İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÜRETİCİ HİZMET SEKTÖRÜ YERSEÇİMİ MODELLEMESİ: ŞİŞLİ-BEŞİKTAŞ-BÜYÜKDERE İLE KADIKÖY-KOZYATAĞI-ATAŞEHİR AKSLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Maksut KARAMUSTAFAOĞLU

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

HAZİRAN 2011

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÜRETİCİ HİZMET SEKTÖRÜ YERSEÇİMİ MODELLEMESİ: ŞİŞLİ-BEŞİKTAŞ-BÜYÜKDERE İLE KADIKÖY-KOZYATAĞI-ATAŞEHİR AKSLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Maksut KARAMUSTAFAOĞLU
(516041023)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 06 Mayıs 2011
Tezin Savunulduğu Tarih : 10 Haziran 2011

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Ş. Şence TÜRK (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Yrd. Doç. Dr. Yiğit EVREN (YTÜ)

HAZİRAN 2011

Eşime ve kızıma,

ÖNSÖZ

Bu tez çalışması birçok zahmet ve emek sonrasında özveri gösterilerek bitirilmişitir. Bu özveri gösterilirken bana yardımcı olup desteğini esirgemeyen kişilere teşekkür etmek isterim.

Öncelikle yüksek lisansa dönmemde beni ikna eden ve destekleyen anne ve babama, İMP bünyesinde çalıştığım ve İBB bünyesinde çalışmaya devam ettiğim Murat DİL, Ahmet Turan SEPETCİ, Güldeniz TATLICAN ve isimlerini sayamadığım ama emeği çok fazla olan tüm Ticaret Hizmetler Grubu arkadaşlarıma, Sayın Prof. Dr. Hale ÇIRACI hocama ve bu ekipte yer alan ve emeği geçen tüm Sayın Hocalarıma, bu gruptayken çalışma azmimizi ve isteğimizi artıran o dönem Şehir Planlama Müdür yardımcısı olan halihazırda KUDEB Müdür yardımcısı olan Sayın İhsan İLZE'ye, İBB bünyesinde çalıştığım bilgisini ve tecrübesini paylaştığım Hocam ve Şefim Mehmet ÇAKILCIOĞLU'na ve tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Tez konum konusunda ilk günden itibaren beni destekleyen, cesaretlendiren; çalışmam boyunca beni bilgilendiren, kendimi geliştirmemi sağlayan, zamanını ve sabrını esirgemeyen tez hocam Sayın Ş. Şence TÜRK'e ayrıca teşekkür ederim.

Son olarak ise dünyaya geldiğinden beri beni enerjisiyle destekleyen, konuşamasada bana tezimi bitirmem gerektiğini gözleriyle anlatan biricik kızım Defne'me ve onun çok fedakar ve cefakar annesi Eşim Özgür'e şükranlarımı sunmak isterim.

Haziran 2011 Maksut KARAMUSTAFAOĞLU

(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ ..... **v**
KISALTMALAR ..... **ix**
ÇİZELGE LİSTESİ ..... **xi**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **xiii**
ÖZET ..... **xv**
SUMMARY ..... **xvii**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Çalışmanın Amacı 2
1.2 Kapsam 2
1.3 Yöntem 4
2. HİZMET SEKTÖRÜNÜN KAVRAMSAL DEĞERLENDİRİLMESİ **7**
2.1 Hizmet Sektörüne İlişkin Tanımlama 7
2.2 Hizmet Sektörü Faaliyetlerinin Sınıflandırılması 10
2.3 Hizmet Sektörünün Gelişimi 17
2.3.1 Hizmetteki değişimi anlatan teoriler 20
2.3.2 Dünya kenti ve hizmet sektörü gelişimi 22
2.3.3 Avrupada hizmet sektörünün gelişimi 26
2.4 Hizmet Sektörü İçinde Üretici Hizmet Sektörü ve Gelişimi 29
2.4.1 Üretici hizmet sektörünün kentin mekansal gelişimine etkisi 35
2.4.2 Üretici hizmet sektörü yerseçimi belirleyicileri 39
2.5 Bölüm Sonucu 44
3. İSTANBUL'DA HİZMET SEKTÖRÜNÜN BÜYÜMESİ VE KENTİN MEKANSAL GELİŞİMİNE ETKİSİ **49**
3.1 Türkiye'de ve İstanbul'da Hizmet Sektörünün Gelişimi 49
3.1.1 Türkiye'de hizmet sektörünün gelişimi 49
3.1.2 İstanbul'da hizmet sektörünün gelişimi 52
3.2 İstanbul'da Kent Merkezinin Gelişimi ve Dönüşümü 56
3.2.1 Mekansal dönüşüm politikaları 57
3.2.2 Üst ölçekli plan kararları 59
3.3 İstanbul'da Hizmet Sektörünün Mekansal Gelişmesi 66
3.4 İstanbul'da Hizmet Sektörünün Sınıflandırılması 69
3.4.1 Üretici hizmet sektörünün İstanbul ilçelerindeki durumu 70
3.4.2 Dağıtıcı hizmet sektörünün İstanbul ilçelerindeki durumu 72
3.4.3 Kişisel hizmet sektörünün İstanbul ilçelerindeki durumu 73
3.4.4 Sosyal hizmet sektörünün İstanbul ilçelerindeki durumu 74
3.5 Bölüm Sonucu 75
4. İSTANBUL'DA ÜRETİCİ HİZMETLERİN GELİŞİMİ **81**
4.1 İstanbul'da Üretici Hizmetlerin Mekansal Gelişimi 81
4.1.1 Üretici hizmet firmalarının zon olarak gelişimi 81
4.1.2 Yabancı sermayeli üretici hizmet firmalarının zon olarak gelişimi 89

