım yapılamamaktadır. Akademisyenlerin ve iş otoritelerinin girişimcilik tanımları değişkenlik göstermektedir. Bu bölümde tez süresince kabul edilecek girişimcilik tanımı belirtilmiştir.

İkinci kısımda, inşaat sektöründe faaliyet gösteren aktörlerin sınıflandırmaları yapılmış, bu sınıflandırmalar yeri geldiğinde yasal tanımlamaların ışığında yapılmış, etkileşim içinde bulunulan aktörler görseller ile açıklanmıştır. İnşaat sektöründe aktör sınıflandırması yaparak, faaliyet gösteren firmaların kendilerini doğru konumlandırmaları amaçlanmaktadır. Sektördeki yerini doğru olarak analiz edebilen bir firma durduğu yeri görebildiği için geleceğini de doğru planlayabilecektir. Böylelikle işgücü ve kaynak kayıplarını azaltırken kavram karışıklığına da açıklık getirilmeye çalışılmıştır.

Tezin son bölümünde geliştirilen çerçevedeki sınıflandırmanın ölçüm aracı olarak anket çalışması hazırlanmış ve bu ölçüm aracının uygulanabilirliği test edilmiştir. Bu anket çalışması ile sektörde faaliyet gösteren çeşitli sınıflardaki inşaat firmalarının kendi sınıflandırmaları, faaliyet ve organizasyon yapıları ile firma faaliyetlerini dayandırdıkları kavramlar tespit edilmeye çalışılmıştır. Firma yetkililerinin kendi firmalarını oturttukları sınıflandırmalar ile gerçekte hangi sınıfa ait oldukları analiz edilirken girişimci inşaat firması olarak belirtilen firmaların bu tez çalışmasında tanımlanan girişimci inşaat firmaları kavramından farklılıklarını gözlemek amaçlanmıştır.

2. GİRİŞİMCİLİK

Girişimcilik, bir fikri ekonomik değere dönüştürebilmektir. Girişimci, her türlü riski baştan kabul ederek, başarı ya da başarısızlığı göze alan, pazarda mevcut olan bir ürün veya hizmeti yeni bir vizyon katarak ya da pazarda mevcut olmayan bir ürün veya hizmeti gerekli organizasyonları yaparak pazara sunan ve ekonomik değer bekleyen lider ruhlu işadamıdır.

Türk Dil Kurumu girişimciyi; (1) üretim için bir işe girişen, kalkışan kimse, müteşebbis, (2) ticaret, endüstri vb. alanlarda sermaye koyarak girişimde bulunan kimse, müteşebbis olarak tanımlamıştır [1].

2.1 Girişimcilik Kavramı Tarihçesi

On üçüncü yüzyıldan itibaren çeşitli kaynaklarda girişimci tanımına rastlanmaktadır. On altıncı yüzyılda girişimci, bir işi taahhüt eden, taahhüt altına giren olarak tanımlanırken on sekizinci yüzyılda Richard Cantillon adlı ekonomist tarafından akademik olarak kabul edilen ilk girişimcilik tanımı yapılmıştır. Bu tanımda risk "kar garantisi olmaksızın" açıklaması ile belirtilmiştir.

On dokuzuncu yüzyılda Jean-Baptiste Say, John Stuart Mill ve Alfred Marshall adlı üç ekonomist tarafından çizilen girişimci profillerinde artık girişimci kişiliklere ait karakteristik tanımlamalar yapılmaya başlanmıştır. Girişimcilerin hesaplanmış riskleri göğüsleyebilme yetenekleri üzerinde durulması bu yüzyılda gelen yeniliktir.

Alfred Marshall tarafından belirtilen ekonomik pazar tanımında çok sayıda küçük işletme rol almaktadır. Bu küçük işletmeler pazara yenilik ya da değişim getirmeden üzerlerine düşen üretimi yapar, rekabete girer ve paylarına karşılık gelen küçük kazançlar ile pazarı dengeye getirirler. Pazarda denge koşulları her halükarda oluşur ve hiçbir işletmenin kar payı beklenenden yüksek olamamaktadır. Marshall'ın teorisi ile girişimci işletmelerin yaptığı yenilikler, bunların pazarda meydana getirdiği değişiklikler ve kazanılan yüksek karlar açıklanamamaktadır.

Marshall tarafından üretilen pazar teorisinin içinde girişimcinin ve kazanılan karların açıklaması bulunmamakla birlikte pazar dengesinin kurallarının kendi içinde çelişkiler barındırdığı görülmektedir.

Yirminci yüzyılda ise tanımlarda "daha iyi veya yeni ürün/hizmet/süreç bulup kar elde ederek satma - innovatif yetenek" ifadesi yer almaya başlamıştır.

Yirminci yüzyılda Joseph Schumpeter "yaratıcı yıkım" teorisinde Neo-klasik ekonomi teorilerinin etkisindeki Marshall'in denge teorisine itiraz etmekte ve ekonominin yıllar boyunca girişimciler tarafından yapılan yaratıcı değişiklikler ile ayakta kaldığını belirtmiştir.

Schumpeter girişimcisini, pazarda var olan ürünleri/kaynakları değiştiren veya var olmayan ürünler sunan kişi olarak tanımlanmıştır. Girişimci üreticileri takipçi üreticilerden ayırmış ve ekonomik gelişmeleri bu öncü kişiliklere mal etmiştir. Schumpeter'e göre girişimci kişiler sosyolojik olarak lider konumda, nadir görülebilen yeteneklere sahip bireylerdir. Ekonominin refahı için girişimciler teşvik edilmeli ve patent gibi kavramlar ile korunmaları gerekmektedir. Yaratıcı yıkım teorisinde Schumpeter, girişimci üretimlerin yüksek kar olanağı sağlayabilecek tek düzen olan kapitalist ekonomi içinde var olabileceğini belirtmiştir [2].

Yirminci yüzyılda bir diğer girişimci tanımı ise Israel M. Kirzner tarafından yapılmıştır. Kirzner girişimciyi, Schumpeter'in yenilikçi, nadir yetenekli karakter tanımından farklı olarak, bir çeşit komisyoncu olarak anlatmaktadır. Ekonomik pazarda iş gören simsarların kişiliklerine ve bilgi birikimlerine göre farklı düzeylerde bilgiler elde edebildiğini göz önüne alarak teori denkleminde girişimciyi, doğru bilgileri gerekli yerlerde kullanabilen, uygun fırsatları kollayarak kar elde edebilen ve pazarı yeniden durağan dengeye getiren komisyoncular olarak yerleştirmiştir.

Neo-klasik ekonomistlerden farklı olarak Kirzner, ekonomik markette aynı ürüne farklı fiyatlar biçilmiş olabileceğini belirtmiş ve girişimci faaliyeti, fiyatlardaki farkı meslektaşlarından önce görebilme ve ucuza alıp pahalıya satabilme olarak tanımlamıştır. Kirzner'e göre dengesi bozulmuş market fiyatları, bu girişimci faaliyet sonrasında tekrar "aynı ürüne tek fiyat" olarak dengeye gelmektedir.

Kirzner'in girişimcisi aynı zamanda değerinden aşağı fiyata satılan bir malı da fark edip yüksek fiyatlara satabilmektedir. Bu alım-satım arasındaki fark da girişimcinin

karı olarak yansıtılmaktadır. Fakat üretilen mallardaki değişimler ya da bu değişimlerin sebepleri Kirzner teorisi ile açıklanamamaktadır.

Günümüzde de girişimcinin herkesçe kabul edilen bir tanımını yapabilmek zordur. Tanımlardan bazıları kendi işini kurabilen ve yürütebilen işadamlarına girişimci derken, bazı tanımlar ise girişimciyi toplumda çok az oranda bulunan, oldukça yetenekli, değişimlere öncülük edebilen karakterlere sahip asi ruhlu insanlar olarak çizmektedir. Yapılan tanımlarda ortak olarak görülen girişimci özelliklerini belirtmek gerekirse bunlar;

1. Organizasyon becerisine sahip olması
2. Atıl veya kapasitesinin altında kullanılan kaynakları değerlendirmesi
3. Risk alması
4. Fırsatları görebilmesi
5. İhtiyatlı araştırmalar yapmaktan ziyade tetikte olması
6. Fırsatları değerlendirebilmesi
7. Değer yaratması
8. Oyunun kuralını baştan yazması [3].

Bu tezin yazılması süresinde sözü edilen girişimciyi Mustafa Özel'in tanımı ile çerçevelemek gerekirse; "Girişimci, mevcut iş ve iş anlayışıyla yetinmeyen; risk üstlenerek yeni fırsatlar peşinde koşan; bu uğurda mevcut işini terk etmeyi göze alan atılımcı bir ekonomik öznedir. Aynı atılımcı ruha ekonomi dışı alanlarda sahip olan ve bunu hayata geçiren kişiler için siyasal girişimci, kültürel girişimci gibi sıfatlar da pekala kullanılabilmektedir [4]."

Girişimcilik ile küçük işletme kurmayı birbirinden ayıran bazı noktalara dikkat çekilmek istenirse ilk olarak kar farklarını belirtmek gerekmektedir. Bir projenin girişimcilik özellikleri taşıması için genel olarak kısa süre – yüksek kar öngörülmektedir. Girişimci fikirlerde genel olarak yüksek risk faktörü dikkat çekmektedir. Sonunda ne olacağı belli olmayan bir fikir ile, gerekli çalışmaların ışığında, yelken açmak olarak ifade edilebilirse, küçük işletme tanımına aykırı kalmaktadır. Girişimcilik için en önemli belirteç ise bir ürün/servis veya sürecin pazarda olmayan şekilde sunulması ve kar umulmasıdır. Eğer küçük bir işletme sahibi hizmetinde ya da ürününde bir riski göze alarak daha önce yapılmamış bir

değişiklik yapabiliyor ve bundan maddi kazanç bekliyor ise bu işletmecilere de girişimci denmektedir.

2.2 Girişimci Kişilik Tanımı

Girişimciler fırsatları hisseden ve yeni piyasalar yaratabilmek için, yeni ürünler ve üretim süreçleri geliştirebilmek için risk alabilen kişilerdir.

Girişimci faaliyetleri yetenekten ziyade süreç olarak ele almanın daha doğru olacağı kanaati yaygındır. "Girişimcilik süresince dört temel aşama vardır:

1. Yaratıcılık/Yenilik : Bir olasılığın görülmesi, bu olasılığın girişimciye ve yarar sağlayacağı kitle için kazandıracağı değerin fikir olarak oluşturulması. Ekonomik pazarda bir yenilik yaratabilmek için var olanı çok iyi bilmek gerekmektedir. Yani girişimci pazar hakkında bilgi sahibi olmalıdır. Getirmeyi düşündüğü yenilik için ortam hazırlayabilmeli, düşüncelerini çok iyi anlatabilmesi gerekmektedir.
2. Çabalama : Değere dönüştürülecek fikir için gerekli organizasyonun kurulması aşamasıdır. Bu aşamada girişimci kaynaklarını örgütler ve fikir gerçeğe dönüşmeye başlamıştır. Fakat bu değer sadece fikirde kalırsa bu girişimcilik örneği olamaz. Girişimci olmak rakiplerden önce davranmayı ve geleceğin sorumluluğunu almayı gerektirir.
3. Risk alma : Girişimci yürüyeceği yolu her ne kadar iyi planlamış olsa da bir bilinmeyene doğru gitmekte olduğu gerçeği sabittir. Risk alma aşamasında girişimcinin dayanağı sezgileri, karakteri ve iş planıdır.
4. Getiri : Girişimci fikrinin yarattığı değerdir. Mutlak olasılıkla başarısızlık da bir sonuçtur. Eğer başarılı bir sonuçtan bahsediliyorsa bir değer yaratılmış ardından kar da gelmiş demektir. Elde edilen kar, başarı düzeyinin göstergesi olmakla birlikte ardından kişisel tatmin ve bağımsızlık duyguları gelir [3]."

Girişimci kişiliğin ortaya çıkmasında çevrenin ve genlerin etkileri araştırmalara konu olmaya devam etmektedir. Girişimcilikte kişiliğin tek başına yeterli olmadığı açıktır. Girişimciliğin de liderlik vasfı gibi karakteristik olduğu fakat bireyin geliştiği aile ortamından kültürüne kadar geniş bir sosyal çevrede şekillendiği düşünülmektedir. Herkesin girişimci olabileceği düşünülmemektedir. Değer yaratacak bir fikri olan birey bunun sorumluluğunu alabilecek karakterde değilse girişimci olamaz.

Girişimciler aykırı bireyler olmaktan korkmazlar. Bu yüzden yeniliklere her daim açıktırlar, hatta yenilenmeyi bir gereksinim olarak görürler. Toplumdaki her bireyin bu görüşte birleşmesi zor olduğundan girişimcilik için karakter önemlidir diyebilmekteyiz.

Bunun yanında bireyin yetiştiği aile ortamının karakter üzerindeki etkileri sosyolojik inceleme konusudur. "Sosyologlar bireylerin kariyer tercihi yaparken ailevi faktörlerden etkilendiklerini hatta bu çevreler ile sınırlandırıldıklarını iddia ederler. Örnek olarak girişimci bir aileye mensup çocukların şirket kurma eğilimlerinin fazla olduğu veya aile şirketlerini büyütme yoluna gittikleri görülürken, memur aileye mensup çocukların yine memuriyet görevlerinde rol alma eğiliminde oldukları görülmüştür. Sosyologlara göre kişinin cinsiyeti, yaşı, ırkı, eğitim durumu, sosyal çevresi, aile geçmişi girişimcilik etkinliklerine karşı açık olmasında oldukça önemli faktörlerdir [5]."

Bunun yanında daha büyük resme bakmak gerekirse, kişinin doğduğu kültür önemli yönlendirmeleri baştan getirmektedir. Türk toplumu sosyologlar tarafından kolektivist (toplulukçu) toplum sınıfına girmektedir. Türk kültüründe aile, çocuğun hayatında baskın bir role sahiptir. Çocuğun hayalleri peşinde koşan, girişimci yapısını desteklemekten ziyade kontrol altında, geleceği planlı bir birey olarak yetiştirilmesine özen gösterilir. Kolektivist toplumlarda sosyal baskı önemlidir.

Bireyin benliğini kazanmasında ailenin önemi büyüktür. "Benlik çoğunlukla kültürel açıdan değer verilen yetişkin özelliklerinin çocuğa kazandırılması sürecinde oluşur. Örnek olarak Amerika ve Kanada'da anneler çocuklarına olan yakınlıklarını sınırlı tutarlar ve çocuğa özerklik kazandırmanın önemli olduğunu düşünürler. Fakat Japon ve Hint kültüründe anne çocuğu kendi uzantısı olarak görerek bu özerkliği kazanmasını engeller. Farklı kültürlerde farklı benlik yapıları ve tutum/davranışlar ortaya çıkmaktadır. Türk ve Belçikalı ortak araştırmasında Türk gençlerinin aileye ve daha geniş gruba/topluma sadakat ve kendini gerçekleştirme tercihlerinin bütünleştiğini, buna karşın Belçikalı gençlerin ise sadece kendilerini gerçekleştirme tercihlerinin baskın çıktığı sonucuna varmışlardır [5]."

Sonuç olarak, girişimci olmanın doğuştan gelen bir yetenek olması yanında karakterin şekillendiği sosyal çevrenin de büyük etkisi olduğu düşünülmektedir. Girişimci zihniyetlerin teşvik edilmesi ile birlikte içinde yaşadıkları toplumu ileri

götürdükleri gerçeği yadsınamaz. “Girişimciler, iktisadi, toplumsal ve siyasal yönleri ile topluma yön veren, toplumu sürükleyen, toplumsal ayrımlarda belirleyici bir taraf olarak gözükürler [5].”

3. İNŞAAT SEKTÖRÜ AKTÖRLERİNİN SINIFLANDIRILMASI

İnşaat sektörü ülke ekonomisine doğrudan ve dolaylı olarak yaptığı büyük katkılar nedeniyle en önemli sektörlerden biridir. Dolayısıyla bu sektörde yaşanan her türlü verim ve kaynak kayıplarının olumsuz etkisi düşünülerek inşaat sektöründe faaliyet gösteren aktörlerin verim ve kaynak kullanımlarını etkileyen çalışma alanları irdelenmiştir. Faaliyet türlerine ve faaliyet tanımlarına göre aktörler tanımlanmıştır. İnşaat sektörü firmaları üç sınıfa ayrılmış ve tanımlanmıştır.

Yatırımcı firmalar;

- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları
- Belediyeler
- Kamu kuruluşları
- Arsa sahipleri / Son kullanıcılar
- Özel sektör yatırımcıları

olarak gruplandırılmıştır.

Hizmet firmaları;

- Gayrimenkul geliştirme firmaları
- Gayrimenkul değerleme firmaları
- Proje yönetim / Danışmanlık hizmet firmaları
- Yapı denetim firmaları
- Tasarım ofisleri
- Serbest inşaat mühendisliği

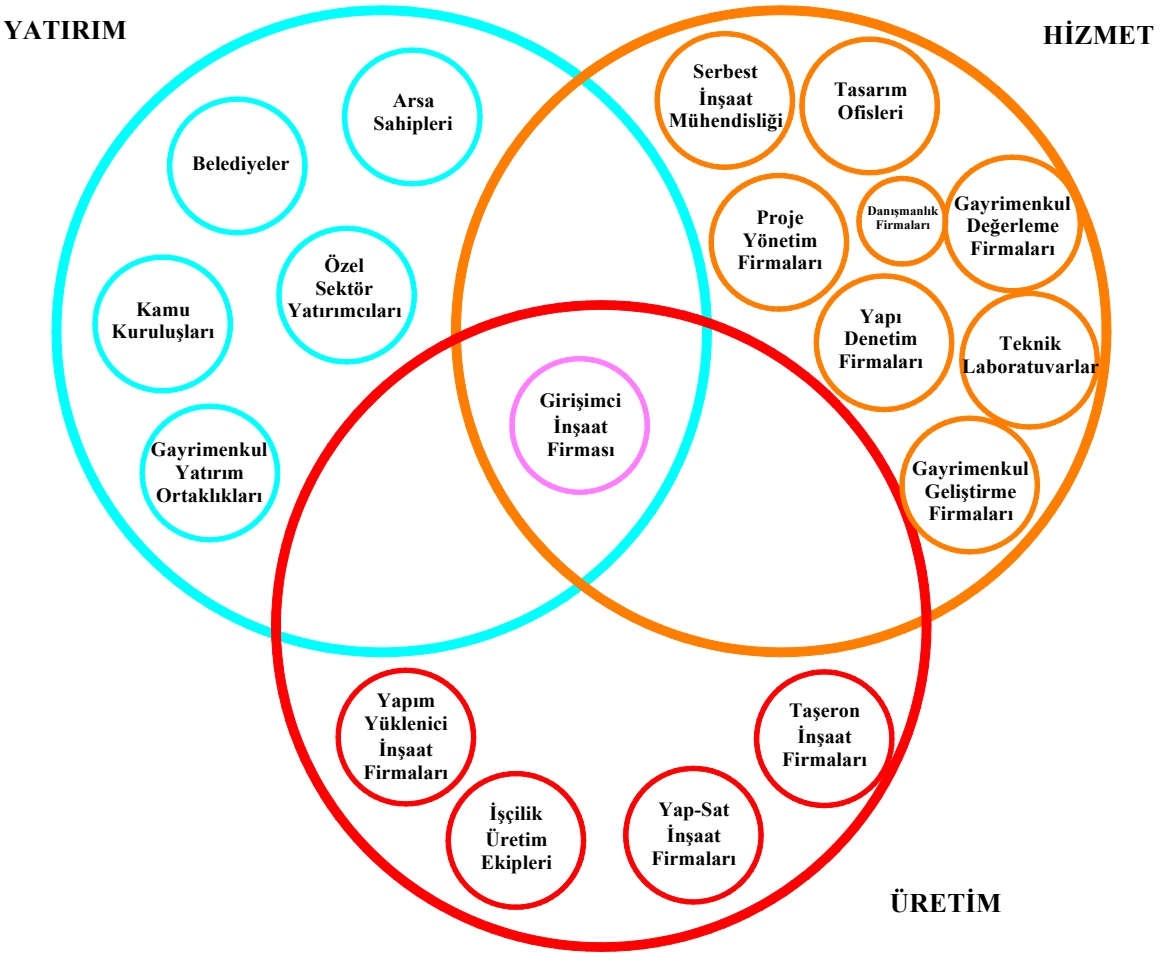
olarak gruplandırılmıştır.

Üretim firmaları;

- Girişimci inşaat firmaları
- Yap-sat inşaat firmaları
- Yapım yüklenici inşaat firmaları
- Taşeron inşaat firmaları

- İşçilik üretim ekipleri

olarak gruplandırılmıştır.

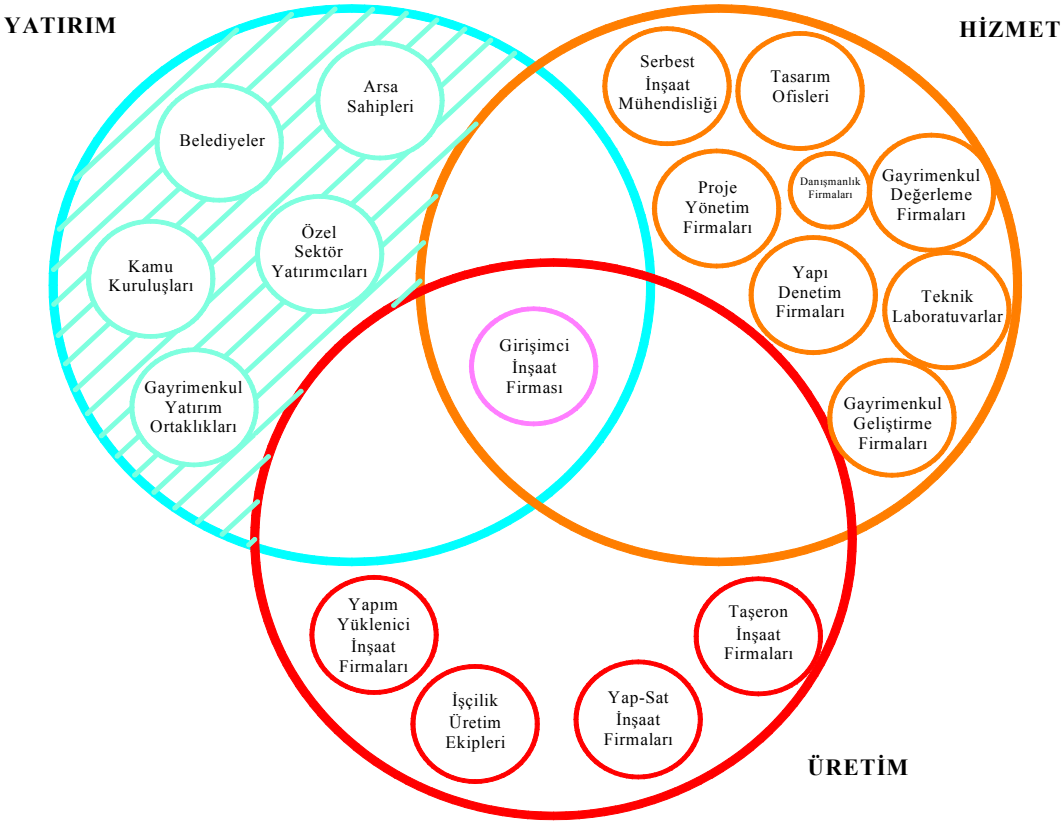


Şekil 3.1 : İnşaat Sektörü Aktörleri Sınıflandırması

3.1 Yatırım Aktörleri

Yatırım, bir birikimi, belli bir süre boyunca, enflasyon oranı, vade uzunluğu ve gelecekteki nakit akışlarının belirsizliği faktörlerini bertaraf edebilecek bir gelir sağlayabilmek için bugünden ayırmaktır.

İnşaat yatırımcısı konut/alışveriş merkezi/otel/işyeri/fabrika/elektrik santrali vb. gibi hayallerini gerçeğe dönüştürmek için çalışmaktadır. Bu yatırımcı bazı hallerde kendi tasarrufları ile apartman yaptırmaya soyunan bir arsa sahibi, bazı hallerde arsayı da bulup projeyi de geliştirecek organizasyonu tutan bir kurumsal özel sektör yatırımcısı, bazı hallerde de konut yapıp satan kurumsal bir firma olabilmektedir. Yatırımcı olmak için inşaat maliyetini karşılayacak finans kuvveti ve gerçekleştirmek istediği bir hayale sahip olması gerekmektedir.



Şekil 3.2 : İnşaat Yatırım Sınıfı Aktörler

Tasarlanan modelde yatırım aktörleri alt gruplarda gösterilmiştir. Bu gruplar, yatırım yapmayı kurumsal hale getirmiş, Sermaye Piyasası Kurulu'nun denetimine tabi gayrimenkul yatırım ortaklıkları, belediyeler ve kamu kuruluşları, arsa sahipleri ve yatırım yapan özel sektör firmaları olarak modellenmiştir.

Çizelge 3.1 : Girişimci ve Yatırımcı Karşılaştırması

	Girişimci	**Yatırımcı**
	Ortak Noktalar	
1	İçinde bulundukları pazarı çok iyi tanır.	
2	Risk alır.	
	Farklı Noktalar	
1	Sektörde varolmayan ürün/hizmeti bulur getirir ya da pazara sürmek için geliştirir.	Pazarda bilinen ürün/hizmetler için finansman sağlar.
2	Pazarda olmayan ürünler için çalışırlar, yeni bir fikir üretirler ve bu fikrin ekonomik değere dönmesi için gerekli organizasyonu yapar.	Pazarda olan ürünler için çalışırlar, üretim için gerekli organizasyonları ve finansmanı organize ettikten sonra pazar payı için çalışır.
3	Pazara sürecekleri ürün/hizmet için büyük risk alır.	Pazara sürecekleri ürün/hizmet zaten pazarda bulunan ürünler/hizmetler olduğu için aldıkları risk, finanse ettiği maddi değerler kadardır.
4	Cesaret gerektiren fikirler üretir.	Yatırım yaptıkları genellikle denenmiş ürünler olduğundan riskleri pazara girememekle sınırlıdır.

3.1.1 Gayrimenkul yatırım ortaklığı

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren özel bir portföy yönetim şirketi tipidir [6].

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amacı,

- Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Portföyünde bulunan gayrimenkullerden kira geliri elde etmek,

- Gayrimenkul alıp satarak kazanç elde etmektir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, borsaya kote işletmelerdir. İşletmenin hisselerini satın alan yatırımcılar, gerçekleştirilecek projeler için finansman sağlamaktadırlar. Böylelikle büyük inşaat projeleri için likit sorunu hafiflerken, firmalar özkaynak kullanım maliyetinden kurtulmaktadırlar. Bunun sonucu olarak firma faaliyetlerinden elde edilen gelir, yılsonunda hisse sahiplerine temettü olarak dağıtılmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları:

- Bir alışveriş merkezi gibi belirli bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla süreli,
- Turizm ve sağlık gibi belirli alanlarda yatırım yapmak amacıyla süreli veya süresiz,
- Belirli bir proje veya yatırım alanına yatırım yapmak gibi amaçlarında sınırlama olmaksızın, süreli veya süresiz,

olarak kurulabilmektedirler.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetleri genel olarak:

- Portföy oluşturmak ve gerekli değişiklikleri yapmak,
- Ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak,
- Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek, ortaklık portföyünü yönetmek,
- Portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak veya yaptırmak,
- Portföye katılması planlanan gayrimenkuller hakkında araştırma yapmak ve raporlanmasını sağlamak,
- Portföydeki varlıkların değerinin tespit etmek,
- Portföy, dışarıdan danışmanlık ve/veya portföy yönetimi hizmeti alıyorsa ilgili kuruluşların faaliyetlerinin mevzuat ve sözleşme gerekliliklerine uygunluğunu tespit etmektir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları:

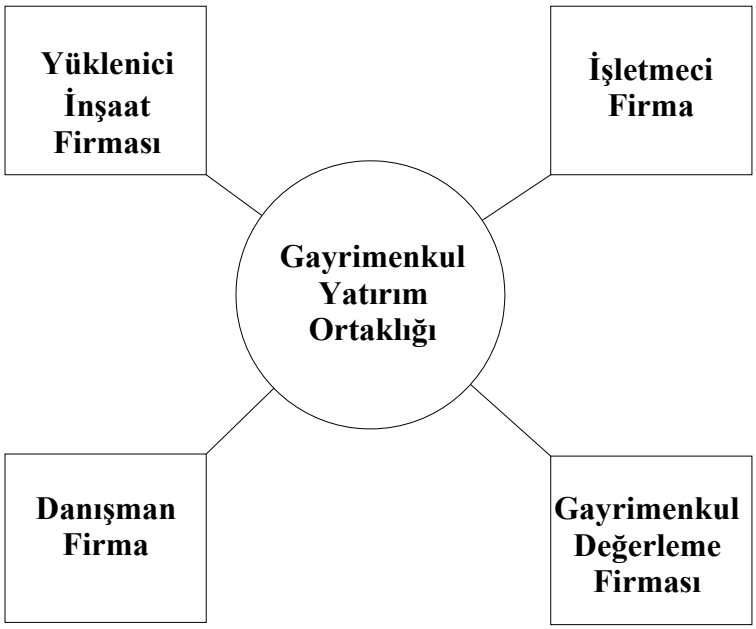
- Bankalar Kanunu'nda tanımlandığı gibi mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.

- Ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- İzin verilen yatırım alanları ile sınırlı olmak üzere, kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında sermaye piyasası faaliyetinde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- Başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- Mevzuatta izin verilen faaliyetler hariç olmak üzere, hiçbir şekilde otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari amaçla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları yatırımcı firmalar olduklarından hizmet üreticiler ve üretim firmaları ile birlikte çalışmaktadırlar. Hizmet üretim aktörlerinden gayrimenkul geliştiriciler ile çalışır ve proje yönetim hizmeti alırlar. Geliştirilen gayrimenkul projelerinin tarafsız değerleme raporları için de gayrimenkul değerleme uzmanları istihdam etmenin yanı sıra dışarıdan bu hizmeti satın da alabilmektedirler. Geliştirilen projelerin yapımı için de üretim aktörleri arasından yükleniciler ile etkileşim içinde çalışmaktadırlar.

3.1.1.1 Gayrimenkul yatırım ortaklığı işleyiş yapısı

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları inşaat projelerini kendileri yapamaz, projelerini yürütemezler. Sadece gayrimenkulden oluşan portföylerinin işletmeciliği faaliyeti gösterebilirler veya kendileri dışında inşaat yapan başka bir firmaya veya projeye finansman sağlayabilirler. Bu yüzdendir ki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aktiflerinde makine ve ekipman bulunduramazlar.



Şekil 3.3 : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Organizasyon Yapısı

Yüklenici (Müteahhit)

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde yer alan gayrimenkul projelerinin inşaat işlerini gerçekleştirmeyi taahhüt eden gerçek ya da tüzel kişilerdir.

İşletmeci Şirket

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan veya kiralamış olduğu otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari amaçla işleten şirketlerdir.

Danışman Şirket

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere, ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif yatırım imkanlarının araştırılmasına yönelik bu işlerde uzmanlaşmış şirketlerden danışmanlık hizmeti alabilmektedirler.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların rayiç değerlerini ve kira rayiçlerini tespit etmek konusunda hizmet veren şirketlerdir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından, işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit etmekle yükümlüdürler.

- Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- Kiraya verilmek üzere gayrimenkullerin kiralanması,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,
- Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,
- Ortaklık portföyünde yer alan ve yıl içinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,
- Ortaklığa ayni sermaye (nakit dışı sermayeler) konulması

gayrimenkul değerleme şirketlerinin görevleridir.

3.1.1.2 Gayrimenkul yatırım ortaklığı kuruluş aşamaları

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde yeni bir anonim şirket olarak ani usulde kurulabildikleri gibi, daha önce başka amaçla kurulmuş şirketlerin esas sözleşmelerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerin uygun olarak değiştirerek, gayrimenkul yatırım ortaklığına "dönüşmeleri" de mümkündür. Her iki şekilde de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşunun veya dönüşümünün Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görülmesi gereklidir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görülmesi halinde, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na kuruluş izni için başvurulur. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Bakanlığın kuruluş iznini vermesinin ardından kuruluşun tescilini takiben, yatırılan sermayeyi kullanarak şirket portföyünü oluşturmaya başlarlar.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sahip oldukları ödenmiş sermaye tutarlarına göre üç farklı şekilde halka arz edilirler.

- Ödenmiş sermayeleri 50 milyon TL'den az olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden bir yıl içinde,
- Ödenmiş sermayeleri 50 milyon - 100 milyon TL arasında olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç yıl içinde,
- Ödenmiş sermayeleri 100 milyon TL ve üzeri olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden beş yıl içinde,

faaliyetlerini yürütmek için gerekli mekan, donanım ve personeli temin etmeleri ve organizasyon kurmaları ve buna ek olarak ödenmiş sermayelerinin asgari %49'u oranındaki payları halka arz etmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmaları zorunludur. Kurul kaydına alınması uygun görüşen gayrimenkul yatırım ortaklığı payları, gerekli ilan ve duyuru sürelerinden sonra satış yerlerinde halka arz edilir.

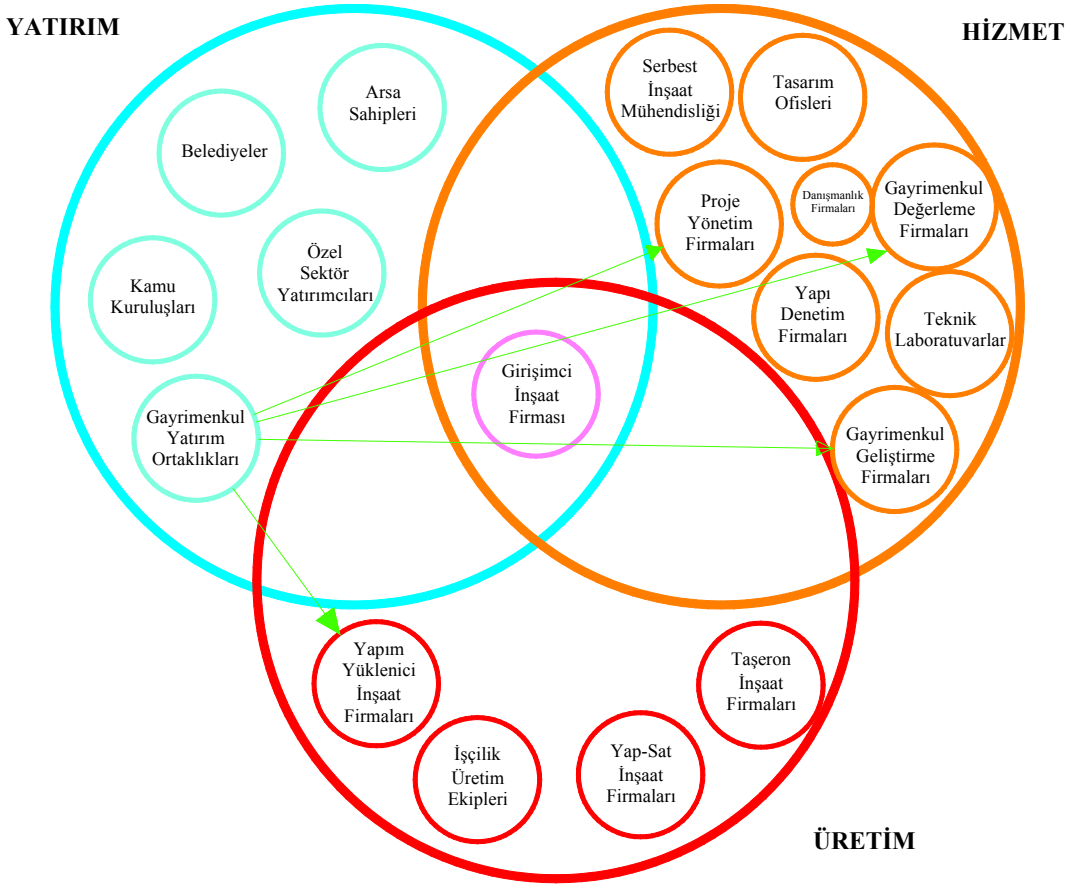
Bir gayrimenkul veya bir projenin ne şekilde finanse edileceği kararı, projenin büyüklüğüne, kullanım ve inşaat haklarına, şirketin karlılık potansiyeline, finansman maliyetine bağlıdır. Devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması ile uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığını cazip hale getirmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırımcılara paylarını borsada satabilmenin yanında, paylara ilişkin borsada oluşan fiyat dalgalanmalarından yararlanma imkanını da sağlamaktadır. Ayrıca, şirket portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden, herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkili sonuçlar elde edilebilmektedir.

Bu şirketlere yatırım yapan yatırımcıların bir kısmının da uluslar arası kuruluşlar olduğu görülmektedir. Bu kuruluşlar, gelişmekte olan ülkelerdeki gayrimenkul getirilerinden faydalanmak amacıyla, organize bir şekilde işleyen ikincil piyasalarda işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarını almayı, doğrudan gayrimenkul yatırımına tercih etmektedirler.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları finansman şirketleri olarak kurulmakla birlikte inşaat sektöründe danışmanlık hizmetlerinin ve gayrimenkul değerleme şirketlerinin gelişmesine katkı sağlarlar. Proje yönetim, gayrimenkul değerleme firmaları, işletme

firmaları ve yükleniciler organizasyonunu düşünüldüğü zaman oldukça geniş bir alanda mühendis ve mimarların istihdamına olanak verdikleri görülmektedir. Büyük ve nitelikli projelerin gerçekleşebilmesi için gereken finansmanı borsa yolu ile para arz edenlerden borsa güvencesinde toplayıp inşaat sektöründe, büyük bir istihdam ve hareketlilik organize etmekte olan en büyük aktörler olarak var olmaktadırlar.

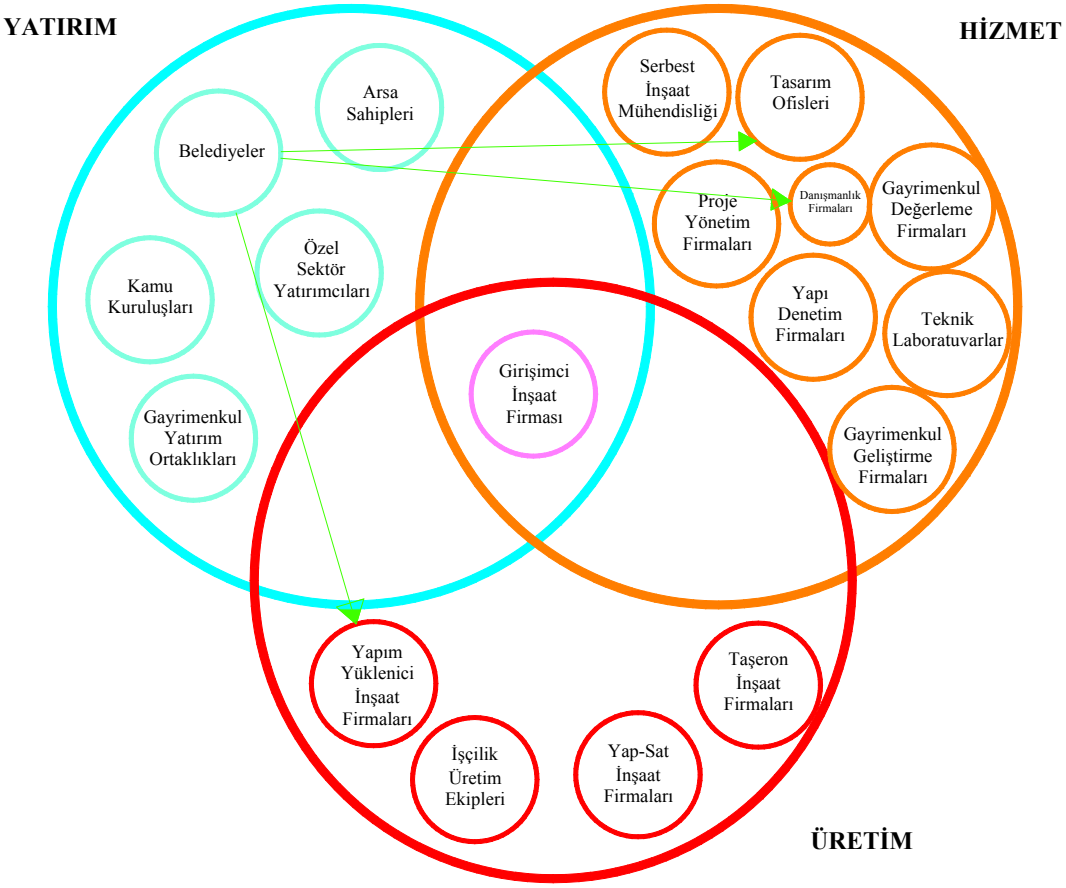


Şekil 3.4 : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörel Etkileşim Şeması

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları projelerinde girişimci inşaatçılık niteliklerine rastlanabilir. Risk almak, denenmemişi denemek, inşaat son ürününde (genellikle konut, ticari ofis, alışveriş merkezi vb.) piyasada verilen hizmetleri risk alarak geliştirmek ve bundan ekonomik fayda sağlamak için gerekli ortam ve çalışmayı düzenleyebilecek organizasyonlardır. Bir inşaat firmasının girişimci niteliği kazanabilmesi için daha önceden denenmemiş bir son ürünü, risk alarak piyasaya sunması gerekmektedir.

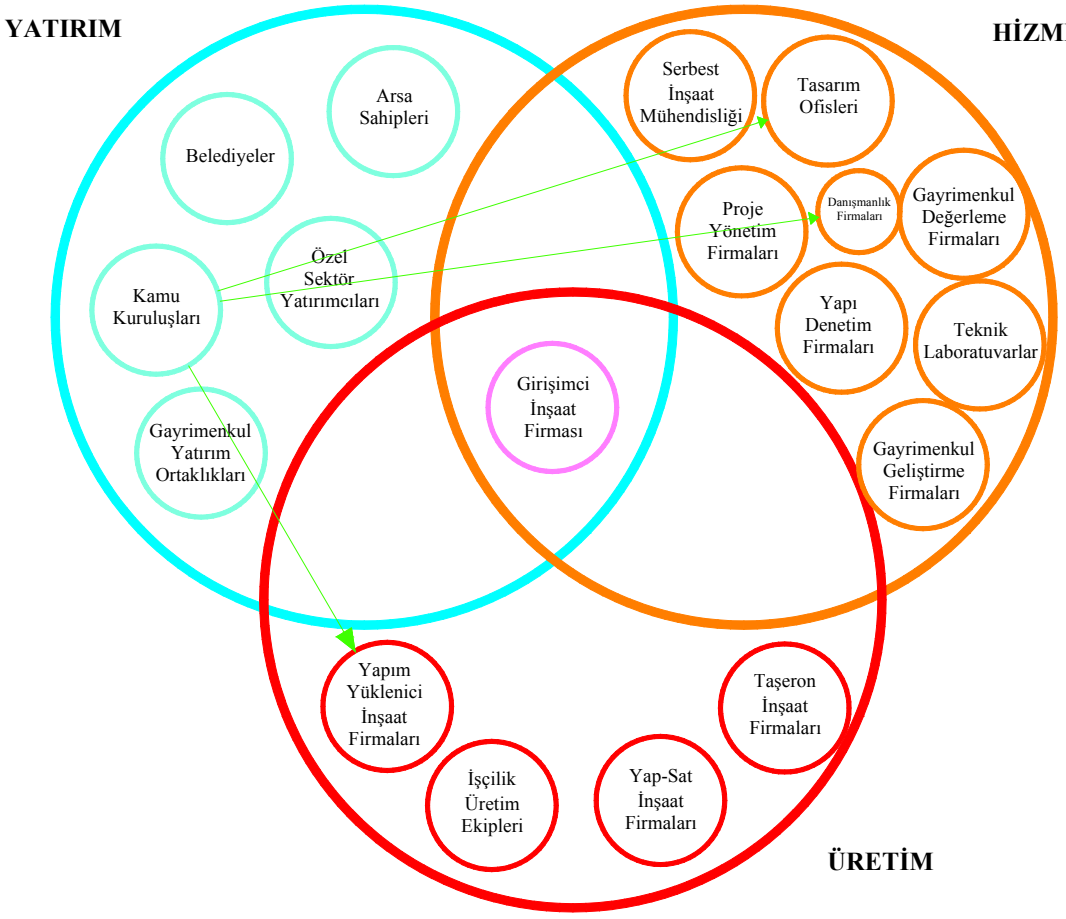
3.1.2 Kamu kuruşları – belediyeler

İnşaat sektörü aktörleri arasında yatırımcı grubunda tanımlanan bir diğer alt aktör de yaptırmak istedikleri yatırımlarda 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabii olan kamu kuruluşları, belediyeler ve bankalardır [7].



Şekil 3.5 : Belediyeler Sektörel Etkileşim Şeması

Bu kuruluşlar dışarıdan tasarım, danışmanlık ve inşaat üretim hizmeti satın almaktadırlar. Kontrol işlevini bünyesinde istihdam ettikleri mühendisler ile karşılayan kamu kuruluşları ve belediyeler hizmet üretim grubunda yer alan tasarım ofislerinden ve danışmanlık firmalarından hizmet talep eder, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na uygun olarak ihale açarlar [7]. Aynı şekilde tasarım ve danışmanlık hizmeti aldıkları yatırımları için bir de üretim ihalesi açan kuruluşlar böylece yapım yüklenicilerini de seçmiş olmaktadırlar.