4.2 İstanbul'da Üretici Hizmetlerin Firma Sayıları 93
4.3 İstanbul'da Üretici Hizmet Firma Büyüklükleri 97
4.3.1 Derecesi FE olan üst düzey hizmet firmalari 99
4.3.2 Derecesi 1 olan üst düzey hizmet firmaları 101
4.3.3 Derecesi 2 olan üst düzey hizmet firmaları 102
4.3.4 Derecesi 3 olan üst düzey hizmet firmaları 104
4.3.5 Derecesi 4 olan üst düzey hizmet firmaları 106
4.4 İstanbul'da Üretici Hizmet Firmalarında Çalışan Sayısı 110
4.5 Bölüm Sonucu 118
5. İSTANBUL'DA ÜRETİCİ HİZMET SEKTÖRÜ DAĞILIMININ MODELLENMESİ 121
5.1 Model Metodolojisi 124
5.2 Modelde Kullanılacak Veriler ve Elde Ediliş Yöntemleri 125
5.2.1 Avrupa yakasında üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler 127
5.2.2 Anadolu yakasında üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler 129
5.2.3 Arazi değerleri 131
5.3 Model 135
5.3.1 Ampirik model 135
5.3.2 Hipotezler 139
5.4 Modellerin Değerlendirilmesi 147
5.4.1 Model 1 148
5.4.2 Model 2 155
5.5 Model 1 ve Model 2'nin Karşılaştırılması 161
5.6 Bölüm Sonucu 163
6. SONUÇ VE ÖNERİLER 165
KAYNAKLAR 173
EKLER 183

KISALTMALAR

AB	**:** Avrupa Birliği
AKP	**:** Adalet ve Kalkınma Partisi
ANAP	**:** Anavatan Partisi
Ar-Ge	**:** Araştırma Geliştirme Faaliyetleri
DPT	**:** Devlet Planlama Teşkilatı
DYY	**:** Doğrudan Yabancı Sermaye
FIRE	**:** Finance, Insurance and Real Estate (Finans, Sigorta ve Emlak Hizmetleri)
GİB	**:** Gelirler İdaresi Başkanlığı
GNC	**:** Global Network Connectivity (Global ağlara bağlantı)
GSMH	**:** Gayri Safi Milli Hasıla
GÜ	**:** Gelişmiş Ülke
İBB	**:** İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İMP	**:** İstanbul Metropoliten Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi
İTO	**:** İstanbul Ticaret Odası
MNCs	**:** Multinational Corporations (Uluslar arası Kuruluşlar)
MİA	**:** Merkezi İş Alanı
OECD	**:** Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Teşkilatı
SHP	**:** Sosyaldemokrat Halkçı Parti
TUİK	**:** Türkiye İstatistik Kurumu
UNCTAD	**:** United Nations Conference on Trade and Development **(**Birleşmiş Milletler Ticaret ve Gelişme Konferansı)

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Hizmetlerle ilgili yaklaşımlar. ... 8
Çizelge 2.2 : Hizmet sektörünün kapsayabileceği aktiviteler ... 13
Çizelge 2.3 : Öneri hizmet sektörü sınıflaması. ... 16
Çizelge 2.4 : Hizmet sektöründeki büyümenin sebepleri ... 19
Çizelge 2.5 : Dünya kent ağında yer alan bantlar. ... 26
Çizelge 3.1 : İstanbul'da hizmet ve imalat çalışanlarının değişimi. ... 67
Çizelge 3.2 : İstanbul'da ilçelere göre hizmet işgücünün değişimi. ... 67
Çizelge 3.3 : İstanbul'da hizmet sektörü sınıflandırmasının ilçelere dağılımı. ... 70
Çizelge 4.1 : İTO'ya kayıtlı firmaların derece ve sermaye aralıkları. ... 98
Çizelge 4.2 : Mali aracı kuruluşların faaliyetleri sektörü çalışanlarının ilçelere göre dağılımı. ... 111
Çizelge 4.3 : Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri sektörü çalışanlarının ilçelere göre dağılımı(TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri Sayımı). ... 112
Çizelge 5.1 : İstanbul iş hizmetleri dağılımı. ... 121
Çizelge 5.2 : İstanbul iş hizmetleri sektörel dağılımı. ... 122
Çizelge 5.3 : Üretici hizmet sınıflaması. ... 123
Çizelge 5.4 : Anket faaliyet kodları ve türleri. ... 124
Çizelge 5.5 : Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler ve kullanılacak anket sayıları. ... 129
Çizelge 5.6 : Kadıköy ilçesinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler ve kullanılacak anket sayıları. ... 131
Çizelge 5.7 : Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler ve arazi değerleri. ... 132
Çizelge 5.8 : Kadıköy ilçesinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler ve arazi değerleri. ... 134
Çizelge 5.9 : Modellerde kullanılacak bağımsız değişkenler. ... 136
Çizelge 5.10 : Anket soruları. ... 138
Çizelge 5.11 : Model 1' de hipotezlere bağlı beklentilerin yönü. ... 144
Çizelge 5.12 : Model 2' de hipotezlere bağlı beklentilerin yönü. ... 146
Çizelge 5.13 : Model 1'e dahil edilen verinin özeti. ... 148
Çizelge 5.14 : Model 1'de değişken kullanılmadığında "-2LL " değerleri. ... 149
Çizelge 5.15 : Model 1'de tüm değişkenler kullanıldığında "-2LL " değerleri ... 149
Çizelge 5.16 : Model 1'in ki-kare testi ... 150
Çizelge 5.17 : Model 1'in sınıflandırma tablosu. ... 150
Çizelge 5.18 : Model 1' de yer alan değişkenlerin sonuç tablosu. ... 151
Çizelge 5.19 : Model 1' de hipotezlerde beklentilerin yönü ve β değerleri. ... 155
Çizelge 5.20 : Model 2'ye dahil edilen verinin özeti ... 156
Çizelge 5.21 : Model 2'de değişken kullanılmadığında "-2LL " değerleri. ... 156
Çizelge 5.22 : Model 2'de tüm değişkenler kullanıldığında "-2LL " değerleri ... 156
Çizelge 5.23 : Model 2'nin ki-kare testi. ... 157
Çizelge 5.24 : Model 2'nin sınıflandırma tablosu. ... 157
Çizelge 5.25 : Model 2' de yer alan değişkenlerin sonuç tablosu. ... 158