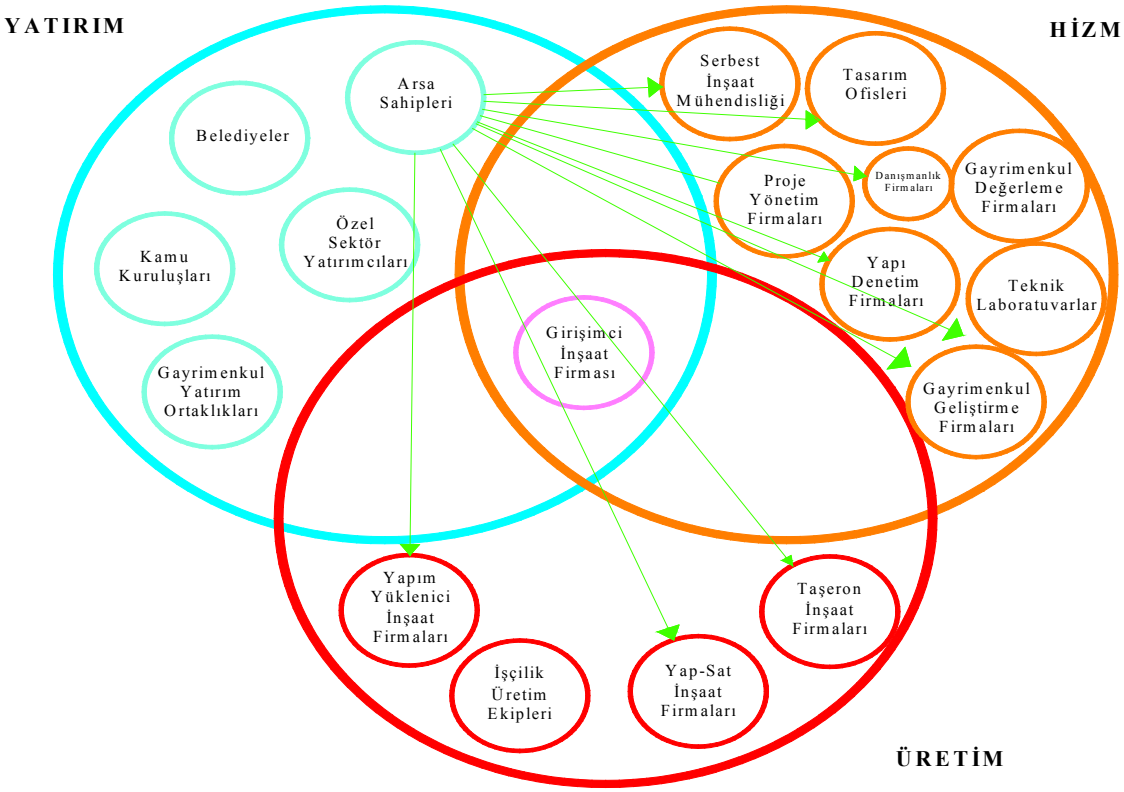
Şekil 3.6 : Kamu Kuruluşları Sektörel Etkileşim Şeması

Belediyeler bünyelerinde istihdam ettikleri mühendisler yolu ile hizmet üretimi de gerçekleştirmiş olmaktadırlar. Ruhsat işlemleri sırasında ve inşaat süresince kontrol hizmeti gerçekleştirmektedirler. Bu yönleri ile hizmet üretim grubunda da yer alabilecekleri gibi, çalışmada belediyelerin yatırımcı yönü dikkate alınmıştır.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu bunların yanında kamu kuruşlarına hizmet alımı ve tedarikçi seçimi konusunda da ihale açma yetkisi vermektedir [7]. Bu kuruluşlar inşaat sektörü ile ilgili olarak danışmanlık, proje çizim ve yapım yükleniciliği ihalesi açar ve bunların kontrolünü kendileri takip ederler. Bu yüzden üretim grubundan danışmanlık firmaları ve tasarım ofisleri ile etkileşim içinde bulunurlarken üretim grubundan da yapım yüklenicileri ile çalışmaktadırlar.

3.1.3 Arsa sahipleri – son kullanıcılar

Yatırımcılar grubunda yer alan arsa sahipleri ve son kullanıcılar olarak tanımlanan aktörler inşaat işi ile uğraşmayan, hayali ve finans gücünü bir araya getirerek genel olarak konut sahibi olmak isteyen alt gruptur. Bu kişi veya kuruluşlar özel bir kanuna tabi olmadıklarından alacakları hizmetler için ihale açma zorunlulukları bulunmamaktadır. Genellikle yapılan ikili görüşmeler ile taraflar birbirileri ile çalışma hükümlerini belirler ve sözleşme ile bağlanırlar. İş yapma ve yaptırma konusunda bağlayıcı hükümler ile çerçevelenmedikleri için daha çok aktör ile farklı şekillerde etkileşim içinde bulunabilirler. Hizmet grubundan tasarım yapan mühendisler ile çalışıp hayallerini kağıt üzerine aktarır, yapım yüklenicisini seçer ve yapı denetim kuruluşları ile yatırımlarını denetletebilirler. Bunun yanında proje yönetim desteği alabilirler. Hizmet grubundan serbest inşaat mühendisleri, tasarım ofisleri, proje yönetim, danışmanlık, yapı denetim firmaları, teknik laboratuvarlar ve gayrimenkul geliştirme firmaları ile etkileşim içinde çalışabilmektedirler. İnşaat üretim grubundan da yapım yüklenici inşaat firmaları ya da kat karşılığı sözleşme ile yap-sat inşaat firmaları ile anlaşarak hayallerini gerçeğe döndürmek için çalışmaktadırlar.

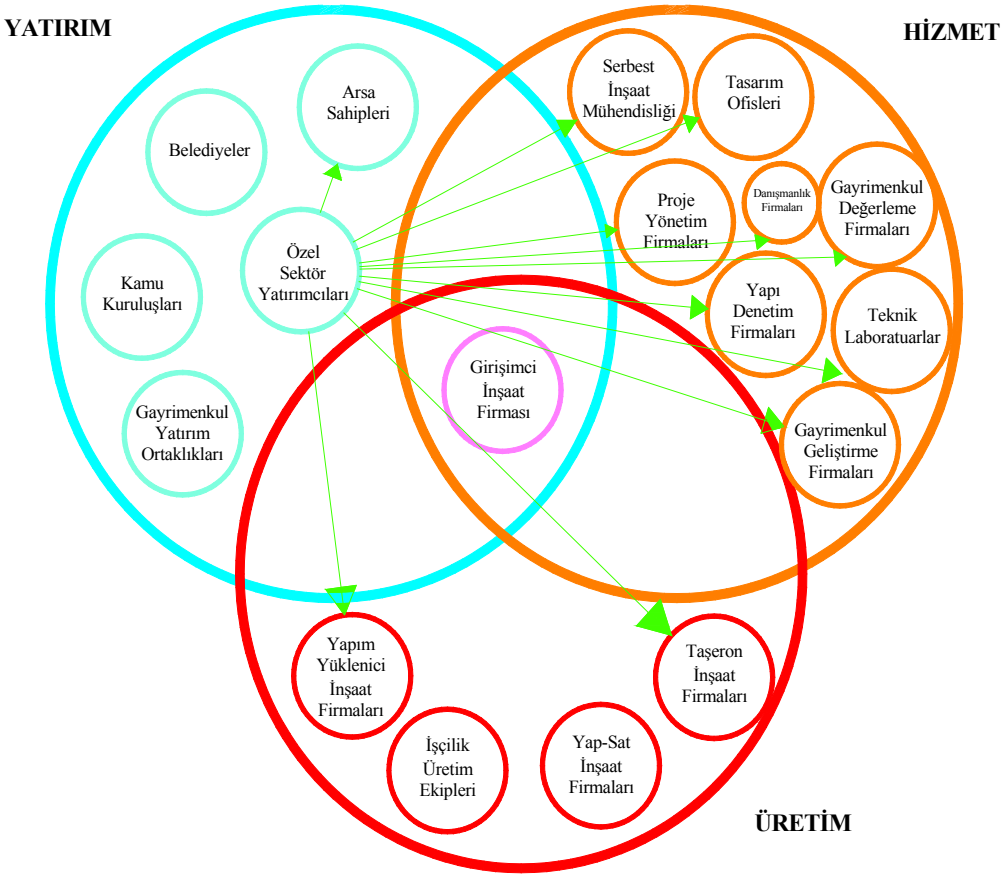


Şekil 3.7 : Arsa Sahipleri Sektörel Etkileşim Şeması

3.1.4 Özel sektör yatırımcıları

Yatırımcılar grubunda yer alan özel sektör yatırımcı aktörleri arsa sahiplerinden farklı olarak yatırımlarını zaman zaman gerekli arsayı da bularak yaptırmaktadırlar. Özel sektör yatırımcıları bazen fabrika yatırımları yapan kuruluşlar, bazen enerji yatırımları yapan kuruluşlar, bazen de firmaları bünyesinde yatırım amacı ile konut yaparak satan firmalar olabilmektedirler. Özellikle imara açılacak şehir dışı arazilerde ticari, kültürel ve politik koşulların getirmiş olduğu yüklerin yarattığı ortamda yatırımcı ve geliştiricilerin parlak bir performans göstermeleri gerekmektedir. Etkileşim içinde, uzun dönemli ve işbirlikleri içinde yürütülen bir sürecin merkezindedirler. Yatırım süreci bir düşünceye göre pazarın içindeki gizli el, diğer bir düşünceye göre ise yatırımcının çakışan menfaatleri uyum içinde yönettiği süreçtir [8].

Özel sektör yatırımcıları, yatırım grubunda yer alan arsa sahipleri ile iletişim kurarak yatırım sahalarını satın alabilmektedirler. Bununla birlikte hizmet aktörlerinden serbest inşaat mühendislerine veya tasarım ofislerine projeleri hazırlatıp yapı denetim firmaları ve teknik laboratuarlar ile çalışabilmektedirler. Firma tanımlarının dışına çıkarak gayrimenkul yatırımı yapıp kazanç elde etmek isteyen fakat inşaat sektörüne tam olarak hakim olamamanın getirdiği olumsuzlukları yaşamak istemeyen firmaların gayrimenkul geliştirme ve değerleme firmaları ile çalışmalarını sürdürdükleri görülmektedir. Bunun yanında proje yönetim hizmetleri ve danışmanlık hizmetlerini de satın alarak gerçekleştirmek istedikleri projelerde başarı göstermeleri olasıdır. Yatırım yapacak firmalar, yatırımlarını hayata geçirmek için proje gerçekleştirme aşamasında inşaat üretim grubundan yapım yüklenici inşaat veya taşeron inşaat aktörleri ile çalışmaktadırlar.

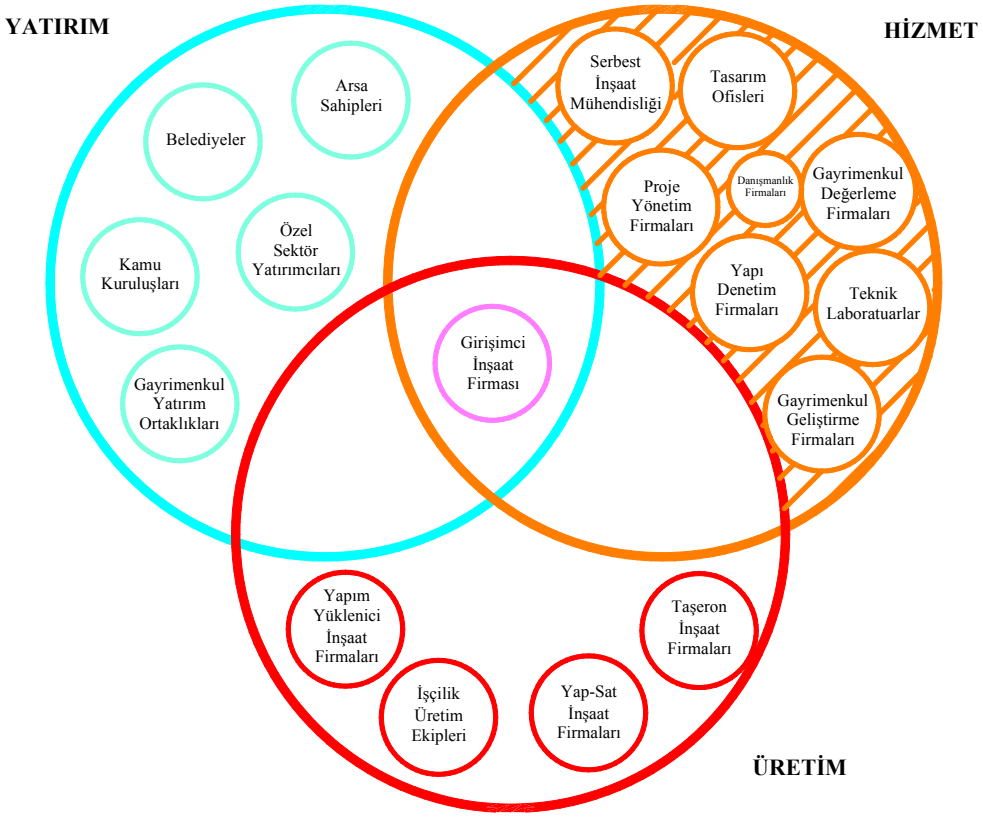


Şekil 3.8 : Özel Sektör Yatırımcıları Sektörel Etkileşim Şeması

3.2 Hizmet Aktörleri

İnşaat sektöründe yer alan bir diğer aktörler kümesi de hizmet firmaları kümesidir. Bu firmalar genel olarak yatırım yapacak kişi ya da kuruluşlara doğrudan hizmet verir, hizmet üretirler. Hizmet aktörleri olarak;

- Gayrimenkul geliştirme firmaları
- Gayrimenkul değerleme firmaları
- Yapı denetim firmaları
- Teknik laboratuarlar
- Danışmanlık ve proje yönetim firmaları
- Tasarım ofisleri
- Serbest inşaat mühendisliği tanımlanmıştır.



Şekil 3.9 : İnşaat Hizmet Sınıfı Aktörleri

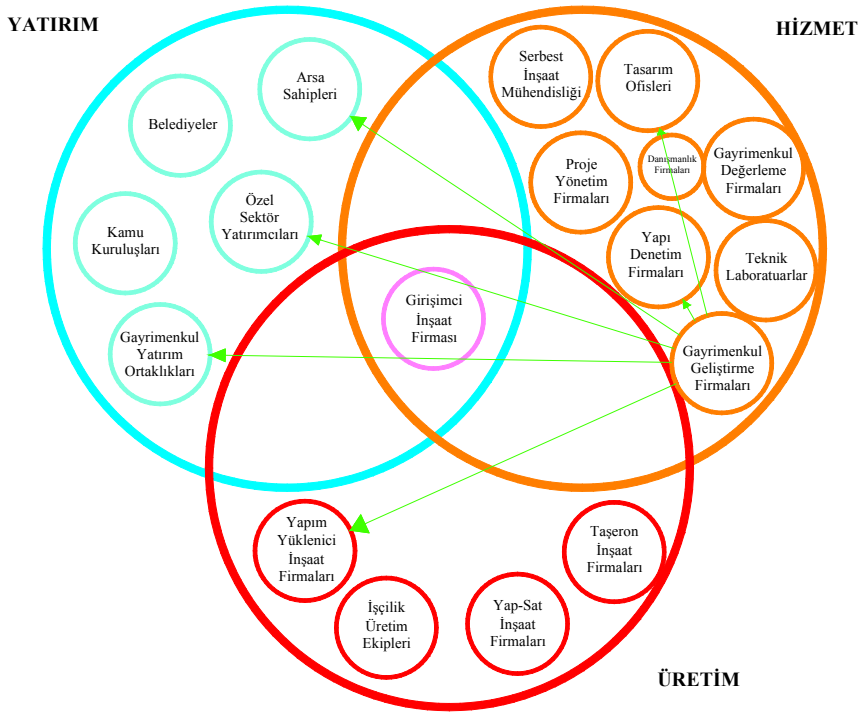
3.2.1 Gayrimenkul geliştirme firmaları

Gayrimenkul geliştiricilerin uyguladığı sistem etrafında "yatırımcı, arsa sahipleri ve işletmeciler(kullanıcılar)" olmak üzere üç aktör bulunmaktadır. Sistemin ortasında ise gayrimenkul geliştirici bulunmaktadır. Gayrimenkul geliştiricinin görevi, bu aktörlerin iki veya üçünü bir araya getirerek her birinin çatışan istekleri arasında ortak noktaya ulaşmalarını sağlamaktır. Gayrimenkul geliştirici, bu üç aktörün her birine aynı mesafede durup tarafsızlığını korurken projeyi de yönetmektedir.

Bir hakemlik müessesesi çevresinde toplanması ideal olan üç aktörün, sektörde birbirleri ile doğrudan ortaklığa girip iş yapmaları her zaman istenen başarıyı getirmemektedir. İnşaat sektörü, mevzuatları ve imalatı ile ilgili konulara hakim olamama ihtimali bulunan yatırımcı/arsa sahibi tarafı, yapım yüklenici inşaat firmaları tarafından suistimal edilmekten çekindiğinden, etrafında birkaç yardımcı ile fikir alışverişi yapmaya çalışma çabasına girer ki bu durumda da bünyesinde istihdam edeceği yardımcı elemanın bilgi ve deneyim seviyesi önem kazanacaktır. İnşaat konularına hakim olmayan arsa sahibi karşısına gelecek üretim ekiplerine her

zaman şüphe ile yaklaşmakta ve ek yardımlar ararken öngöremediği yardım maliyetlerinin zorlukları ile karşılaşmaktadır.

Gayrimenkul geliştirici, arsa sahibinin hakkını gözeterek, herkesin en yüksek kazancı elde edeceği şekilde değerlendirmesini yaptığı için arsa sahibi en iyi arsa fiyatına ulaşacaktır. Ancak ortada bir bilirkişi, bir hakem olmazsa ortaklıkların yürümesi de zora düşecektir. Çıkar çatışmaları, yetersiz bilgi ve deneyim eksikliği nedeni ile başarısızlığın yanında ortakların maddi ve manevi kayıpları ile sonuçlanabilmektedir. Yatırımcı/tasarruf sahipleri de tapulu, ruhsatlı, temiz bir arsa bulmak konusunda ya deneyimli değillerdir ya da uzun mesailer harcayarak öğrenmektedirler. Gayrimenkul geliştirici sistemde yatırımcı adına bütün araştırmalar yapıldıktan sonra arsa uygun ise yatırımcıya sunulmaktadır. Günümüzde gerçekleştirilen projelerde artık son kullanıcılar da projenin başından yer alıp isteklerini uygulatmak istemektedirler. Ancak gayrimenkul geliştiricinin hakemliğinde, kullanıcılar da başlanacak projenin hayal edildiği gibi ve zamanında gerçekleştirileceğinden emin olabilmektedirler. Bu başarıyı yakalamak için çalışan gayrimenkul geliştirici inşaat firmaları yatırımcılar grubunda arsa sahipleri, özel sektör yatırımcıları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile çalışırken, üretim grubundan yapım yüklenici inşaat firmalarının, hizmet grubundan tasarım ofisleri ve denetim organları ile eşzamanlı çalışmalarını sağlamakla yükümlüdürler.



Şekil 3.10 : Gayrimenkul Geliştirici Firmalar Sektörel Etkileşim Şeması

Gayrimenkul geliştirici direksiyondaki kişidir ve herkesi varmak istediği noktaya taşır. Arazi sahipleri, yatırımcılar ve kullanıcılar da yolculardır. Diğer tüm gruplar bu yolculuğun gerçekleşmesi için hizmet veren, fakat asıl amaçları şoför ve yolculardan çok daha farklı olan paydaşlardır. Çıkar çatışması ihtimali her adımda kendini hissettireceğinden üretim grubundaki aktörler gayrimenkul geliştirici rolüne giremezler. Üretici inşaat firmasının özel sektör yatırımcısını veya arsa sahibini kendi lehine yönlendirebilme ihtimali çok da uzak olmayacaktır.

Gayrimenkul geliştirme firmaları hayal sahiplerinin hayallerini gerçekleştirmek için birbirinden farklı aktörler ile çalışmak zorundadırlar. Mesleki iletişimin, proje gerçekleşmesi sürecindeki etkisinin önemli olduğu bilindiğinden gayrimenkul geliştiriciler bünyelerinde inşaat mühendisleri, mimar ve gayrimenkul değerleme uzmanları istihdam ederler. Bu ekipler fizibilite çalışmalarından, proje geliştirilmesine, proje yönetim hizmeti verilmesine ve proje sonunda gayrimenkul satış ve pazarlama işlemlerinin organize edilmesi için hayati önem kazanmaktadırlar. Bazı ülkelerde gayrimenkul geliştiriciler sürecin neredeyse tamamında rol alırken, bazı ülkelerde her bir aşama farklı uzmanlar tarafından gerçekleştirilmektedir. Örneğin Türkiye'de proje geliştirici, müteahhit, yatırımcı rolleri arasında net ayrımların olmadığı proje örneklerinden söz etmek mümkündür [9].

Ulusal ve uluslararası sermaye gruplarından oluşan gayrimenkul geliştiriciler üretim sürecinde en etkili aktörlerdir. Arsanın temininden gerekli imar izinlerinin alınmasına, üretim sürecinde rol alacak diğer aktörlerin belirlenmesinden proje konseptinin geliştirilmesine, projeye yönelik pazarlama stratejilerinin oluşturulmasından satış işlemlerine kadar pek çok aşamada rol almakta ya da bu süreçleri organize etmektedirler. Hatta bazı gayrimenkul geliştiriciler yapım aşamasını da üstlenmektedirler.

İyi bir gayrimenkul geliştirici:

- Tarafsız olmalıdır.
- Tapu, ruhsat ve imar kanunlarına hâkim olmalıdır.
- Arazi, konut, işyeri, alışveriş merkezi gibi gayrimenkul çeşitlerini yakından tanımalıdır.
- Gayrimenkul, satış ve pazarlama konusunda bilgi ve deneyime sahip olmalıdır.

- İnşaat konusunda deneyimli olmalıdır.
- Yerel yönetimlerle ve kamu kurumları ile iyi ilişkilere ve prosedürler hakkında deneyime sahip olmalıdır.
- Hangi projelerin gerçekleşebileceğini, hangilerinin zor ve hangilerinin de imkansız olduğunu ayırt edebilmelidir.
- Çok iyi bir koç olmalıdır [10].

3.2.2 Gayrimenkul değerleme firmaları

Ülkemizde gayrimenkul sektörünün gelişmesine paralel olarak taşınmaz değerlerin ekonomi içindeki öneminin artması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun küçük yatırımcıyı koruma ilkesinden doğan "gerçek değer" arayışı, kurum mülklerinin alım satımı, devir ve takasında bedelin tespiti, teminatların değer tespiti, proje değeri analizi, borçların yeniden yapılandırılmasına bağlı olarak banka aktiflerinin tarafsız kriterlere göre analizi gibi etkenler bu gayrimenkul değerleme pazarının gelişimine katkıda bulunmaktadır [11].

Gayrimenkul değerleme firmaları; Sermaye Piyasasında Değerleme Faaliyetlerine İlişkin Tebliğde "bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslar arası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerleme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda gayrimenkul değerleme kurumu olarak" ifade edilen hizmet firmalarıdır.

Aynı Tebliğde değerleme uzmanı " bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, Sermaye Piyasası Kurulu'nun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler" olarak tanımlanmıştır. Bu uzmanlar yapacakları değerlemelerde bağımsız ve tarafsız bir şekilde piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslar

arası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde değerleme raporları hazırlamakla yükümlüdürler.” ifadesiyle yer almaktadırlar.

Tebliğin 4.maddesinde değerleme hizmeti verebilmek amacıyla başvuracak şirketlerin taşımaları gereken nitelikler şu şekilde belirtilmiştir;

- Anonim şirket olmaları,
- Esas sözleşmelerinin 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,
- Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerleme" veya "taşınmaz değerleme" ibaresinin bulunması,
- Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 TL olması,
- Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,
- Ödenmiş sermayesinin asgari %51’inin, en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması,
- En az 2’si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerleme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,
- Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması zorunludur.

Ödenmiş sermayesinin asgari % 51’inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara, sigorta şirketlerine veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda bu maddenin (g) bendinde yer alan şart aranmaz. Ancak sorumlu değerleme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerleme uzmanının taşıması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az iki kişinin yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.

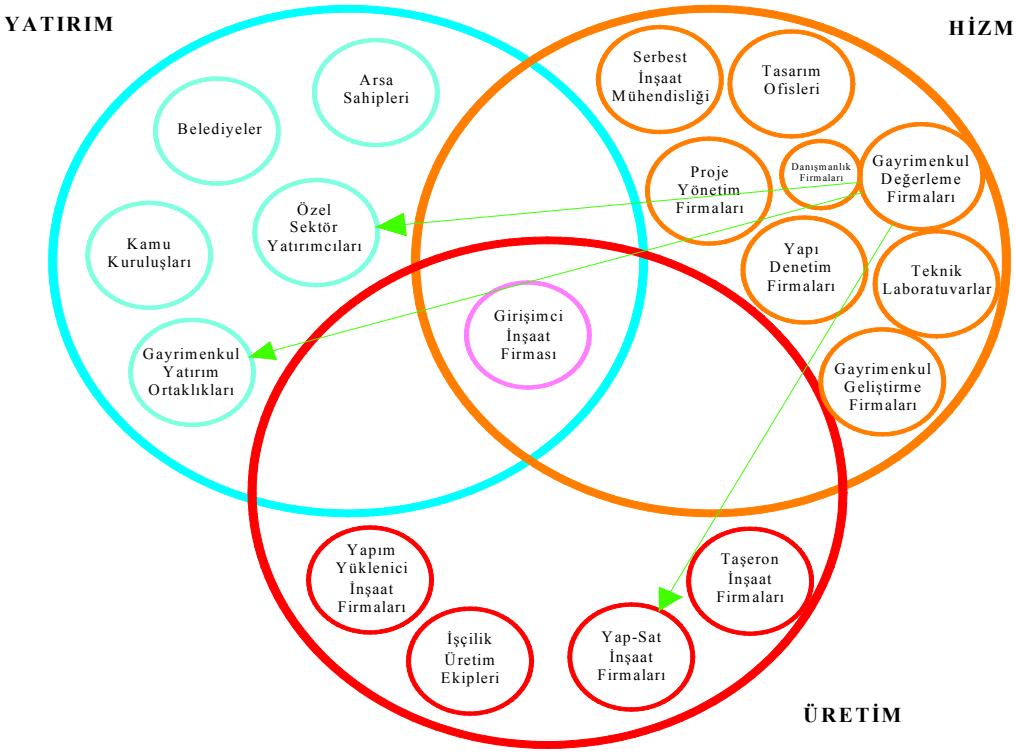
Sermaye Piyasası Kurulu’nun yetkisi yalnızca sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi hizmeti verecek şirketler üzerinde olup, bu kapsamın dışındaki gayrimenkul değerleme şirketlerinin Kurul düzenlemelerine uymak gibi bir zorunluluğu bulunmamaktadır.

Gayrimenkul değerleme firmaları gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ait listelenen değerleme işlerini de yapmaktadırlar:

- Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,
- Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,
- Ortaklık portföyünde yer alan ve yıl içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti.
- Ortaklığa ayni sermaye konulması

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yukarıda sayılan işlemleri dışında, hisse senetleri borsada işlem gören tüm şirketlerin ödenmiş sermayelerinin %5'ini aşan gayrimenkul alım ve satımlarında ve kendi gayrimenkullerini başka bir şirkete ayni sermaye olarak koymaları halinde değerlendirme yapabilmektedirler [12].

Gayrimenkul değerleme firmaları gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile yakın planda çalışırken, diğer yatırımcılar ve yap-sat inşaat firmaları ile de piyasa çalışmalarını sürdürmektedirler .



Şekil 3.11 : Gayrimenkul Değerleme Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması

3.2.3 Proje yönetim / danışmanlık / yapı denetim firmaları / teknik laboratuvarlar

Hizmet grubunda tanımlanan proje yönetim, danışmanlık, yapı denetim ve teknik laboratuar firmaları inşaat sektöründe önemli görevler üstlenmektedirler.

a) Proje (inşaat) yönetimi malsahibinin hayalindeki resmi kendisine fiziksel olarak verildiği anda biten süreç olarak tanımlanmaktadır [13]. Bir başka tanım ile inşaat projesi ve yönetimi hayalin tasarlanmaya başlamasından iş sahibinin istekleri doğrultusunda inşaatın tamamlanmasına kadar olan geçen bütün süreçlerde gereken çabanın ortaya konmasıdır [15].

Bir inşaat projesini başarı ile tamamlamak temel olarak inşaat aktörleri arasındaki takım çalışmasının uyumuna ve sağlıklı kurulacak iletişime bağlıdır. Bu aktörler inşaat sahipleri, tasarımcılar, yapım yüklenicileri, taşeronlar ve işletme yüklenicileridir [15]. Proje yönetim hizmeti veren firmalar proje içinde bu aktörlerin birlikte uyum içinde çalışması ve projenin akıcı bir biçimde yürümesi için gerekli tedbirleri almakla yükümlüdürler. İlişki ortaklığı ortamının başarısı projenin anahtar aktörlerinin açık iletişim içinde olmalarına bağlıdır. Verimli iletişim ortamı yaratabilmek için proje yöneticisinin bütün aktörler arasındaki protokolleri ve rolleri

sağlam bir şekilde belirlemiş olması gerekmektedir. Böylece kurulacak açık iletişim ortamında aktörler arası güven ve mahremiyet oluşması hedeflenmektedir. Proje yönetici tarafından oluşturulacak bu güven ve mahremiyet ortamı projenin başarı ile bitirilmesindeki en büyük itki olduğu belirtilmektedir [16].

Proje yönetim ve danışmanlık firmalarının görev tanımları uzmanlık alanlarına göre değişmektedir. Danışmanlık veya serbest müşavir mühendislik hizmeti olarak da adlandırılan firmaların verdikleri hizmetler;

- Planlama / Değerlendirme
- Olabilirlik (fizibilite) etüdleri
- İhale dosyası hazırlanması (tasarım, metraj, teknik ve idari şartnameler, teklif alma şartnamesi, inşaat tip sözleşmesi, ihale ilanı, davet mektupları vb.)
- İşverene yapım yüklenici inşaat firması seçimi konusunda ve inşaat sözleşmelerinin hazırlanması konusunda danışmanlık
- İnşaat yönetimi (construction management)
- Proje yönetimi
- İşletmeye alma danışmanlığı
- Personelin teknik eğitimi
- Anlaşmazlıkların giderilmesi / Hakemlik

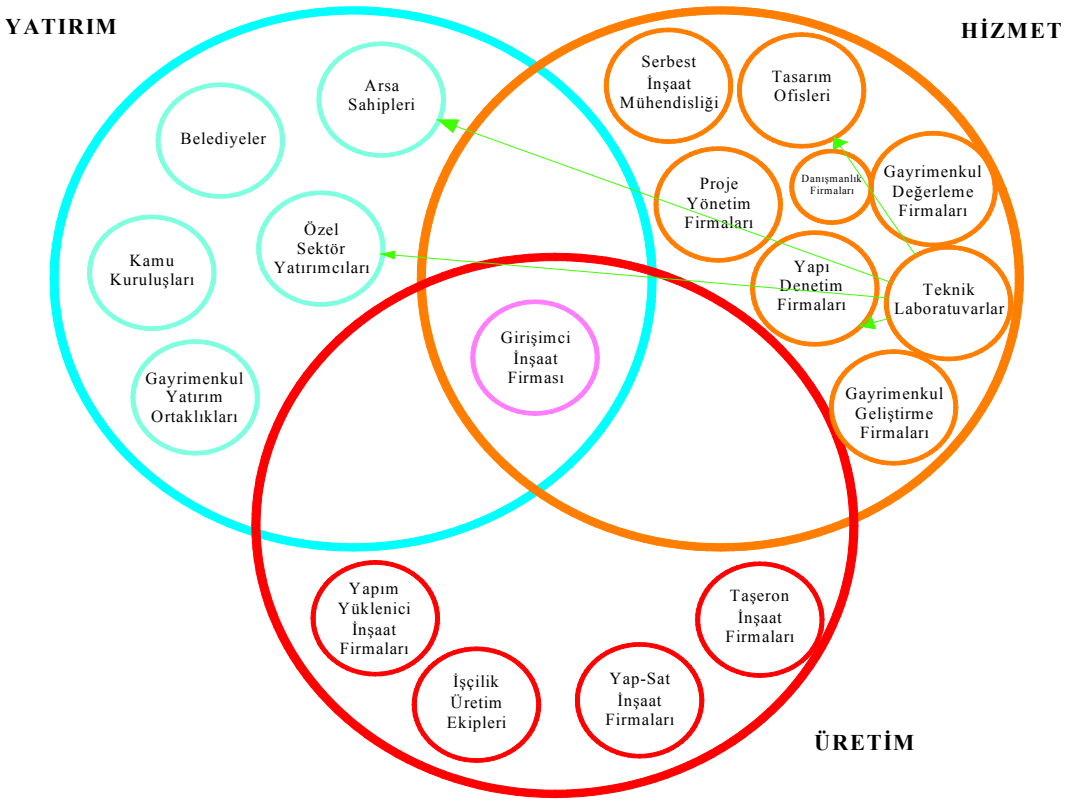
olarak sınıflandırılabilir [11].

İnşaat maliyet kontrol danışmanlığı son yıllarda önemi anlaşılan bir danışmanlık dalı olarak öne çıkmaya başlamıştır. Son yıllarda artan maliyet ve kredi ihtiyacı ile birlikte proje geliştiricileri inşaatın tasarım ve üretim devresinde proje finansmanı konusuna haklı olarak ağırlık vermeye başlamışlardır. Yapıların teknolojik özelliklerinin gelişmesi ve müşterinin beklentilerinin artması ile inşaat maliyet kontrolü geliştirilmiş ve ıslah edilmiştir. Artan fiyatlar, finansman kısıtlılığı ve yüksek faiz oranları gayrimenkul geliştiricilerin profesyonel danışmanlardan beklentilerini finansal kaynakların da tasarım evresinde ana öğe olarak sayılması yönünde etkilemiştir. Geleneksel maliyet tahmin yaklaşımında kullanılan üç veya dört anlık tahmin mal sahibine sadece tasarım evresinideki tasarım üzerinden gerçekçi olmayan bir maliyet tahmini çıkarmaktadır. Yenilikçi maliyet tahminlerinde danışman olarak görevlendirilen maliyet kontrol aktörü mal sahibine veya

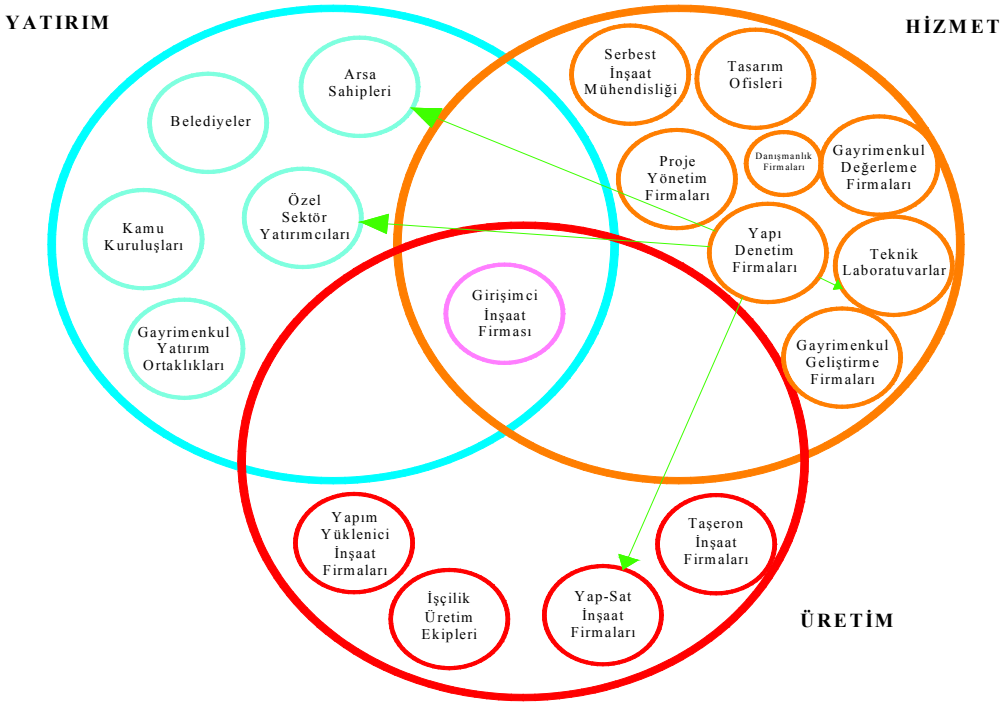
gayrimenkul geliştiriciye maliyet yönünden verimli bir bütçe ve nakit akış şeması verebilmektedir [17].

b) Yapı denetim firmaları 4708 sayılı Yapı Denetim Yasası ve buna bağlı olarak yayımlanan Yapı Denetim Usul ve Esasları Yönetmeliği'ne göre faaliyetlerini 19 pilot bölgede yürütmektedirler [18]. Kanunlar çerçevesinde görev tanımları ve işleyiş yapıları belirlenmiş aktörlerdir. Yapı denetim ve teknik laboratuar hizmeti veren inşaat firmalarının bu çalışmada tanımlanan girişimcilik kavramına paralel girişimci inşaatçılık vasıflarını üstlenmeleri zordur.

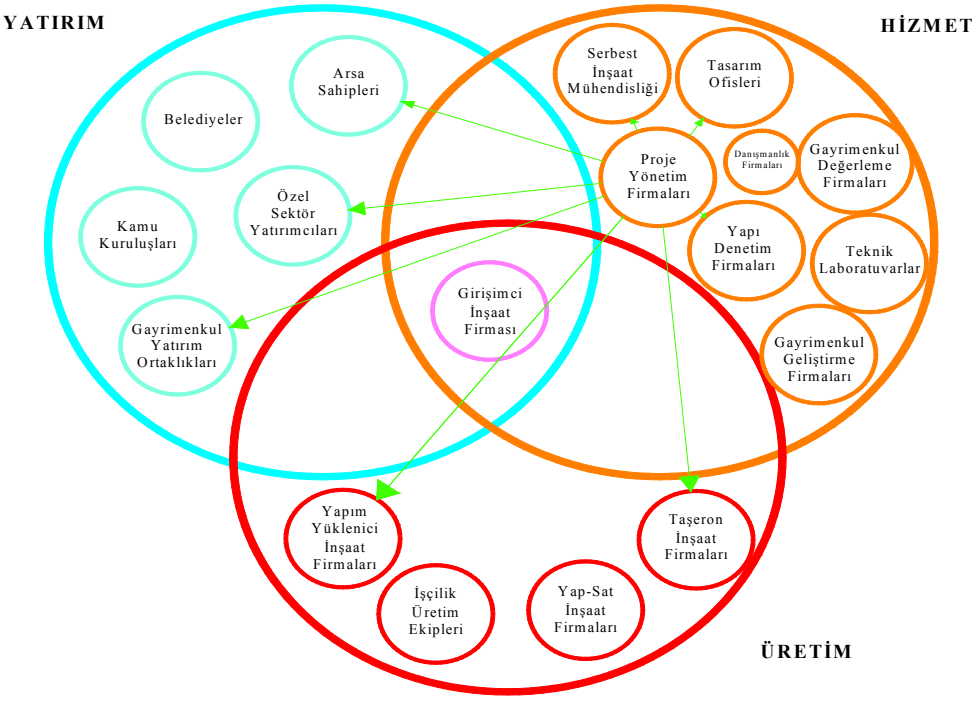
Bu başlık altında toplanan hizmet firmaları yatırımcı grubundan genel olarak arsa sahipleri ve özel sektör yatırımcıları ile birlikte çalışırlarken hizmet grubundan tasarım ekipleri, üretim grubundan da yapım yüklenici ve yap-sat inşaat firmaları ile çalışmaktadırlar.



Şekil 3.12 : Teknik Laboratuvar Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması



Şekil 3.13 : Yapı Denetim Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması



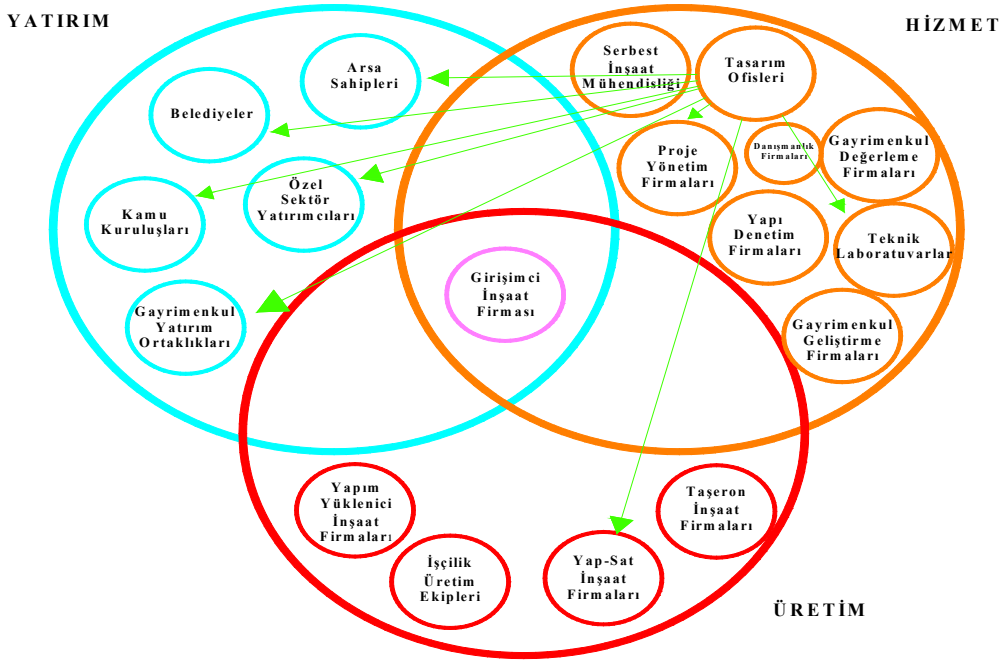
Şekil 3.14 : Proje Yönetim Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması

İnşaat sektöründe çalışmakta olan proje yönetim firmaları piyasaya getirebilecekleri yeni hizmet çeşitleri ile girişimci inşaat firması olabilme potansiyeline sahip görev tanımına sahiptirler.

3.2.4 Tasarım ofisi

Bünyesinde inşaat mühendisleri barındıran ofislerdir. Mimari çizimler doğrultusunda statik tasarımlar ve çözümlemeler yapılır. Aktiflerinde ofis yatırımı olarak, bilgisayarlar, çeşitli çözümleme - çizim programları veya ozalit baskı makineleri bulunur.

Bazı tasarım ofisleri bünyesinde mimar da istihdam ederler. Bu durum yatırımcı/gayrimenkul geliştirici/proje yöneticisi tarafından tercih sebebi olur. Şirket bünyesinde çalışan mühendis ve mimarların artması doğaldır ki daha büyük ölçekli projelerin gerçekleştirilmesi için imkan yaratmaktadır. Tasarım ofisleri piyasada yatırım grubundan arsa sahipleri, özel sektör yatırımcıları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları için proje çizimlerini genel olarak yatırımcının temsilcisi mimarlar ile eşzamanlı çalışarak tamamlamaktadırlar. Proje yönetim hizmeti satın alan yatırımcı öğenin bulunduğu çalışma ortamında tasarım ile ilgilenen inşaat mühendisleri proje yöneticisi tarafından yönlendirilirler. Teknik laboratuvarların da dahil olduğu bu çalışma ortamında tasarım ofisleri ve teknik laboratuarlar birlikte çalışmaktadırlar. Bunun yanında belediyeler ve kamu kuruluşları tarafından açılan danışmanlık hizmet alımı ihalelerine katılarak devlet kurumları ile de çalışabilmektedirler. İnşaat üretimi başlangıcında seçilen yapım yüklenici inşaat firması teknik ofisler ile bir araya gelerek projeyi çalışır ve üretime başlar, üretim süresince de gerekli hallerde iletişim kurarlar.

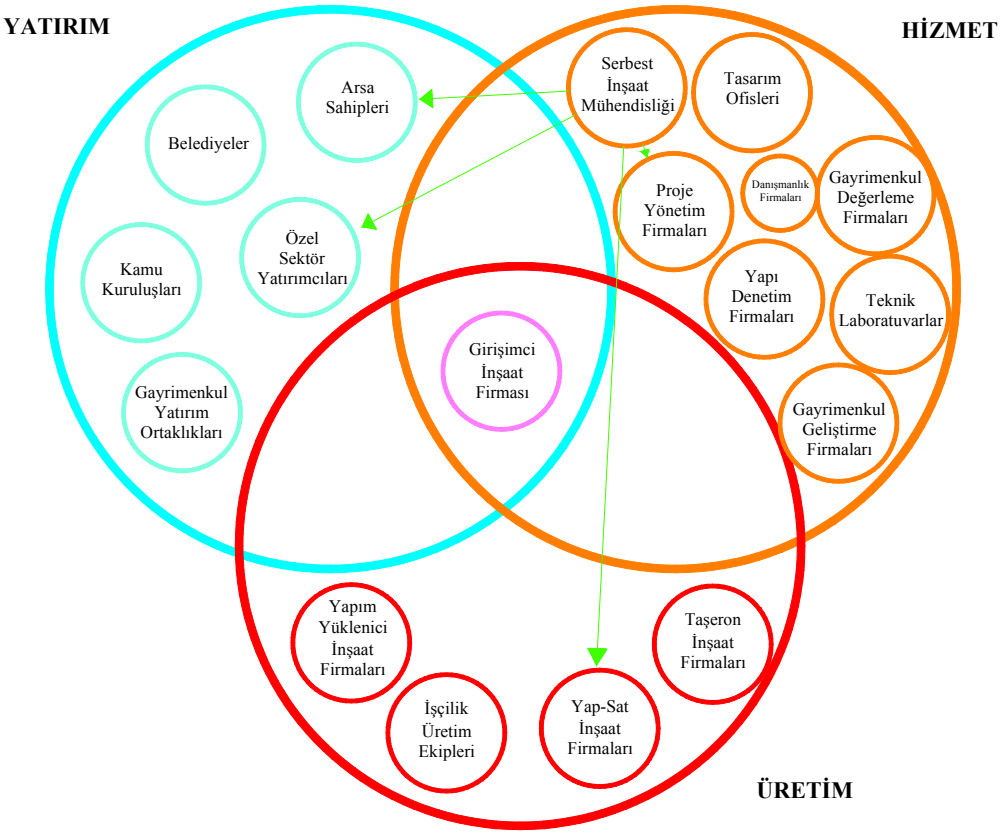


Şekil 3.15 : Tasarım Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması

3.2.5 Serbest inşaat mühendisliği

Serbest inşaat mühendisi, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği İnşaat Mühendisleri Odası Serbest İnşaat Mühendisliği Hizmetleri Uygulama, Tescil, Denetim ve Belgelendirme Yönetmeliğinde "serbest inşaat mühendislik hizmetlerinden birini veya birkaçını ücreti karşılığında, kendi hesabına veya kamu kurum ve kuruluşları dışında bir gerçek ya da tüzel kişi hesabına ücretli veya ortak bir bağlantı içinde yapan inşaat mühendisi" olarak tanımlanmıştır [19].