Çizelge 5.26 : Model 2' de hipotezlerde beklentilerin yönü ve β değerleri..... 161
Çizelge 5.27 : Model 1 ve Model 2' de yer alan değişkenlerin karşılaştırılması. ... 162
Çizelge A.1 : İstanbul yabancı sermaye değişimi: (a)Yabancı sermayeli üretici hizmet firmalarının İstanbul'un bölgelerine göre dağılımı, (b)Üretici hizmet firmalarının yabancı sermaye oranları. 185
Çizelge A.2 : Model 1 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası. 187
Çizelge A.3 : Model 2 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası. 193

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1 : Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksları. 3
Şekil 1.2 : Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir aksları. 3
Şekil 2.1 : Dünya kenti ağında yer alan bantlar. 25
Şekil 2.2 : Avrupa Birliği ülkelerinde sektörlerin toplam katma değer içindeki payları ve Türkiye. 27
Şekil 2.3 : Öngörülen Avrupa Birliği metropoliten alanları işbirliği 28
Şekil 3.1 : Türkiye'de istihdam edilenlerin sektörel dağılımı (Bin Kişi). 51
Şekil 3.2 : İstanbul yerleşim gelişimi. 56
Şekil 3.3 : 1980 İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı 59
Şekil 3.4 : 1980 Nazım Planı MİA bölgesi 60
Şekil 3.5 : 1995 İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı 60
Şekil 3.6 : 1995 Nazım Planı MİA bölgesi 61
Şekil 3.7 : Çevre Düzeni Planı merkezler kademelenmesi. 63
Şekil 3.8 : MİA ve bütünleşme bölgesi. 64
Şekil 3.9 : İstanbul'da hizmet ve imalat çalışanlarının zaman içindeki değişimi. 66
Şekil 3.10 : İstanbul'un ilçelerinde hizmet işgücünün değişimi. 68
Şekil 3.11 : Üretici hizmetlerin İstanbul'un yakalarına dağılımı. 71
Şekil 3.12 : Üretici hizmetlerin İstanbul'da dağılımı. 71
Şekil 3.13 : Dağıtıcı hizmetlerin İstanbul'un yakalarına dağılımı. 72
Şekil 3.14 : Dağıtıcı hizmetlerin İstanbul'da dağılımı. 73
Şekil 3.15 : Kişisel hizmetlerin İstanbul'un yakalarına dağılımı 73
Şekil 3.16 : Kişisel hizmetlerin İstanbul'da dağılımı. 74
Şekil 3.17 : Sosyal hizmetlerin İstanbul'un yakalarına dağılımı. 74
Şekil 3.18 : Sosyal hizmetlerin İstanbul'da dağılımı. 75
Şekil 4.1 : Zon sınırları. 82
Şekil 4.2 : Holdinglerin İstanbul'un bölgelerine dağılımı. 83
Şekil 4.3 : Bankaların, bankerlerin ve sigortaların İstanbul bölgelerine dağılımı. 84
Şekil 4.4 : İTO' ya kayıtlı bankalar ve finans kuruluşları ile sigorta şirketleri ve acentelerinin kuruluş yıllarına göre kümelenmeleri. 85
Şekil 4.5 : İTO' ya kayıtlı mali müşavirlerin kuruluş yıllarına göre kümelenmeleri. 86
Şekil 4.6 : İTO' ya kayıtlı holdinglerin İstanbul'un ilçelerine dağılımı. 87
Şekil 4.7 : Holdinglerin Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde mekansal dağılımı. 88
Şekil 4.8 : Holdinglerin Kadıköy ilçesinde mekansal dağılımı. 89
Şekil 4.9 : Yabancı sermayeli üretici hizmet firmalarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı. 90
Şekil 4.10 : Yabancı sermayeli banka ve finans kuruluşlarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı 91
Şekil 4.11 : Yabancı sermayeli kiralama firmalarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı 91
Şekil 4.12 : Yabancı sermayeli sigorta firmalarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı. 92

Şekil 4.13 : Yabancı sermayeli Ar-Ge Firmalarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı. 92
Şekil 4.14 : Yabancı sermayeli haberleşme firmalarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı. 93
Şekil 4.15 : Kadıköy, Şişli ve Beşiktaş ilçelerinin mahallelerinde üretici hizmet firma sayıları. 94
Şekil 4.16 : Kadıköy ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet firma sayıları. 95
Şekil 4.17 : Şişli ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet firma sayıları. 96
Şekil 4.18 : Beşiktaş ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet firma sayıları. 97
Şekil 4.19 : İstanbul'daki üst düzey hizmetler. 98
Şekil 4.20 : İstanbul'daki derecesi FE olan üst düzey hizmet firmaları. 99
Şekil 4.21 : İstanbul'daki derecesi FE olan üst düzey hizmet firmalarının ilçelere dağılımı. 100
Şekil 4.22 : İstanbul'daki derecesi 1 olan üst düzey hizmet firmaları. 101
Şekil 4.23 : İstanbul'daki derecesi 1 olan üst düzey hizmet firmalarının ilçelere dağılımı. 102
Şekil 4.24 : İstanbul'daki derecesi 2 olan üst düzey hizmet firmaları. 103
Şekil 4.25 : İstanbul'daki derecesi 2 olan üst düzey hizmet firmalarının ilçelere dağılımı. 104
Şekil 4.26 : İstanbul'daki derecesi 3 olan üst düzey hizmet firmaları. 105
Şekil 4.27 : İstanbul'daki derecesi 3 olan üst düzey hizmet firmalarının ilçelere dağılımı. 106
Şekil 4.28 : İstanbul'daki derecesi 4 olan üst düzey hizmet firmaları. 107
Şekil 4.29 : İstanbul'daki derecesi 4 olan üst düzey hizmet firmalarının ilçelere dağılımı. 108
Şekil 4.30 : Maslak-Büyükdere aksı. 109
Şekil 4.31 : Kozyatağı ve çevresi. 109
Şekil 4.32 : Kadıköy ilçesi Osmanağa mahallelesi ve çevresi. 113
Şekil 4.33 : Kadıköy ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet çalışan sayıları. 114
Şekil 4.34 : Şişli ilçesi Askeri Bölge ve çevresi. 114
Şekil 4.35 : Şişli ilçesi Maslak mahallesi ve çevresi. 115
Şekil 4.36 : Şişli ilçesi Esentepe mahallesi ve çevresi. 115
Şekil 4.37 : Şişli ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet çalışan sayıları. 116
Şekil 4.38 : Beşiktaş ilçesi Levent mahallesi ve çevresi. 117
Şekil 4.39 : Beşiktaş ilçesi Nispetiye mahallesi ve çevresi. 117
Şekil 4.40 : Beşiktaş ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet çalışan sayıları. 118
Şekil 5.1 : Model metodolojisi. 125
Şekil 5.2 : İstanbul'da üretici hizmet firma sayılarının mahalle dağılımı. 126
Şekil 5.3 : İstanbul'da üretici hizmet çalışan sayılarının mahalle dağılımı. 126
Şekil 5.4 : Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler. 127
Şekil 5.5 : Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler. 128
Şekil 5.6 : Kadıköy ilçesinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler. 130
Şekil 5.7 : Kadıköy ilçesinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler. 130
Şekil 5.8 : Şişli ve Beşiktaş ilçeleri 2006 arazi değerleri. 133
Şekil 5.9 : Kadıköy ilçesi 2006 arazi değerleri. 134
Şekil 5.10 : Model 1'in mekansal gösterimi. 147
Şekil 5.11 : Model 2'nin mekansal gösterimi. 148

ÜRETİCİ HİZMET YERSEÇİMİ MODELLEMESİ: ŞİŞLİ-BEŞİKTAŞ-BÜYÜKDERE İLE KADIKÖY-KOZYATAĞI-ATAŞEHİR AKSLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

ÖZET

Dünyada özellikle II. Dünya savaşı sonrasında başlayan teknolojik gelişmeler kentlerdeki dönüşüm sürecini hızlandırmıştır. 1950'lerden itibaren mikrodalga, transistörler, bilgisayar ve 1980'lere gelindiğinde internet, okyanus altı fiber optik kablo bağlantısı ve gelişmiş uydu sistemleriyle dünyada iletişim hızla ilerlemiştir. Tüm bu gelişmeler sonucunda kent merkezleri karışık yapıdaki hizmet sektörünün yer seçmeye başladığı alanlara dönüşmeye başlamıştır. Bu dönemde sanayi artan merkez alanlardaki kira ve arazi değerlerini karşılayamayarak ucuz arsaların yer aldığı kent dışında yer seçmeye başlamıştır. Kent merkezleri erişilebilirliğin odak noktası ve teknolojik altyapı imkanlarının yoğun olduğu odaklara dönüşürken özellikle yüz yüze görüşme ihtiyacı hisseden ve bu yoğun atyapıya gerkesinim duyan üretici hizmet sektörünün yer seçimine yol açmıştır. Gayrimenkul sektörününde ilgisini çeken üretici hizmetler, kent merkezinde özellikle prestijli ve donanımlı A tipi ofis alanlarını tercih etmekte, bu durum da yapılacak projelerin doğru konumlandırılması gereğini beraberinde getirmiştir. Yer seçim kriterleri hem özel sektör yatırımlarında hem de kamusal anlamda planlama çalışmalarında merkez öngörülerinin belirlenmesinde önem kazanmıştır.

Bu çalışma öncelikle hizmetleri ve özelde üretici hizmetleri anlamak, ardından İstanbul'da Avrupa yakasında ve Anadolu yakasında üretici hizmet sektörünün yoğunlaştığı alanların tespiti, bu alanlarda yer seçen üretici hizmetlerin davranışlarını anlamaya yönelik modeller oluşturmak, Şişli-Beşiktaş-Büyükdere ile Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir akslarında üretici hizmet yer seçimine etki eden değişkenleri ve önem derecelerini karşılaştırarak ortaya çıkarmak amacıyla hazırlanmıştır.

Birinci bölümde üretici hizmet sektörüne genel bir giriş yapılmış, çalışmanın amacı belirlenmiş, kapsam tarif edilmiş ve kapsamın anlatılmasında izlenecek olan yöntem anlatılmıştır.

İkinci bölümde üretici hizmetlerin içinde yer aldığı hizmet sektörünün tanımı yapılmış ve hizmet faaliyetlerinin sınıflandırılmasına ilişkin farklı görüşlere yer verilmiştir. Hizmet sektörü tarihsel gelişme süreci; hizmete ilişkin teoriler, dünya kenti kavramı ve Avrupa'da hizmet gelişmesi konularıyla incelenmiştir. Çalışmanın ana konusu olan üretici hizmetler; tarihsel gelişim, kentin mekansal gelişimine olan etkileri ve üretici hizmetlerin yer seçimi belirleyicileri olarak irdelenmiştir.

Üçüncü bölümde Türkiye'de ve İstanbul'da hizmet sektörünün gelişmesi anlatılmış, İstanbul'da uygulanan politikalarla ve üst düzey plan kararlarıyla kent merkezindeki gelişmeler incelenmiştir. Ayrıca İstanbul'da hizmetin mekansal gelişme süreci ve sektörün sınıflandırılmasının ilçelere dağılımı ele alınmıştır.

Dördüncü bölümde İstanbul'da üretici hizmetlerin mekansal gelişimi yabancı sermayeli üretici hizmet firmaları dikkate alınarak zon olarak anlatılmış; üretici hizmet firma sayıları, sermayelerine göre firmalar ve çalışan sayıları incelenmiştir.

Beşinci bölümde modelin metodolojisi anlatılarak verilerin elde ediliş yöntemi ve modellerde kullanılan değişkenler belirtilmiştir. Ayrıca oluşturulan iki modelin hipotezleri çıkan sonuçlarla açıklanmış ve her iki modelin karşılaştırılması yapılarak modeller arasındaki benzerlikler ve farklılıklar ortaya konulmuştur.

Son bölümde ise tez çalışmasının genel bir değerlendirmesi yapılarak, çalışma sonunda varılan sonuçlara ve ileride yapılacak çalışmalara ilişkin önerilere yer verilmiştir.