Serbest inşaat mühendisleri genel olarak küçük ve orta çaplı inşaat projelerinde aktör olarak yer almaktadırlar. Küçük bütçeli özel sektör yatırımlarında veya arsa sahipleri tasarım için serbest inşaat mühendisleri ile çalışabilmektedirler. Projeye yatırımcı tarafından proje yöneticisi tayin edildiği durumlarda serbest inşaat mühendisleri proje yönetim firmaları ile etkileşim içinde çalışmaktadırlar. İnşaat üretim grubunda yer alan yap-sat inşaat firmaları da genel olarak küçük ve orta büyüklükteki projelerinde serbest inşaat mühendisleri ile çalışmaktadırlar.



Şekil 3.16 : Serbest İnşaat Mühendisliği Sektörel Etkileşim Şeması

Bir gerçek ya da tüzel kişinin serbest inşaat mühendisliği hizmeti verebilmesi için iş yerini İnşaat Mühendisleri Odası'na tescil ettirerek aldığı belge de İş yeri Tescil Belgesi (İTB) olarak adlandırılmaktadır.

Serbest inşaat mühendisliği uzmanlık alanları şunlardır:

a) Yapı uzmanlık alanı;
   i. Betonarme yerüstü ve yer altı yapılar,
   ii. Çelik ve ahşap yapılar,
   iii. Prefabrik yapılar.

b) Geoteknik uzmanlık alanı;
   i. Zemin etüt raporları,
   ii. Zemin iyileştirmeleri.

c) Ulaştırma uzmanlık alanı;
   i. Karayolları,
   ii. Demiryolları,
   iii. Metro ve hafif raylı sistemler,
   iv. Trafik düzenlemeleri,

ç) Hidrolik ve su kaynakları uzmanlık alanı;
   i. Barajlar,
   ii. Akarsu iyileştirme ve göletler,
   iii. Sulama ve kurutma sistemleri,
   iv. İçme suyu ve kanalizasyon sistemleri,
   v. Boru hatları.

d) Kıyı liman uzmanlık alanı;
   i. Dalgakıran, limanlar ve iskeleler,
   ii. Deniz deşarj sistemleri,
   iii. Sahil tahkimatı

e) Yapım yönetimi ve yapı işletmesi uzmanlık alanı;
   i. İnşaat yönetimi,
   ii. İş güvenliği,

f) Yapı malzemeleri uzmanlık alanı

Serbest inşaat mühendislerinin verdiği hizmetler şunlardır:

a) Etüt-proje ve danışmanlık hizmetleri;
   a. Etüt ve fizibilite hizmetleri,

b. Planlama hizmetleri,
c. Projelendirme hizmetleri,
d. Araştırma ve geliştirme hizmetleri,
e. Keşif, şartname, ihale dosyası düzenleme hizmetleri,
f. Hak ediş ve kesin hesap hizmetleri,
g. Mesleki kontrollük hizmetleri,
h. Çevresel etki değerlendirme hizmetleri.

b) Yapım hizmetleri;
a. Yapım yöneticiliği,
b. Şantiye yöneticiliği,
c. İş güvenliği yöneticiliği,
d. Saha yöneticiliği

c) Denetim hizmetleri;
a. Yapı denetim mühendisliği hizmetleri,
b. Teknik uygulama sorumluluk hizmetleri.

ç) Laboratuar hizmetleri;
a.Yapı malzeme laboratuarı,
b. Zemin mekaniği laboratuarı.

Serbest inşaat mühendisliği belgesi alabilmek için İnşaat Mühendisleri Odası üyesi olmak ve üyelik borcu bulunmamak, TMMOB veya İMO tarafından herhangi bir mesleki kısıtlamaya uğramamış olmak, SİM belgesi tescil bedelini ödemiş olmak gerekmektedir.

Serbest inşaat mühendisi olarak çalışmak isteyen mühendislerin özgeçmişlerini, başvuru formunu, tescil bedeli makbuzunu, imza beyannamesini, yetki ve sorumluluklarını da belirtmek kaydıyla çalıştığı ya da bitirdiği işlerin liste ve belgelerini, sahip oldukları akademik ünvanların belgelerini ve belge alacakları uzmanlık alanı veya alanlarını da belirterek yazdıkları başvuru dilekçesini bağlı bulundukları İnşaat Mühendisleri Odası şube veya temsilciliğine teslim etmeleri gerekmektedir. SİM belgesinin geçerliliğini koruyabilmesi için iki yılda bir Oda tarafından onaylanması gerekmektedir.

Serbest inşaat mühendisliği hizmetleri iş yeri tescil belgesi verilmesi için gereken koşullar aynı yönetmeliğin 14.maddesinde düzenlenmiştir:

a) Oda Yönetim Kurulunca belirlenen tescil bedelinin yatırılmış olması,

b) İş yeri bir gerçek kişiye ait ise, o kişinin Odaya kayıtlı olması,

c) İş yeri adi ortaklık ya da tüzel kişiye ait ise hisselerinin en az yüzde elli biri (%51) TMMOB'ne bağlı Odalara kayıtlı kişilere ait olması,

ç) (Değişik bend: 26/07/2008- 26948 S.R.G Yön/1.mad.) (c) bendindeki hisse dağılımına sahip olmayan vakıf ya da kamu kuruluşları ile anonim ve limited şirketler, en az on (10) SİM belgeli inşaat mühendisini bünyesinde çalıştırmaları koşuluyla, İTB almak için Oda Yönetim Kuruluna başvurabilir. Bu kuruluşların tescili, Mesleki Değerlendirme Kurulunun görüşü de alınarak İMO Yönetim Kurulunca kararlaştırılır.

d) (Ek bent: 27/08/2009-27332 S.R.G Yön\7.md.) İTB sahibi işyeri, özellik gerektiren projeler yapabilmek için uzmanlık alanında en az 3 yıl deneyimli SİM belgeli bir inşaat mühendisi çalıştırmak zorundadır.

Gerekli koşulları taşıyanların, çalışacağı ilin/ilçenin bağlı bulunduğu İMO Şube veya Temsilciliğine yazılı olarak başvurarak aşağıdaki belgeleri vermeleri gerekir:

a) İş yeri adına çalışan SİM belgesine sahip en az bir inşaat mühendisinin bulunduğuna ilişkin belge,

1) SİM iş yeri ortağı ise, en az yüzde on (% 10) hisseye sahip olduğuna ilişkin belge,

2) SİM iş yerinde çalışıyor ise, son altı ayın Sosyal Sigortalar Kurumu prim bordrolarının fotokopileri,

3) SİM iş yerinde yeni çalışacak ya da son altı ay içerisinde işe girmiş ise, İMO tarafından hazırlanan tip sözleşmenin iş yeri ile SİM arasında imzalanmış bir örneği,

b) Tescil bedeli makbuzu,

c) Vergi levhası fotokopisi,

ç) İş yeri adresinin beyanı ve ikametgah belgesi,

d) İş yeri adi ortaklık ise noterden onaylanmış ortaklık sözleşmesinin bir örneği,

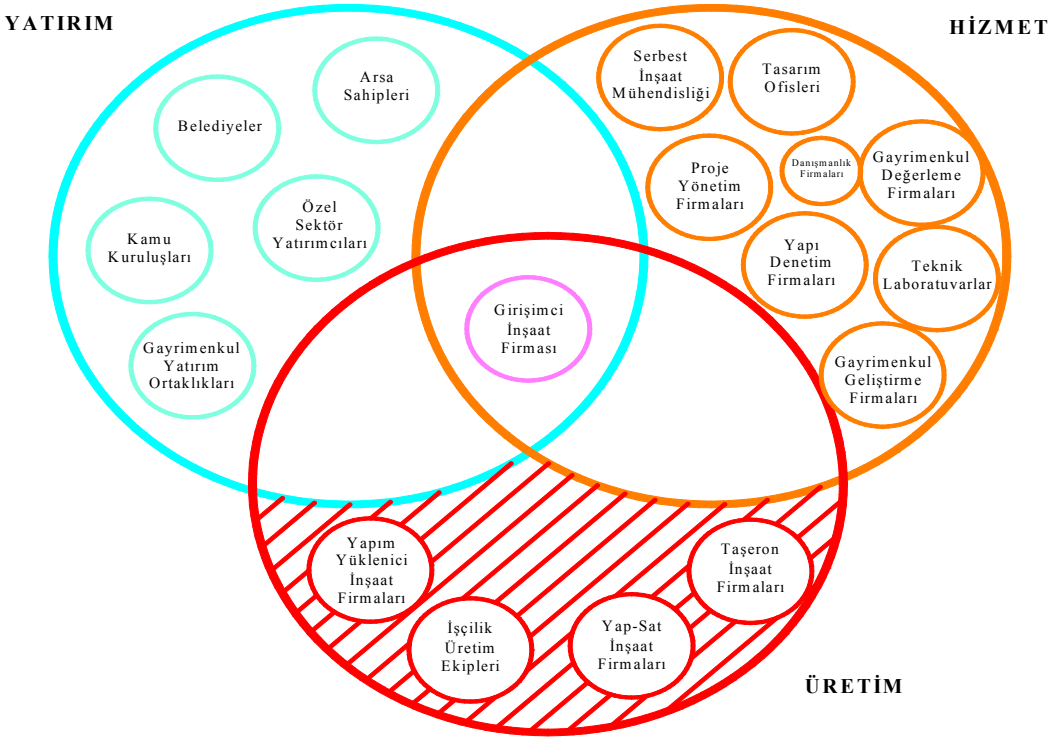
e) İş yeri tüzel kişi ise, tüzel kişiliğin ana sözleşmesindeki faaliyet konuları içerisinde "mühendislik hizmetleri yapmak" ibaresinin yer aldığı Ticaret Sicil Gazetesi,

f) İş yerinin bünyesinde bulundurduğu donanım ve yazılımları içeren beyanı.

İTB verilmesi için yapılan başvuru evrakları Şube görüşüyle birlikte, Oda merkezine gönderilir. İTB numarası Oda merkezi tarafından verilir ve işyerinin sicili Oda merkezinde tutulur.

3.3 İnşaat Üretim Aktörleri

İnşaat sektöründeki aktörlerin tanımlandığı modelde son grup da inşaat üreticileri grubudur. İnşaat üretim aktörleri, bir yatırımcının hayal kurup talep oluşturması ile başlayan ve hizmet üreticilerinin bu hayali yapılabilir kılan gelişme sürecin devamı olarak proje döngüsüne dahil edilmektedirler. Hayal sahibinin, hizmet üreticileri tarafından kağıt üzerine aktarılmış yatırımının bir toprak parçası üzerinde hayata geçirilmesi inşaat üreticilerinin görev tanımıdır.



Şekil 3.17 : İnşaat Üretim Sınıfı Aktörleri

Bu grubun aktörleri olarak;

- Girişimci İnşaat Firmaları
- Yapım Yüklenici (Müteahhit) İnşaat Firmaları
- Taşeron İnşaat Firmaları
- Yap-sat İnşaat Firmaları
- İşçilik Üretim Ekipleri tanımlanmış ve diğer gruplarda görev alan aktörler ile kurdukları iş ilişkileri modellenmiştir.

Genel olarak inşaat üretim grubunda yer alan aktörlerin görev tanımları net olmamakla birlikte yaptıkları işlerin çerçevelerinin de esnek olabileceği görülmektedir. Görev tanımları ile ilgili en sık yaşanan kavram kargaşalarının bu grup içinde çalışan aktörlerde yaşandığı söylenebilir.

3.3.1 . Girişimci inşaat firmaları

Girişimcinin ekonomiye değer yaratacak fikrini hayata geçirmesi için sınırsız maddi olanaklara sahip olması ön koşul değildir. Girişimci mevcut kaynaklarını akıllıca örgütleyebilen kişidir. İnşaat girişimcileri genellikle arazi geliştirme ve son kullanıcıya verilecek hizmetler konusunda yarattıkları değerler ile ön plana çıkabilmektedirler.

Girişimciyi Mustafa Özel'in; "Girişimci, mevcut iş ve iş anlayışıyla yetinmeyen; risk üstlenerek yeni fırsatlar peşinde koşan; bu uğurda mevcut işini terk etmeyi göze alan atılımcı bir ekonomik öznedir [4]." tanımlaması ile netleştirmek istersek inşaat girişimcisinin:

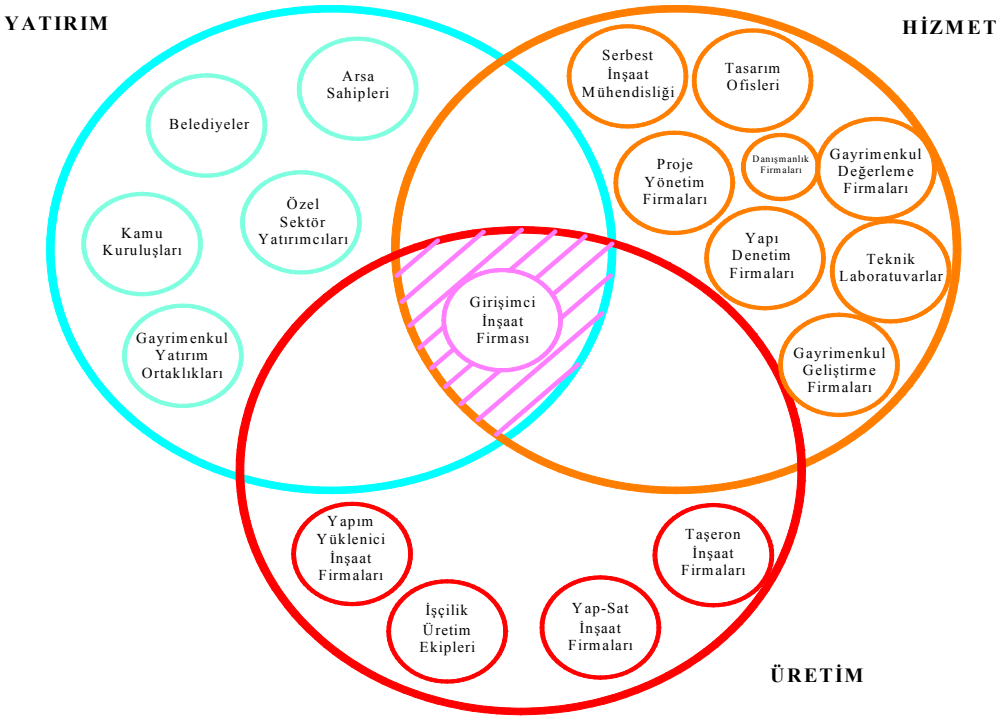
- Yeni bir malın ya da hizmetin yeni bir tipini veya kalitesini sürmesi
- Üretime yeni bir tekniği uygulaması
- Yeni bir pazar oluşturması
- Endüstriyi yeniden yapılandırması
- Yeni bir hammadde veya yarı mamul kaynağı bulması gerekmektedir.

Gayrimenkul geliştirme dalında yeni son ürünler yaratabilmek, risk alarak atıl arazilere değer kazandıracak projeler geliştirmek, kazandırılacak değeri öngörebilmek, yaratılan projeler ile atıl bölgelere hayat verebilmek, gerçekleştirilen projenin arkasından takipçilerini de çekerek bölgeye nitelik ve istihdam yaratabilmek genel olarak girişimcilik özelliklerinin inşaata uygulanabilecek en uygun

faaliyetleridir. İnşaat malzeme tedarikçilerinin yeni bir hammadde ya da yarı mamul kaynağı geliştirmesi de olasıdır. Örnek olarak ulusal beton üretici bir firmanın "kendinden yerleşen beton" üretiminden sonra "hafif beton" üretme çabaları da bilinmektedir. Bir yenilik peşinde araştırma-geliştirme yaparken risk alınmakta, pazara yeni ürün getirmek ve ekonomik değer yaratmak adına üretim organizasyonu yapılmaktadır. Bu çalışmaların gerçekleşmesi ve ekonomik fayda getirmesi girişimcilik tanımına uymaktadır.

İnşaat sektöründe çalışan binlerce yapım yüklenici inşaat firması bulunmaktadır. Yapım yüklenici inşaat firmalarının girişimci inşaatçılık faaliyetlerinde bulunması bu çalışmada tanımlandığı şekli ile zordur. Yapım yüklenici inşaat firmaları yatırımcının belirlediği formatta projeleri, yatırımcının istediği arazi üzerinde, yatırımcının finansmanı ile üretmektedirler. Bu sürecin, bu çalışmada kabul edilen girişimcilik tanımında teorik olarak yeri bulunmamaktadır.

İnşaat sektörü aktörleri sınıflandırmasında girişimci inşaat firmaları üç grubun kesişim noktasında modellenmiştir. Girişimciliğin tanımı itibariyle konumu bunu gerektirmektedir. Girişimci inşaat firmasının ekonomik fayda beklentisi ile bir fikir geliştirdikten sonra bunun gerçekleşmesi için gerekli organizasyonu yapması ve riskleri göze alarak hayata geçirmesi gerekmektedir. Girişimci inşaat firması olarak sınıflandırılacak bir inşaat firmasının yatırım fikrini geliştirdikten sonra bu projenin kağıt üzerinden hayata geçirilmesine kadar olan bütün süreçlerde aktif olarak rol alıp süreçleri kendi elinde organize etmesi gerekmektedir. Sonuç olarak girişimci inşaat firmasının yatırımcı, hizmet üreticisi ve inşaat üreticisi rollerinin üçünü de oynaması gerekmektedir.



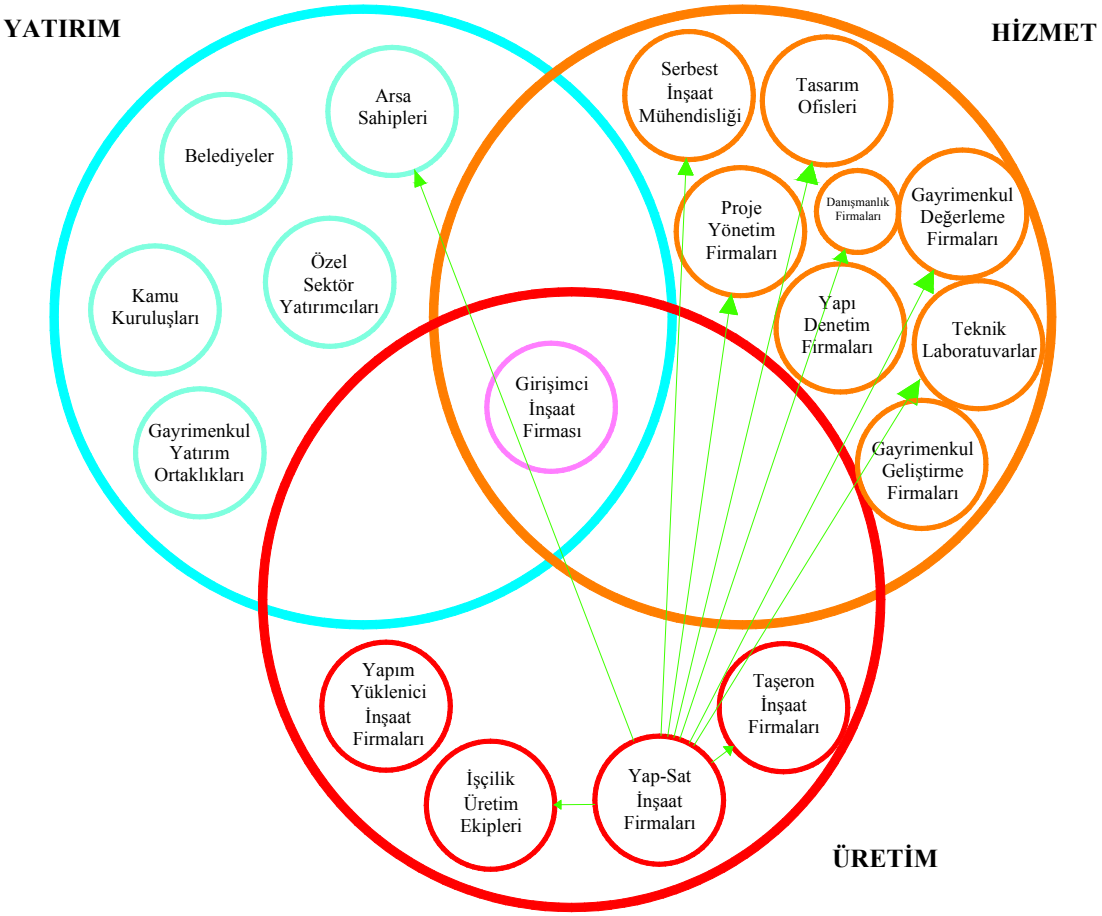
Şekil 3.18 : Girişimci İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması

3.3.2 Yap-sat inşaat firmaları

Türkiye'de inşaat sektöründe faaliyet gösteren yap-sat inşaat firmaları girişimci inşaatçılık kavramına yakın olan firmalardır. Hizmet veya ürünlerin geliştirilerek pazara sürülmesi ve ekonomik fayda beklenmesi girişimciliğin tanımında yer alan en önemli maddelerdendir. Yap-sat inşaat firmaları gayrimenkul yatırım ortaklığı projeleri büyüklüğünde olmasa da etkili projelere hayat verebilir, müşterilere yeni hizmetler sunabilir, risk alarak şehrin gelecekte daha fazla değer kazanacağını düşündüğü bölgelerinde yatırım yaparak kazanç elde edebilirler.

Yap-sat inşaat firmaları inşaat sektöründe yatırımcı aktörler grubundan arsa sahipleri ile sıkça çalışmaktadırlar. Projenin hayata geçirileceği toprak parçası belirlendikten sonra teknik analizlerini yaptırarak bünyelerinde tasarım amacıyla personel istihdam etmedikleri durumlarda tasarım mühendislerinden hizmet satın almaktadırlar. Projelerine hayat verirken verimliliklerini de artırmak amacı ile proje yönetim firmaları ile çalışabilmektedirler. İnşaat üretim aşamasında yap-sat inşaat firmaları taşeron inşaat firmaları veya doğrudan işçilik üretim ekipleri aracılığı ile üretimlerini gerçekleştirmektedirler.

Son birkaç yıldaki gelişmeler, Türkiye'de konut üretiiminin yaklaşık 50 yıl boyunca hakim olan "yap-satçı" müteahhit aracılığıyla gerçekleşme modelinin terk edilmekte olduğunu göstermektedir. Devletin Toplu Konut İdaresi aracılığıyla konut üretimi alanında sergilediği atak tavır, arsa üretimi konusunda sergilediği yenilikçi yaklaşım, büyük sermayeli şirketlerin konut üretimindeki kar payını yeterli görerek bu işe girişmeleri ile birleşince yeni konut üretimi modelinin etkin olmaya başladığı gözlenmektedir. Bu model, üretim standartları yüksek toplu konut üretiminin hızlı gerçekleştirilmesi ve etkin pazarlama yöntemleri ile tüketici ile buluşması olarak özetlenebilir. Güçlü sermaye gruplarının konut üretimine yaygın olarak girmesi, bu alandaki kurumsallaşmayı, ileri tekniklerin kullanımını, profesyonel üretimi ve sonuçta kaliteli konut üretimini garantilemektedir [20].



Şekil 3.19 : Yap-Sat İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması

3.3.3 Yapım yüklenici inşaat firmaları

Yüklenici, başkası için yapı ve ticaretle ilgili bir işi yapmayı üstüne alan kimse, müteahhit, üstlenici olarak tanımlanmaktadır [1]. Müteahhid kelimesi Arapça'dan gelir ve yüklenici, üstlenici anlamıyla eştir. Müteahhidin yaptığı işe "müteahhitlik" denir.

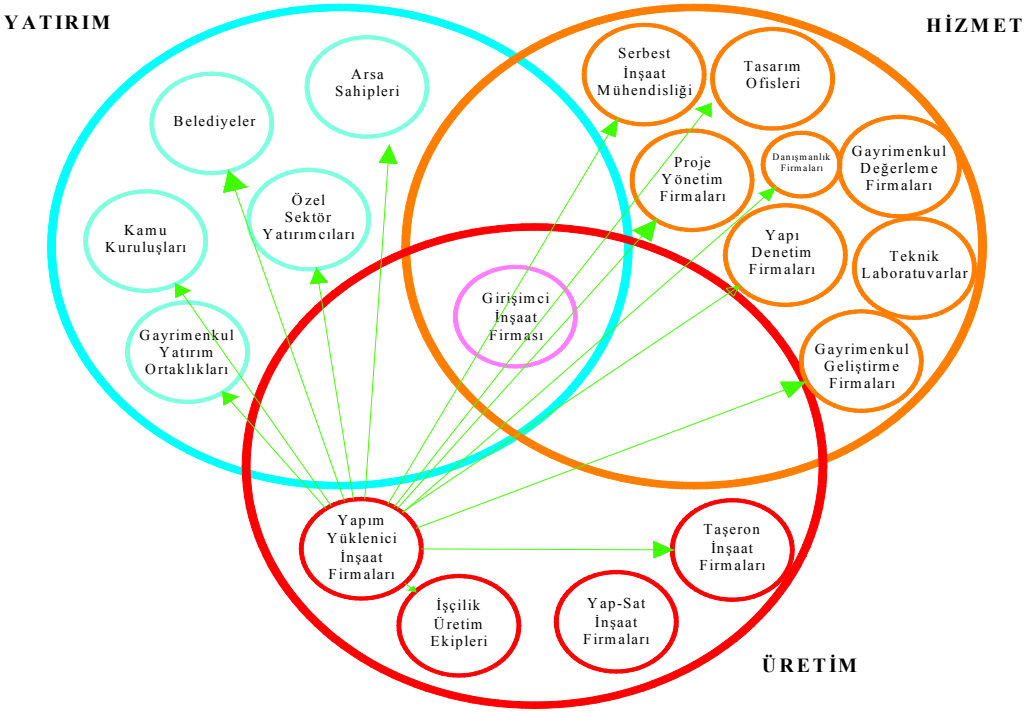
Türk hukukunda müteahhit ilişkisi, Borçlar Kanunu'nun "istisna akdi" başlıklı On Birinci Bab'ında düzenlenmekte ve ayrıca Devlet İhale Kanununda tanımlanmaktadır. Borçlar Kanunu'nun 355.maddesine göre; "iş sahibine ücret karşılığında bir iş (eser) yapmayı taahhüt eden kişi" müteahhittir. Devlet İhale Kanunu'nun 4.maddesinde de müteahhit, "üzerine ihale yapılan istekli veya istekliler" şeklinde tanımlanmıştır [21].

Yapım yüklenicileri, hayal sahibinin, dolayısıyla mimar ve mühendislerin hayallerini gerçekleştiren kişi ve kurumlardır. Yapım yüklenicileri hayal edileni, "ödemesi karşılığında" bazen gerekli teknolojiyi de bulup getirerek projesi doğrultusunda inşa eden, hayaldeki yapıyı imzalanmış bir sözleşme çerçevesinde gerçeğe dönüştürenlerdir.

Bir başka tanımlamaya göre "küçük inşaat girişimcisini ya da taşeronu, büyük inşaat müteahhidinden ayıran temel özellik, yapılan işin parasal büyüklüğünden ve hacminden çok, iş ilişkilerinin kurulma biçimi olmaktadır. Küçük girişimci ya da taşeronda işin tanımı, fiyatının oluşumu, kalitesinin değerlendirilişi yüz yüze ilişkiler içinde olur. Oysa büyük inşaat müteahhitleri (yapım yüklenicileri), iş ilişkilerini dayanağını mühendislik bilgisinden alan anonim ilişkiler içinde kurarlar. Girişimci işini alırken ve işini tamamladığını kanıtlarken kendi dışındaki bir bürokrasi (teknokrasi) ile mühendislik diliyle ilişki kurar. Bu ilişkinin kurulabilmesi için müteahhitlik firması içinde benzer bir teknokrat grubunun bu ilişkinin dayanaklarını oluşturacak projeler, şartnameler, hakedişler, kesin hesapla vb. mühendislik belgelerinin üretmesi gerekmektedir. Büyük inşaat müteahhidi böyle bir ilişki içinde bulunan bir kimsedir. Bu özellikleriyle bir sanayileşmiş toplum kategorisidir." denmektedir [22].

İnşaat piyasasında müteahhitlik-yapım yüklenicilik-yapsat ve taşeronluk sürekli karıştırılan kavramlardır. Yukarıda yapılan tanımdan müteahhitlik ve yapım yüklenicilik isimlerinin aynı kavramı işaret etmekte olduğu çıkmaktadır.

Yapım yüklenici inşaat firmaları yatırımcı inşaat aktörleri sınıfının tamamı ile etkileşim halinde çalışabilirler çünkü yatırımı yapılacak inşaatları hayata geçiren aktörler yapım yüklenici inşaat firmalarıdır. Hizmet aktörlerinden proje tasarımı yapan serbest inşaat mühendisleri, tasarım ofisleri ve gayrimenkul geliştirme firmaları, bunun yanında teknik laboratuvarlar ve yapı denetim firmaları ile etkileşim halinde çalışmaktadırlar. Yatırımın ekonomik boyutları büyüdükçe proje yönetim firmaları ve danışmanlık firmaları yapım yüklenicileri ile birlikte çalışabilmektedirler.



Şekil 3.20 : Yapım Yüklenici İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması

3.3.4 Taşeron inşaat firmaları

4857 sayılı İş Kanunu'nda "Bir işverenden, işyerinde yürüttüğü mal veya hizmet üretimine ilişkin yardımcı işlerinde veya asıl işin bir bölümünde işletmenin ve işin gereği ile teknolojik nedenlerle uzmanlık gerektiren işlerde iş alan ve bu iş için görevlendirdiği işçilerin sadece bu işyerinde aldığı işte çalıştıran diğer işveren ile iş aldığı işveren arasında kurulan ilişkiye asıl işveren-alt işveren ilişkisi denir." şeklinde açıkça alt işveren tanımlaması yapılmadığı halde asıl işveren-alt işveren ilişkisi tanımlanmış ve alt işveren kavramı düzenlenmiştir [23].

4857 sayılı Kanun çerçevesinde alt işverenden söz edebilmek için

1.Asıl işverenin varlığı,

2.İşin, işyerinde yürütülen üretime ilişkin işlerde alınmış olması,

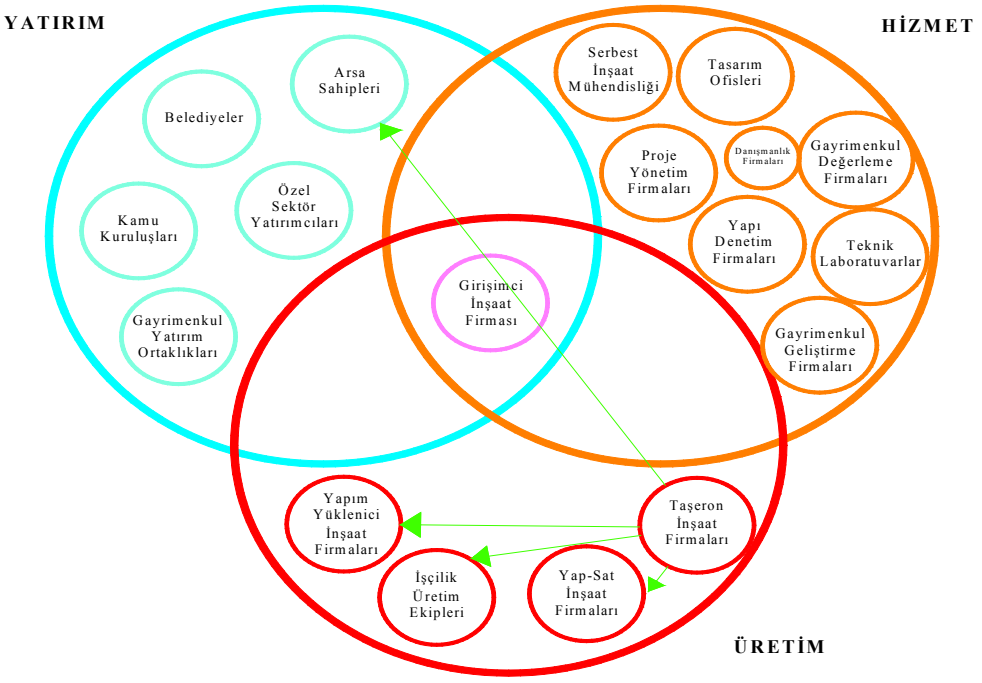
3.İşin asıl işverenin işyerinde yapılması,

4.İşi alan işverenin işçilerini sadece işi veren işverenin işyerinde çalıştırması gerekmektedir.

Borçlar Kanunu'nun 356.maddesi uyarınca, müteahhit "işi bizzat yapmak veya kendi idaresi altında yaptırmak" zorundadır. Ancak işin niteliği açısından "şahsi mahremiyetin ehemmiyeti yok ise" işi bir başkasına da devredebilir. İşin devredildiği bu kişi ya da kuruluş taşerondur. Taşeron tanımının temel özelliği işin bir bölümünü üstlenmesidir. Ancak taşeronluktan söz edebilmek için mutlaka müteahhitlik (yapım yüklenicisi) ilişkisinin de olması gerekmez. İşin bir bölümünü müteahhitten değil, hayal sahibinden alan kişi ya da kuruluş da taşeron sayılır. Burada belirleyici nokta, hayal sahibinin işin tümünü devredip etmediği olmaktadır. Hayal sahibi işin tümünü bir başkasına yaptırıyorsa müteahhitlik, işin bir kısmını kendisi yapıyor ve bir kısmını başkasına yaptırıyorsa taşeronluk söz konusudur denilmektedir [24].

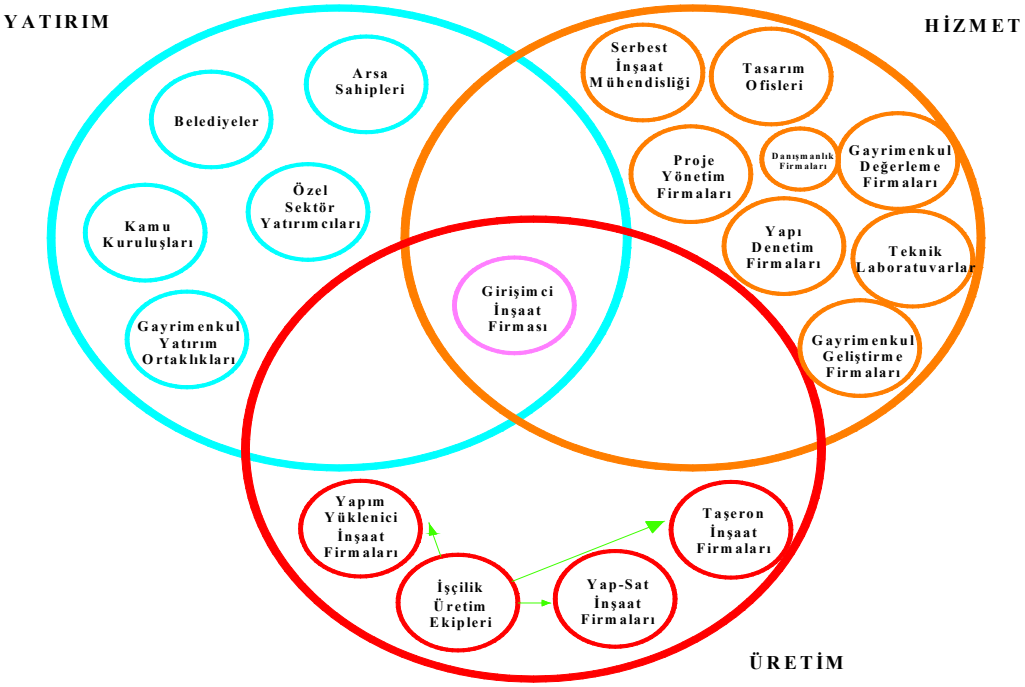
Aynı ilke, ihale ile alınan işler açısından da geçerlidir. Yüksek Mahkeme kararlarında, "işin tamamının devredilip devredilmediği" ya da "işin anahtar teslimi verilip verilmediği" bu ayrım açısından başlıca kıstas olarak vurgulanmaktadır. Yüksek Mahkeme, taşeron ilişkisinden söz edebilmek için, işi veren kişinin kendisinin de işin asıl bölümünde işçi çalıştırmasını zorunlu görmektedir. Buna göre taşeron ilişkisinden söz edebilmek için işin bir kısmının ihale edilmiş olması ve ihale edenin de aynı işte işçi çalıştıran işveren niteliğinde olması gerekmektedir [25].

Küçük bütçeli inşaat projelerinde taşeron inşaat firmaları arsa sahipleri ile doğrudan çalışmaya başlamaktadırlar. Bunun dışında taşeron firmalar genel olarak yapım yüklenici veya yap-sat inşaat firmalarından iş almaktadırlar. Sözleşme ile yapım yüklenicisine bağlanan taşeron firmalar özelleştikleri alanlar konusunda imalatlarını yaparlar. Aynı işyerinde iş tanımına göre (elektrik, mekanik, alt yapı, çelik işleri vb.) birden fazla taşeron çalışır [26]. Taşeron inşaat firmaları işçilik üretim ekiplerini üstlendikleri projelerde istihdam etmektedirler.



Şekil 3.21 : Taşeron İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması

Taşeron inşaat firmalarını tanımlarken inşaat işçilik ekipleri de bu sınıfa dahil edilebilir. İnşaat işçilik ekipleri üretim sahasında bulunan en küçük ekiplerdir. İnşaat firmaları bünyesinde çalışan ve ticari unvan taşımamakla birlikte yatırımcının hayalini yapım yüklenici bünyesinde ve denetim organları gözetiminde gerçekleştiren ekiplerdir.



Şekil 3.22 : İşçilik Üretim Ekipleri Sektörel Etkileşim Şeması

4. İNŞAAT SEKTÖRÜNDE YER ALAN AKTÖRLERİN SINIFLANDIRILMASI ANKETİ

4.1 Araştırmanın Amacı

İnşaat sektöründe yer alan aktörlerin sınıflandırılması anketinin amacı; sektörde çalışan firmaların faaliyetlerinin belirlenmesi, faaliyetlerinin kalitesini ve verimi etkileyecek olan firma sahiplerinin eğitim durumları, mesleki tecrübe durumları, ortak sayıları gibi niteliklerin belirlenmesi, faaliyetleri çerçevesinde kavramların ne derece tanımları içinde kullanıldığının belirlenmesi ve firmaların verdikleri hizmetlerin çerçevesinin incelenmesidir.

Firmaların sektörde faaliyetlerini belirleyebilme ve konumlandırabilmeleri için bir ölçek geliştirilmiş, bu ölçeğin uygulanabilirliği test edilmiştir. Ayrıca sektörde sıklıkla karşılaşılan problemlerin kaynağı olarak görülen kavram kargaşası nedeni ile durduğu yeri yanlış değerlendiren bir firmanın, gideceği yolu da bulabilmesi için normalden fazla zaman ve kaynak harcaması gerekecektir. Yaşanan bu kavram ve hizmet kargaşasının çalışma hayatındaki sıklığını belirlemek için yapılan anket sonucunda firmaların faaliyetleri çerçevesinde kendilerini çıkan sonuçlara göre değerlendirerek gerçekçi hedefler belirlemeleri için rehber niteliğinde bir çalışma olması amaçlanmıştır.

4.2 Araştırmanın Kapsamı

Anket çalışması dört ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm asgari şartlar föyüdür. Bu föyde firmaların kendilerini kısaca tanıtmaları istenmiştir. Tanıtımın ardından on bir maddeden oluşan aktörler listesinden firmalarını tanımlayan madde ya da maddeleri seçmeleri istenmiştir. Firmanın ortak sayısı, ortakların eğitim durumları, mesleki tecrübe durumları ve firmalarında çalıştırdıkları beyaz yakalı personel sayısı sorulmuştur.

Anketin ikinci föyü yatırımcı föyüdür. Bu föyde sadece gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerek ve yeter şartları yer almaktadır. Bu tezde modellenen diğer yatırımcılar için ihtiyaç/hayal/arzu oluştuğu ve finansal bileşenlerin elverişli olduğu haller gerek ve yeter şartlar olarak görülmektedir. Anketin üçüncü föyü hizmet firmalarında olması gereken asgari şartları içermektedir. Dördüncü föyde ise üretim firmalarında olması gereken asgari şartlar listelenmekte ve girişimci inşaat firmaları üretim firmaları kategorisinde yer almıştır.

Katılımcı firmaların anket sırasında tüm föyleri, başlıklarına bakmaksızın, doldurmaları, firmalarında var olan nitelikleri var olarak işaretlemeleri istenmiştir. Girişimci inşaat firmaları niteliklerinde "var" işaretlemesi yapan firmalardan açıklama yapmaları istenmiş, böylece girişimcilik kavramının firmalardaki anlamı belirlenmeye çalışılmıştır.

4.3 Sınıflandırma Modeline Göre Grafiklerin Yorumu

Anket soruları ekler bölümünde Ek-C, katılımcı firmaların ortak sayısı, ortakların eğitim durumları, firma ticari ünvanları, firma ortaklarının mesleki tecrübe seneleri ve firmaların istihdam ettikleri beyaz yaka personel sayılarına gore grafiksel dağılımları ise Ek-D başlıkları altında verilmiştir. Katılımcı firmalar ile yüzyüze yapılan görüşmelerde güven ortamı çerçevesinde işaretlemeler yapılmış ve anket kabul görmüştür.

Bu çalışmada yapılan inşaat sektörü aktörleri sınıflandırılması modeline göre firmalar:

- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (6 puan)
- Gayrimenkul geliştirme firmaları (9 puan)
- Gayrimenkul değerleme firmaları (10 puan)
- Proje yönetim/danışmanlık/teknik laboratuar/yapı denetim firmaları (5 puan)
- Tasarım firmaları (3 puan)
- Serbest inşaat mühendisliği (4 puan)
- Girişimci inşaat firmaları (5 puan)
- Yap-Sat inşaat firmaları (6 puan)

- Yapım yüklenici inşaat firmaları (11 puan)
- Taşeron inşaat firmaları (5 puan)
- Müteahhit inşaat firmaları olarak gruplandırılmıştır.

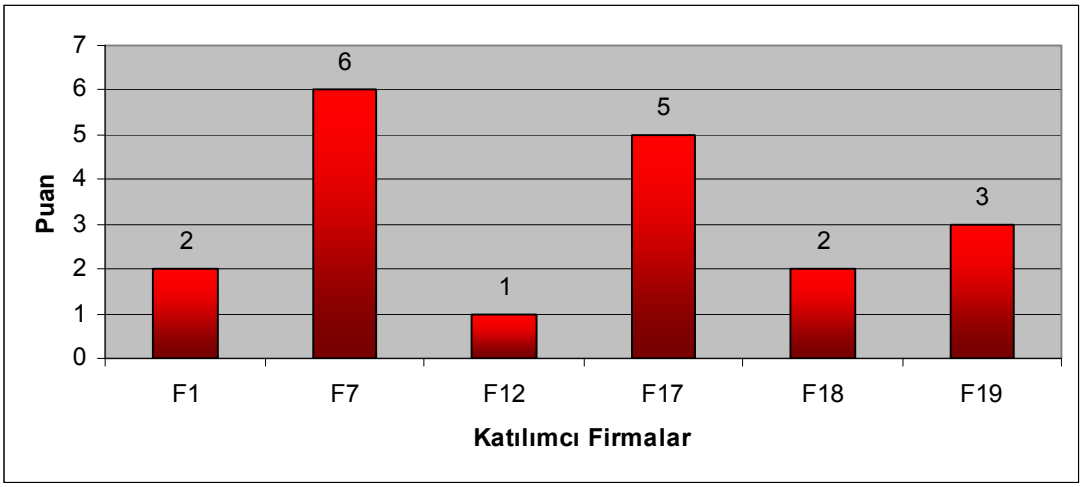
Gruplandırılan 11 firma tipi için gerek ve yeter şartlar anket föyünde belirtilmiş olup katılan 25 firma tarafından bütün şartlar var/yok şeklinde işaretlenmiştir. Buna göre firmaların kendilerini tanımladıkları firma tipleri göz önünde bulundurulmaksızın sağladıkları şartlara göre modelde hangi firma tipine uygun oldukları yapılan puanlama sistemi ile belirlenmiştir.

Katılımcı firmalardan elde edilen verilere göre ankette: firma sahip veya ortaklarının %65'i lisans derecesinde, %27'si yüksek lisans derecesinde, %7'si lise mezunu iken %1 gibi bir oranda da ortaöğretim mezunları yer almıştır. Firmaların %44'ü anonim şirket, %40'ı limited şirket ve %16'sı ise şahıs şirketidir. Bu firmaların ortaklarının tecrübe durumları ile ilgili verilere bakıldığında %51 gibi bir çoğunlukla otuzbir sene ve üzeri mesleki tecrübeye sahip ortaklar göze çarpmaktadır. İşe yeni başlayan, beş sene ve altı tecürebeye sahip ortakların oranı ise %3'te kalmıştır. Katılımcı firmalarda istihdam edilen beyaz yakalı çalışanların oranları ile firma büyüklükleri bağlantısını sorgulamak istediğimizde katılımcı firmalardan otuzbir ve üzeri çalışan barındıran firmalar ile beş ve altı çalışan barındıran firmalar %32-%32 ile eşit çıkmıştır. Bunlardan sonraki en büyük pay ise %16 ile 11-20 kişi çalıştıran firmaları göstermektedir [EK-D].

4.3.1 Gayrimenkul yatırım ortaklıkları

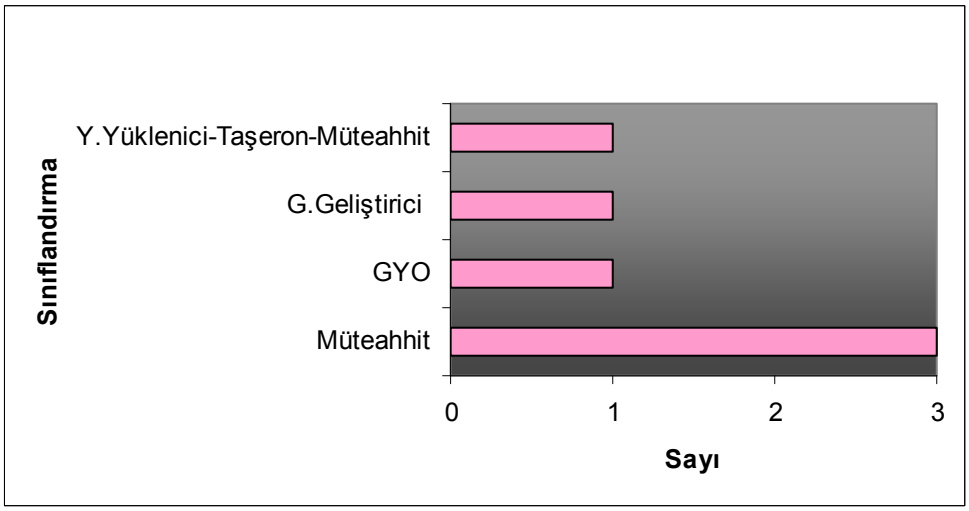
Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak üzere faaliyet gösteren özel bir portföy yönetim şirketi tipidir. Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kuruluş izni verilir ve denetlenirler. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları belli bir organizasyon dahilinde, denetim altında ve halka açık yapıda olduklarından devlet tarafından çeşitli teşvikler ile desteklenmektedirler. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tanımları ilk olarak 1995 Temmuz ayında Sermaye Piyasası Kurulu tebliğinde tanımlanmıştır. Kasım 2009 itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kuruluşuna izin verilen ve faaliyetlerine devam eden 14 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı firması vardır [12].

Altı katılımcı firma anketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığı şartlarından puan almıştır. Bu altı firmanın grafikte gösterilen sırası ile kendi sınıflandırmaları; müteahhit, gayrimenkul yatırım ortaklığı, müteahhit, müteahhit, gayrimenkul geliştirici, yapım yüklenici-taşeron-müteahhit olarak işaretlenmiştir.



Şekil 4.1 : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sınıfında Puan Alan Firmalar

Ankette kendi firması için gayrimenkul yatırım ortağıdır sınıflandırmasını yapan bir firma bulunmaktadır. Bu firma da gayrimenkul yatırım ortağı olabilmek için gereken altı puanın tamamını almıştır. Bunun yanında aynı firma girişimci inşaat firmaları özelliklerinden olan yeni satış/pazarlama yöntemi geliştirmiş olup girişimci inşaatçılık sınıfından iki puan almıştır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı gerek-yeter şartlarından puan alan firmaların kendi sınıflandırmalarına göre dağılımlarına bakıldığında müteahhit sınıfının ilk sırada yer aldığı görülmektedir.

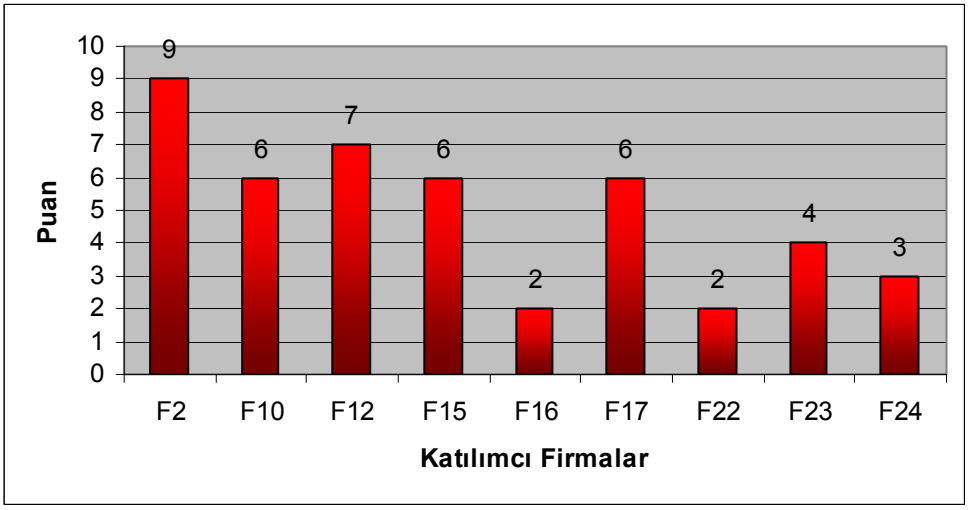


Şekil 4.2 : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı

4.3.2 Gayrimenkul geliştirme firmaları

Gayrimenkul geliştirme firmaları inşaat projelerinde hakemlik rolü üstlenmektedirler. Yatırımcının hayalindeki yapıyı günün şartları ve talebin yönüne göre şekillendirmekte, fizibilite çalışmaları yapmakta, yapım aşamasında süreci yönetmekte ve taraflar arasında düzenli çalışmayı organize etmektedirler. Yapım sonrası hizmetler olarak gayrimenkul değerleme, işletmeci seçimleri gibi hizmetler de sunmakta olan bu firma tipi proje yönetim konusunda uzmandır.

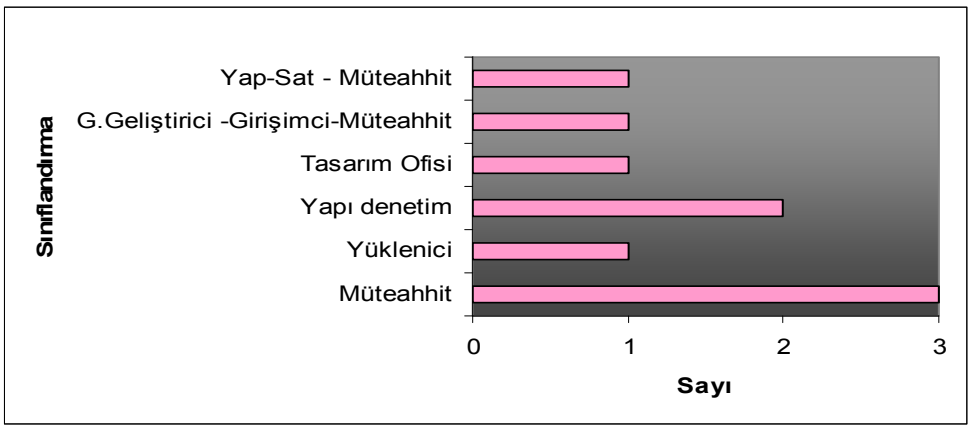
Ankete katılan dokuz firma gayrimenkul geliştirme firma tipinden puan almıştır. Bu dokuz firmanın kendi sınıflandırma tercihlerine göre sırası ile; müteahhit, yapım yüklenici, müteahhit, yapı denetim, yapı denetim, müteahhit, tasarım ofisi, gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-müteahhit ve yap-sat – müteahhit olduğu görülmüştür.



Şekil 4.3 : Gayrimenkul Geliştirici Sınıfında Puan Alan Firmalar

Anketimizde kendi firması için geliştirici sınıflandırmasını kullanan üç adet firma bulunmaktadır. Fakat puanlamalarda elde edilen sonuçlara göre bu firmalardan yalnızca F23 gayrimenkul geliştirme bölümünden puan almıştır. Bunun yanında kendi firması için müteahhit sınıflandırması yapan F2 ise gayrimenkul geliştirme firmaları bölümünden tam puan alan tek firma olarak görülmektedir.

Gayrimenkul geliştiricileri bölümünden puan alan firmaların kendi sınıflandırmalarına göre oluşturdukları dağılım aşağıdaki grafikte görülmektedir.

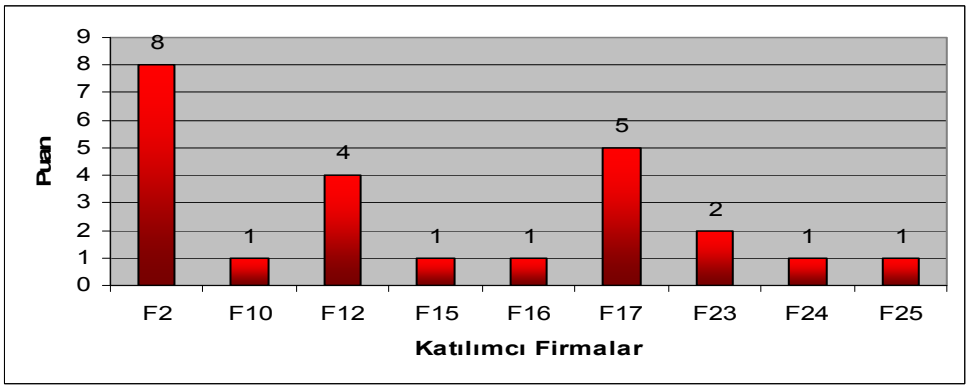


Şekil 4.4 : Gayrimenkul Geliştirici Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı

Kendisi için yapı denetim sınıflandırması yapan F17 gayrimenkul geliştirme sınıfının şartlarından altı puanı sağlayarak dikkat çekmiştir.

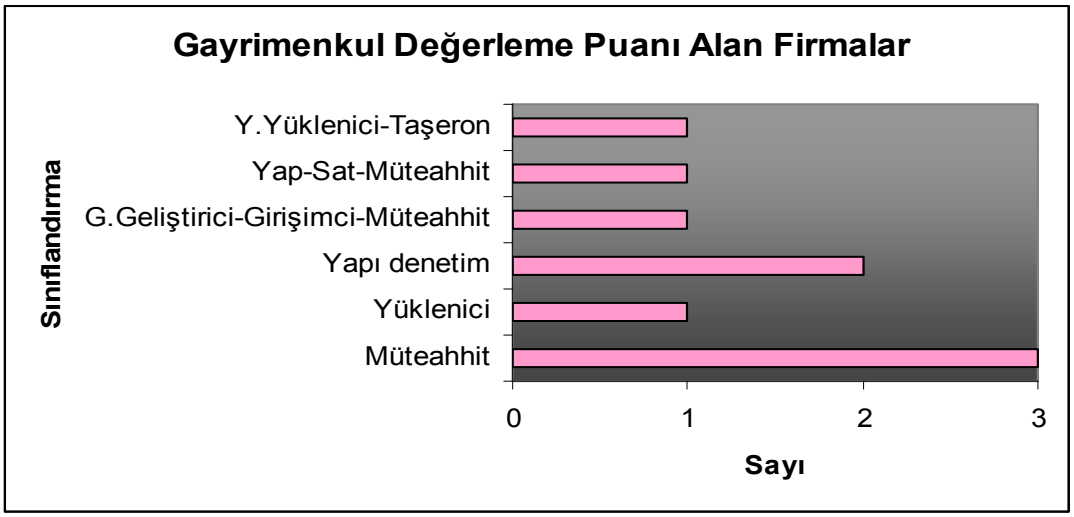
4.3.3 Gayrimenkul değerleme firmaları

Gayrimenkul değerlerini bağımsız, tarafsız ve doğru olarak tespit etmek amacı ile kurulan değerleme firmaları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi gayrimenkul değerleme firmaları da Sermaye Piyasası Kurulu denetiminde faaliyetlerine devam etmektedirler. Kasım 2009 itibariyle sektörde 63 adet gayrimenkul değerleme firması bulunmaktadır [12]. Ankette yer alan katılımcı firmalardan kendilerini gayrimenkul değerleme firması sınıflandırması ile tanımlayan firma bulunmadığı halde bu bölümden puan alan dokuz firma bulunmaktadır. Bu firmaların kendi sınıflandırmaları sırası ile; müteahhit, yapım yüklenici, müteahhit, yapı denetim, yapı denetim, müteahhit, gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-müteahhit, yap-sat – müteahhit ve yapım yüklenici-taşeron olduğu görülmüştür.



Şekil 4.5 : Gayrimenkul Değerleme Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar

Gayrimenkul değerleme firmaları bölümünden puan alan sekiz firmanın gayrimenkul geliştirme firmaları bölümünden de puanları bulunmalarına rağmen katılımcı F2'nin her iki tanımlamadan da aldığı yüksek puan dikkat çekmiştir. Bu firma kendisini müteahhit olarak tanıtmış olmakla birlikte gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkul değerleme yönlerinden de kuvvetli olduğu görülmüştür.



Şekil 4.6 : Gayrimenkul Değerleme Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı

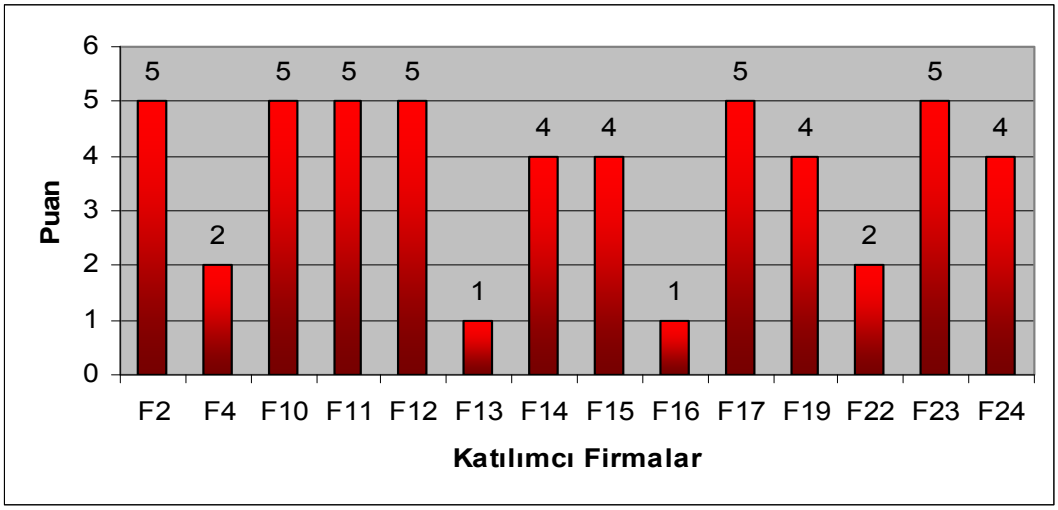
Gayrimenkul değerleme firmaları bölümünde yer alan "6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na tabi olma" ve "anonim şirket olma" şartları nedeni ile katılımcı firmalardan altı tanesi işaretleme yapmış puan almıştır. Kalan üç firmadan yalnız F2 ile F17, gayrimenkul değerleme faaliyeti yaptığını ve bu faaliyeti Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisanslı uzmanlar istihdam ederek gerçekleştirdiğini ifade etmiştir.

4.3.4 Proje yönetim/danışmanlık/yapı denetim firmaları

Proje yönetim-danışmanlık ve yapı denetim firmalarının faaliyet alanları birbirinden oldukça farklıdır. Proje yönetim firmaları gayrimenkul geliştiricilere benzer şekilde süreçleri yönetmek için organizasyon kurma konusunda yatırımcının vekili konumunda çalışmaktadırlar. Danışmanlık firmaları ise proje sürecinin çeşitli dönemlerinde faaliyetlerine uygun hizmet üretmektedirler. Yapı denetim firmalarının faaliyetleri ise 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'nda açıkça tanımlanmıştır.

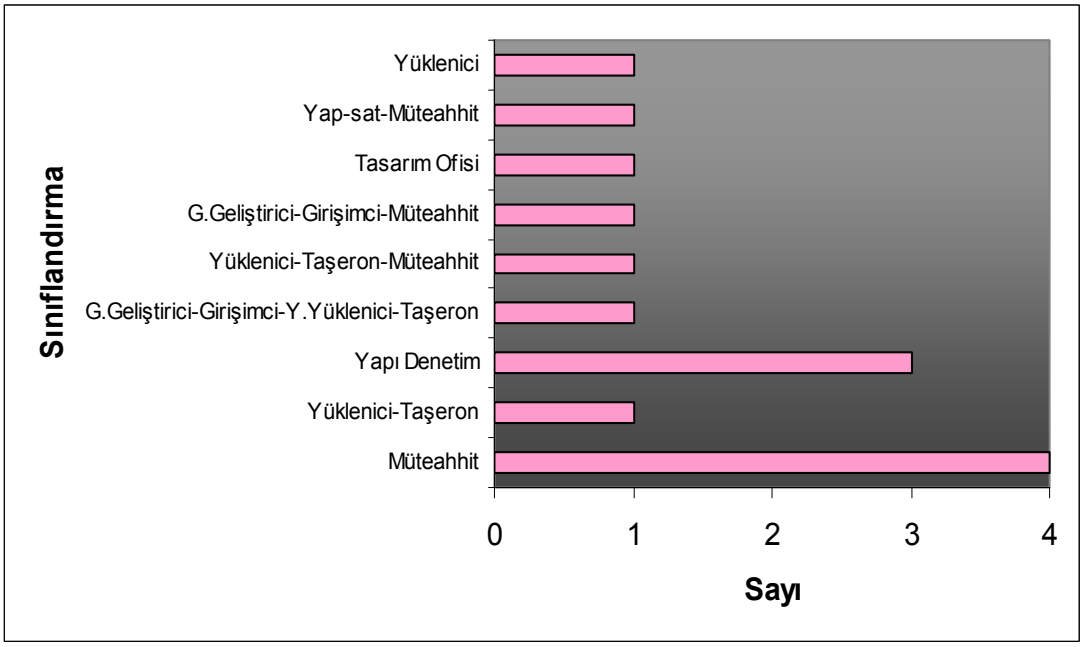
Ankete katılan firmalardan ondört firma proje yönetim/danışmanlık/yapı denetim bölümünden puan almıştır. Puan alan firmaların kendi seçimlerine göre sınıflandırmaları sırası ile; müteahhit, yapım yüklenici-taşeron, yapım yüklenici,

müteahhit, müteahhit, yapı denetim, gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-yapım yüklenici-taşeron, yapı denetim, yapı denetim, müteahhit, yapım yüklenici-taşeron-müteahhit, tasarım ofisi, gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-müteahhit, yap-sat inşaat– müteahhit olarak belirtilmiştir.



Şekil 4.7 : Proje Yönetim-Danışmanlık-Yapı Denetim Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar

Proje yönetim/danışmanlık/yapı denetim bölümünden tam puan olan 5 puanı alan firmaların kendi tanımlamalarına bakıldığı zaman müteahhit, gayrimenkul geliştirici, girişimci inşaat sıfatlarının yer aldığı görülmüştür.



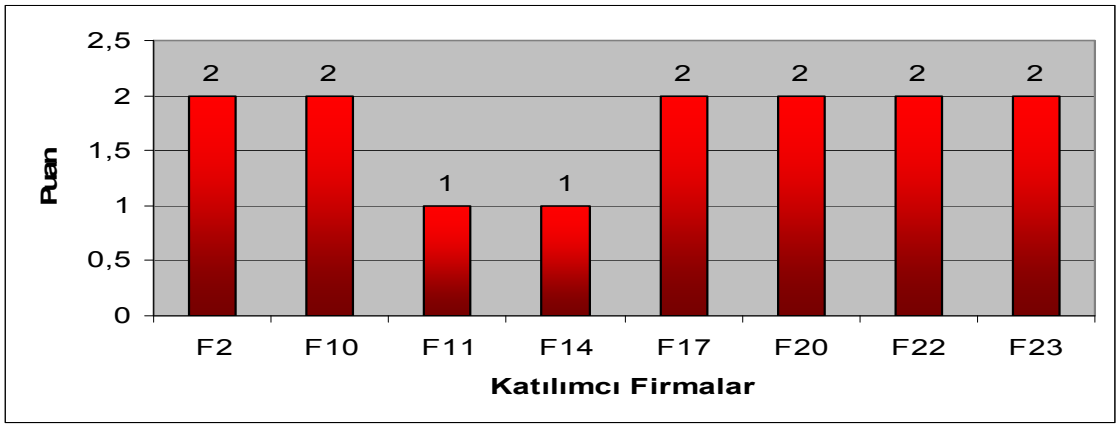
Şekil 4.8 : Proje Yönetim-Danışmanlık-Yapı Denetim Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı

Hizmet sınıfında yer alan bu bölüm için puan alan firmaların dağılımına bakıldığı zaman inşaat üretim sınıfında yer alan müteahhit/yapım yüklenici/taşeron grubunun ağırlığı görülmektedir.

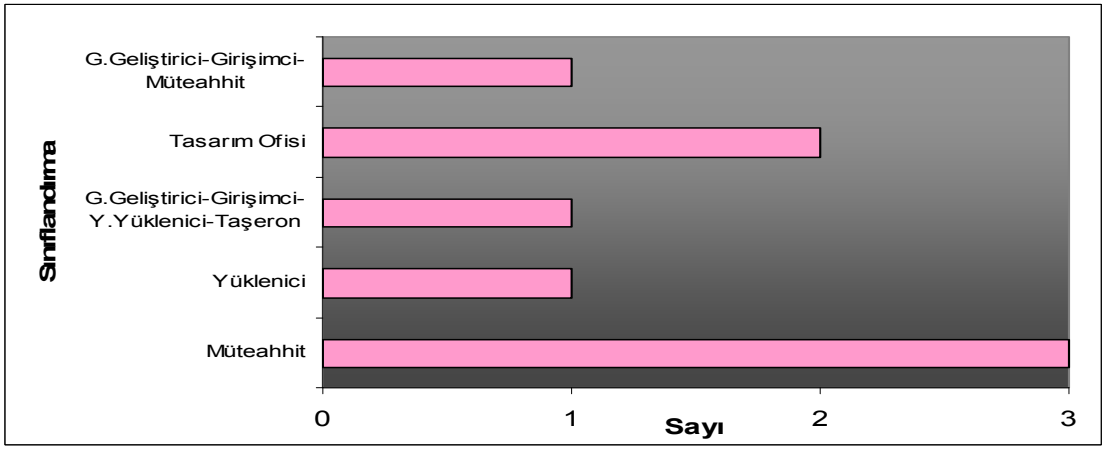
4.3.5 Tasarım firmaları

İnşaat üretimi sürecine geçilmesi için yatırımcı tarafından hayal edilen gayrimenkulü kağıt üzerinde hayata geçiren tasarım firmaları faaliyet alanlarına uygun olarak ilgili mühendisler odasına kayıtlı mühendisler istihdam eden firmalardır.

Anketin tasarım ofisleri bölümünden puan alan sekiz firma bulunmaktadır. Bu firmaların kendi tanımladıkları sınıflandırmaları sırası ile şu şekildedir: müteahhit, serbest inşaat mühendisi- yapım yüklenici, müteahhit, gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-yapım yüklenici-taşeron, müteahhit, tasarım ofisi, tasarım ofisi, gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-müteahhit.



Şekil 4.9 : Tasarım Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar



Şekil 4.10 : Tasarım Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı

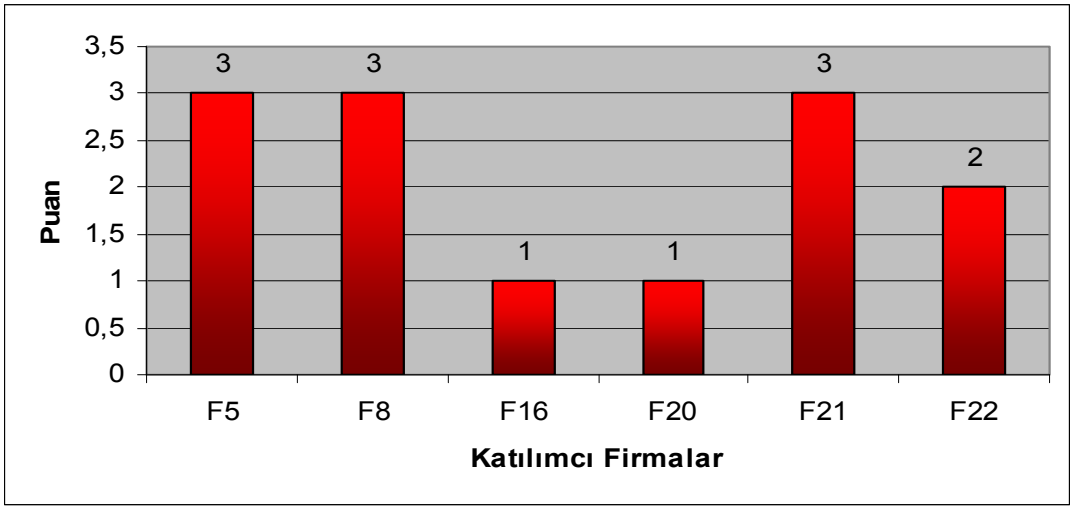
Katılımcılardan F11 ve F14 kendi tanımlarına göre müteahhit ve gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-yapım yüklenici-taşeron oldukları gibi bünyelerinde tasarım üzerine çalışan inşaat mühendisleri istihdam etmektedirler.

Tasarım ofisi bölümünden puan alan firmaların kendi sınıflandırmalarına göre dağılımlarına ait grafiğe müteahhit, yapım yüklenici sınıflandırmasının hakim olduğu görülmektedir.

4.3.6 Serbest inşaat mühendisliği

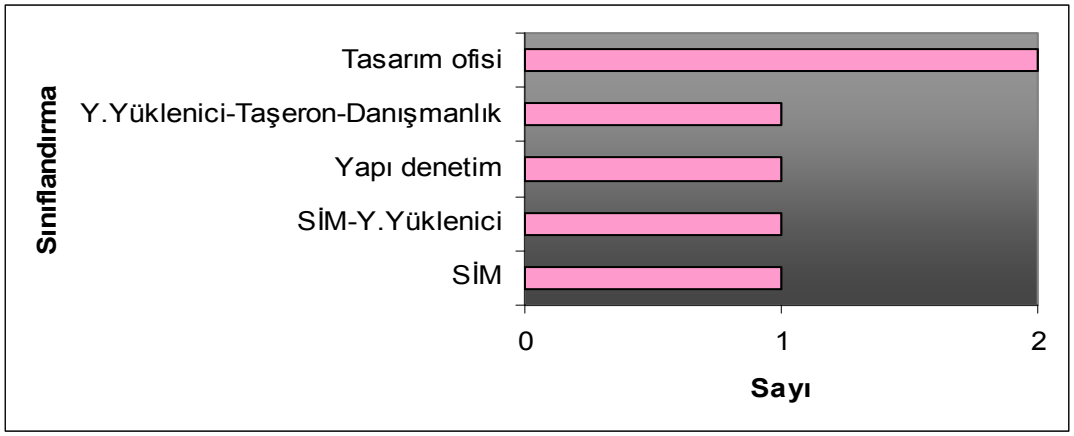
Serbest inşaat mühendisi, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası SİM Hizmetleri Uygulama, Tescil, Denetim ve Belgelendirme Yönetmeliğinde "serbest inşaat mühendislik hizmetlerinden birini veya birkaçını ücreti karşılığında, kendi hesabına veya kamu kurum ve kuruluşları dışında bir gerçek ya da tüzel kişi hesabına ücretli veya ortak bir bağlantı içinde yapan inşaat mühendisi" olarak tanımlanmıştır. Bu yönetmelikte çalışma alanları ve şekilleri belirtilen serbest inşaat mühendisleri piyasada yaygın şekilde hizmet vermektedirler.

Anketin bu bölümünde puan alan altı firma bulunmaktadır. Bu firmaların sınıflandırmaları kendi tanımlarına göre sırası ile; serbest inşaat mühendisi-yapım yüklenici, serbest inşaat mühendisi, yapı denetim, tasarım ofisi, yapım yüklenici-müteahhit-danışmanlık, tasarım ofisi şeklindedir.



Şekil 4.11 : Serbest İnşaat Mühendisliği Sınıfında Puan Alan Firmalar

Üç firmanın tam puan aldıkları görülmektedir. Tam puan alan firmalar SİM-yapım yüklenici, SİM, yapım yüklenici-müteahhit-danışmanlık tanımları altında belirtilmiş olup serbest inşaat mühendisliği ve yapım yüklenicinin aynı çatı altında birleştiği firma ile yapım yüklenici-müteahhit-danışman hizmetlerini bünyesinde bulundurduğunu belirten firmaların profillerine bakıldığında şahıs şirketleri olduğu ve tecrübe sınıfının sırası ile 5 sene ve altı, 6-10, 21-30 olduğu görülmüştür.



Şekil 4.12 : Serbest İnşaat Mühendisliği Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı

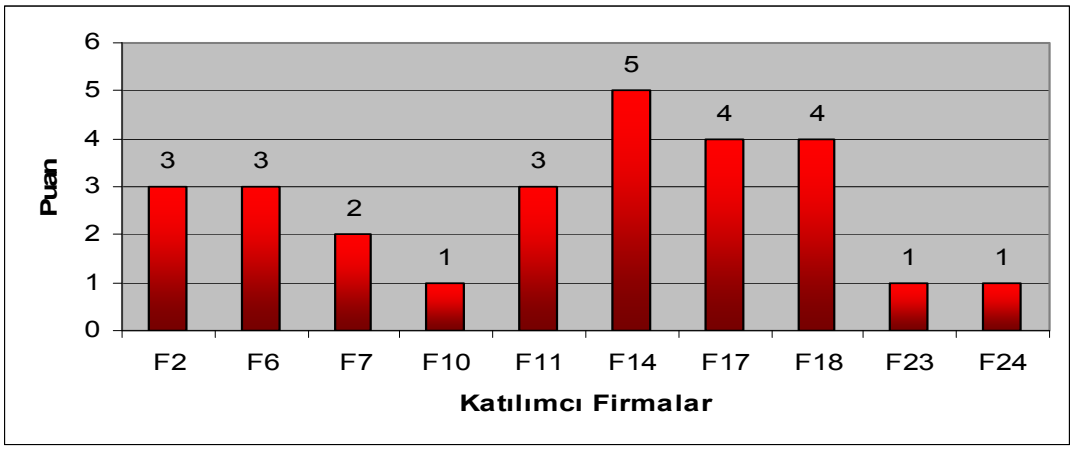
Serbest inşaat mühendisliği puanı alan firmaların dağılımına bakıldığı zaman SİM-yapım yüklenici ve tasarım ofisleri tanımlamalarının ağırlıkta olduğu görülmektedir.

4.3.7 Girişimci inşaat firmaları

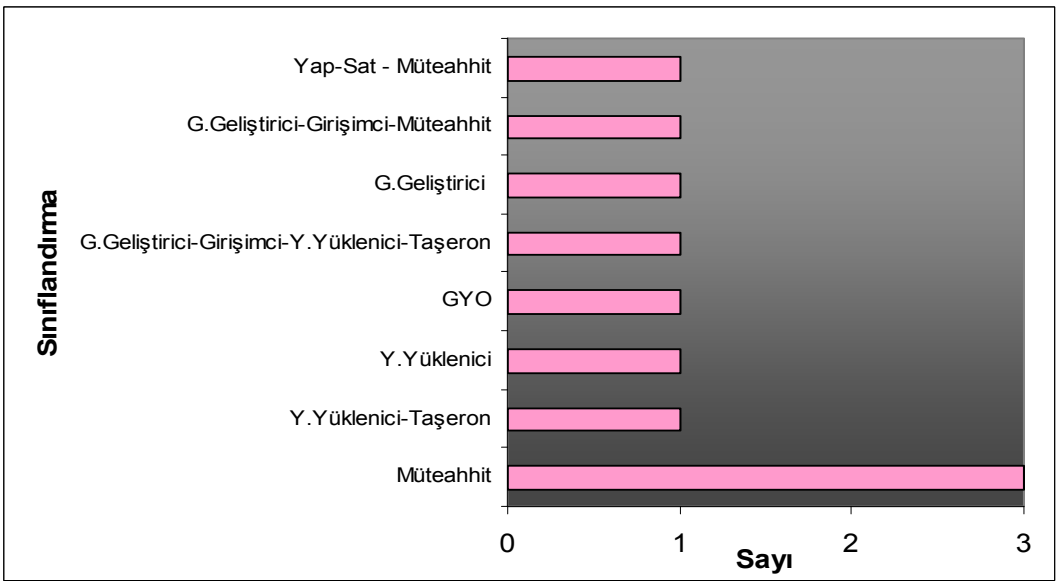
Girişimci olarak adlandırılan iş adamları sektöre yeni bir ürün/hizmet sundukları zaman girişimci olmaktadır. Günümüzde girişimci vasıflarına sahip olduklarını belirten firmaların sayılarının artmakta olduğu bilinmektedir. Girişimcilik, yapılan tanımlara bağlı olmak üzere, bu tez çalışmasında tanımlandığı şekilde devamlı sürdürülebilen bir faaliyet değildir. Girişimcilik özel bir faaliyettir ve üretimde kurumun daha önce yapmadığı bir faaliyeti ilk defa yapmaya başlaması veya finansal risk alarak yeni bir işe başlaması girişimcilik olarak değerlendirilmemelidir. Yapılan anket çalışması sırasında firma sahiplerinin bu olguyu girişimcilik olarak algıladıkları açıkça görülmüştür.

Anketin bu bölümünden puan alan on firma bulunmaktadır. Bu firmaların kendi beyanlarına göre sınıfları sırası ile; müteahhit, yapım yüklenici-taşeron, gayrimenkul yatırım ortaklığı, yapım yüklenici, müteahhit, gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-yapım yüklenici-taşeron-müteahhit, gayrimenkul geliştirici, gayrimenkul

geliştirici-girişimci inşaat-müteahhit, yap-sat-müteahhittir. Bu firmalar arasından en belirgin girişimcilik özelliği F7'de rastlanmıştır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sınıfında bulunan bu firma ürettiği konutların pazarlama/satış faaliyetlerinde sektörde ilk olan bir uygulama başlatmış ve tanıtımını yapmıştır. Bu bölümden tam puan alan F14'ün tanımlamasında gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-yapım yüklenici-taşeron sıfatları yer almaktadır. Inşaat malzemeleri üretimi de yapan bu işletmede bir yandan da tasarım ve uygulama faaliyetleri devam etmektedir. Girişimci inşaat unsuru olarak belirtilen sebepler arasında finansal risk alarak yurtdışına açılmak, yurtdışından teknoloji getirerek üretime uygulamak etkenleri yer almaktadır. F18 ise gayrimenkul geliştirici inşaat firması olup girişimci inşaat faaliyetlerini risk alarak atıl arazilere proje geliştirmek ve değer kazandırmak olarak tanımlamışlardır.



Şekil 4.13 : Girişimci İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar



Şekil 4.14 : Girişimci İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı

Girişimci inşaat puanı alan firmaların dağılımlarına bakıldığında müteahhit ve yapım yüklenici sınıflandırmasının ağırlıkta olduğu görülmektedir. Yapım yükleniciliğinin tanım olarak girişimci inşaatçılığa uygun olmadığının altı çizilirse girişimci inşaat vasıflarında bulunduklarını belirten müteahhit ve yapım yüklenicilerin oranının bu denli yüksek olması dikkat çekmiştir.

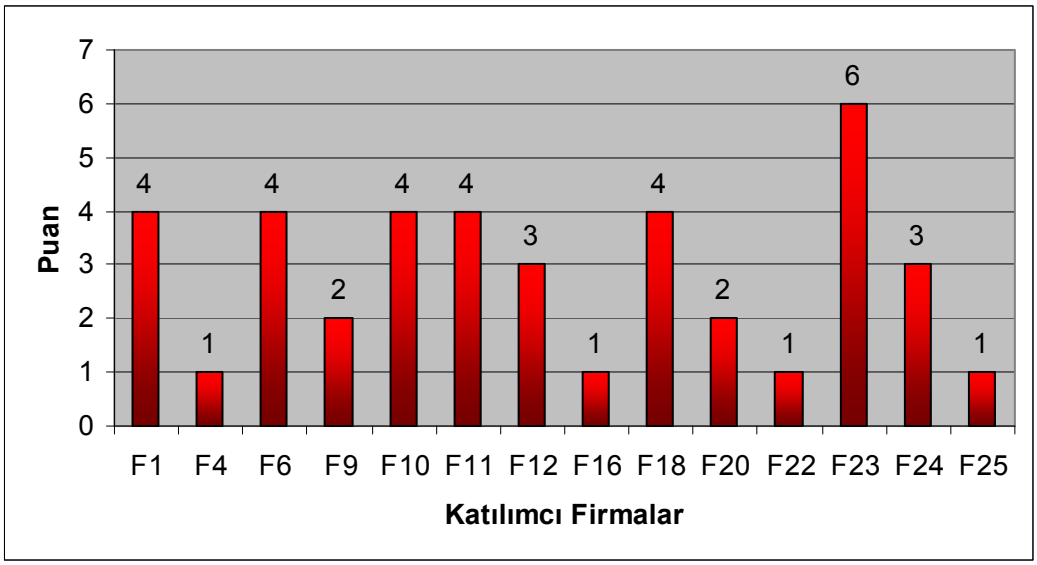
4.3.8 Yap-sat inşaat firmaları

Sahip oldukları veya yatırım amaçlı satın aldıkları araziler üzerine satmak üzere konut yapıp satan firmalar yap-sat inşaat firmaları olarak adlandırılmaktadır. Yap-sat inşaat firmaları aynı zamanda kat karşılığı sözleşme usulüyle arazi sahipleri ile de çalışmaktadırlar.

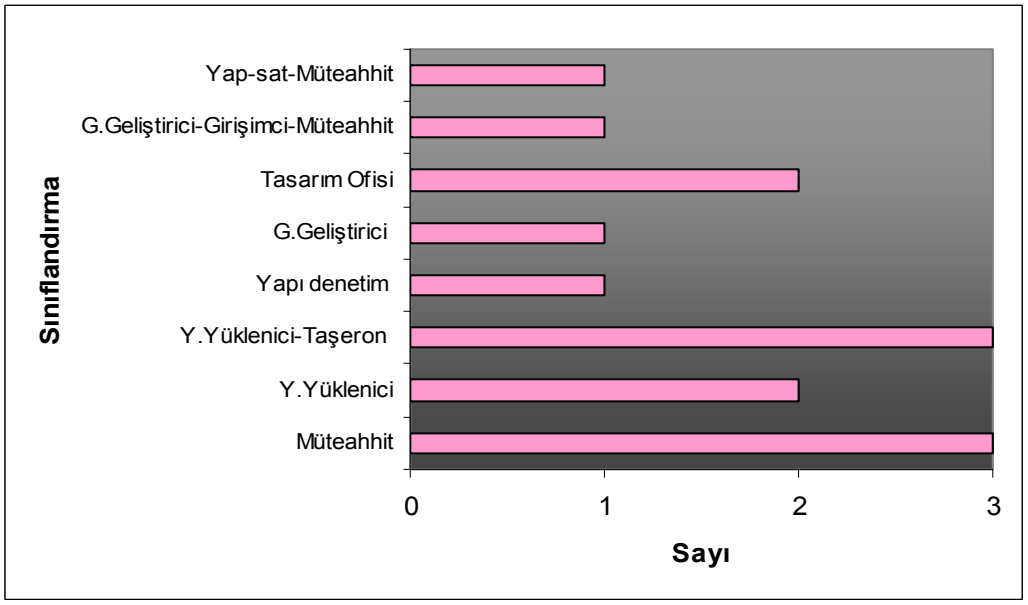
Katılımcılar arasından on dört firma yap-sat inşaat sınıfından puan almıştır. Bu firmaların kendi tanımlarına göre bulundukları sınıflar sırası ile; müteahhit, yapım yüklenici-taşeron, yapım yüklenici-taşeron, yapım yüklenici, yapım yüklenici, müteahhit, müteahhit, yapı denetim, gayrimenkul geliştirici, tasarım ofisi, tasarım ofisi, gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-müteahhit, yap-sat inşaat – müteahhit ve yapım yüklenici-taşerondur.

Katılımcılar arasından tam puan alan F23 firması kendi tanımında gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-müteahhit olarak belirtilmiştir. Anket formunda belirtilen özelliklere yapılan işaretlemeler göz önünde bulundurulduğunda yap-sat inşaat firmalarının genel olarak tasarım hizmetlerini satın aldıkları ve dört puanda kaldıkları görülmüştür.

Yap-sat inşaat firması olarak çalışan firmalar faaliyet olarak girişimci inşaat vasıflarına yatkın bir alanda çalışmaktadırlar. Yap-sat inşaat firması bölümünde puan almış firmalara bakıldığında genel olarak girişimci inşaatçılık özelliklerinden “risk alarak yeni bir değer/pazar oluşturmak” satırının işaretlenmiş olduğu dikkat çekmiştir.



Şekil 4.15 : Yap-Sat İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar



Şekil 4.16 : Yap-Sat İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı

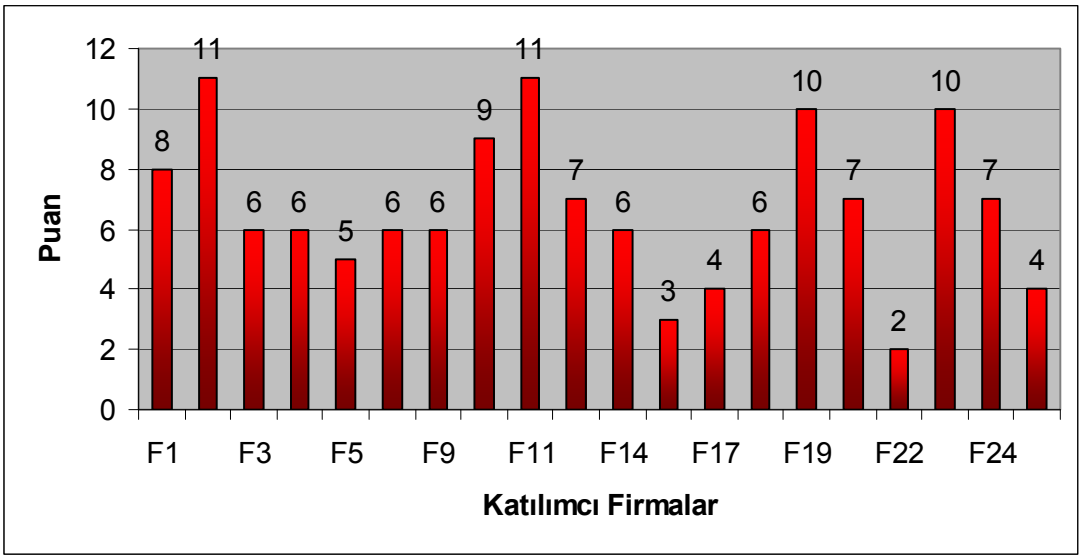
Firmaların kendi tanımlarına göre belirtilen grafikte müteahhit ve yapım yüklenici oranının toplamın büyük çoğunluğunu oluşturduğu görülmüştür. İki firmanın tasarım ofisi olarak yer aldığı dağılımda firmalar bünyelerinde tasarım hizmeti verdiklerinden puanlamada yer almışlardır. Firma faaliyetlerine yap-sat-müteahhitlik işaretlemesi yapan F24'ün her iki sınıfı da sağlamış olduğu görülmüştür.

Daire karşılığı inşaat yapan firmalardan bu sınıfta puan alan beş firmadan F24 kendisine yap-sat inşaat firması tanımlaması yapan tek firmadır.

4.3.9 Yapım yüklenici inşaat firmaları

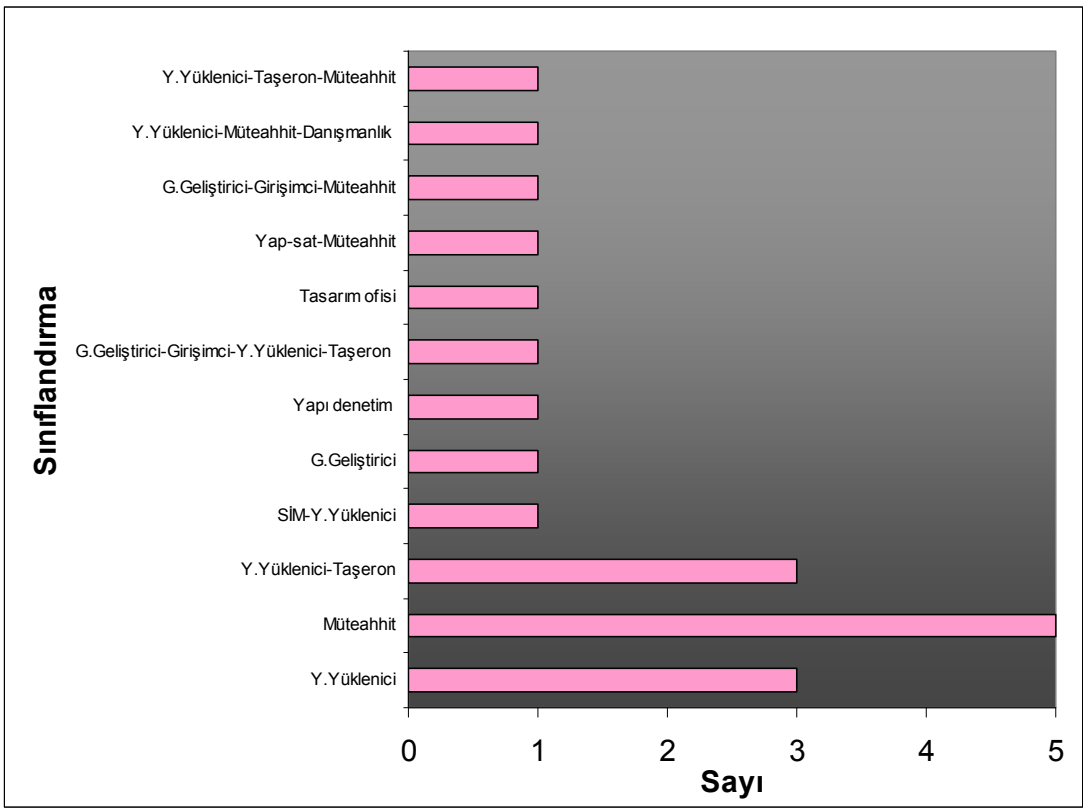
Yapım yüklenici, başkasının işini yüklenen, taahhüt altına giren kişi veya kurum olarak tanımlanmaktadır. Yap-sat inşaat firmalarından farklı olarak yapım yükleniciler yatırımcının projesini hayata geçirmek üzere başvuruda bulunan / ihaleye katılan / teklif sunan isteklidir. İnşaat aşamasındaki en önemli role sahiptir. Temelde, tasarlanmış olanı fiziksel olarak ortaya koymak en önemli konusudur. Bunun yanında taşeron faaliyetleri yönetmek de görevleri kapsamındadır [26]. Yapım yüklenici ile müteahhit kavramları hukuki olarak aynı tanımda işlem görmektedirler.