SERVICE SECTOR MODELLING: THE COMPARISON OF SISLI-BESIKTAS-BUYUKDERE WITH KADIKOY-ATASEHIR-KOZYATAGI AXES

SUMMARY

The technological improvements especially started after Second World War have caused to force the transformation of the cities. With the technological improvements Beginning from 1950's, microwave, transistor and computerr technologies and 1980's internet, fiber optic cable passing under ocean and qualified satellite systems; the communication network of the world improved rapidly. As a result of all these improvements, the city centres have started to form into the regions that producer services have started to locate. In this period industry sector as a result of not affording the high rent prices and land value has started to decentralize and locate to the out of the cities that has low rent and land value. The city centres have started to become the focus of accessibility and technological infrastructure that have concentrated and caused the result of the producer services location that need face-to-face interaction and this technological infrastructure. Producer services that locate in the city centres in prestigous and qualified A type office buildings take the attention of real estate industry and the location of the producer services have become more important for the real estate development. The criteria of location has become important both for the planning studies of public and private sector investment that affected by the centres decision.

The aim of this study is to prepare firstly to understand the service sector generally and focused on the producer services; afterwards the determination of the condensation of the producer services in the Istanbul's sides of Europe and Anatolia, and to modelize the understanding of the behaviour of the producer services location criteria in this sides especialy in Sisli-Besiktas-Buyukdere axes and Kadikoy-Kozyatagi-Atasehir axes and also to compare the significance of the independents that used in modelling.

In the first chapter, a general introduction to service sector is made, the purpose of the study is determined, the scope is described and the methodology that used to describe the scope is expressed.

In the second chapter, the explanation of producer services in the service sector that coveraged by is done, then the different classification of service sector and arguments about this is mentioned. The historical development of service sector, the theories about services, world city idea and the development of services in Europe are also described. Next, the main topic of tis study, producer services, is considered according to the historical development, the effects of city spatial development and location criteria.

In the third chapter, the development of service sector in Turkey and Istanbul is described, the politics and master plan decisions that affect the city centre of Istanbul are examined. Moreover, the spatial development of service sector and distribution of classified service sector in the districts of Istanbul are mentioned.

In the fourth chapter, the spatial development of producer services in Istanbul is described according to producer service firms with the foreign investment in zones and also the number of producer service firms, the number of labor in producer service firms and the capital classification of producer service firms are examined.

In the fifth chapter, the methodology of the model, the explanation of the how the data was gained and the variables that are used in the models are mentioned. Furthermore, the hypothesis that were used in models, the explanation of the results of these hypothesis and the comparison of the similarities and differences are also mentioned.

In the final chapter the general evaluation of the thesis is done, the results of the study and guideliness for the future studies is mentioned.

1. GİRİŞ

Günümüzde hızla gelişen teknoloji özellikle kentlerin yeniden yapılanması ve tanımlanması sürecini de beraberinde getirmiştir. Küreselleşme ve artan rekabet baskısı kentlerin sahip oldukları fonksiyonları yeniden tanımlamaları ihtiyacını beraberinde getirmiştir. Dünyada bazı kentler sağlık, bazı kentler finans, bazı kentler ise turizmde ön plana çıkarken kentlerin birbirleriyle rekabetlerinde sahip oldukları hizmet altyapısı en önemli rekabet unsurlarından biri haline gelmiştir. Kentleşmenin artmasıyla sanayiden hizmete dönen kent merkezlerinde karmaşık yapıda üretici hizmet sektörünün kent merkezlerinde yer seçmeye başlayarak ön plana çıkmasıyla üretici hizmetlerin nerelerde konumlandırılması gerektiği tartışılmaya başlanmıştır.

Gayrimenkul sektörü açısından önemli bir getiri kaynağı olan doğru yer seçimi, yüksek katma değer üreten ve kent merkezinde yüz yüze görüşme ihtiyacı yüksek olan üretici hizmet firmalarının yer seçimini önemli kılmaktadır. Prestijli, ulaşım imkanları yüksek, yığılma ekonomilerinin sağlandığı, pazar koşullarının uygun olduğu ve üst düzeyde iletişim altyapısına sahip merkez alanları tercih eden üretici hizmetlerin doğru konumlandırılması gayrimenkul projelerinin doğru yönlendirilmesini sağlayacaktır. Yerel yönetimlerin yüksek oranda vergilendirdiği ve gelir sağladığı kent merkezlerinde üretici hizmetler yoğun olarak bulunmaktadır. Tüm bu koşullar değerlendirildiğinde kent merkezinde olma ihtiyacı hisseden üretici hizmetlerin yer seçimi doğru tanımlanması ve anlaşılması gereken bir konu haline gelmiştir.

İstanbul her geçen gün artan dünya kenti potansiyeliyle özellikle Avrupa'da ön plana çıkma ve marka kent olma arzusu içindedir. 1980 sonrası politikalarla İstanbul'a olan yabancı sermaye ilgisi artmış ve özellikle üretici hizmet ağırlıklı firmalar yer seçmeye başlamıştır. Yabancı sermayeli bu firmaların İstanbul'a olan talebinin artması geleneksel yapıdan Dünya Kenti olmaya doğru ilerleyen şehrin yeni yatırım alternatiflerini içinde barındırmaya başlamasının bir sonucudur. Bu durum özellikle gayrimenkul sektörününde yakından takip ettiği, yeni yatırımların planlandığı ve uygulandığı bir dönemin varlığını beraberinde getirmiştir.

İstanbul'un merkezlerinde yer seçen yerli ve yabancı üretici hizmet firmalarının yerseçimi ve davranışlarının anlaşılması kamusal olarak üst düzey planlarda merkez alanların belirlenmesi ve test edilmesini kolaylaştırıken özel sektör olarak da gayrimenkul şirketlerinin üretici hizmet firmalarının ofis ihtiyacını karşılayacakları yeni yatırımlarını doğru konumlandırmalarına yardımcı olacaktır.

1.1 Çalışmanın Amacı

Bu çalışma öncelikle hizmetleri ve özelde üretici hizmetleri anlamak, ardından İstanbul'da Avrupa yakasında ve Anadolu yakasında üretici hizmet sektörünün yoğunlaştığı alanların tespiti, bu alanlarda yer seçen üretici hizmetlerin davranışlarını anlamaya yönelik modeller oluşturmak, Şişli-Beşiktaş-Büyükdere ile Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir akslarında üretici hizmet yer seçimine etki eden değişkenleri ve önem derecelerini karşılaştırarak ortaya çıkarmak amacıyla hazırlanmıştır.