Ankete katılan firmalar arasından yapım yüklenici sınıfında puan alan yirmi firma bulunmaktadır. Bu firmalar kendi tanımlarına göre sırası ile; müteahhit, müteahhit, yapım yüklenici, yapım yüklenici-taşeron, serbest inşaat mühendisi-yapım yüklenici, yapım yüklenici-taşeron, yapım yüklenici, yapım yüklenici, müteahhit, müteahhit, gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-yapım yüklenici-taşeron, yapı denetim, müteahhit, gayrimenkul geliştirici, yapım yüklenici-taşeron-müteahhit, yapım yüklenici-müteahhit-danışmanlık, tasarım ofisi, gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-müteahhit, yap-sat inşaat – müteahhit ve yapım yüklenici-taşeron olarak işaretlenmiştir.



Şekil 4.17 : Yapım Yüklenici İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar

Yaıpm yüklenici-müteahhit kavramlarının girişimci inşaatçılık tanımlamasına yatkın olmadığı gibi girişimci inşaat tanımı yapan firmaların faaliyetlerinde açıklama belirtmedikleri görülmüştür.



Şekil 4.18 : Yapım Yüklenici İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı

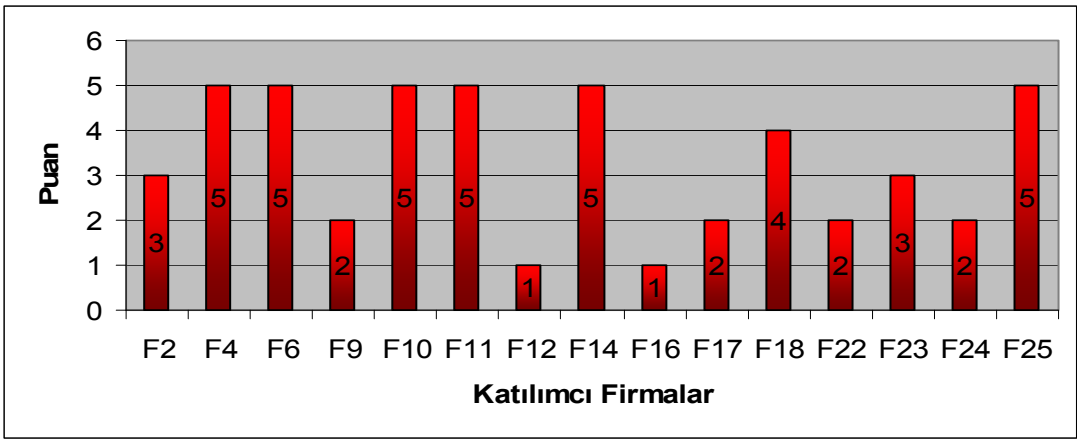
Bu sınıftan puan alan firmaların kendi sınıflandırmalarına göre yapılan dağılımda müteahhit-yapım yüklenici sınıfının dikkat çekici yoğunlukta olduğu görülmektedir.

4.3.10 Taşeron inşaat firmaları

İnşaat üretimi yapan taşeron inşaat firmaları çalıştıkları inşaat sahalarında farklı ekiplerle eşzamanlı veya sıralı iş yürütmektedirler. Bir firmanın taşeron olması için yatırımcı ile ikinci dereceden muhatap olması ve yapım yüklenici tarafından işin bir kısmının kendisine verilmiş olması gerekmektedir. Taşeronlar Sosyal Güvenlik Kurumu'na yapım yüklenici tarafından açılan işyerinde taşeron olarak kayıt altına alınmaktadırlar. Bir firma aynı anda farklı işyerlerinde taşeron ve yüklenici olabilmektedir. Birbirine sıkça karıştırılan kavramlar olarak taşeronluk-yapım yüklenicilik örnek gösterilebilir.

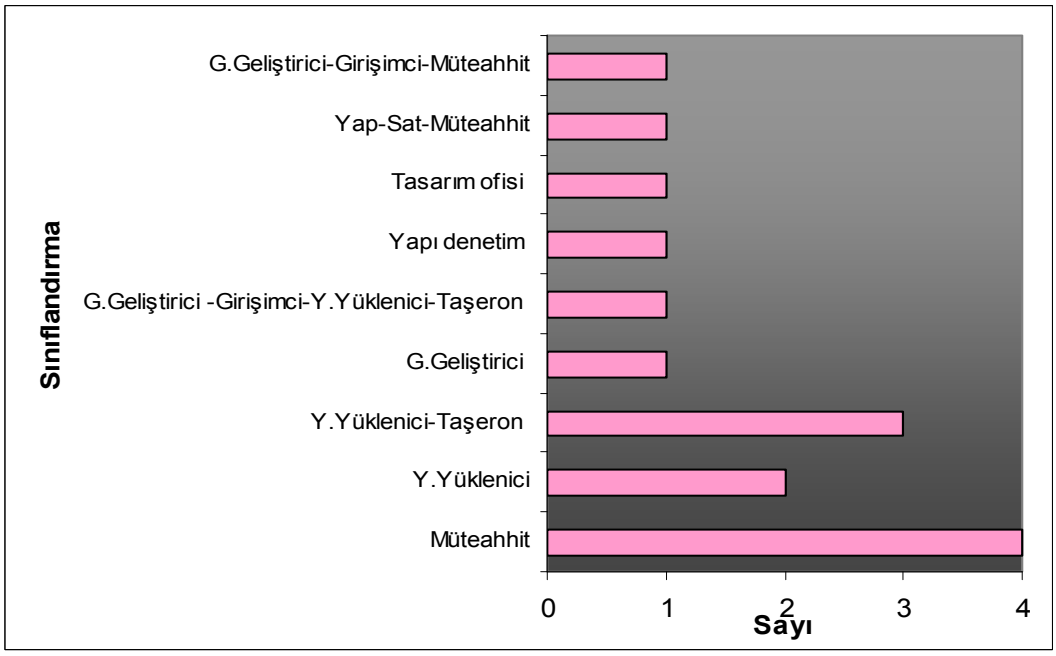
Ankete katılan firmalardan taşeron inşaat firmaları sınıfında onbeş firma puan almıştır. Bu firmalar kendi tanımlarına göre sırası ile; müteahhit, yapım yüklenici-taşeron, yapım yüklenici-taşeron, yapım yüklenici, yapım yüklenici, müteahhit, müteahhit, gayrimenkul geliştirici-girişimci inşaat-yapım yüklenici-taşeron, yapı denetim, müteahhit, gayrimenkul geliştirici, tasarım ofisi, gayrimenkul geliştirici-

girişimci inşaat-müteahhit, yap-sat inşaat-müteahhit ve yapım yüklenici-taşeron olarak belirlenmiştir.



Şekil 4.19 : Taşeron İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmalar

Bu puanlamada yer alan yapı denetim firması aynı sahada farklı ekipler ile çalışmak şartını sağladığını belirtmiştir.



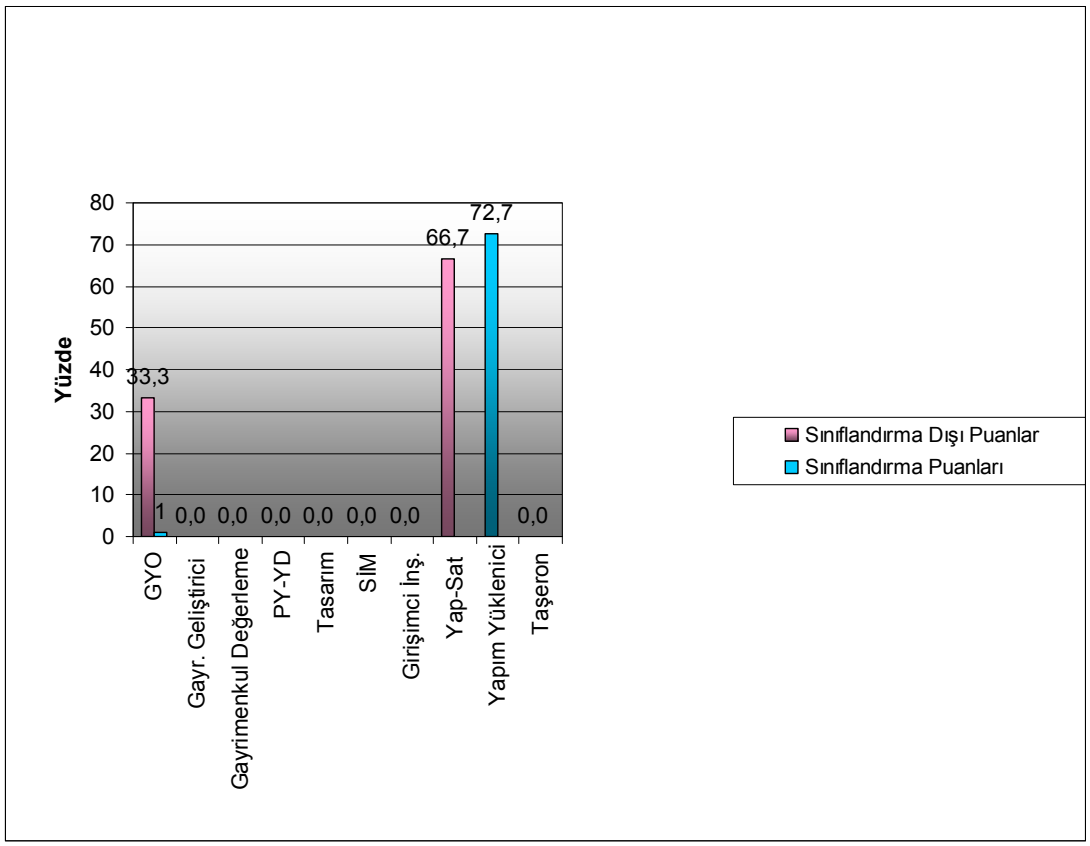
Şekil 4.20 : Taşeron İnşaat Firmaları Sınıfında Puan Alan Firmaların Dağılımı

Yapım yüklenici firmaların taşeronluk şartlarını sağlamaları da uygun karşılanmaktadır. Firmaların kendi sınıflandırmalarının bu kategoride dağılımlarına bakıldığında müteahhit-yapım yüklenici sınıfının yoğunluğunu taşeronluk sınıfı izlemektedir. Gayrimenkul geliştiricilerin hakemlik tanımına ters düşen bir mantık ile taşeron inşaat firması sınıfından puan almış olmaları dikkat çekmiştir.

5. FİRMA BAZINDA DEĞERLENDİRMELER

5.1 Firma 1

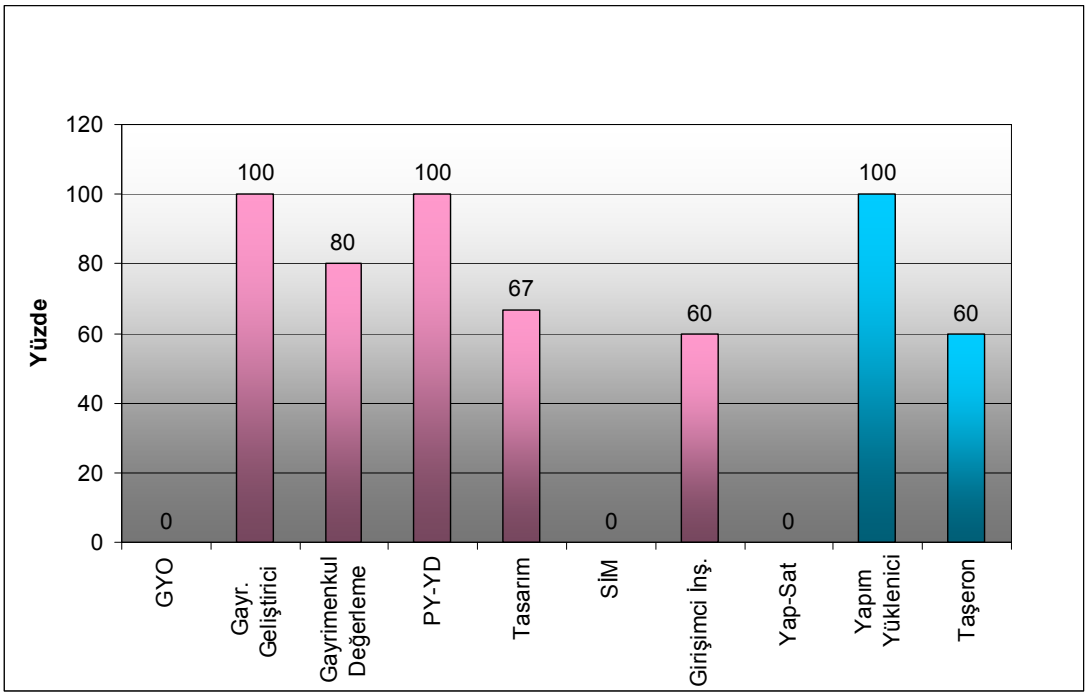
Müteahhitlik hizmetleri verdiğini belirten 1.firma; gayrimenkul yatırım ortaklığı bölümünden %33, yap-sat inşaat bölümünden %67, yapım yüklenici inşaat bölümünden de %73 puan almıştır. Ağırlıkla yapım yüklenicilik faaliyetleri gösterdiği belirlenen bu firma yap-sat inşaat faaliyetlerinin de büyük bölümünü bünyesinde sürdürmektedir.



Şekil 5.1 : Firma 1 Puan Dağılımı

5.2 Firma 2

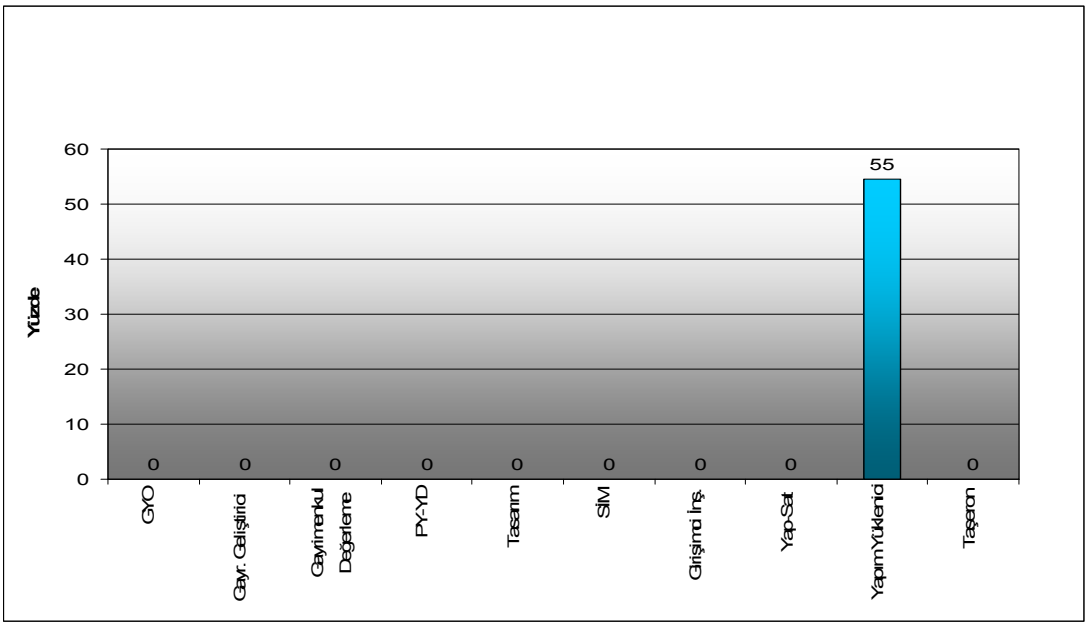
Müteahhitlik hizmetleri verdiğini belirten 2.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden tam, gayrimenkul değerleme bölümünden %80, proje yönetim bölümünden tam, tasarım bölümünden %67, girişimci bölümünden %60, yapım yüklenici bölümünden tan, taşeron bölümünden de %60 puan almıştır. Müteahhitlik hizmetleri olarak algılanan firma faaliyetlerinin çeşitliliği dikkat çekmektedir. Girişimcilik faaliyetleri olarak yeni ürün kullanımı ve risk alarak iş yapma seçenekleri belirtilmiştir.



Şekil 5.2 : Firma 2 Puan Dağılımı

5.3 Firma 3

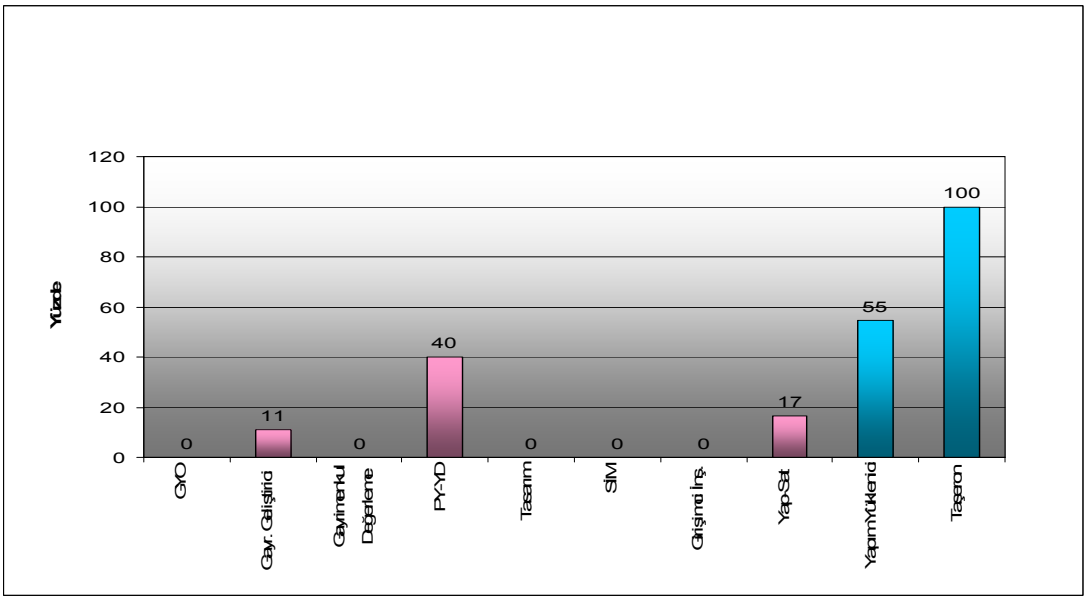
Yapım yüklenicilik hizmetleri verdiğini belirten 3.firma; yapım yüklenici bölümünden %55 puan almıştır. Firma başka alanda hizmet vermiyor olup yapım yüklenici inşaat firmaları tanımına uygun görülmüştür.



Şekil 5.3 : Firma 3 Puan Dağılımı

5.4 Firma 4

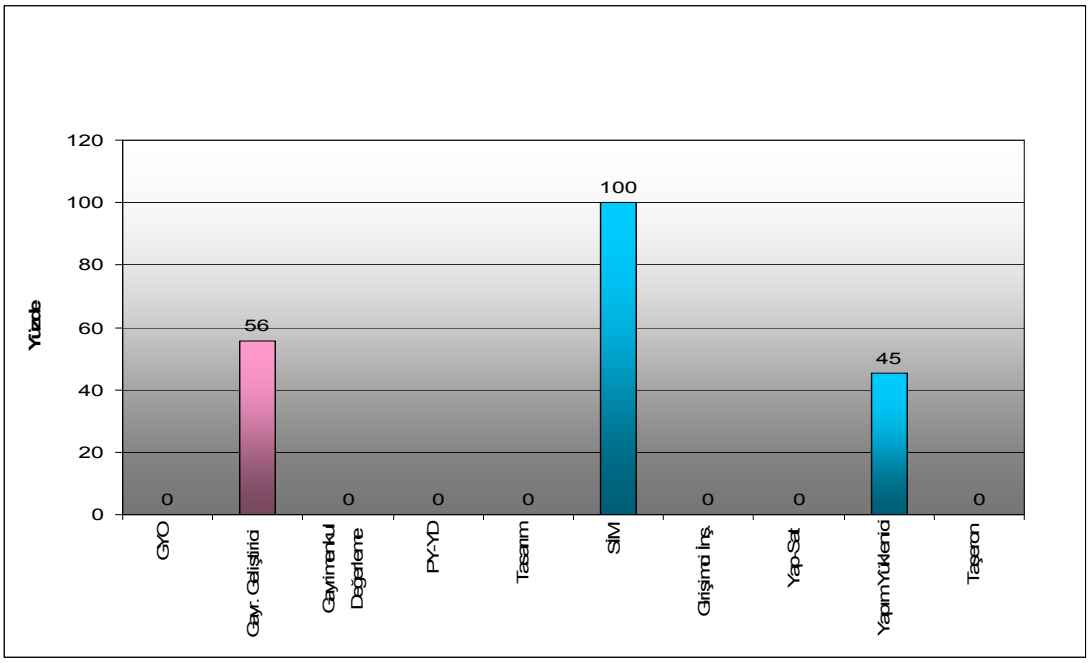
Yapım yüklenicilik ve taşeronluk hizmetleri verdiğini belirten 4.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %11, proje yönetim bölümünden %40, yap-sat bölümünden %17, yapım yüklenici bölümünden %55, taşeron bölümünden de tam puan almıştır. Yapım yüklenici ve taşeron olduğunu belirtmesine karşın gayrimenkul geliştirme ve proje yönetim-danışmanlık hizmetleri sunarak hizmet sektöründe de faaliyet göstermesi dikkat çekmiştir.



Şekil 5.4 : Firma 4 Puan Dağılımı

5.5 Firma 5

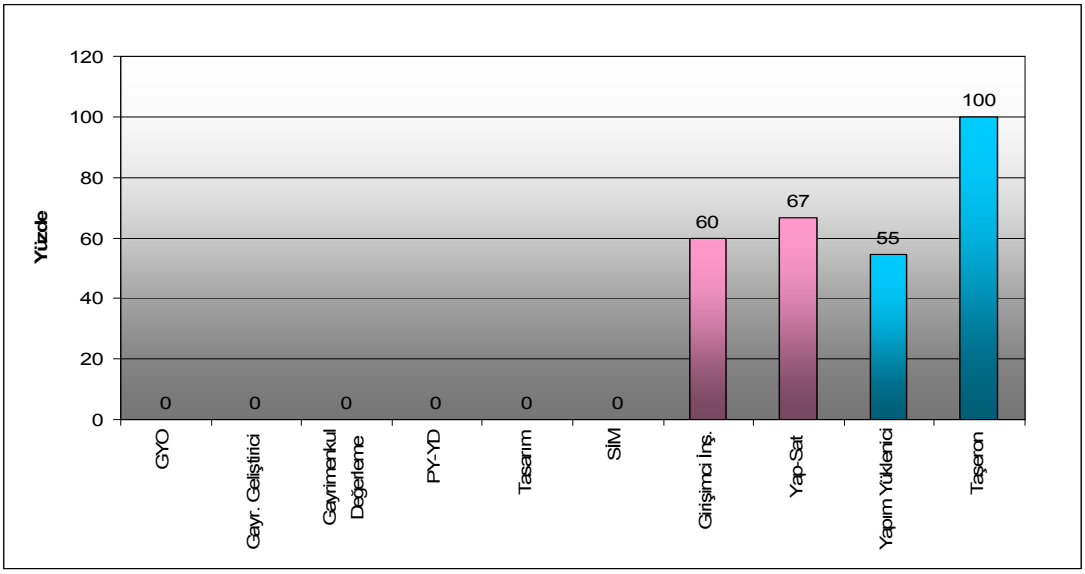
Yapım yüklenicilik ve serbest inşaat mühendisliği hizmetleri verdiğini belirten 5.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %55, serbest inşaat mühendisliği bölümünden tam, yapım yüklenici bölümünden %45 puan almıştır. Yapım yüklenici ve serbest inşaat mühendisi olduğunu belirten bu firma hizmet ve üretim sektöründe birlikte yer aldığını göstermektedir. Üç farklı bölümden de puan almış fakat gayrimenkul geliştirme ve yapım yüklenicilik bölümlerinden ziyade serbest inşaat mühendisliğinden tam puan alarak asıl faaliyetini belirlemiştir.



Şekil 5.5 : Firma 5 Puan Dağılımı

5.6 Firma 6

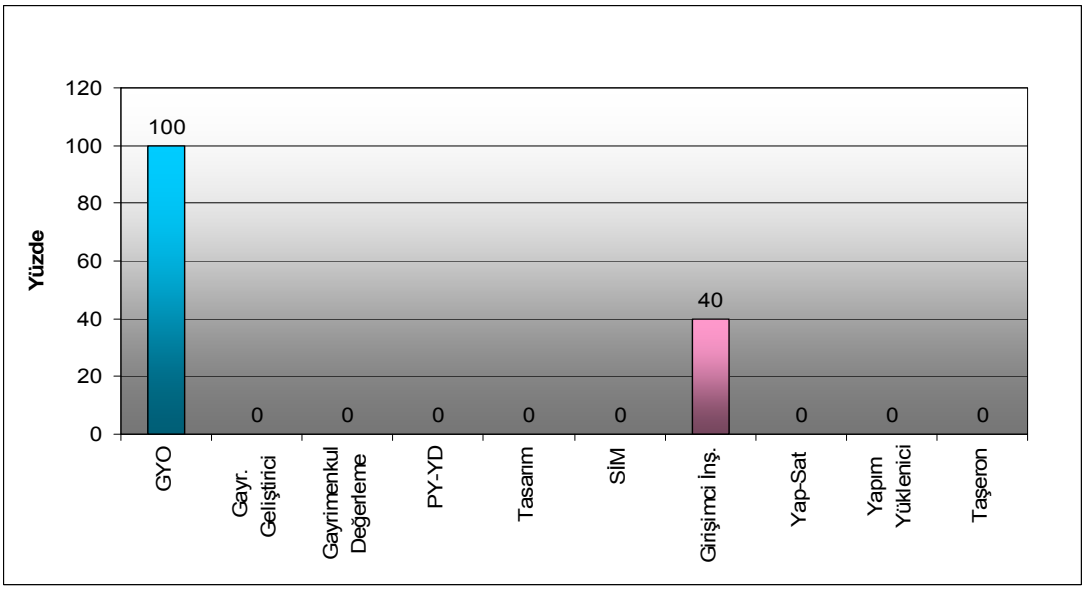
Yapım yüklenicilik ve taşeronluk hizmetleri verdiğini belirten 6.firma; girişimci inşaatçı bölümünden %60, yap-sat inşaat bölümünden %67, yapım yüklenici bölümünden %55, taşeron bölümünden tam puan almıştır. Yapım yüklenici ve taşeron olduğunu belirten bu firma sektöre yeni bir ürün/hizmet getirdiğini, risk aldığını ve yeni bir hammadde bulduğunu belirterek girişimcilik bölümünden puan almıştır. Girişimcilik ve yapım yüklenicilk gibi farklı tanımların yanında yap-sat, yapım yüklenici ve taşeron inşaatçı tanımlarına uygun faaliyetleri yürüttüğü görülmüştür.



Şekil 5.6 : Firma 6 Puan Dağılımı

5.7 Firma 7

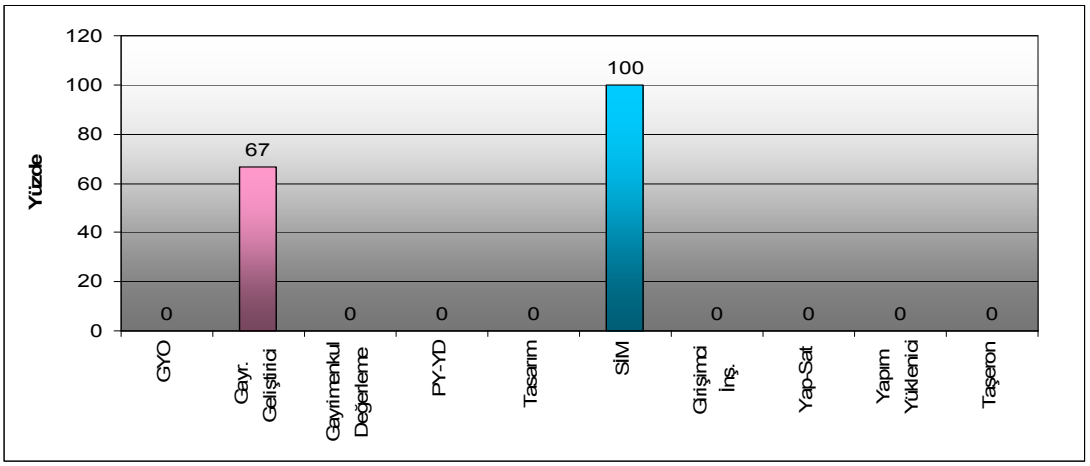
Gayrimenkul yatırım ortaklığı olduğunu belirten 7.firma; tanımladığı bölümünden tam puan almıştır. Bunun yanında girişimci inşaatçılık bölümünden de %40 puan almıştır. Girişimcilik faaliyeti olarak belirtilen sektörde risk alarak pazar üretmek ve yeni bir satış/pazarlama yöntemi bulmak seçenekleri dikkat çekmiş ve araştırılmıştır. Sektörde de tanınan bir firma olan 7.firmanın belirtmiş olduğu girişimcilik faaliyetlerinin bu çalışmada tanımlanan girişimcilik özelliklerine uygun olduğu görülmüştür.



Şekil 5.7 : Firma 7 Puan Dağılımı

5.8 Firma 8

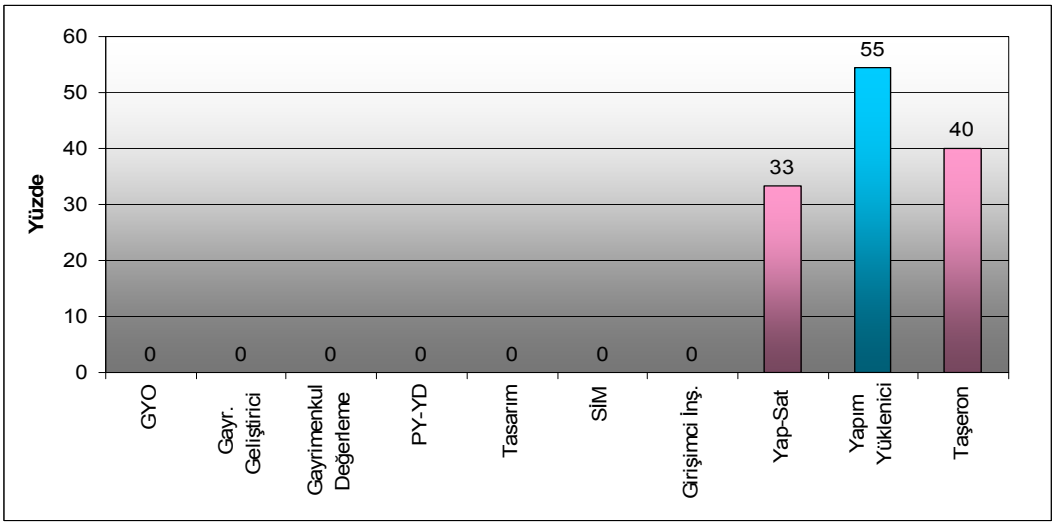
Serbest inşaat mühendisi olduğunu belirten 8.firma; tanımladığı bölümünden tam puan almıştır. Bunun yanında gayrimenkul geliştirme bölümünden de %67 puan almıştır.



Şekil 5.8 : Firma 8 Puan Dağılımı

5.9 Firma 9

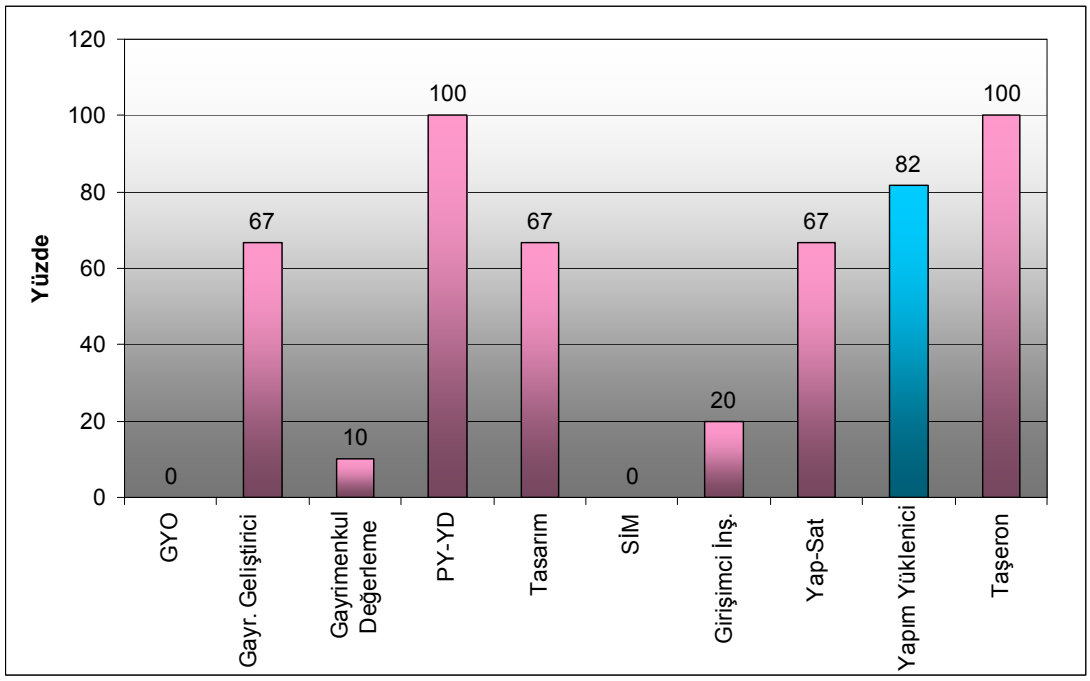
Yapım yüklenici inşaat firması olduğunu belirten 9.firma; yap-sat inşaat bölümünden %33, yapım yüklenici inşaat bölümünden %55, taşeron inşaat bölümünden %40 puan almıştır. Bu firmanın tanımladığı bölümden uygun puanı almış olduğu görülmektedir. Yap-sat inşaatçılığı firmanın ana faaliyeti olarak belirtmemiş olup yan faaliyet olarak sürdürmektedir.



Şekil 5.9 : Firma 9 Puan Dağılımı

5.10 Firma 10

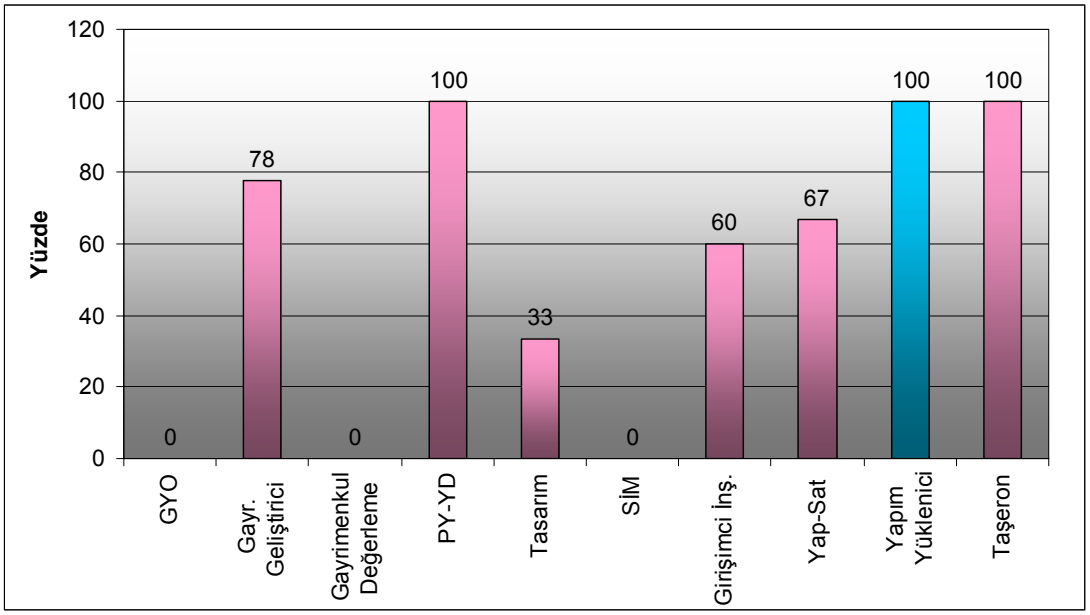
Yapım yüklenici inşaat firması olduğunu belirten 10.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %67, gayrimenkul değerleme bölümünden %10, proje yönetim bölümünden tam, tasarım bölümünden %67, girişimcilik bölümünden %20, yap-sat inşaat bölümünden %67, yapım yüklenici inşaat bölümünden %82, taşeron inşaat bölümünden de tam puan almıştır. Bu firmanın tanımladığı bölümden uygun puanı almış olmasının yanında faaliyetlerinin çeşitliliği dikkat çekmiştir. Yapım yüklenicilik ve taşeronluk gibi inşaat üretim faaliyetlerinin dışında hizmet faaliyetlerinin de önemli bir kısmını gerçekleştiriyor olması yapım yüklenici inşaat firması tanımına uygun düşmemektedir.



Şekil 5.10 : Firma 10 Puan Dağılımı

5.11 Firma 11

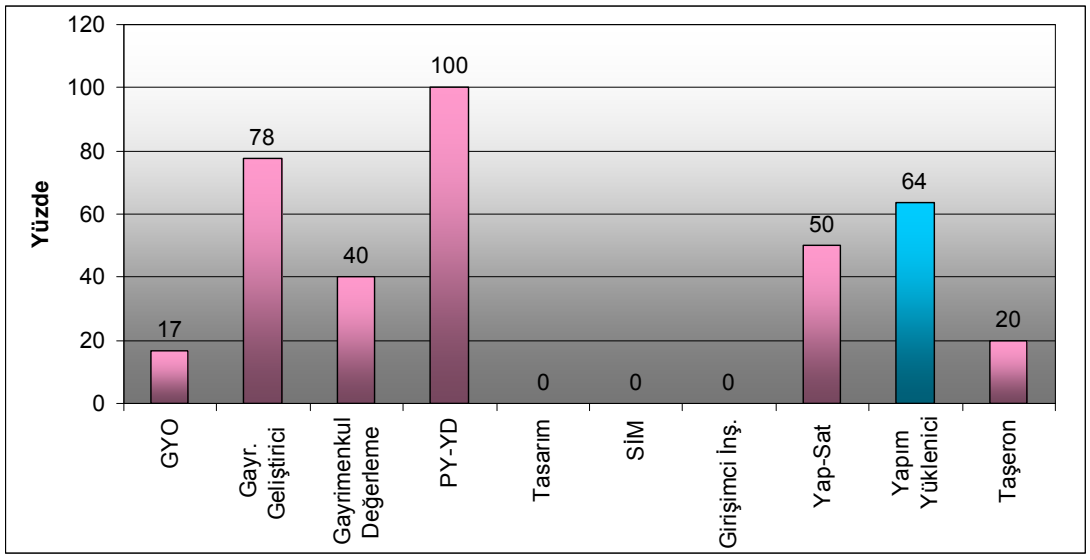
Müteahhit inşaat firması olduğunu belirten 11.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %78, proje yönetim bölümünden tam, tasarım bölümünden %33, girişimcilik bölümünden %60, yap-sat inşaat bölümünden %67, yapım yüklenici inşaat bölümünden tam, taşeron inşaat bölümünden de tam puan almıştır. Bu firmanın tanımladığı bölümden uygun puanı almış olmasının yanında faaliyetlerinin çeşitliliği dikkat çekmiştir. Yapım yüklenicilik ve taşeronluk gibi inşaat üretim faaliyetlerinin dışında hizmet faaliyetlerinin de önemli bir kısmını gerçekleştiriyor olması yapım yüklenici inşaat firması tanımına uygun düşmemektedir.



Şekil 5.11 : Firma 11 Puan Dağılımı

5.12 Firma 12

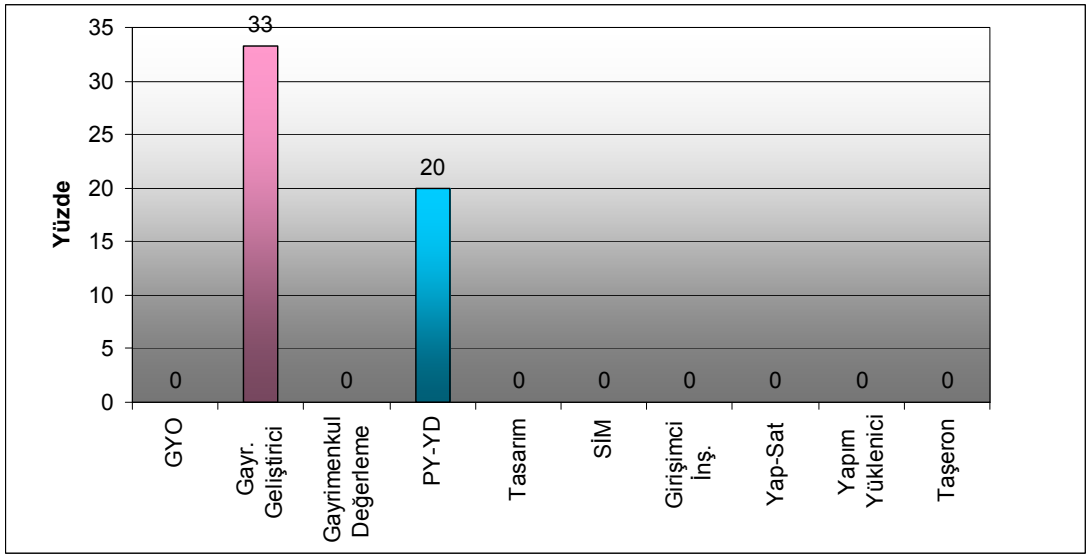
Müteahhit inşaat firması olduğunu belirten 12.firma; gayrimenkul yatırım ortaklığı bölümünden %17, gayrimenkul geliştirme bölümünden %78, gayrimenkul değerleme bölümünden %40, proje yönetim bölümünden tam, yap-sat inşaat bölümünden %50, yapım yüklenici inşaat bölümünden %64, taşeron inşaat bölümünden de %20 puan almıştır. Bu firmanın tanımladığı bölümden uygun puanı almış olmasının yanında faaliyetlerinin çeşitliliği dikkat çekmiştir. Yapım yüklenicilik ve taşeronluk gibi inşaat üretim faaliyetlerinin dışında hizmet faaliyetlerinin de önemli bir kısmını gerçekleştiriyor olması yapım yüklenici inşaat firması tanımına uygun düşmemektedir.



Şekil 5.12 : Firma 12 Puan Dağılımı

5.13 Firma 13

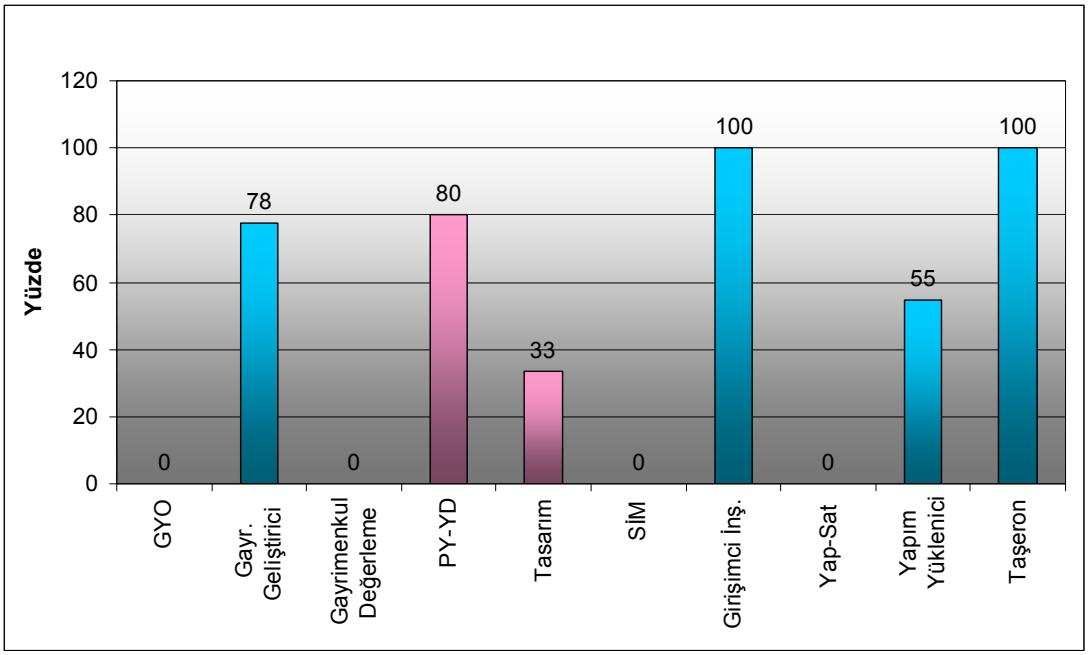
Yapı denetim firması olduğunu belirten 13.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %33, proje yönetim bölümünden %20 puan almıştır. Yapı denetim firmalarının faaliyet alanları net olarak belirlenmiş olmakla birlikte hizmet sektörü olarak rakiplerinin yanında bu firmanın fark yaratabilmek için proje yönetimi ve mal sahibine danışmanlık gibi hizmetler de vermiş olduğu gözlenmiştir.