1.2 Kapsam

Bu kapsamda öncelikle hizmet sektörünü detaylı tanımı, hizmet sektörünün faaliyetlerinin nasıl sınıflandırıldığı ve buna ilişkin tartışmalar, hizmet sektörünün gelişiminin nasıl başladığı ve devam ettiği konularına değinilecektir.

Hizmet sektörü içinde üretici hizmet sektörünün gelişimi ve kentin mekansal gelişimine olan etkileri değerlendirildikten sonra özelde üretici hizmet sektörünün gelişimi ve üretici hizmet yer seçimine etki eden faktörler detaylı bir şekilde irdelenecektir.

Türkiye'de hizmet sektörünün gelişimi incelenecek, buradan hareketle hizmet sektöründe Türkiye'de önemli bir paya sahip İstanbul'da hizmet sektörü gelişimi ve etkileri incelenecek, hizmetlerin sınıflandırılması yapılarak ilçelerdeki değişimi ortaya konulacaktır.

İstanbul'da hizmet sektörü özelinde üretici hizmet gelişimi anlatılacak, yabancı sermayeli firmaların İstanbul'da dağılımı incelenecek ve üretici hizmet çalışan sayıları ve firma sayıları, firmaların sermaye büyüklükleri olarak mekansal dağılımı ortaya konulacaktır. Bu mekansal dağılımlar ortaya konulurken veriler paftalanacak, yorumlanacak ve sonuçlar çıkarılacaktır.



Kaynak: İBB, 2007.

Şekil 1.1 : Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksları.

Avrupa yakasında üretici hizmetlerde yoğunlaşma görülen Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde yer alan mahalleler Şişli-Beşiktaş-Büyükdere akslarını tamamlayıcı ve destekleyici olduğu için bu alan Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksları (Şekil 1.1) olarak; Anadolu yakasında üretici hizmetlerde yoğunlaşma görülen Kadıköy ilçesinde yer alan mahalleler Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir akslarını tamamlayıcı ve destekleyici olduğu için bu alan Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir aksları (Şekil 1.2) olarak tanımlanıp iki model oluşturulacaktır.



Kaynak: İBB, 2007.

Şekil 1.2 : Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir aksları.

Çalışmanın son kısımlarında üretici hizmet davranışlarının anlaşılmasına yönelik hazırlanacak olan her iki model birbiriyle karşılaştırılarak İstanbul'da Şişli-Beşiktaş-Büyükdere ve Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir akslarında yer seçen üretici hizmet firmalarının yer seçimi davranışları anlaşılmaya çalışılacaktır.

1.3 Yöntem

Yukarıda belirtilen bu çalışmanın amacı doğrultusunda öncelikle literatür araştırması yapılarak yerli ve yabancı kaynaklar taranmış, özellikle yabancı makalelerden çeviriler yapılarak üretici hizmetler yer seçimine etki eden faktörler incelenmiş ve yapılacak model çalışmasına altlık oluşturulmuştur.

6 Mart 2008 yılında çıkarılan 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile İstanbul'da ilçe sınırları ve mahalle sınırlarında değişiklik olmuştur. Anadolu yakasında Ataşehir ilçesi oluşarak Kadıköy'ün bazı mahalleri bu alan geçmiştir. Bu çalışmada yeni sınırlar kullanılmasının yaratacağı veri eksikliği ve uyumsuzluğu nedeniyle eski ilçe ve mahalle sınırları kullanılmıştır.

Çalışmada öncelikle İstanbul'da üretici hizmet yoğun alanların belirlenmesinde TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verileri kullanılarak Avrupa yakasında ilçe olarak ön plana çıkan alanlar, ardından mahalle olarak ön plana çıkan yerler belirlenmiştir. Ayrıca Üst Düzey Hizmetlerin İTO 2005-2006 verileri kullanılarak bu seçilen mahallelerin mekansal yoğunlaşma kontrolleri yapılmıştır. Aynı uygulama Anadolu yakası içinde uygulanarak ayrı ayrı iki model de kullanılacak bağımsız değişkenlerin seçileceği mahalleler ortaya konmuştur. Mahallerin seçilimi ardından üretici hizmet davranışlarının belirlenmesine yönelik 2005 yılı sonu 2006 başında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılan Hizmet Sektörü Anket Çalışması verilerinin ilgili kısmı alınmıştır.

Bu model çalışmasında üretici hizmet yer seçimi davranışlarının belirlenmesinde lojistik regresyon, birden fazla bağımsız değişkenin tek bir değişken olarak gösterilmesi için ise faktör analizi kullanılmıştır. İstanbul'da Avrupa yakasında ve Anadolu yakasında üretici hizmet sektörünün yer seçim davranışlarının anlaşılmasına yönelik olarak iki adet model oluşturularak birbirleriyle karşılaştırılmıştır.

Çalışmanın sonuç kısmında literatür çalışmalarının, yapılan analizlerin ve son olarak da ortaya konan modellerin sonuçlarının karşılaştırmalı bir özeti anlatılarak yapılan bu çalışmanın gayrimenkul sektörü ve kamu adına yararlarına değinilerek ilerde yapılacak yeni çalışmalara yol gösterilmeye çalışılmıştır.

2. HİZMET SEKTÖRÜNÜN KAVRAMSAL DEĞERLENDİRİLMESİ

"Hizmet"in tanımı konusunda ortak bir görüşten bahsetmek güçtür. Konu ile ilgili farklı yaklaşımlar sergilenmektedir. Çünkü tanımlamada esas alınan ölçüler farklılık arz etmektedir (Ekinci, 2008).

Bu bölümde hizmetler sektörünün ilişkin tanımlar, faaliyetlerin sınıflandırılması, hizmetler sektörünün gelişimi ve özelde üretici hizmet sektörünün açıklanması konuları incelenecektir. Ayrıca üretici hizmet sektörünün kentsel alanda yer seçimi belirleyicileri irdelenecek diğer önemli bir konudur.

2.1 Hizmet Sektörüne İlişkin Tanımlama

Hizmet sektörünün en bilinen tanımı Adam Smith tarafından,*"gerçekleştikten hemen sonra yok olan ve çok nadiren bir kez daha üretilebilmek için arkalarında iz veya değer bırakan kullanımlar"* olarak tanımlanmıştır. Hizmetlerin, sahip oldukları bu özellikler nedeniyle, ölçülebilmeleri zordur. Ancak Adam Smith'in tanımındaki hizmetlerin gerçekleşmelerinin hemen ardından yok olmaları ya da depolanmamaları özelliğine rağmen, hizmetler yeniden üretilebilir değerlerdir (İBB, 2008).

Geleneksel biçimde hizmet işletmesi olarak tanımlanabilecek bankalar, lokantalar, turizm işletmeleri dışında bir buzdolabının, otomobilin, bilgisayarın satışı da hizmet içeren ve faaliyet alanına giren konular olarak kabul edilmektedir (Öztürk, 1998).

Günümüzde ekonominin imalat, ticaret ve hizmet biçimindeki klasik ayırımı yerine, her sektör kendini bir hizmet örgütü olarak tanımlamayı tercih etmektedir (Öztürk, 1998).

Bu karışıklık sebebiyle hizmetin; pek kolay tanımlanamayan, anlaşılamayan ve kavranamayan bir olgu olduğu belirtilebilir. Bu zorluk, hizmetin tanımlanmasıyla ilgili çabalar göz önüne alındığında daha net bir görünüm kazanmaktadır (Öztürk, 1998, s.2)

Öztürk (1998) "Hizmet" kavramının tanımı ile ilgili şu iki noktanın altını çizmektedir:

- Hizmetin tanımlanması kolay değildir ve genel kabul gören bir tanımı da mevcut değildir. Dolayısıyla, nelerin hizmet olduğunun, hangi işletmelerin hizmet sektöründe yer aldığının kesin olarak söylenmesine de imkan yoktur.
- Ancak "dokunulmazlık", hemen tüm yeni hizmet tanımlarında karşılaşılan bir olgudur. Dolayısıyla bunun, hizmetin en temel özelliklerinden biri olduğu belirtilebilir.

Seyidoğlu ise (Seyidoğlu, 1992, s. 351) "hizmet"i, bir ihtiyacı veya talebi karşılamak için yapılan iş ya da sarf edilen emek gibi maddi varlığı olmayan ekonomik faaliyet şeklinde tanımlamıştır. Tanımda, genellikle tarım ve sanayi dışında olan ve çoğunlukla üretildikleri anda tüketilen ekonomik faaliyetlerin hizmet sınıfında yer aldığı ifade edilmektedir.

En önemli üretim faktörünün "toprak" olduğunu ileri süren Fizyokratlar, hizmetleri "tarım-dışı faaliyetler" şeklinde değerlendirirken; Say, "imalat-dışı faaliyetler" kapsamında ele almaktadır (Çizelge 2.1). Adam Smith ise daha önce de belirtildiği gibi, hizmetlerin metafizik yönlerini ön plana çıkarmakta olup "Somut bir ürünle sonuçlanmayan tüm faaliyetler" tanımlamasından göre hizmetleri, "mal dışındaki faaliyetler" şeklinde değerlendirdiği belirtilebilir (Ekinci, 2008).

Çizelge 2.1 : Hizmetlerle ilgili yaklaşımlar.

Kişiler	Tanıma ilişkin yaklaşımlar
Fizyokratlar (-1750)	Zirai üretim dışındaki tüm faaliyetler
Adam Smith (1723-1790)	Somut bir ürünle sonuçlanmayan tüm faaliyetler
J.Baptist Say (1767-1832)	Ürünlere fayda ilavesinde bulunan, imalat dışındaki tüm faaliyetler.
A. Marshall (1842-1924)	Üretildiği anda varlık bulan mallar (hizmetler).
Batı Ülkeleri (1925-1960)	Bir malın görünüşünde değişiklik meydana getirmeyen hizmetler.
Çağdaş	Bir malın görünüşünde değişiklik meydana getirmeyen faaliyetler.

Kaynak: Öztürk, 1998, s.2.

Sektörel yaklaşım çerçevesinde ileri sürülen bir görüşe göre, hizmet sektörünün üretimini diğer sektörlerden ayıran en önemli özellik, bu hizmetleri depolamadaki güçlük, tüketici ile üretici arasında direkt, çoğunlukla yüz yüze ortaya çıkan değişimdir. Bu yüzden kimi iktisatçılar, hizmet sektörüyle ilgili olarak "ticarete uygun olmayan sektör" (non-tradable sector) tanımını kullanmaktadır(Ekinci, 2008).

Rust, Zahorik ve Keiningham'a göre "hizmet", bir tarafın diğerine arz ettiği, dokunulamayan, sahip olunamayan ve üretimi fizikî bir ürüne bağlı olan veya olmayan herhangi bir hareket ya da iştir (Roland ve diğerleri, 1996, s.7).

Grönroos (2000) ise hizmeti tanımlarken her zaman olmasa da dokunulmaz bir yapıya sahip, hizmeti sağlayanın fiziki kaynakları ya da malları veya sistemleri arasındaki etkileşimle oluşan ve müşteri sorunlarına çözüm olarak sağlanan bir faaliyet dizisi olarak açıklanmaktadır. Hizmetin etkileşim boyutu üzerinde durulan bu tanımda etkileşimler müşteri ile hizmeti direct yerine getiren kişi arasında olabileceği gibi, hizmetin sunulduğu çevredeki fiziki kaynaklarla ve mallarla olabilir. Örneğin sağlık hizmetinde arz eden taraf olan doktor ve talep eden kişi olan hasta arasındaki etkileşim kadar, hastanın hizmetin arz edildigi yerdeki ultrason cihazı, hasta muayene koltugu gibi fizikî unsurlarla etkilesimde bu kapsamdadır (Ekinci, 2008).

Hizmetleri üretim tüketim boyutuyla açıklamak gerekir. Üretim yönüyle hizmet sektörüne baktığımızda, hizmetler elle tutulamayan ve maddi olmayan ürünlerdir. Burada farklı olarak sanayi ürünleri maddi olan ürünler olup, elle tutulabilir. Goe ve Shanahan'a göre üretim tabanlı tanımın problem yarattığı, bu yüzden tüketim tabanlı alternatif tanımı ortaya atmışlardır. Üretim tabanlı bu tanımda servisler kısa bir sürede tüketilmeleri ve sonraki kullanımlar için depolanamamaları yönüyle sınıflandırılmaktadır (Goe and Shanahan, 1990).