Şekil 5.13 : Firma 13 Puan Dağılımı

5.14 Firma 14

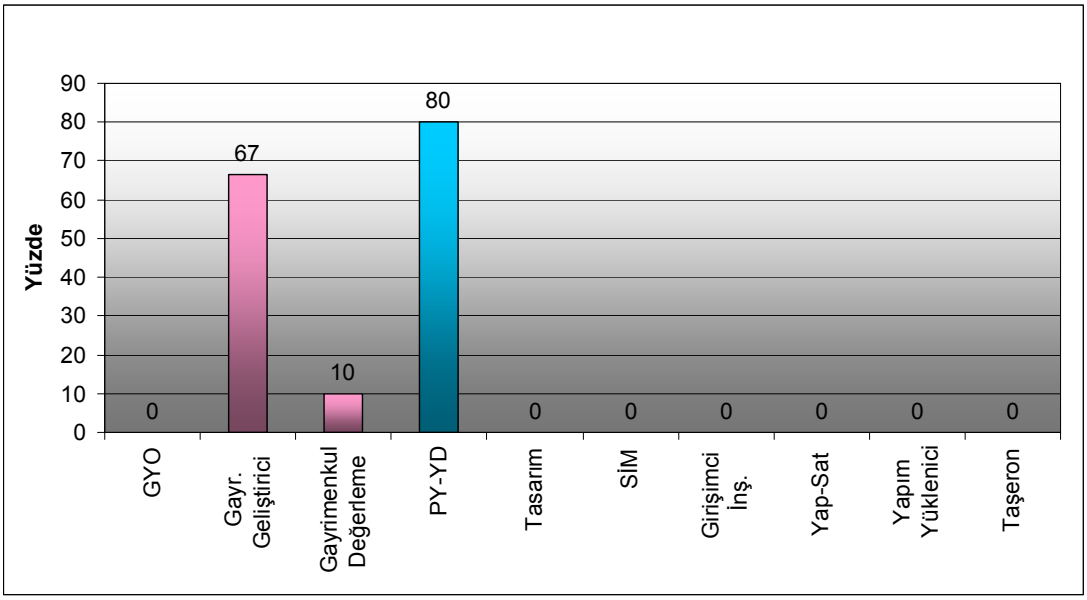
Faaliyetlerini gayrimenkul geliştirme, girişimcilik, yapım yüklenici ve taşeron inşaatçılık olarak belirten 14.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %78, proje yönetim bölümünden %80, tasarım bölümünden %33, girişimcilik bölümünden tam, yapım yüklenicilik bölümünden %55, taşeronluk bölümünden de tam puan almıştır. Inşaat sektöründe birbirinden bağımsız aktörlerin faaliyetlerini bünyesinde barındıran bu firma da geniş faaliyet yelpazesine sahip firmalara bir başka örnek olarak proje geliştiriyor, tasarlıyor, yönetiyor ve uyguluyor puanları almıştır. Girişimcilik faaliyetleri olarak belirtilen açıklamalardan ise genel kanıya uygun olarak risk alarak yeni pazara açılmanın ve üretim tesisine yeni bir teknolojinin kazandırılması faaliyetlerine girişimcilik tanımlaması yapılmıştır.



Şekil 5.14 : Firma 14 Puan Dağılımı

5.15 Firma 15

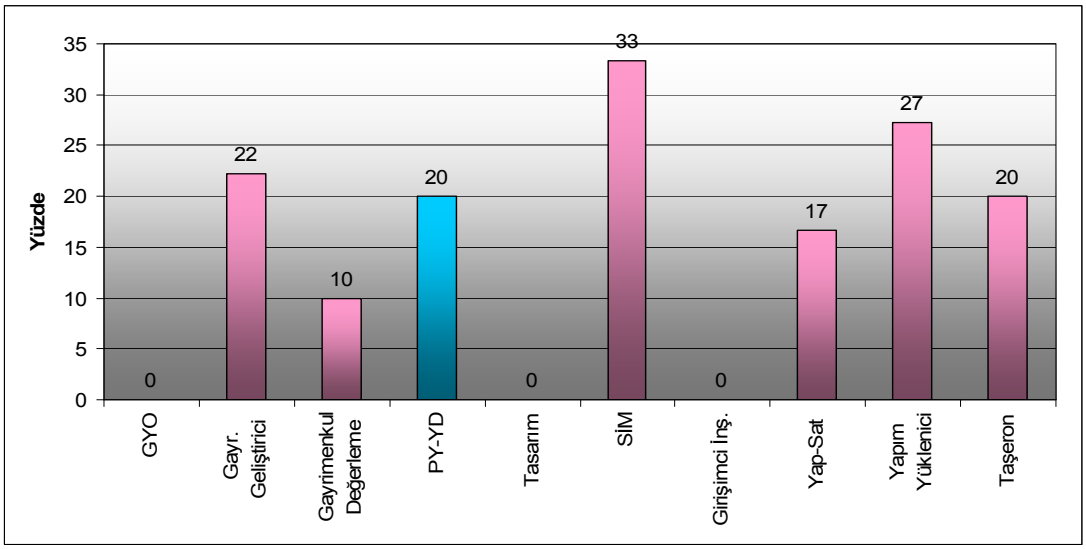
Yapı denetim firması olduğunu belirten 15.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %67, gayrimenkul değerleme bölümünden %10, proje yönetim bölümünden %80 puan almıştır. Yapı denetim firmalarının faaliyet alanları net olarak belirlenmiş olmakla birlikte hizmet sektörü olarak bu firmanın rakiplerinin yanında fark yaratabilmek için proje yönetimi ve mal sahibine danışmanlık gibi hizmetler de vermiş olduğu gözlenmiştir. Firma 13'den farklı olarak gayrimenkul geliştirme bölümünden fizibilite hizmeti, mimar istihdamı, proje boyunca yürütücü görevi üstlendiği şeklinde yapı denetim firmaları tanımına uygun olmayan faaliyetlerde bulundukları analiz edilmiştir.



Şekil 5.15 : Firma 15 Puan Dağılımı

5.16 Firma 16

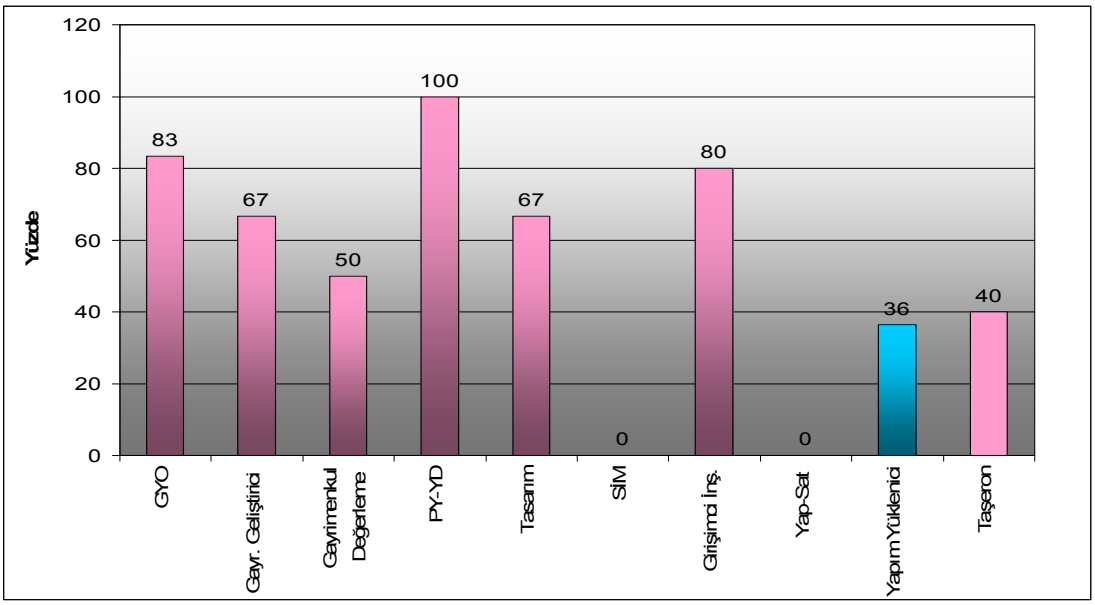
Yapı denetim firması olduğunu belirten 16.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %22, gayrimenkul değerleme bölümünden %10, proje yönetim bölümünden %20, serbest inşaat mühendisliği bölümünden %33, yap-sat inşaat bölümünden %17, yapım yüklenici inşaat bölümünden %27, taşeron inşaat bölümünden %20 puan almıştır. Yapı denetim firmalarının faaliyet alanları net olarak belirlenmiştir. Bunun yanında diğer aktör faaliyetlerinden de puan almış olmakla birlikte asıl faaliyet alanın yapı denetim olduğu gözlenmiştir.



Şekil 5.16 : Firma 16 Puan Dağılımı

5.17 Firma 17

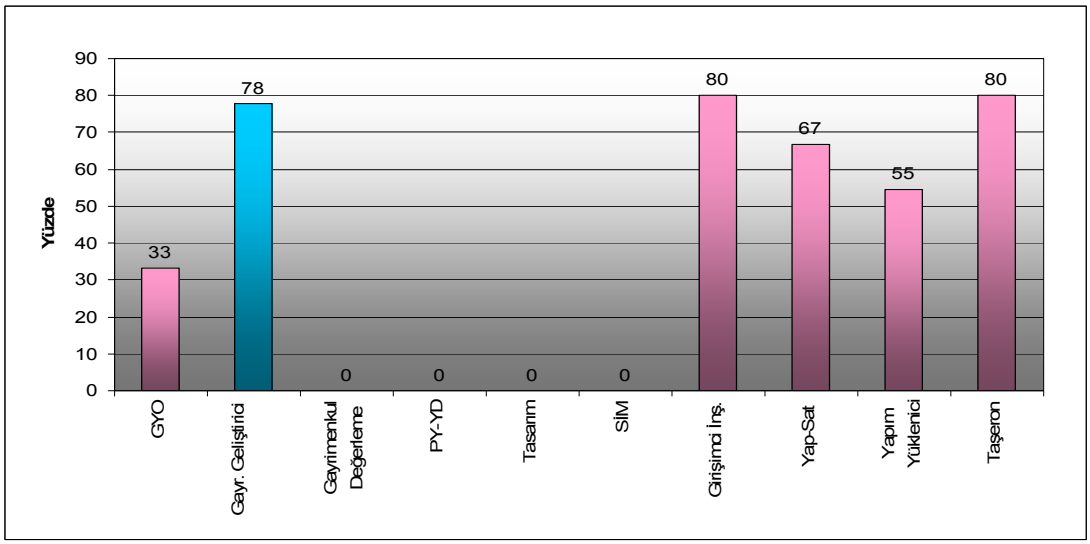
Müteahhit inşaat firması olduğunu belirten 17.firma; gayrimenkul yatırım ortaklığı bölümünden %83, gayrimenkul geliştirme bölümünden %67, gayrimenkul değerleme bölümünden %50, proje yönetim bölümünden tam, tasarım bölümünden %67, girişimci inşaat bölümünden %80, yapım yüklenici inşaat bölümünden %36, taşeron inşaat bölümünden %40 puan almıştır. Bu firmanın anket sorularına verdiği cevaplar gözönüne alındığında, proje yönetim hizmetini hem satın alıyor hem de bünyelerinde proje yönetim görevi üstlendiklerini belirtiyor olmaları kavramları net olarak algılamadıkları sonucunu düşündürmüştür. Müteahhitlik kavramı tanımlaması ile gayrimenkul yatırım ortaklığından %83 puan alıyor olmaları bu sonucu anlamlı kılmaktadır.



Şekil 5.17 : Firma 17 Puan Dağılımı

5.18 Firma 18

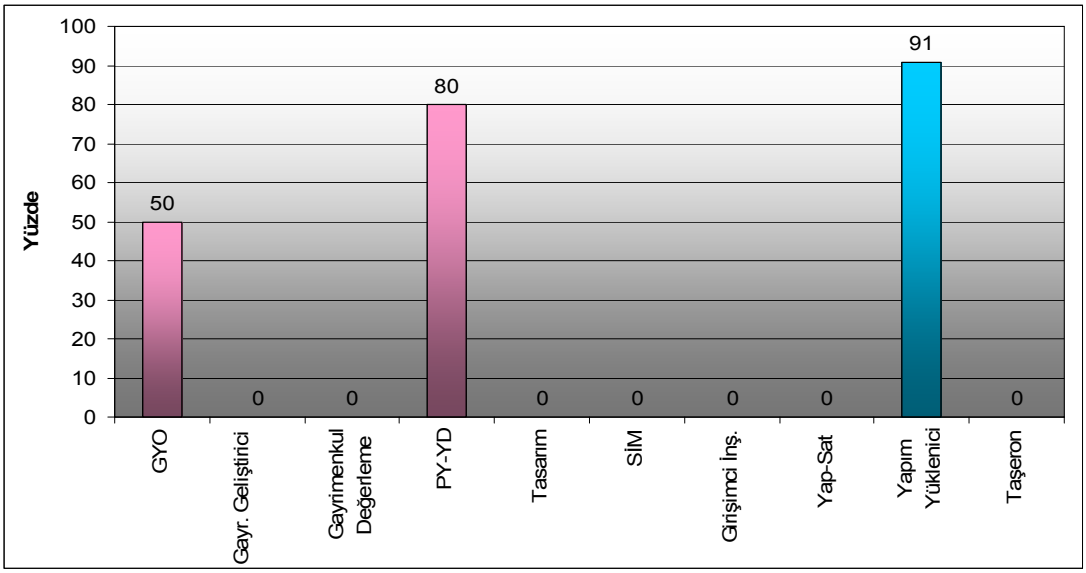
Gayrimenkul geliştirme firması olduğunu belirten 18.firma; gayrimenkul yatırım ortaklığı bölümünden %33, gayrimenkul geliştirme bölümünden %78, girişimci inşaat bölümünden %80, yap-sat inşaat bölümünden %67, yapım yüklenici inşaat bölümünden %55, taşeron inşaat bölümünden %80 puan almıştır. Gayrimenkul geliştirme bölümünden tanımına uygun puan aldığı görülen bu firmanın atıl arazilere değer kazandıran projeler geliştirip uygulanması sürecini yönettiği belirtilmiş olup bu çalışmada söz edilen girişimcilik tanımına uygun olduğu görülmüştür.



Şekil 5.18 : Firma 18 Puan Dağılımı

5.19 Firma 19

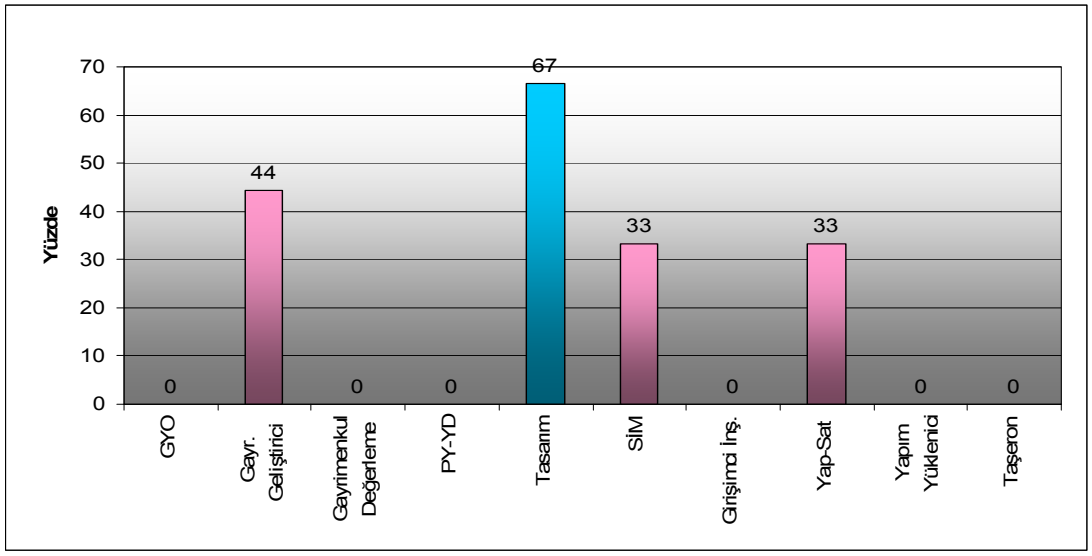
Yapım yüklenici, taşeron ve müteahhit firması olduğunu belirten 19.firma; gayrimenkul yatırım ortaklığı bölümünden %50, proje yönetim bölümünden %80, yapım yüklenici inşaat bölümünden %91 puan almıştır. Yapım yüklenicilik bölümünden tanımına uygun puan alan bu firmanın da inşaat üretim sürecinin yönetilmesi ile projenin yönetilmesi kavramlarını eş olarak algıladığı gözlenmiştir.



Şekil 5.19 : Firma 19 Puan Dağılımı

5.20 Firma 20

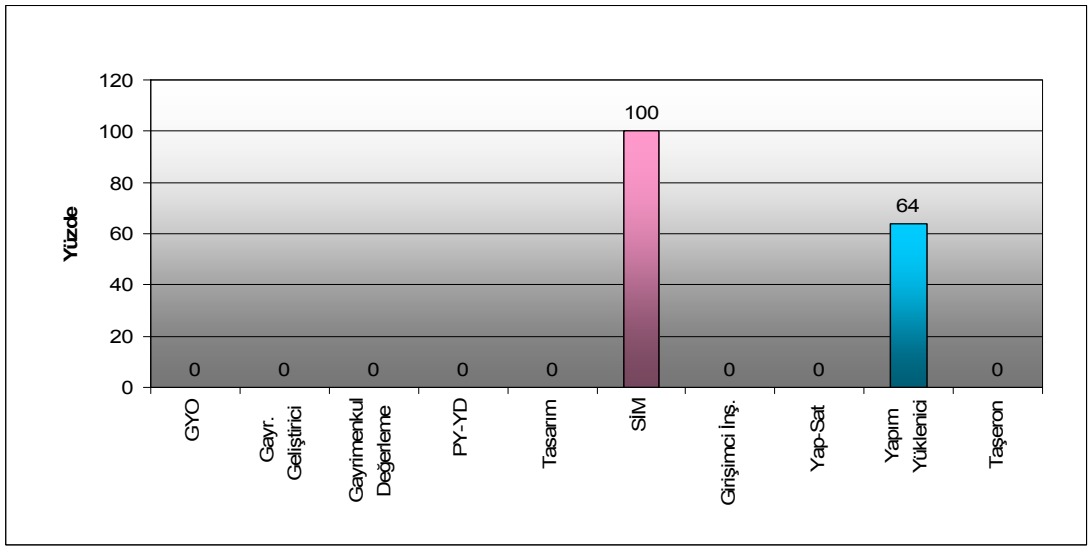
Tasarım firması olduğunu belirten 20.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %44, tasarım bölümünden %67, serbest inşaat mühendisliği bölümünden %33, yap-sat inşaat bölümünden %33 puan almıştır. Tasarım bölümünden tanımına uygun puan alan bu firmanın statik tasarım hizmetleri yanında yatırımcıya fizibilite ve yatırım geliştirme hizmetleri verdiği görülmüştür.



Şekil 5.20 : Firma 20 Puan Dağılımı

5.21 Firma 21

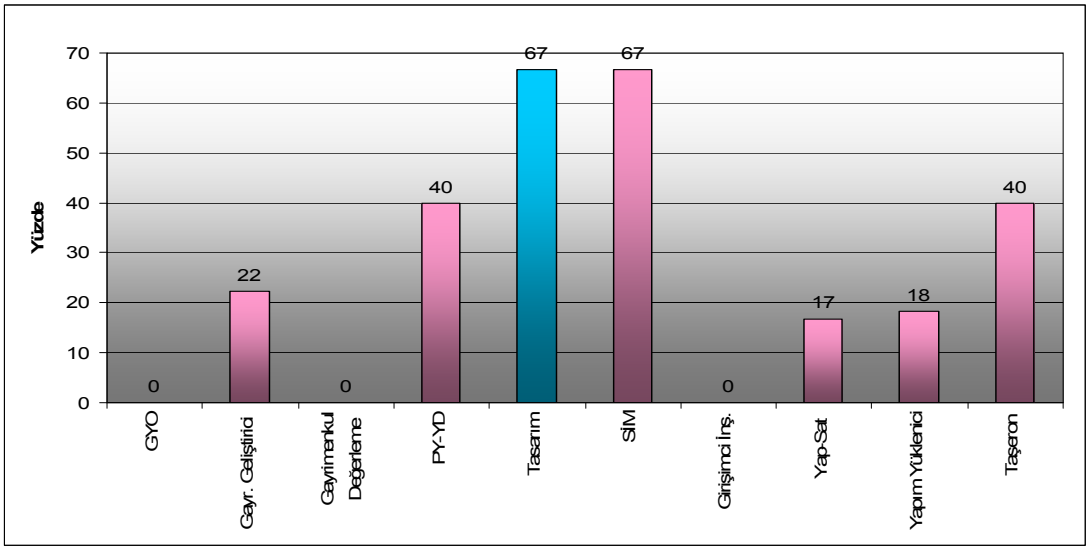
Yapım yüklenici, müteahhit ve danışmanlık firması olduğunu belirten 21.firma; serbest inşaat mühendisliği bölümünden tam, yapım yüklenici inşaat bölümünden %67 puan almıştır. Yapım yüklenici inşaat firmaları bölümünden uygun puan alan firmanın ana dal olarak sürekli danışmanlık hizmetleri verdiği sonucu çıkartılamamıştır. Serbest inşaat mühendisliği tam puanı aldığı göz önüne alındığı zaman bu firmanın serbest inşaat mühendisliği hizmetlerini danışmanlık olarak tanımladığı ve kavram kargaşası yaşadığı gözlenmiştir.



Şekil 5.21 : Firma 21 Puan Dağılımı

5.22 Firma 22

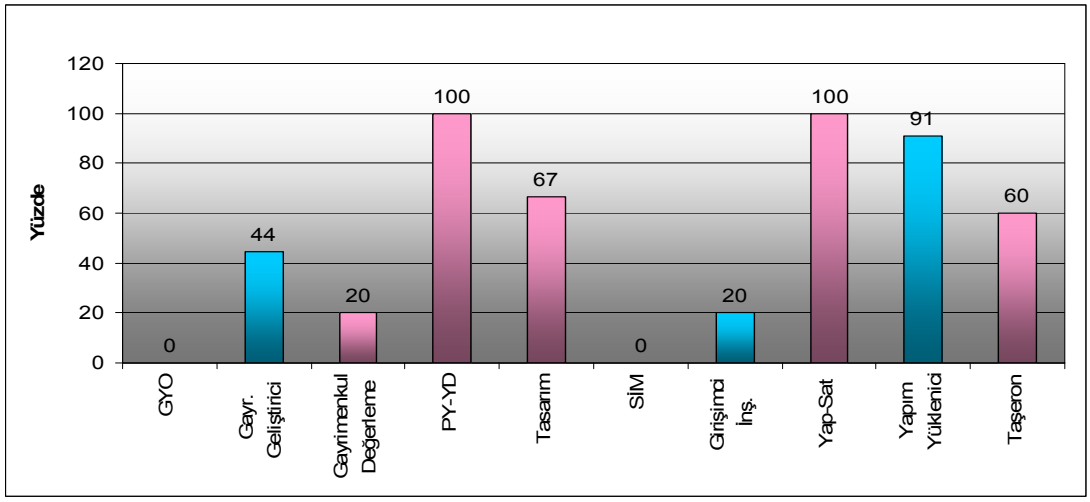
Tasarım firması olduğunu belirten 22.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %22, proje yönetim bölümünden %40, tasarım bölümünden %67, serbest inşaat mühendisliği bölümünden %67, yap-sat inşaat bölümünden %17, yapım yüklenici inşaat bölümünden %18, taşeron inşaat bölümünden de %40 puan almıştır. Tasarım inşaat firmaları bölümünden uygun puan alan firmanın gayrimenkul geliştirdiği gibi inşaat üretimi bölümlerinden de puan almış olduğu görülmüştür.



Şekil 5.22 : Firma 22 Puan Dağılımı

5.23 Firma 23

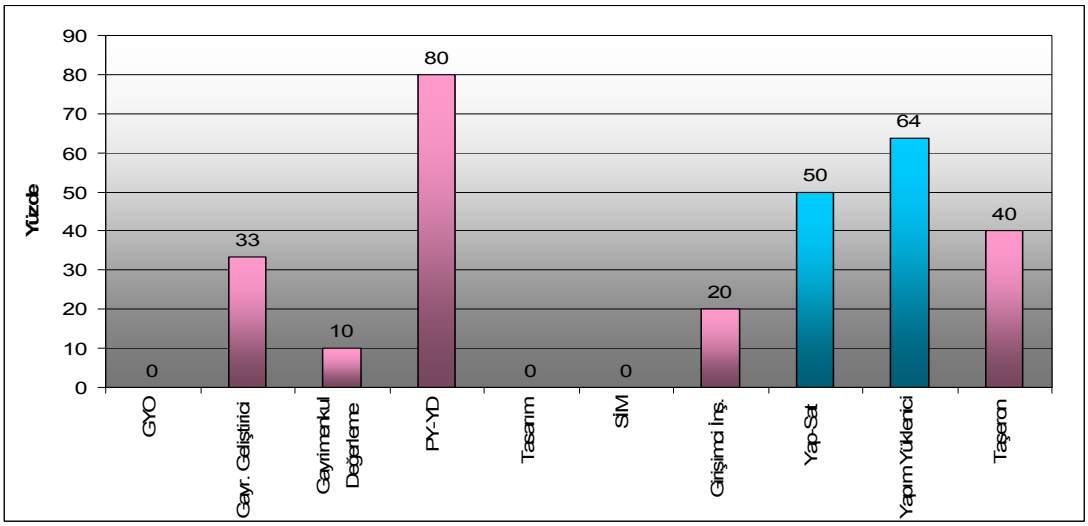
Gayrimenkul geliştirme, girişimci inşaat ve müteahhitlik firması olduğunu belirten 23.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %44, gayrimenkul değerleme bölümünden %20, proje yönetim bölümünden tam, tasarım bölümünden %67, girişimci inşaat firması bölümünden %20, yap-sat inşaat bölümünden tam, yapım yüklenici inşaat bölümünden %91, taşeron inşaat bölümünden de %60 puan almıştır. Yap-sat inşaat ve yapım yüklenici inşaat firmaları bölümlerinden uygun puanlar alan firmanın proje yönetim hizmetlerini de firmanın ana faaliyetleri olarak uyguladığı sonucu çıkmıştır. Anket cevaplarına bakıldığı zaman firmanın dışarıya proje yönetim hizmeti vermediği, kendi projelerini yönetmek için istihdam sağladığı görülmüştür.



Şekil 5.23 : Firma 23 Puan Dağılımı

5.24 Firma 24

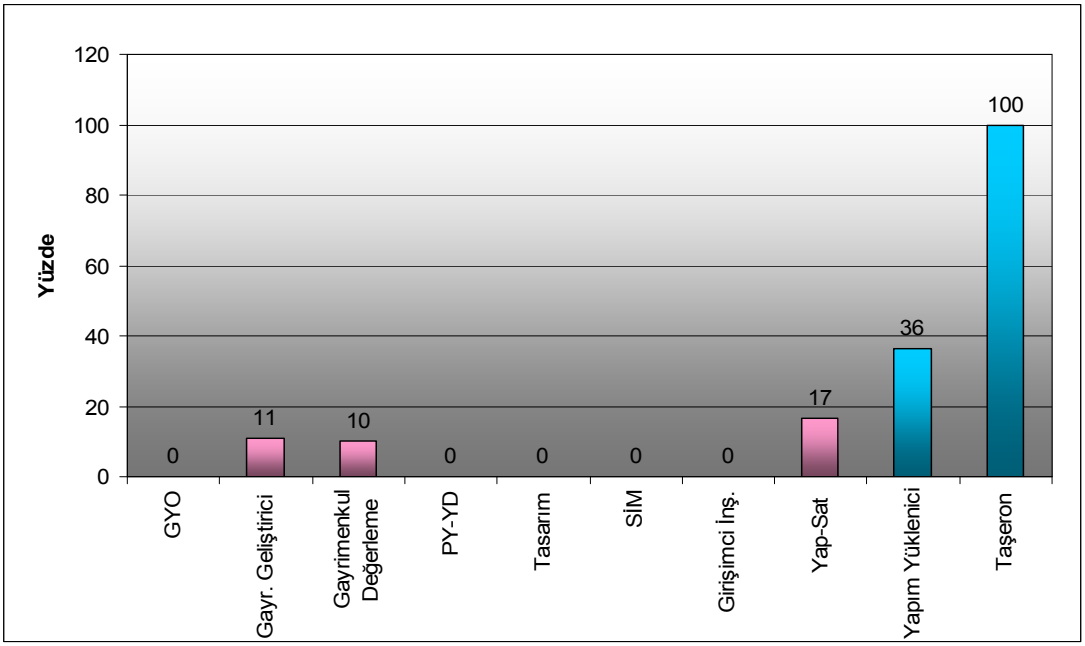
Yap-sat inşaat ve müteahhitlik firması olduğunu belirten 24.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %33, gayrimenkul değerleme bölümünden %10, proje yönetim bölümünden %80, girişimci inşaat bölümünden %20, yap-sat inşaat bölümünden %50, yapım yüklenici inşaat bölümünden %64, taşeron inşaat bölümünden de %40 puan almıştır. Yap-sat inşaat ve yapım yüklenici inşaat firmaları bölümlerinden uygun puanlar alan firmanın proje yönetim hizmeti puanına bakarak proje yönetimi faaliyetlerini ana faaliyetleri olarak uyguladığı sonucu çıkmıştır. Anket cevaplarına bakıldığı zaman firmanın dışarıya proje yönetim hizmeti vermediği, kendi projelerini yönetmek için istihdam sağladığı gözlenmiştir.



Şekil 5.24 : Firma 24 Puan Dağılımı

5.25 Firma 25

Yapım yüklenici ve taşeron inşaat firması olduğunu belirten 25.firma; gayrimenkul geliştirme bölümünden %11, gayrimenkul değerleme bölümünden %10, yap-sat inşaat bölümünden %17, yapım yüklenici inşaat bölümünden %36, taşeron inşaat bölümünden de tam puan almıştır. Taşeronluk hizmetlerinin yapım yüklenicilik faaliyetlerinden daha baskın olduğu gözlenen firmada inşaat üretim hizmetlerinin ağır bastığı görülmektedir.



Şekil 5.25 : Firma 25 Puan Dağılımı

6. SONUÇ ve ÖNERİLER

6.1 Sonuçlar

İnşaat sektöründe iş yapan firma sahiplerinin bir kısmının mühendis kökenli olmamaları hatta eğitim durumlarının bu denli önemli bir sektörde çalışmaya müsait olmadığı yönünde yapılan eleştiriler inşaat sektörü için yapılan olumsuz eleştirilerin başında gelmektedir. Ülkemizde henüz inşaat sektöründe firma kurabilmek için gereken gerek-yeter şartlar tam olarak sisteme oturtulamamıştır. Henüz kavramların net olarak oturtulamadığı sektörde sistematiğin kurulması oldukça zordur. Bu zorluğun getirdiği kavram kargaşası firma faaliyetlerinde çeşitlilikler yaratmakla birlikte tanımların algısında da farklılıklar olarak kendini göstermektedir. Bunun yanında gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul değerleme firmalarının lisanslanması için istenen yeterlilikler ve yapı denetim firmalarının ödenmiş sermayesinin mimar ve mühendislere ait olması gerekliliği sistemin kurulmaya başlandığına iyi bir örnektir [11].

Çalışmanın dördüncü bölümünde uygulanan anket çalışması ile Türk inşaat sektöründe kavramsal çerçeve belirlenmesi hedeflenmiş ve bu kapsamda girişimci inşaat şirketinin tanımladıkları girişimcilik faaliyetlerinin tanımlanan girişimci inşaat firması kavramına uygunluğu irdelenmiştir. Aynı anket çalışması ile inşaat firmaları sahiplerinin eğitim durumları, mesleki tecrübeleri sorgulanmış, firma sahiplerinden firma faaliyetlerini tanımlamaları istenmiştir.

- Anket görüşmesi talep edilen firmaların tamamı yüz yüze görüşmelerde ankete katılmış ve cevaplamıştır.
- Yapılan tanımlamalar ve alınan puanların değerlendirilmesi sonucunda çoğunlukla firma faaliyetlerinin, belirtilen faaliyetlerin yanında diğer aktörlerin tanımlarını da içerdiği görülmüştür.
- Girişimci inşaatçılık kavramının bu çalışmada yapılan tanımdan farklı algılandığı görülmüştür.

- Müteahhitlik ile yapım yükleniciliği sürekli karıştırılan kavramlardır. Anket çalışmasında yapım yüklenici ve müteahhit sınıflandırması özellikle birlikte sorgulanmış ve firmaların tercihlerine dikkat edilmiştir. Kelime anlamlarının aynı olmasına karşın farklı iş tanımlarına karşılık geldikleri algısının oldukça yaygın olduğu görülmüştür. 9 firma kendilerini müteahhit olarak tanımlamış bunlardan 2 tanesi tanımlarında yapım yüklenici ve müteahhit sıfatını birlikte kullanmışlardır.
- Serbest inşaat mühendisliği hizmeti veren firmaların büyük bir çoğunluğu aynı zamanda gayrimenkul geliştirme bölümünden de puan almıştır. Açıkça görülmektedir ki maddi kazanç sağlmak için, serbest inşaat mühendisleri statik proje tasarımı yapmanın yanında fizibilite çalışmaları, yatırımcıya proje geliştirmek, yatırımcıya proje yönetim hizmeti vermek gibi hizmetleri de sunmaktadırlar. TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Serbest İnşaat Mühendisliği Hizmetleri Uygulama, Tescil, Denetim ve Belgelendirme Yönetmeliği'nde tanımlanan bu hizmet bütünlüğünde proje geliştirmek ve proje yönetmek gibi oldukça kapsamlı ve tecrübe uzmanlıkları gerektiren faaliyet alanlarının tek elden yönetilme çabası yapılan işlerde verimsizliklere sebebiyet verebilmektedir.
- Müteahhit-yapım yüklenici tanımlaması yapan firmaların aynı zamanda gayrimenkul geliştiricilik puanı aldıkları sıkça görülmüştür. Bu çalışmada tanımlandığı gibi kavram olarak yapım yüklenicilik, yatırımcıya proje geliştirilmesine uygun bir kavram değildir. Yapım yüklenici, geliştirilmiş projenin yatırımcı tarafından belirtilen toprak parçası üzerine uygulanması faaliyetini yüklenen kurumdur.
- Müteahhit-yapım yüklenici tanımlaması yapan firmaların aynı zamanda proje yönetim bölümünden de puan aldıkları sıkça görülmüştür. Bu noktada inşaat imalat yönetimi ile projenin tüm sürecinin yönetimi arasında bir algı farkı gözlenmiştir. İnşaat üretim sürecini yöneten firmalar bu faaliyetlerini proje yönetim olarak belirtmektedirler.

- Yapım yüklenicilik ve taşeronluk kavramlarının birlikte kullanıldığı, kullanılmadığı yerlerde dahi birlikte puan alındığı görülmüştür. Bunun en önemli sebebi firmanın yapım yüklenicilik ve taşeronluk tanımının aynı firma içinde farklı iş yerleri-farklı yatırımcılar ile değişebiliyor olmasıdır. Bir firma aynı zamanda farklı yatırımcılar ile çalışırken yapım yüklenici ve taşeron olabilmektedir.
- Firma tanımları yapılırken tek başına taşeron inşaat firması tanımının tercih edilmediği gözlenmiştir. Taşeronluk yaptığını belirten firmalar bunun yanında yapım yükleniciliği faaliyetleri yaptıklarını da belirtmişlerdir.

6.2 Öneriler

İnşaat sektöründe iş yapan firmaların sektörde rekabet edebilmek adına farklı aktörler tarafından paylaşılması gereken işleri bünyelerinde yürüttükleri görülmüştür. Bu çalışma şekli verimsizliğe ve kaynak kayıplarına neden olmaktadır. Örnek olarak proje yönetim konusunda eğitim almamış inşaat mühendislerine proje planlaması yaptırmak için uğraşan işverenlerin, proje yönetimi yaptırmak için çırpındığını düşünen fakat inşaat yönetimi hizmeti vermekten öteye gidemeyen firmaların kendi faaliyet alanlarına yoğunlaşarak daha da başarılı çalışabilme fırsatını kaçırdıkları söylenebilir. Bu gibi kayıpları önleyebilmek için aktörler tarafından kavramların tanımlarına önem verilmesi gerekmektedir. Firmaların sektörel çalışmaları ile ilgili hedeflerini ve yol haritalarını doğru belirleyerek uygun faaliyetlerde kendilerini geliştirmeleri sektörün kalkınması ve bilinç düzeyinin yükselmesini sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

[1] **Türk Dil Kurumu**, 2009.
http://www.tdk.org.tr

[2] **Tiryaki, A**., 2005. Theories of Entrepreneurship: A Critical Overview, *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, **13**, 31-42.

[3] **Odabaşı, Y**. ve **Müftüoğlu, T**., 2004. Girişimcilik, *T.C. Anadolu Üniversitesi Yayınları,* Eskişehir.

[4] **Özel, M**., 23.08.2009, Girişimciliğin Kitabını Kim Yazacak?, Yeni Şafak Gazetesi.

[5] **Aytaç, Ö**., 2006. Girişimcilik: Sosyo-Kültürel Bir Perspektif, *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, **15**, 139-160.

[6] **Sermaye Piyasası Kurulu,** 2007.
http://www.spk.gov.tr

[7] **4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu**

[8] **Dewey, D.I.**, 1997. The Public Role of Private Developers: Analysis of Strategy and Communication in Suburban Real Estate Development Process, *Yüksek Lisans Tezi*, University of Pennsylvania, Pennsylvania, United States.

[9] **Çizmeci, F.** ve **Önel, H**., 2008. Gayrimenkul Geliştirici Aktörlerin Çeşitliliği Bağlamında Geliştirici Aktörlerin Çeşitliliği Bağlamında Kapalı Yerleşmelerin Değerlendirilmesi, *YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, İstanbul, Cilt 3, **2**, 162-176.

[10] **Gayrimenkul Türkiye**
http://www.gmtr.com.tr/tst20/http/index.php?action=display AnalizNode&ID=44&pID= 19, alındığı tarih 28.11.2009.

[11] **Güven, M**., 2007. İnşaat Sektöründe Girişimcilik Eğilimlerinin Belirlenmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[12] **Sermaye Piyasası Kurulu.**
http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=359, alındığı tarih 20.11.2009

[13] **Kuruoğlu, M., Arslan, M.,** 2002, İnşaat Sektöründe Proje Yöneticileri için Bilgi ve Becerilerin Değerlendirilmesi, *IV Mimarlık ve Mühendislik Sempozyumu*, Balıkesir Üniversitesi, Balıkesir, 9-11 Eylül, s.43-52

[14] **Kuruoğlu, M., Polat, G.,** 2002, Determining the Level of Construction Management Applications in Turkey Compared with CMAA Standarts, *V International Congress of Advances in Civil Engineering,* İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, 25-27 Eylül

[15] **Arain, F.M., Pheng L.S., ve Assaf, S.A.,** 2006, Contractors' Views of the Potential Causes of Inconsistencies Between Design and Construction in Saudi Arabia, *Journal of Performance of Constructed Facilities*, **20**, 74-83

[16] **Doloi, H.**, 2009. Relational Partnerships: The Importance of Communication, Trust and Confidence and Joint Risk Management in Achieving Project Success, *Construction Management and Economics*, Routledge Press, London, United Kingdom.

[17] **Owen**, **G.B.**, 2009, Enhancing the Role of the Construction Cost Consultant, *Cost Engineering Morgantown*, **51**, 11-15.

[18] **Koramaz**, **E.**, 2007, Yapı Üretim ve Denetim Süreçleri, *8.Ulusal Tesisat Mühendisliği Kongresi*, İstanbul, Ekim 25-28.

[19] **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası** Serbest İnşaat Mühendisliği Hizmetleri Uygulama, Tescil, Denetim ve Belgelendirme Yönetmeliği.

[20] **Özger**, **O.**, **Doğan, T.**, 2005, İnşaatta En Büyük 250, *Turkishtime*, **73**, 25-36.

[21] **Borçlar Kanunu** On Birinci Bap (İstisna Akdi)

[22] **İlkin**, **S.**, **Tekeli, İ.**, 2004, Cumhuriyetin Harcı 3-Modernitenin Altyapısı Oluşurken, s.452, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

[23] **4857 Sayılı İş Kanunu**

[24] **Yargıtay 10.Hukuk Dairesi**, 17.01.1975, 6502/272, *Yargıtay Kararları Dergisi Kılavuzu(I)* Yıl:1975-1981, Ankara

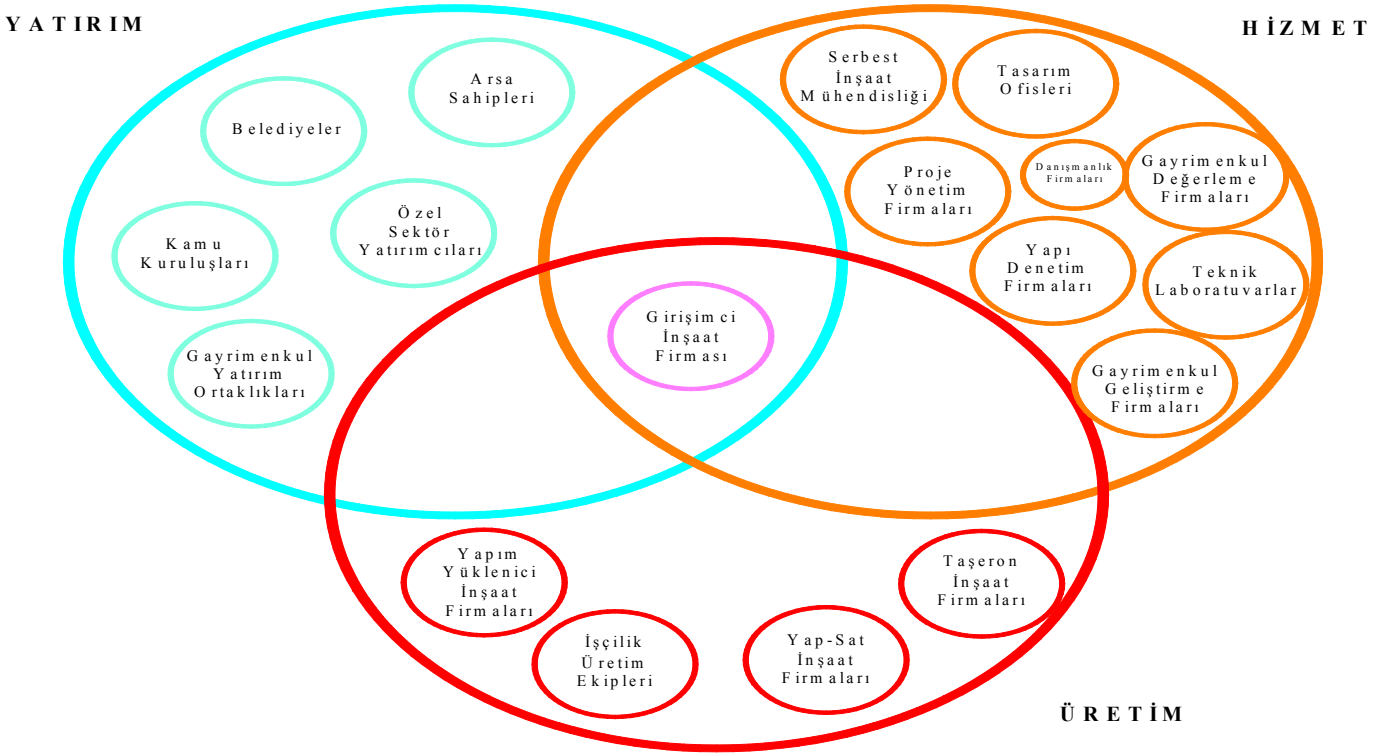
[25] **Şen, S**., Taşeronluk (Alt İşverenlik) ve Endüstriyel İlişkilere Etkisi, *Selüloz-İş Sendikası Eğitim Yayınları,* İstanbul, No 14, 29.

[26] **Wix, J.**, **Katranuschkov, P**., 2002, Defining the Matris of Communication Processes in the AEC/FM Industry: Current Developments and Gap Analysis, *International Council for Research and Innovation in Building and Construction*, Aarhus, Danimarka, Haziran 12-14

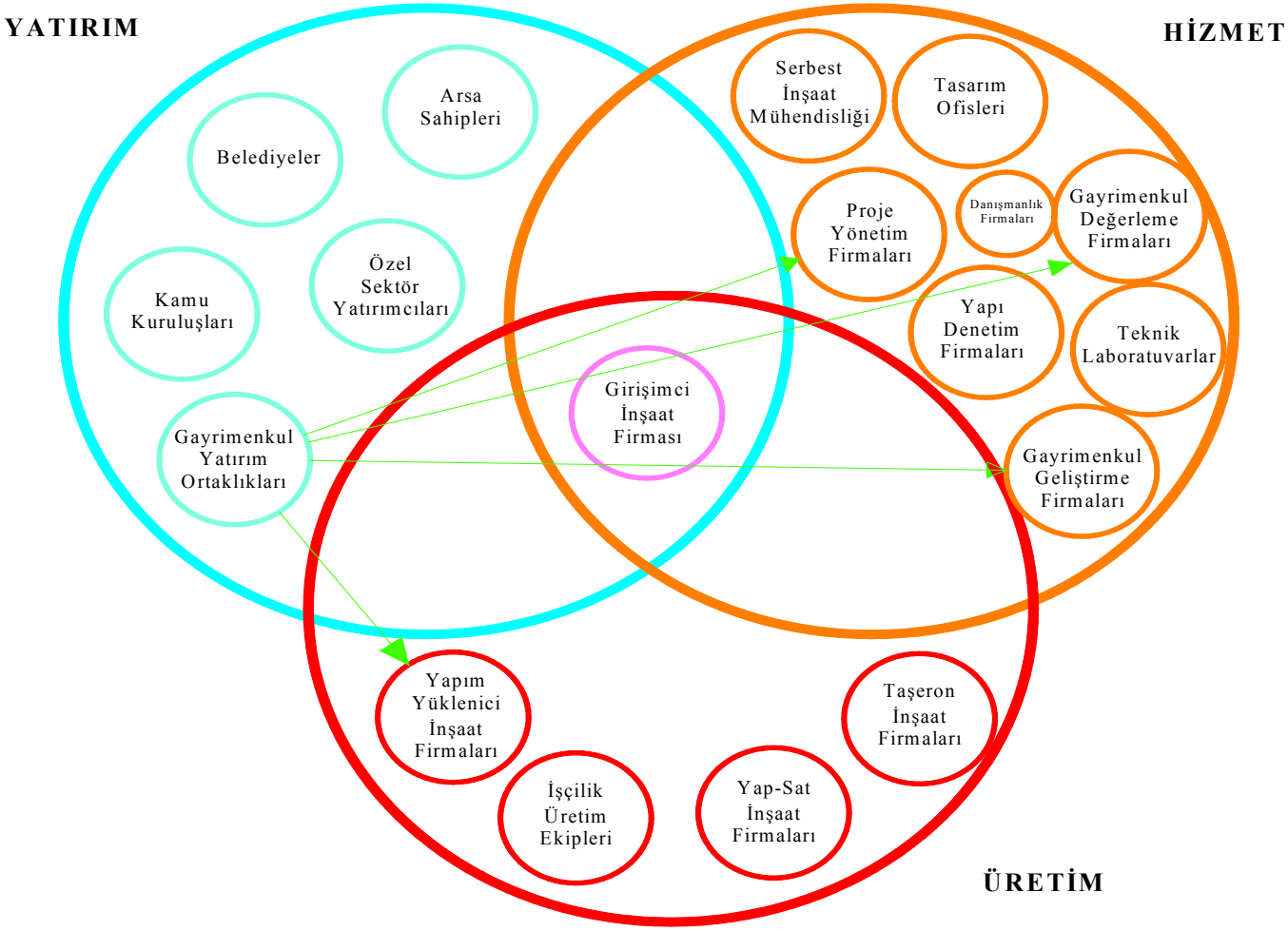
EKLER

EK – A

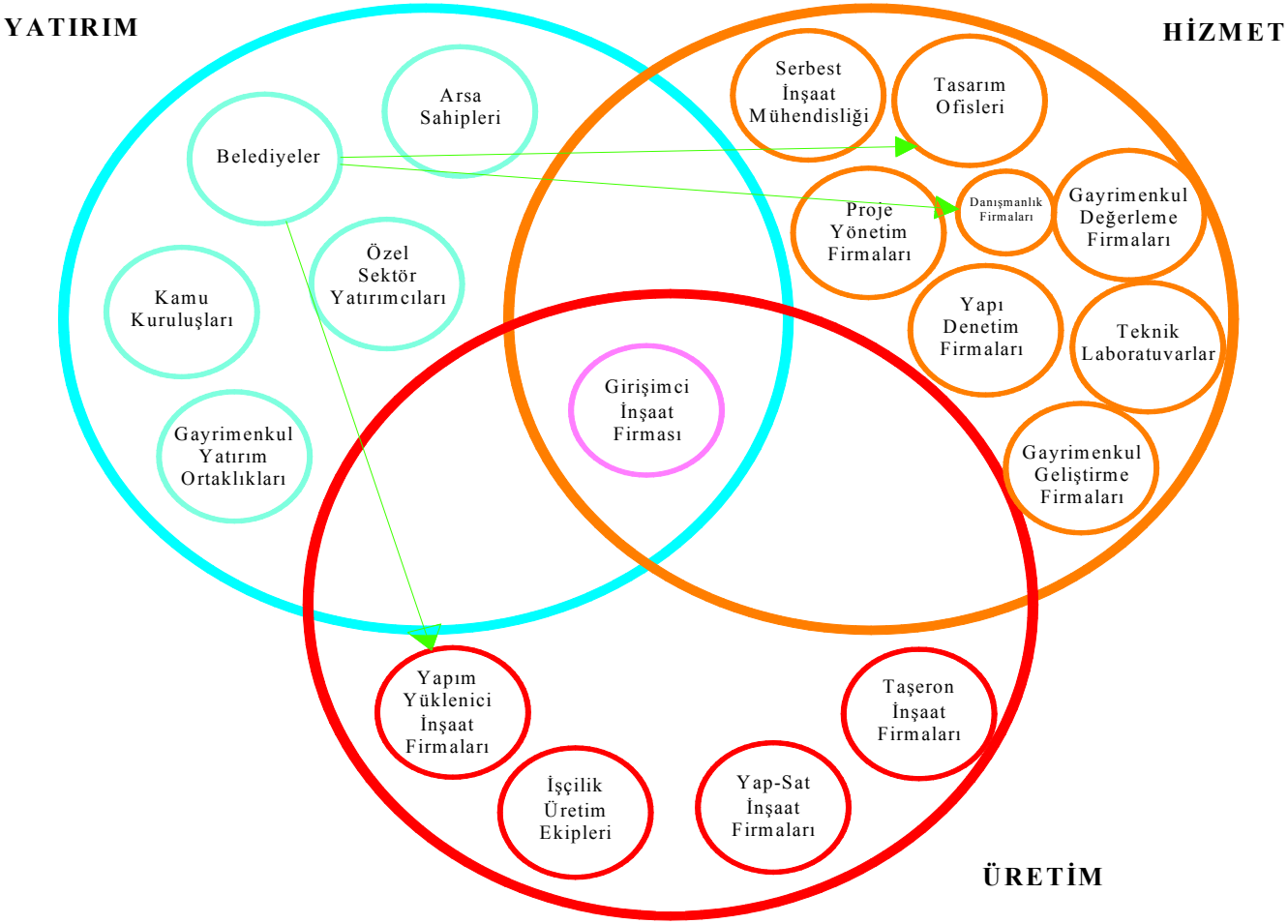
İNŞAAT SEKTÖRÜ AKTÖRLERİ SINIFLANDIRMA MODELİ



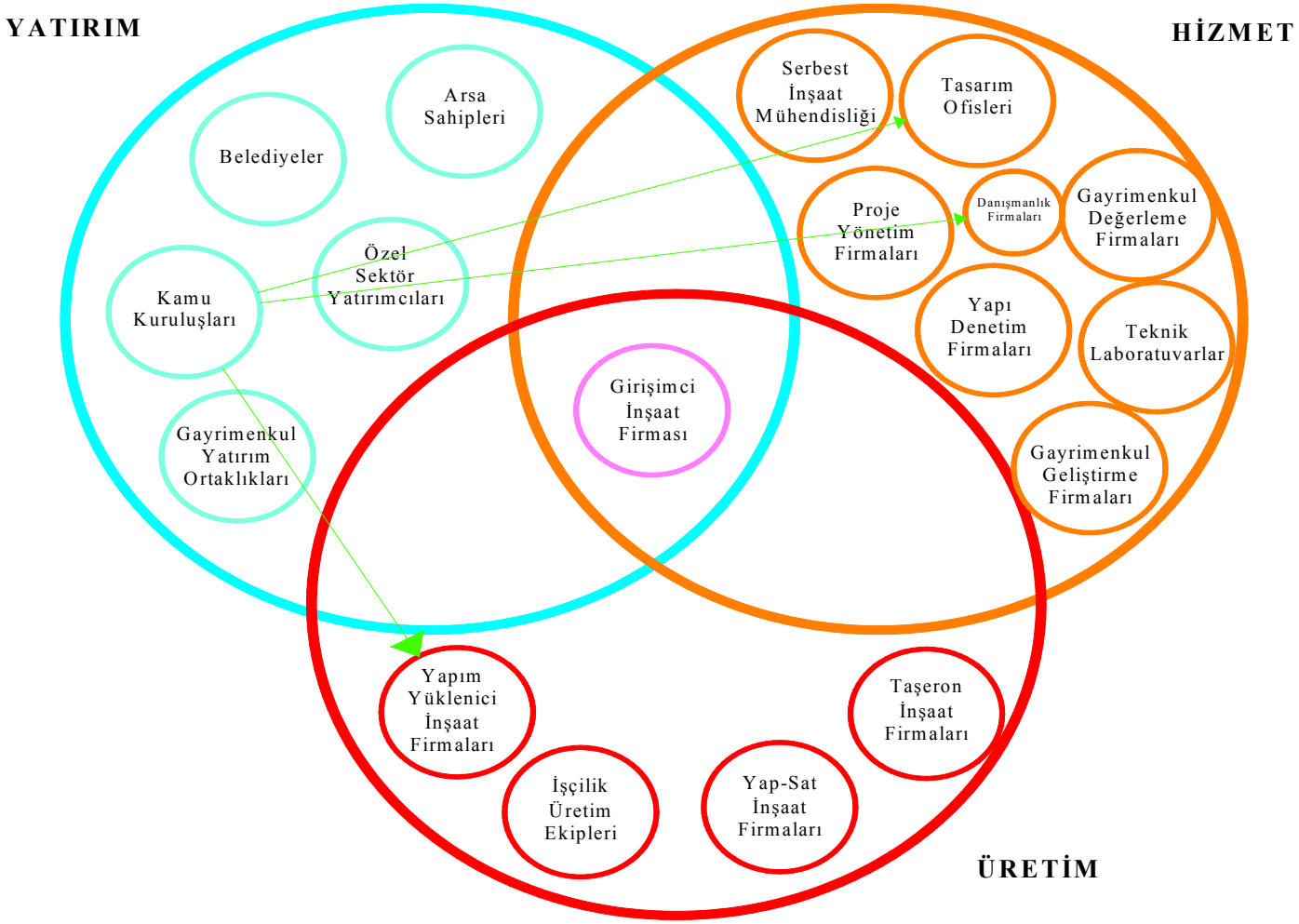
Şekil A.1 : İnşaat Sektörü Aktörleri Sınıflandırma Modeli



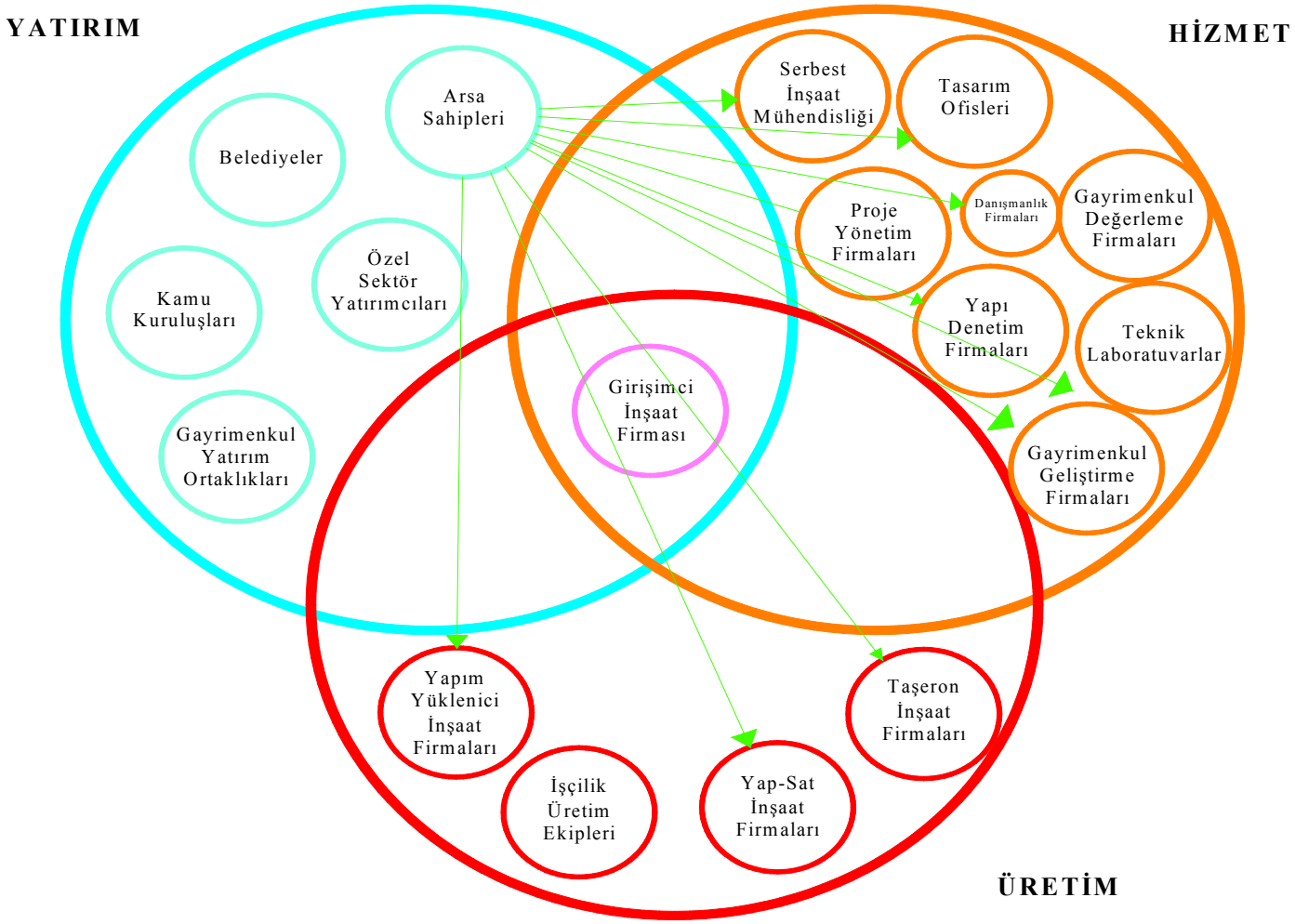
Şekil A.2 : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörel Etkileşim Şeması



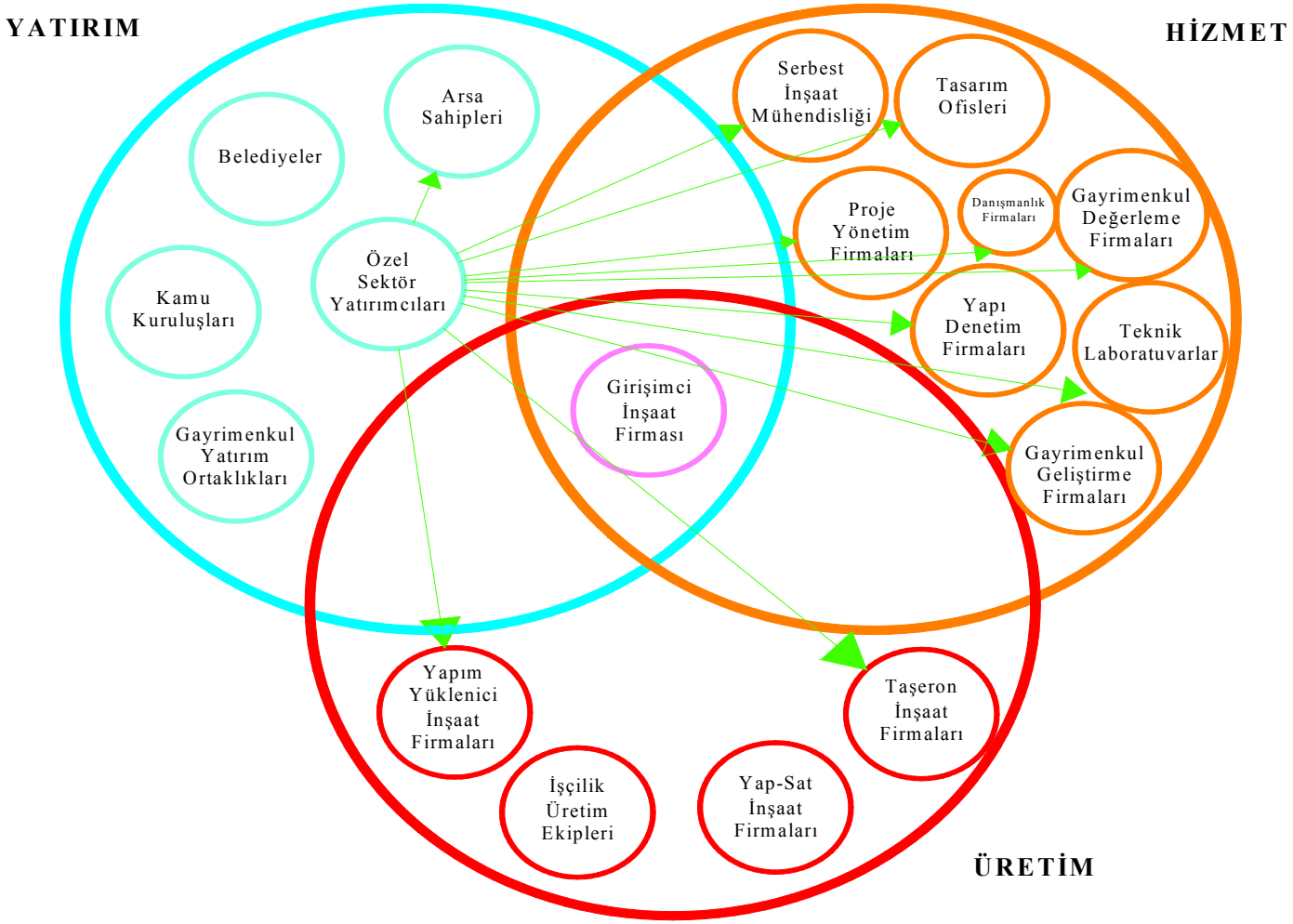
Şekil A.3 : Belediyeler Sektörel Etkileşim Şeması



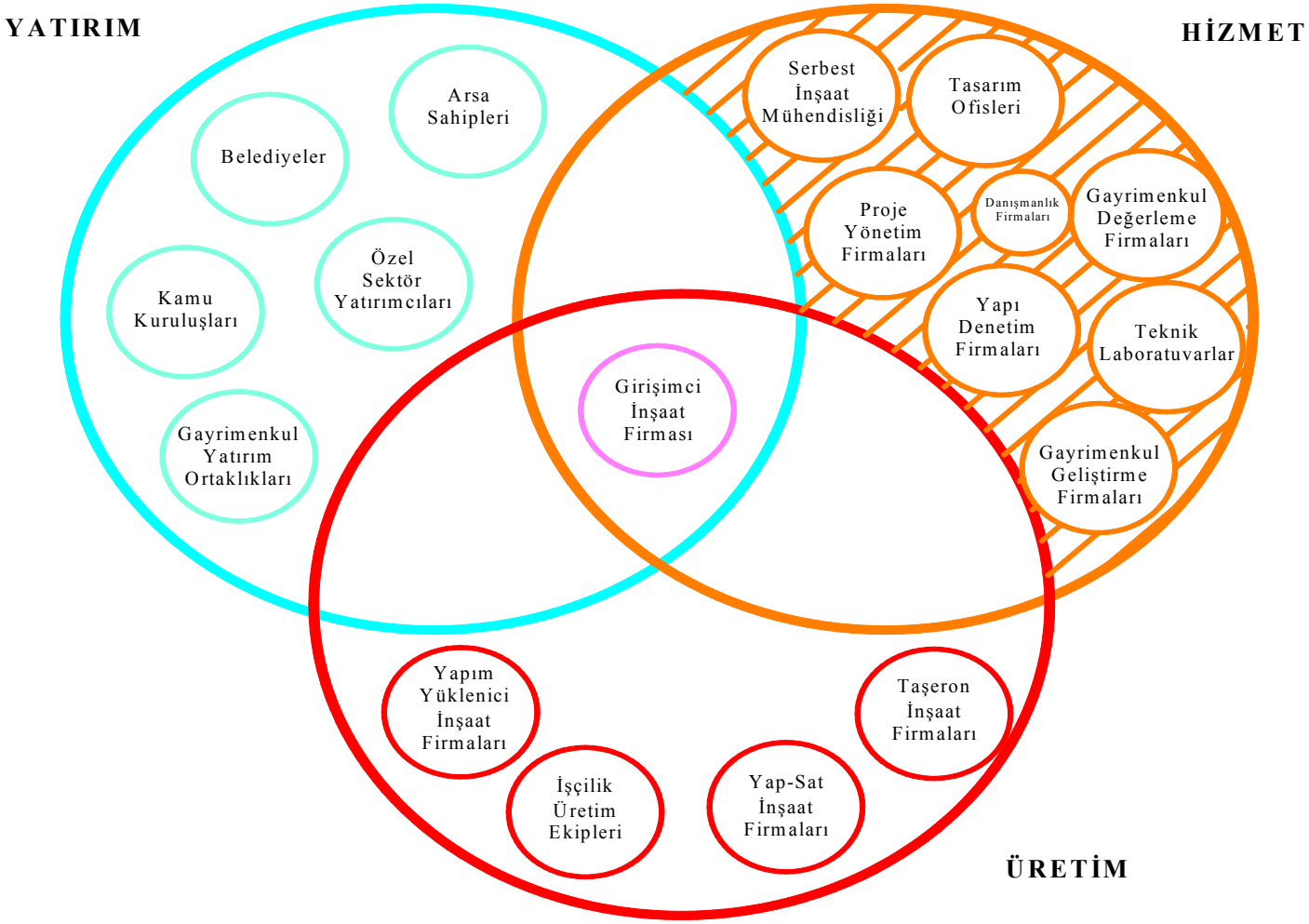
Şekil A.4 : Kamu Kuruluşları Sektörel Etkileşim Şeması



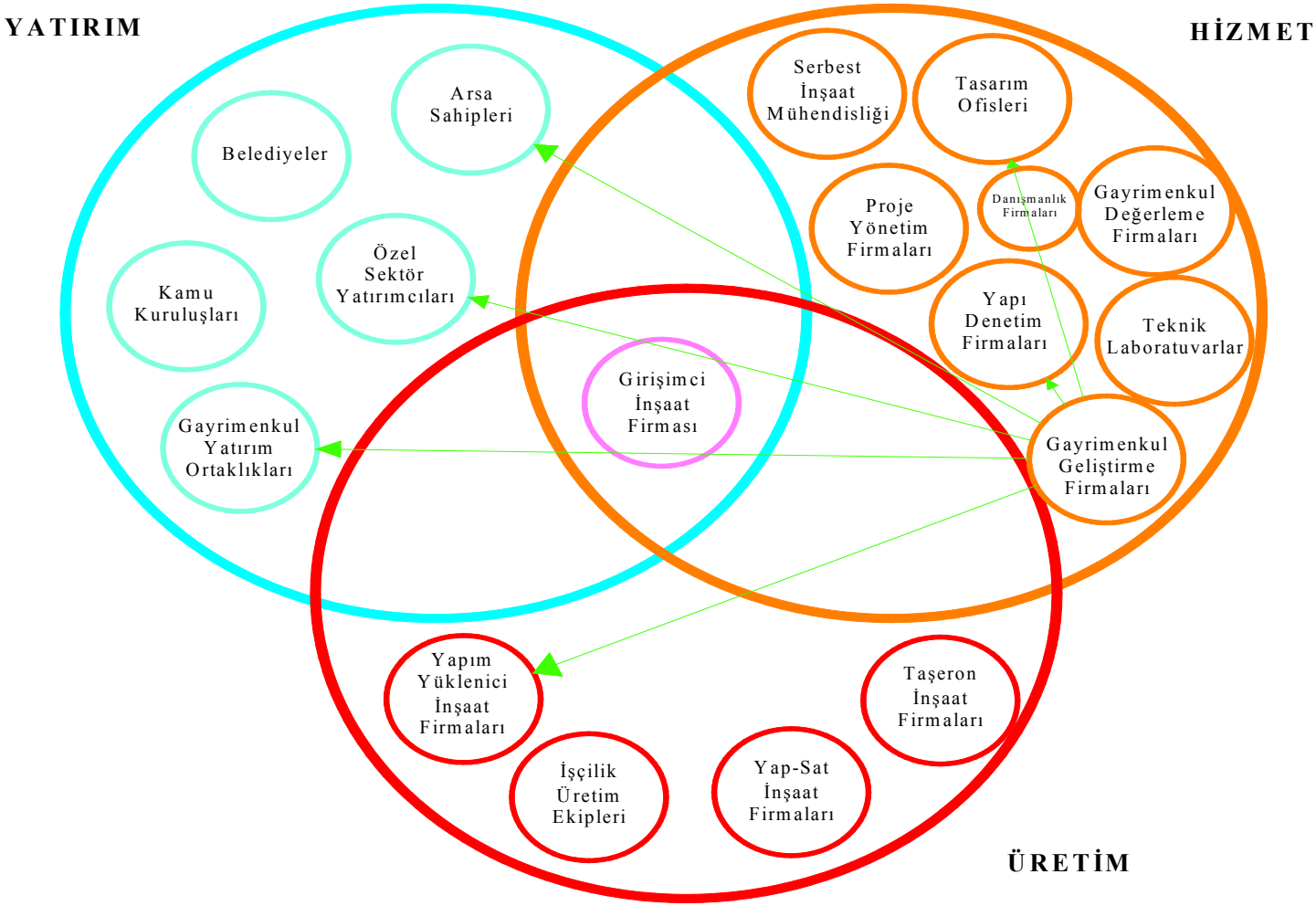
Şekil A.5 : Arsa Sahipleri Sektörel Etkileşim Şeması



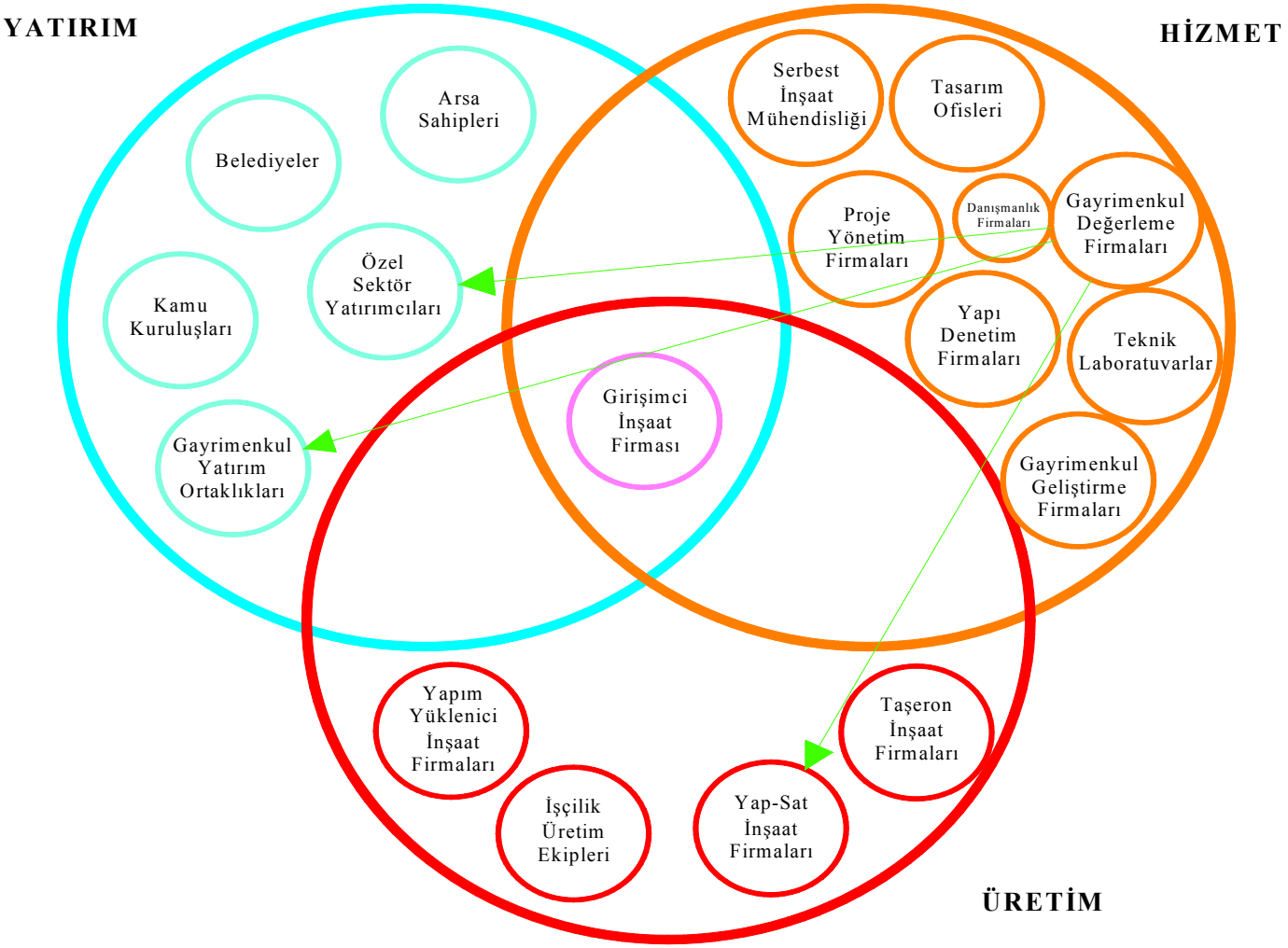
Şekil A.6 : Özel Sektör Yatırımcıları Sektörel Etkileşim Şeması



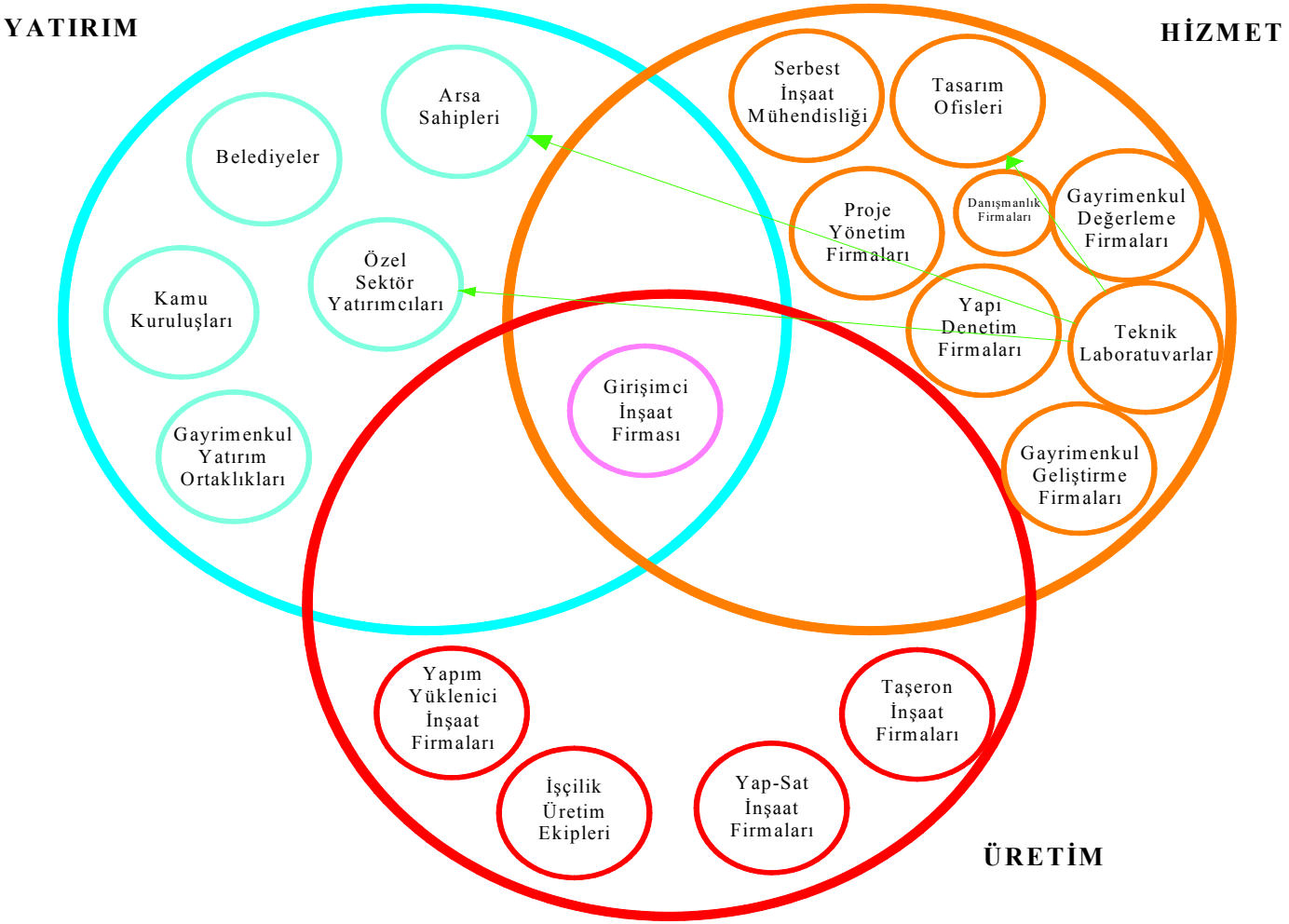
Şekil A.7 : İnşaat Hizmet Sınıfı Aktörleri



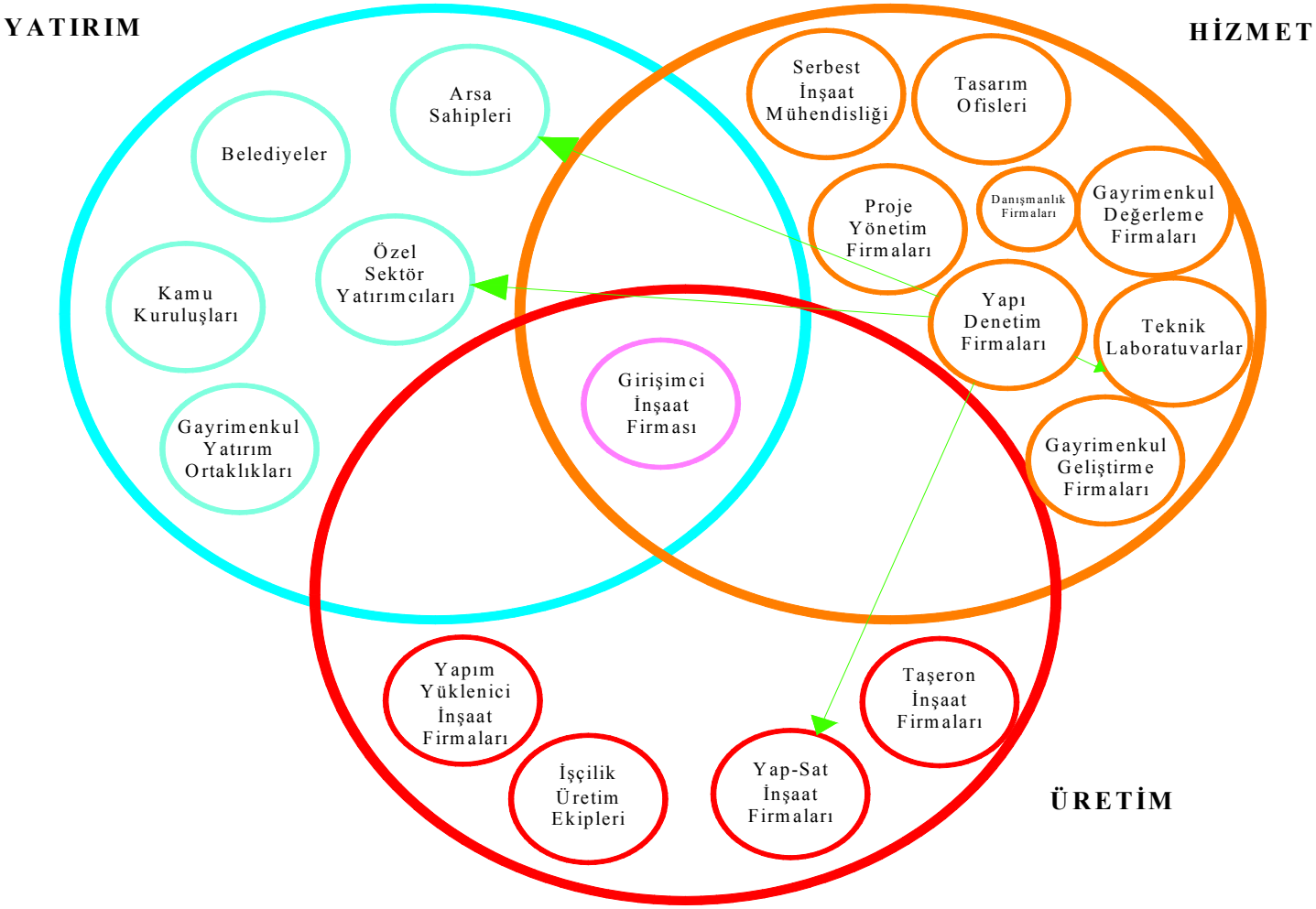
Şekil A.8 : Gayrimenkul Geliştirici Firmalar Sektörel Etkileşim Şeması



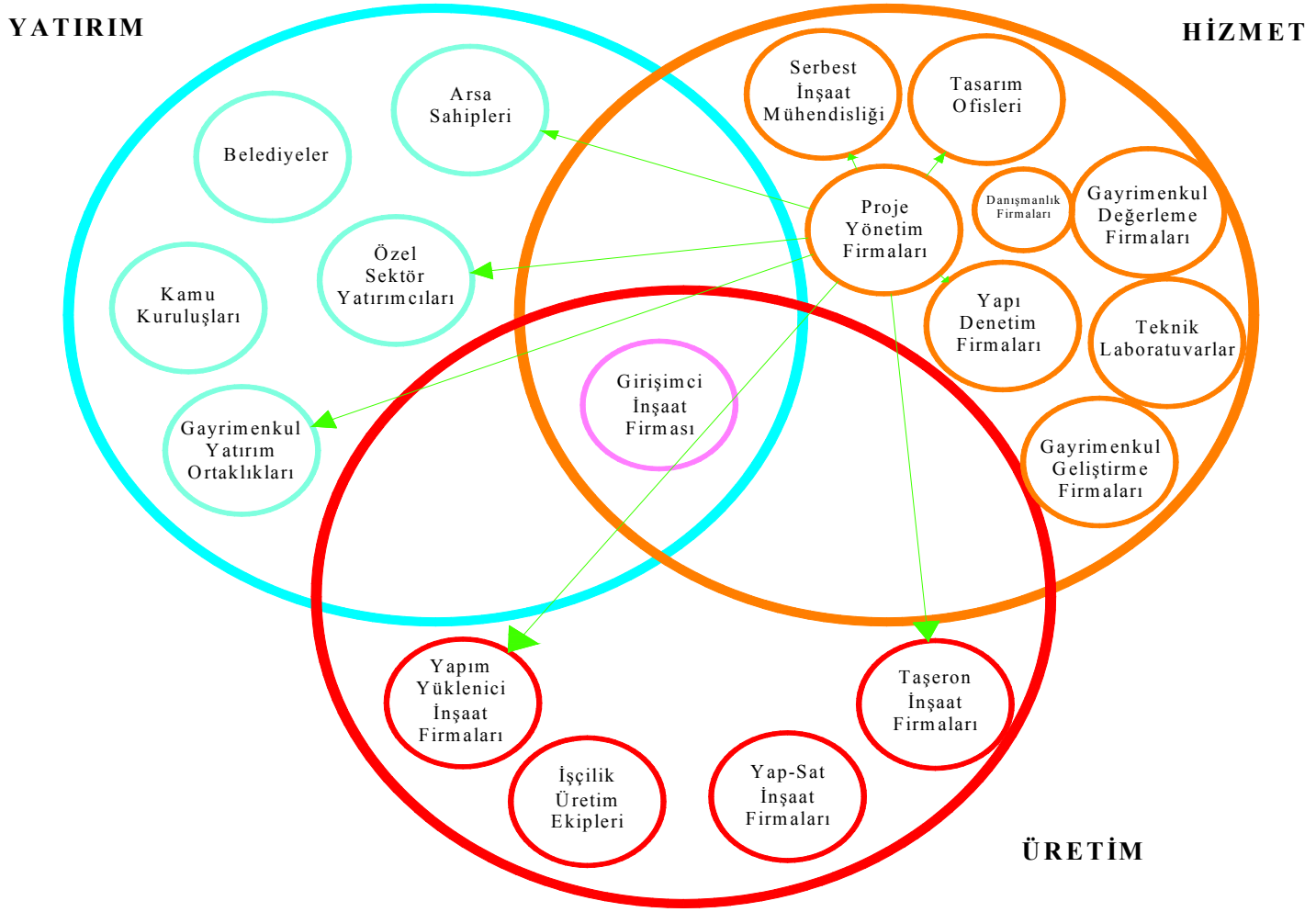
Şekil A.9 : Gayrimenkul Değerleme Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması



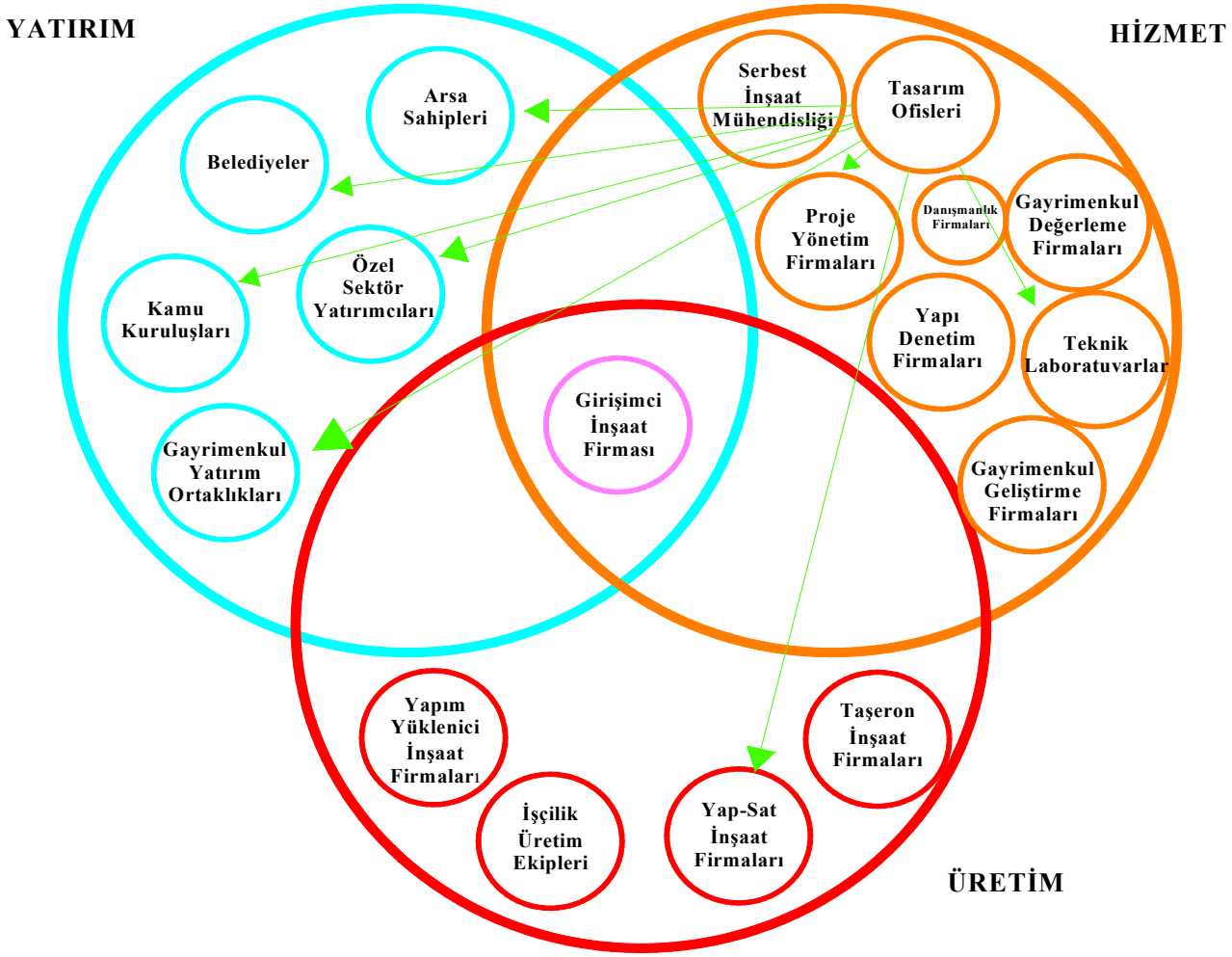
Şekil A.10 : Teknik Laboratuvar Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması



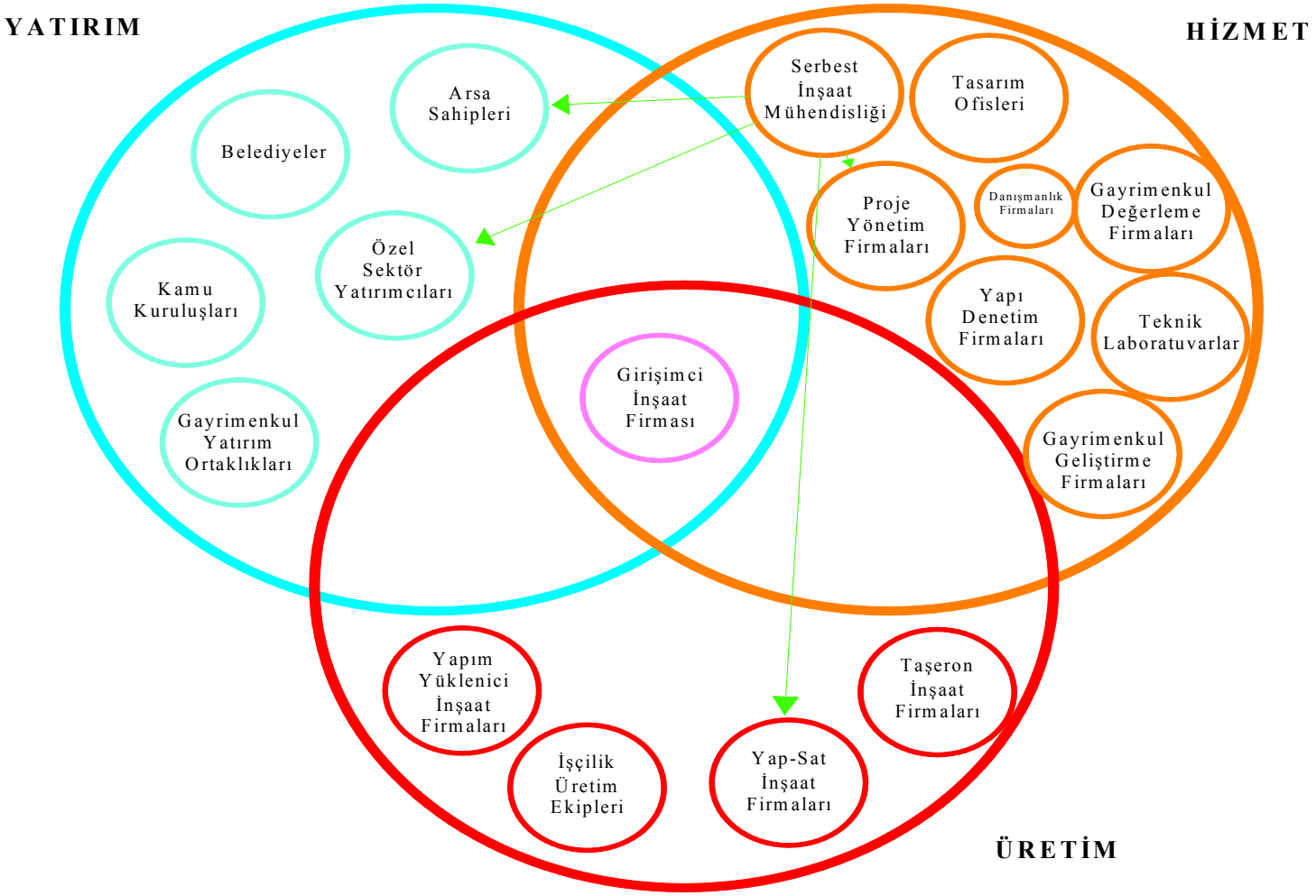
Şekil A.11 : Yapı Denetim Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması



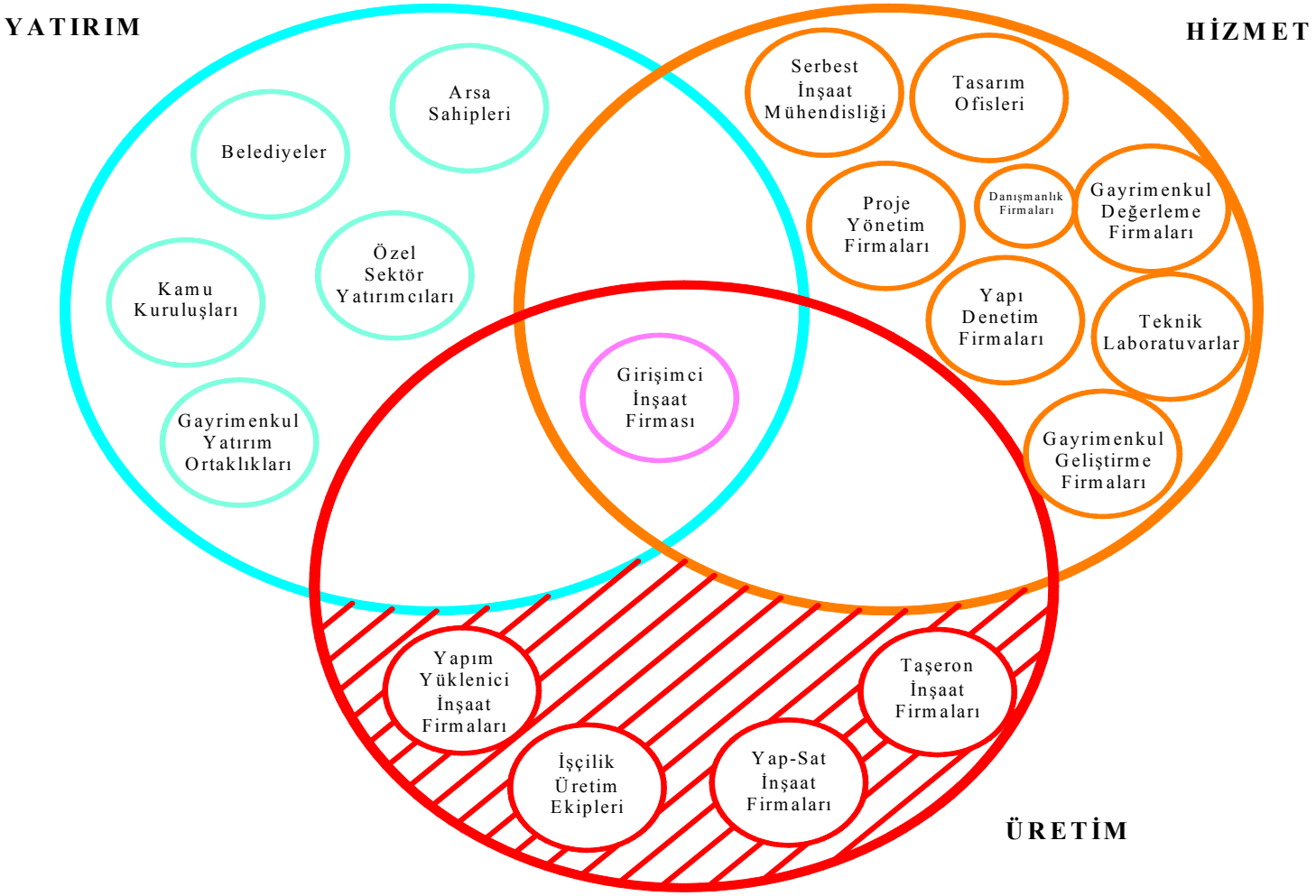
Şekil A.12 : Proje Yönetim Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması



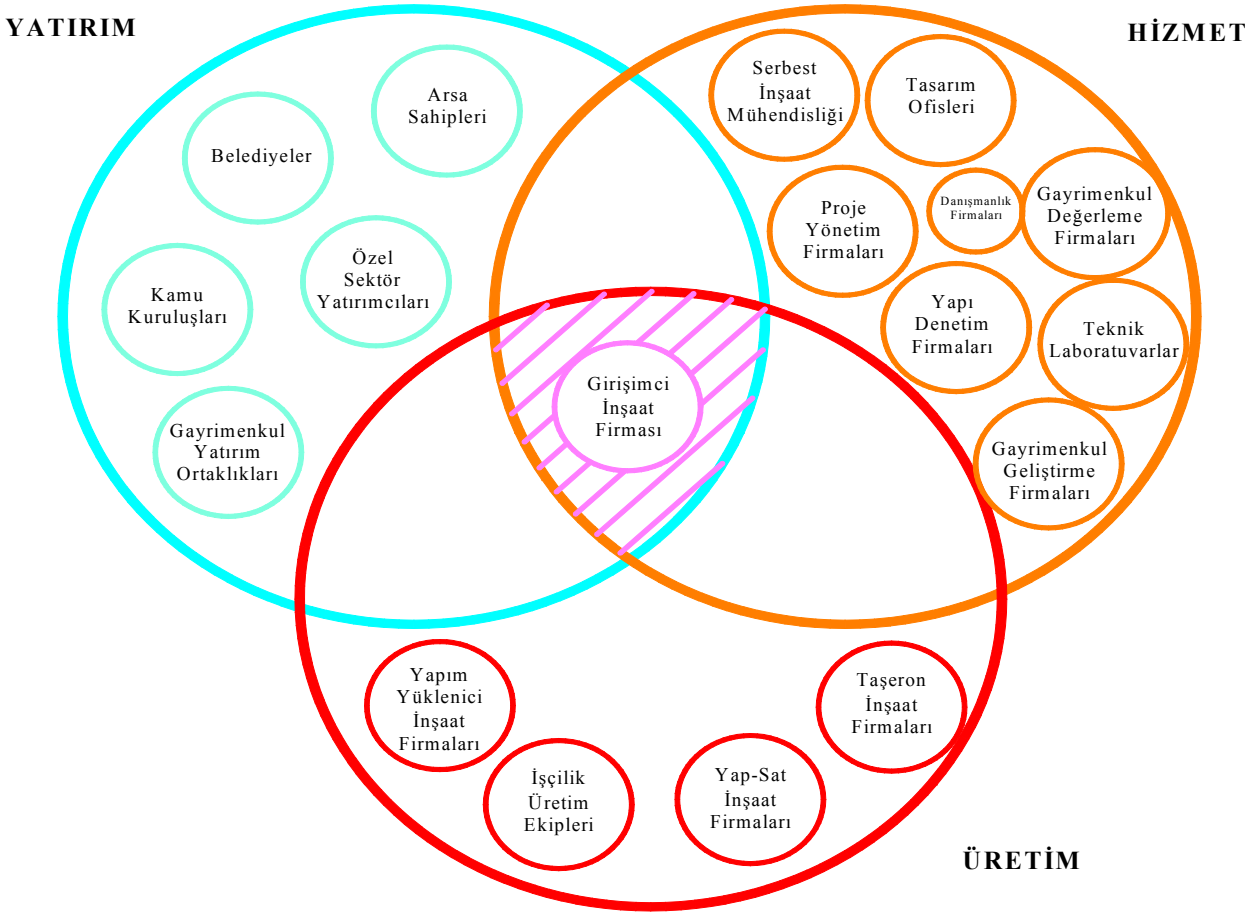
Şekil A.13 : Tasarım Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması



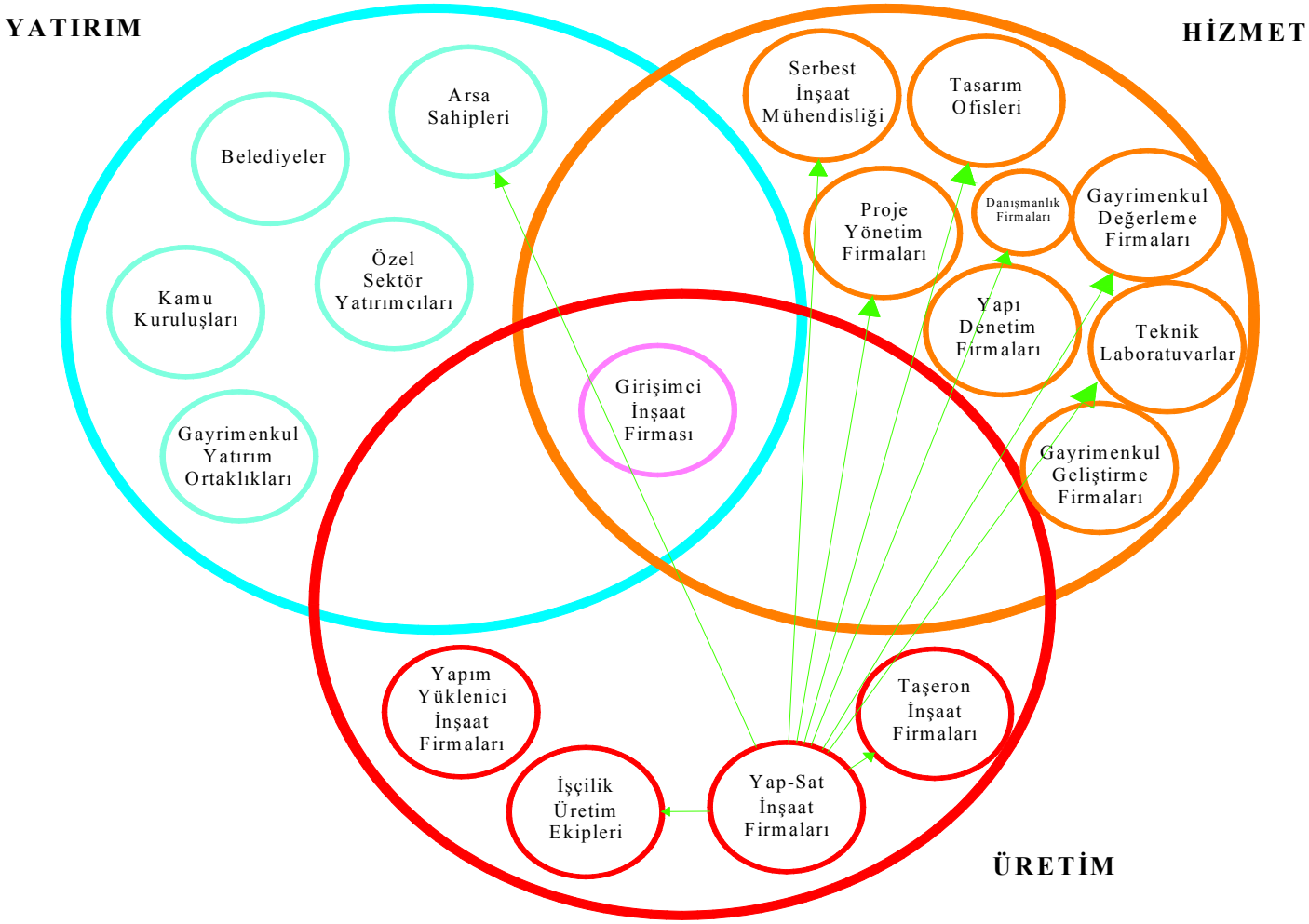
Şekil A.14 : Serbest İnşaat Mühendisliği Sektörel Etkileşim Şeması



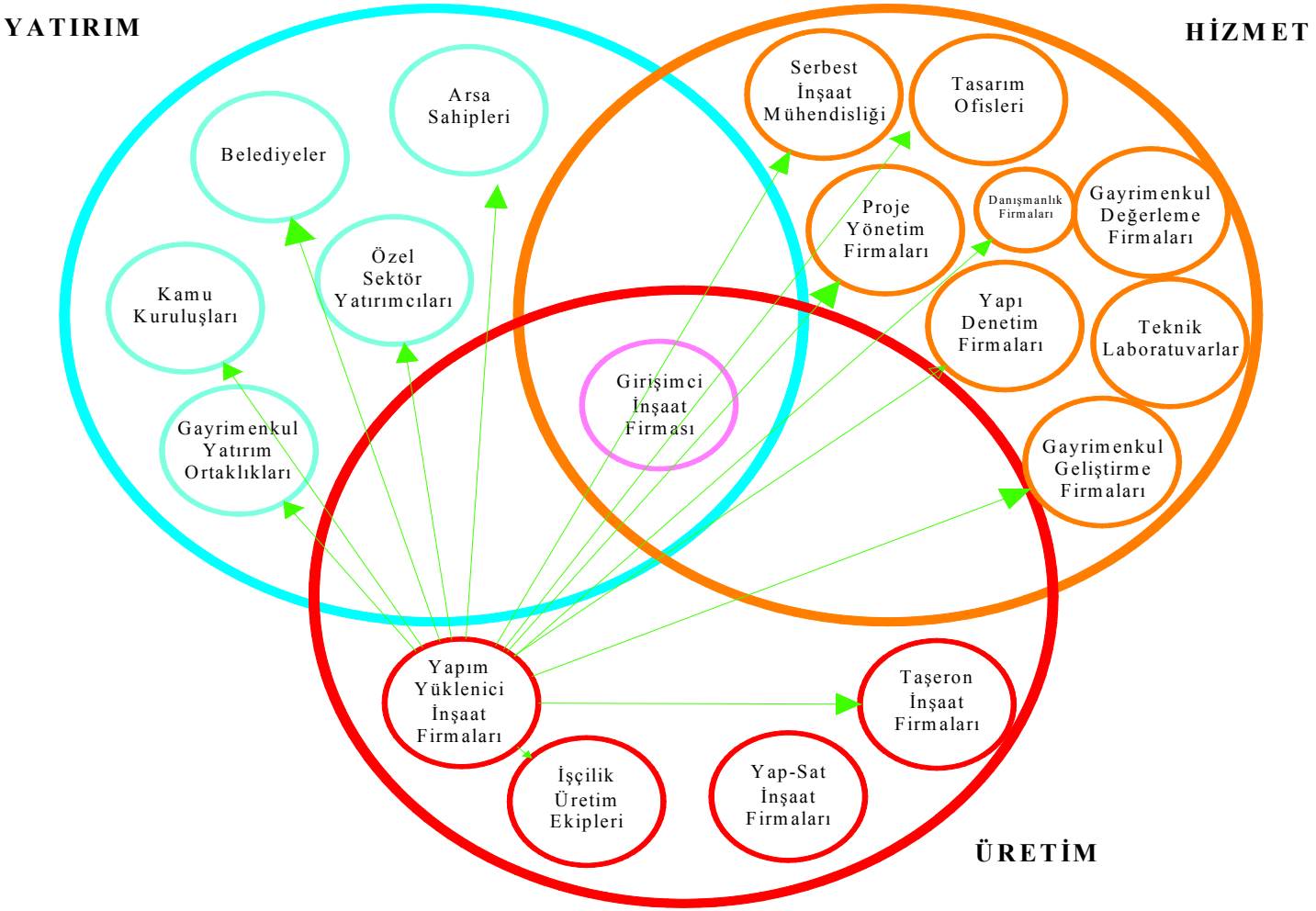
Şekil A.15 : İnşaat Üretim Sınıfı Aktörleri



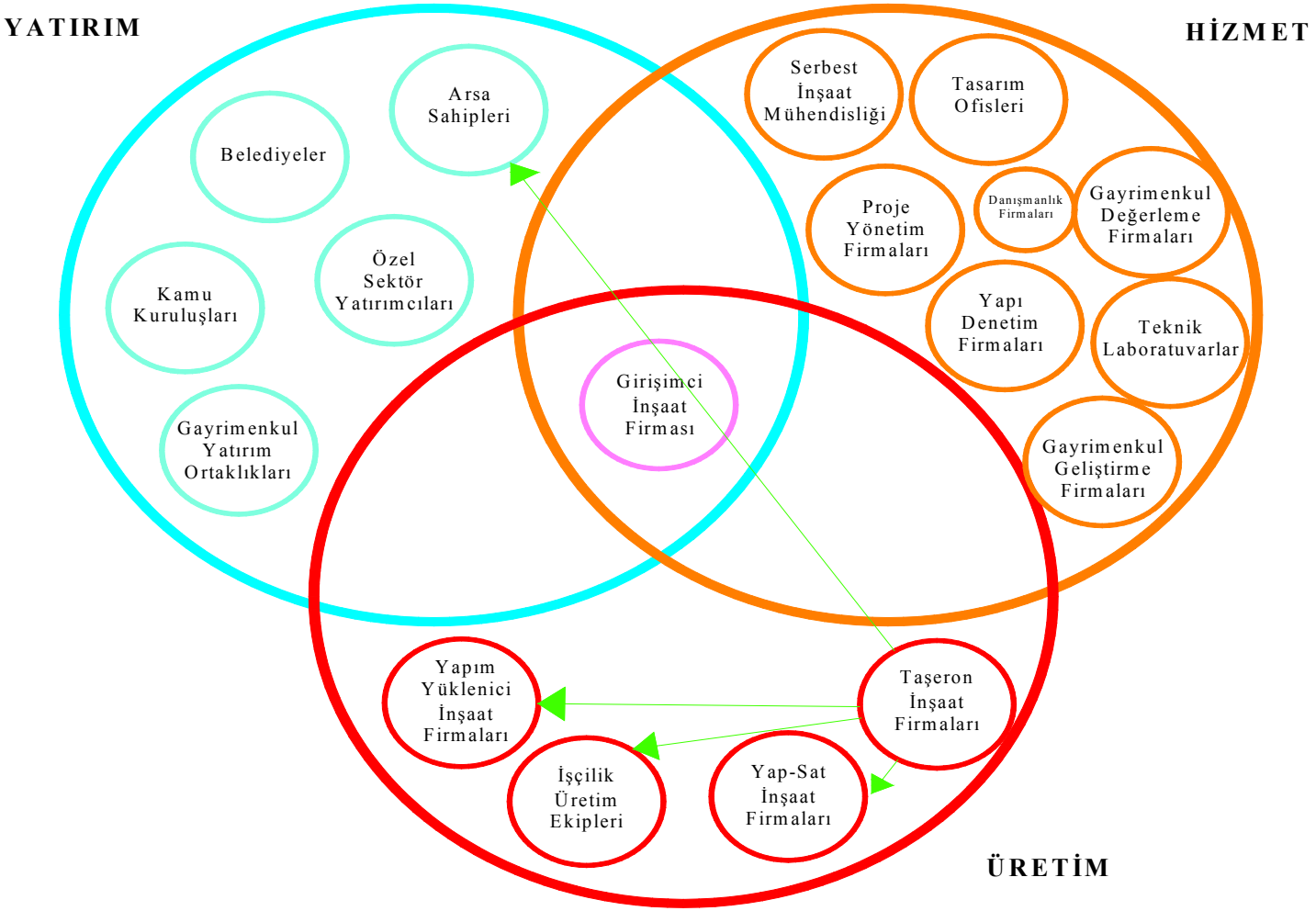
Şekil A.16 : Girişimci İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması



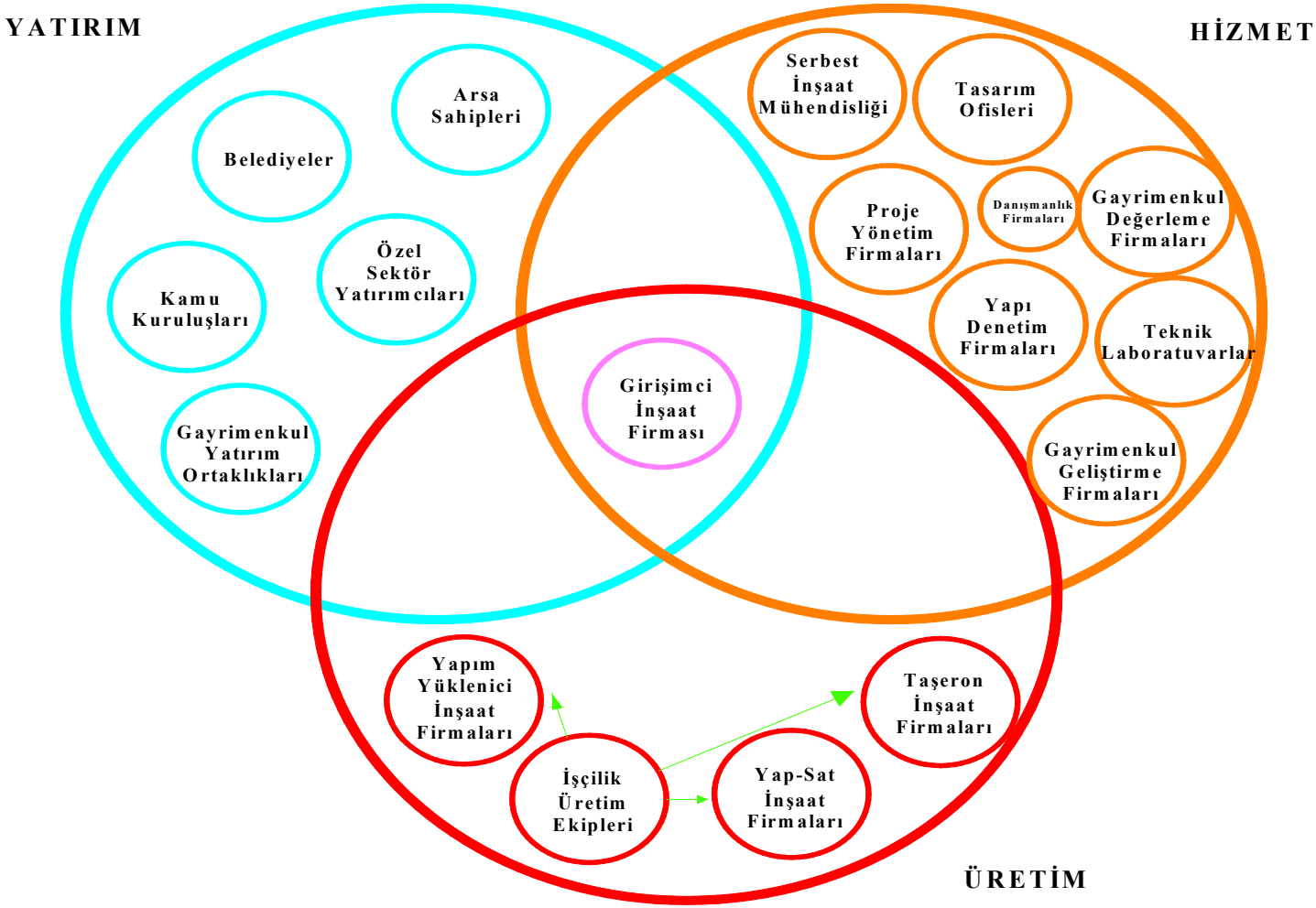
Şekil A.17 : Yap-Sat İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması



Şekil A.18 : Yapım Yüklenici İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması



Şekil A.19 : Taşeron İnşaat Firmaları Sektörel Etkileşim Şeması



Şekil A.20 : İşçilik Üretim Ekipleri Sektörel Etkileşim Şeması

EK – B

TERİMLER SÖZLÜĞÜ

(Metin içinde geçen sırası ile)

Girişimcilik : Pazarda mevcut olan bir ürün veya hizmeti yeni bir vizyon katarak ya da pazarda mevcut olmayan bir ürün veya hizmeti gerekli organizasyonları yaparak pazara sunulması ve ekonomik değer beklenmesi faaliyetidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı : SPK denetiminde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren özel bir portföy yönetim şirketi tipidir.

Gayrimenkul Geliştirme : Arsa sahibi, yapım yüklenici ve işletmeci arasındaki koordinasyonu sağlarken bu aktörlerin iki veya üçünü bir araya getirerek her birinin çatışan istekleri arasında ortak noktaya ulaşmalarını sağlayarak gayrimenkul projeleri geliştirmektir.

Gayrimenkul Değerleme : Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslar arası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerleme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesidir.

Proje (İnşaat) Yönetimi: Malsahibinin hayalindeki resmi kendisine fiziksel olarak verildiği anda biten süreçtir.

İnşaat Üretim Yönetimi : Proje (inşaat) yönetimi süreci içindeki üretim aşamasının (şantiye) yönetimidir.

Danışmanlık : Proje yönetim döngüsünün tamamında yer almadan, belirli uzmanlık konularında projeye dahil olan ve uzmanlık alanıyla ilgili mal sahibini doğru yönlendirmekle sorumlu olan iş dalıdır.

Yapı Denetim : Hayal sahibi adına yapım yüklenicisini mühendislik açısından denetleyen firmadır.

Teknik Laboratuvar : İnşaat üretim sürecinde kullanılan malzemelerin teknik uygunluklarının denetlenmesi amacıyla hizmet veren kurumlardır.

Tasarım Ofisi : Hayal sahibinin hayalini kağıt üzerine aktararak fiziksel olarak uygulanabilir formata aktaran mimar ve mühendisler grubunun oluşturduğu firmalardır.

Serbest İnşaat Mühendisliği : Serbest inşaat mühendislik hizmetlerinden birini veya birkaçının ücreti karşılığında, kendi hesabına veya kamu kurum ve kuruluşları dışında bir gerçek ya da tüzel kişi hesabına ücretli veya ortak bir bağlantı içinde yapılmasıdır.

Girişimci İnşaatçılık : İnşaat sektöründe yenilikçi bir yaklaşımla ekonomik değer yaratabilecek fikre sahip olup, hizmet ve üretim aşamalarının da organize edilerek gerçeğe dönüştürmek ve ekonomik fayda sağlamaktır.

Yap – Sat İnşaatçılık : Gerçekleştirilecek inşaat konut projesinin finansmanını hayal aşamasında ürünlerini satarak elde eden konut üretici modelidir.

Yapım Yüklenicilik (Müteahhit) : Hayal ve finans sahibi ile sözleşme üzerinden bağlanan ve hayal sahibine hayalini teslim edecek olan gerçek ya da tüzel kişidir.

Taşeron İnşaatçılık : Sözleşme ile yapım yüklenicisine bağlı olan inşaat üretim firmasıdır.

(Tanımlar metin içinde atfedilen kaynaklardan alınmıştır.)

EK – C

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ - YAPI İŞLETMESİ ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ ANKET FÖYÜ

Firma Adı :
Firma Tanıtımı :
Sınıflandırma : 1) GYO 2) Gayrimenkul Geliştirici İnşaat Firması 3) Gayrimenkul Değerleme Firması 4) Proje Yönetim/Danışmanlık/Teknik Lab/Yapı Denetim Hizmet Firmaları 5) Tasarım Ofisi 6) Serbest İnşaat Mühendisi 7) Girişimci İnşaat Firması 8)Yap Sat İnşaatFirması 9)Yapım Yüklenici İnşaat Firması 10) Taşeron İnşaat Firması 11) Müteahhit İnşaat Firması

1	**İnşaat Sektöründe Asgari Şartlar**	
1.1	Şirket sahibinin/ortaklarının eğitim durumu	
	Ortak Sayısı	
	Yüksek Lisans derecesi	
	Üniversitelerin (mimar/mühendislik/işletme/diğer) fakültelerinden mezun olmak	
	Lise mezunu olmak	
	Ortaöğretim mezunu olmak	
1.2	Şirket Yapısı	
	Anonim şirket	
	Limited şirket	
	Şahıs şirketi	
1.3	Şirket sahibinin/ortaklarının mesleki tecrübe durumu	
	31 sene üzeri tecrübe	
	21-30 sene tecrübe	
	11-20 sene tecrübe	
	6-10 sene tecrübe	
	≤ 5 sene tecrübe	
1.4	Şirket bünyesinde çalışan beyaz yakalı personel sayısı	
	31	
	21-30	
	11-20	
	6-10	
	≤ 5	

		Var	Yok
1	**Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**		
	Sermaye Piyasası Kurulu'nca bağımsız denetime tabi olmak		
	Halka arz edilmiş şirket yapısı		
	Gayrimenkul portföyü sahibi olmak/yönetiyor olmak		
	Gayrimenkul değerleme hizmetleri satınalmak		
	Proje kontrol/danışmanlık hizmetleri satınalmak		
	İnşaat projeleri finansman amacı ile halka arz edilmiş olmak		

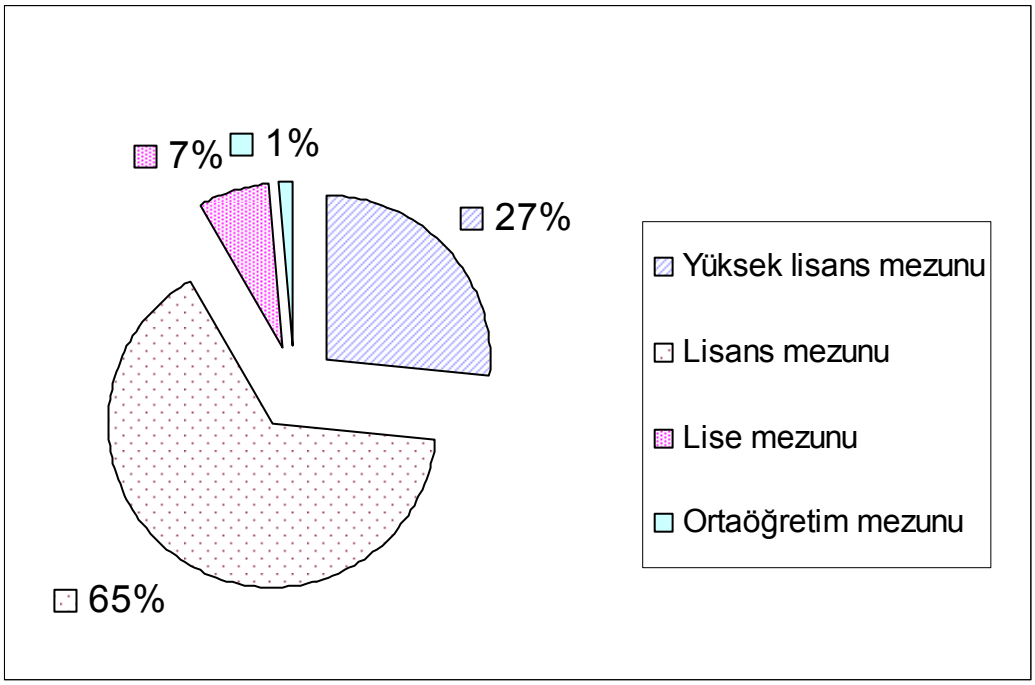
		Var	Var ise Açıklama	Yok
2	**Gayrimenkul Geliştirici İnşaat Firmaları**			
	Proje kontrol/danışmanlık hizmetleri vermek			
	Bünyesinde inşaat mühendisi istihdam etmek			
	Bünyesinde mimar istihdam etmek			
	Bünyesinde gayrimenkul değerleme uzmanı istihdam etmek			
	Bünyesinde iş geliştirme departmanı bulundurmak			
	Fizibilite çalışmaları yapmak			
	Hayal sahibine/yatırımcıya proje geliştirmek			
	Hayal sahibine/yatırımcıya proje yönetim hizmeti vermek			
	Hayal sahibi-arsa sahibi-işletmeci/kullanıcı arasında yönetici/düzenleyici/yürütücü görevi görmek			
3	**Gayrimenkul Değerleme Firmaları**			
	Gayrimenkul değerlerini bağımsız ve tarafsız olarak analiz etmek			
	SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları istihdam ediyor olmak			
	Anonim şirket olmak			
	6762 sayılı Türk Ticaret Kanununa tabi olmak			
	Ticari ünvanlarında "gayrimenkul değerleme" veya "taşınmaz değerleme" ibaresini taşımak			
	Ödenmiş sermaye olarak en az 200.000TL bulundurmak			
	Asgari ödenmiş sermayesini temsil eden hisse senetlerinin tamamını nakit karşılığı çıkarmış olmak			
	Hisse senetlerinin tamamını nama yazdırmış olmak			

	Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin (doğrudan veya dolaylı olarak banka, sigorta şirketi veya kamu kuruluşlarına ait olmaması kaydıyla), en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması			
	En az 2'si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere en az 5 değerleme uzmanını tam zamanlı istihdam etmek			
4	**Proje Yönetim/Danışmanlık/Hizmet Firmaları**			
	Kalite yönetim belgelerine sahip olmak (ISO, eğitim belgeleri…)			
	Şirket içi eğitim düzenlemek			
	Hayal sahipleri ile iletişim içinde olmak			
	Hayal sahiplerinin hayallerini uygun/verimli projelere dönüştürmek için gereken ekibi organize etmek ve yönetmek			
	Ortaya çıkacak/çıkan hukuki/vb sorunları çözmeye yükümlü olmak			
5	**Tasarım Ofisi**			
	Bünyesinde tasarım üzerine çalışan inşaat mühendisi çalıştırmak (11 ve üzeri)			
	Bünyesinde tasarım üzerine çalışan inşaat mühendisi çalıştırmak (6-10 arası)			
	Bünyesinde tasarım üzerine çalışan inşaat mühendisi çalıştırmak (0-5 arası)			
	Bünyesinde tasarım üzerine çalışan mimarlar çalıştırmak (11 ve üzeri)			
	Bünyesinde tasarım üzerine çalışan mimarlar çalıştırmak (6-10 arası)			
	Bünyesinde tasarım üzerine çalışan mimarlar çalıştırmak (0-5 arası)			
	Onaylı SİM belgesi sahibi olmak			
	İşyeri Tescil Belgesi sahibi olmak			
	Uzmanlık alanı (Yazınız)			
6	**Serbest İnşaat Mühendisi (SİM) - Statik Ofis**			
	İnşaat Mühendisleri Odası'na kayıtlı olmak			
	Onaylı SİM belgesi sahibi olmak			
	İşyeri Tescil Belgesi sahibi olmak			
	Uzmanlık alanı (Yazınız)			

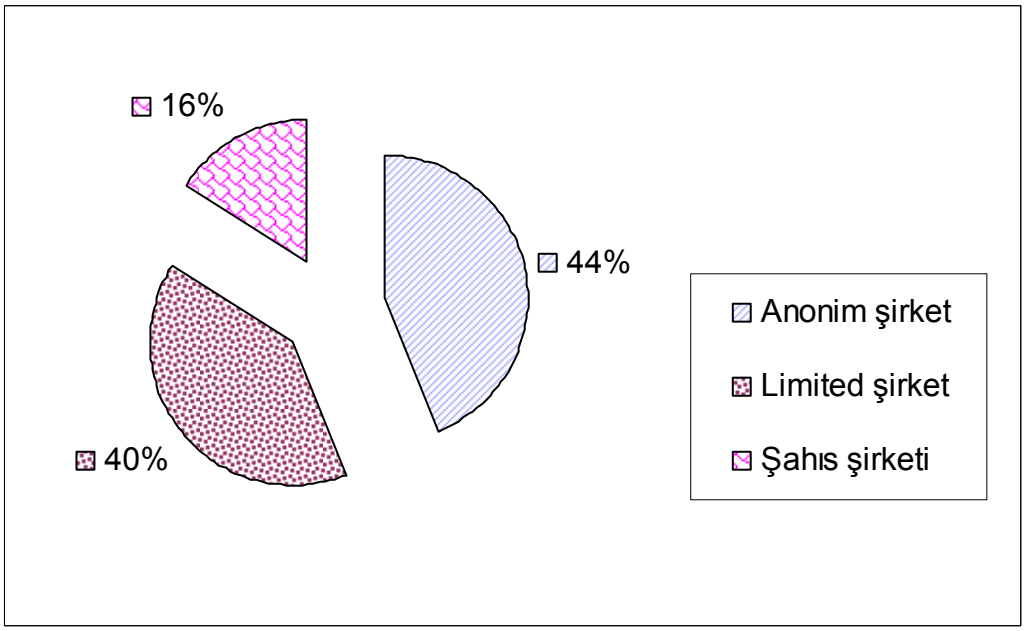
		Var	Var ise Açıklama	Yok
7	**Girişimci İnşaat Firmaları**			
	Yeni bir malın veya hizmetin yeni bir tipini veya kalitesini belirlemiş olmak -pazara yeni/yenilikçi bir ürün sunmuş olmak			
	Üretimde yeni bir teknik uygulamış olmak			
	Risk alarak yeni bir değer/Pazar oluşturmak			
	Yeni bir hammadde veya yarı mamul kaynağı bulmuş olmak			
	Yeni satış/pazarlama yöntemleri geliştirmiş olmak			
8	**Yap Sat İnşaat Firmaları**			
	Arazi/İş geliştirme departmanı bulundurmak			
	Daire karşılığı inşaat yapmak			
	İnşaat imalat ekipmanlarına sahip olmak			
	Banka kredisi kullanmak			
	Firma bünyesinde statik proje çizmek			
	Firma bünyesinde mimari proje çizmek			
9	**Yapım Yüklenici Firmalar**			
	Kalite yönetim belgelerine sahip olmak (ISO, eğitim belgeleri…)			
	Şirketin yeni elemanlarına şirket içi tanıtım eğitimi düzenlemek			
	İnşaat imalat ekipmanlarına sahip olmak			
	Bünyesinde iş geliştirme departmanı bulundurmak			
	Banka kredisi kullanmak			
	Firma bünyesinde statik proje çizmek			
	Firma bünyesinde mimari proje çizmek			
	Hayal sahibi tarafından işin tamamını devralmak			
	Anahtar teslim projeler gerçekleştirmiş olmak			
	Hayalin gerçekleşmesi sırasında inşaat imalatı süresince ortaya çıkacak/çıkan hukuki/vb sorunları çözmeye yükümlü olmak			
	Hayal sahibinden devralınan projede imalat/montaj ekiplerini bulmak, işin bir kısmını devretmek, organize etmek ve bu ekipleri kontrol görevini üstlenmiş olmak			
10	**Taşeron Firmalar**			
	İnşaat imalat ekipmanlarına sahip olmak			
	İnşaat imalat ekiplerine sahip olmak			
	İnşaat imalatı gerçekleştirmek			
	Hayal sahibi ile ikinci dereceden muattap olmak			
	Aynı işyerinde/inşaat sahasında birbirinden bağımsız farklı ekipler ile çalışmak			

EK-D

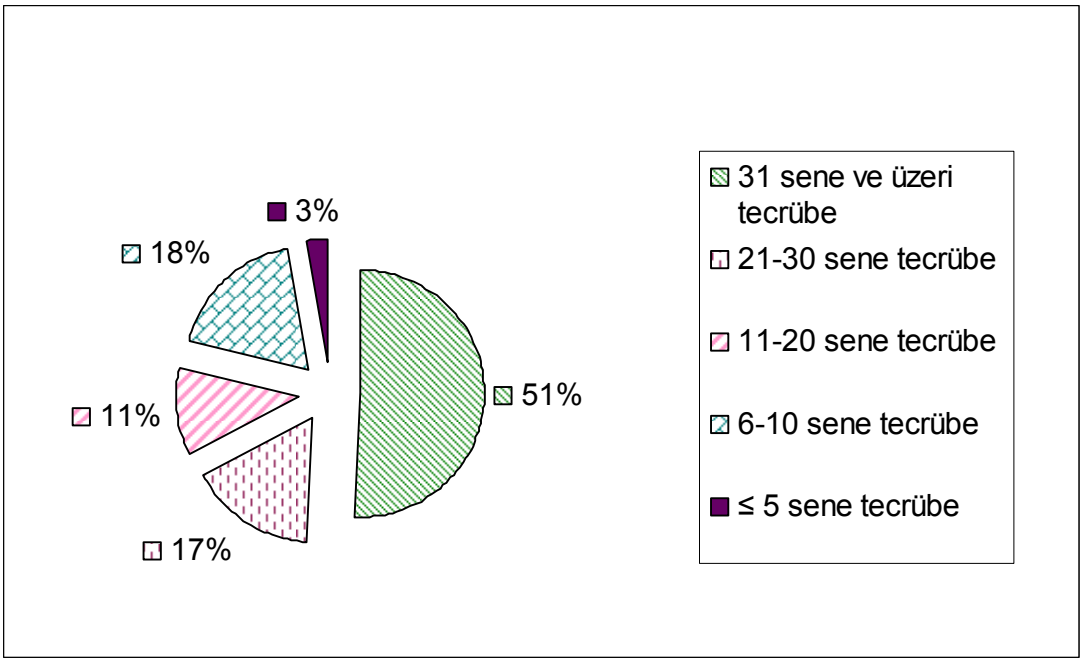
KATILIMCI FİRMALAR DURUM GRAFİKLERİ



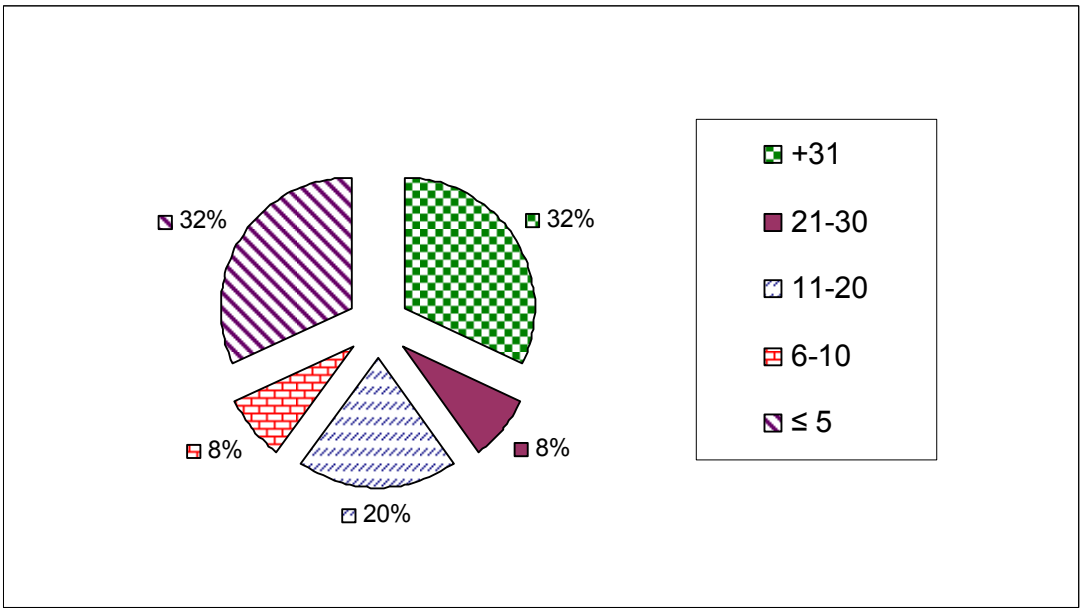
Şekil C.1 : Şirket Ortaklarının Eğitim Durumu Dağılım Grafiği



Şekil C.2 : Katılımcı Şirket Yapıları Dağılım Grafiği



Şekil C.3 : Katılımcı Şirket Ortaklarının Mesleki Tecrübe Dağılım Grafiği



Şekil C.4 : İstihdam Edilen Beyaz Yaka Personel Sayısı Dağılım Grafiği

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad : Seray Kara

Doğum Yeri ve Tarihi: : Bursa / 25.04.1985

Lisans Üniversite : Yıldız Teknik Üniversitesi