Gatrell' a göre ise örneğin bir muhasebe firması hazırladığı bir kitapçık sadece bir süreliğine doğru olup kısa süreli bir kullanımı vardır. Ancak bu kitapçığa istenirse sonradan da ulaşılabilir. Sonuç olarak üretim ve tüketim tabanlı tanımlar kendi içinde yöntem problemlerini içermektedir. Her iki tanımda başarılı bir şekilde hizmet sektörünü sanayi sektöründen ayırmaktadır (Gatrell, 1999).

Uluslar arası antlaşmaları incelediğimizde; AB ülkeleri kurucu antlaşması olan Roma Antlaşması'nın 60. Maddesinde hizmetler "normal olarak bir ücret karşılığı yapılan

ve malların, sermayenin ve kişilerin serbest dolaşımı kapsamına girmeyen işler" olarak tanımlanmakta olup hizmetin kapsadığı alanlar sınai nitelikli, ticari nitelikli, esnaf-sanaatkar ve mesleki faaliyetler olarak açıklanmıştır (Ekinci, 2008).

Diğer önemli bir antlaşma olan ve Uruguay Turu esnasında oluşturulan GATS (General Agreement on Trade in Services:Hizmet Ticareti Genel Antlaşması)'ta "hizmet" tanımının mevcut olmadığı ve buna neden olarak hızla gelişen teknolojiyle beraber, ortaya çıkacak yeni hizmetlerin tanım dışında kalmasını engellemek olduğu belirtilmiştir (Ekinci, 2008).

2.2 Hizmet Sektörü Faaliyetlerinin Sınıflandırılması

Üçüncül sektör olarak da tanımlanan hizmet sektörü, gelişmiş ekonomilerin en önemli parçalarından biridir. Asıl amacı diğer işlere ve son müşteriye gerekli hizmetleri sağlamaktır. Basit tanımı ile malların imalatı, madencilik veya tarım ile doğrudan ilişkisi olmayan çeşitli ekonomik faaliyetlerin bir grubudur. Tipik olarak emek, yönetim becerileri, eğlence, eğitim gibi biçimlerde insan değerleri katan koşulları içermektedir (İBB, 2008).

Tarım ve imalat sektörü dışında kalan üçüncül sektör ya da artık sektör olarak isimlendirilen hizmet sektörünün sınıflandırılması zordur. Araştırmacıların bazıları ulaşım, iletişim ve kamu kuruluşlarını hizmet sektörüne dahil ederken bazıları dışında tutmaktadır. Bazı sanayi aktiviteleri beraberinde büyüyen ve gelişen hizmet sektörlerini getirirken, üretim ve mühendislik gibi bazı aktiviteler hem sanayi hem de hizmet sektörü içinde sayılabilmektedir (Şentürk, 1996).

Araştırmacılar hizmetin karışık yapısını açıklarken hizmet sektörünün fonksiyonel değişimini orta (üretici), final talep (tüketici) ve kar amacı gütmeyen servisler olarak ele almaktadır. Üzerinde odaklanılan diğer bir sınıflama ise çekirdek ve çevresinde servis sektörüne dayalı oluşan üretici pazar özellikleridir (Bagchi-Sen, 2001).

Genel olarak hizmetler, nüfusa hizmet veren toplumsal hizmetler (eğitim, sağlık, idare ve rekreasyon) ve iş hizmetleri olarak iki temel başlık altında ele alınabilmektedir. İş hizmetleri kapsamında Üst Düzey Hizmetler (finans, sigorta, gayrimenkul yatırımı danışmanlığı) ve Üretim Hizmetleri (muhasebe, yazılım faaliyetleri, hukuk danışmanlığı, reklamcılık, mühendislik, mimarlık, Araştırma

Geliştirme faaliyetleri(Ar-Ge)) merkez oluşumunun kilit faaliyetleri olmaları nedeniyle önem taşımaktadır (İBB, 2008).

Gatrell'a (1999) göre hizmet tanımı yapıldıktan sonra hizmeti; üretici ve tüketici olarak ayırmak gerekmektedir. Son kullanıcılar üretici ve tüketici hizmetlerde farklılık göstermektedir. Üretici hizmetler kapitalist firmalara hizmet sunarken, tüketici hizmetler kişilere ve hanehalklarına hizmet sunmaktadır.

Üretici hizmet sektörü reklamcılık, muhasebe, ticari bankacılık, emlak, hukuki servisler, araştırma-geliştirme ve teknik danışmanlık olarak aktivitelerine göre sınıflandırılmaktadır. Bu aktivitelerden bazıları hem tüketici hem de ticari piyasa aktivitelerinde yer almasına rağmen, sahip oldukları ilişkiye bağlı olarak hizmeti sağlayıcı ve satıcı arasındaki ilişki ve hizmet türüne göre değişmektedir. Örneğin satın alma talepleri satın alma işleminden ayrılmaktadır (Gatrell, 1999).

Bu tanımlar her ne kadar alışılagelmiş olsada Goe ve Shanahan'a göre metodolojik karışıklıklar devam etmektedir. Bu hususta SIC kodlarının karışıklığa sebep olduğuna işaret etmektedirler (Goe and Shanahan, 1990).

Amerikan Hükümeti tarafından endüstriyel sınıflama için kullanılan 4 basamaklı bu kodlar tüketici hizmetler ile üretici hizmetlerin ayrımında yetersiz kalmaktadır. Çünkü bu kodlar sağlanan servis tabanlı olup bazıları son kullanıcı hakkında bilgi vermemektedir. Örneğin ticari fotoğrafçılık (SIC 7333) ve stüdyo fotoğrafçılığı (SIC 7221) son kullanıcı olarak birbirinden ayrılabilmektedir (Goe and Shanahan, 1990).

Ancak, örneğin kopyalama merkezleri eğitim birimlerine, firmalara ve şahıslara hitap etmekte olup üretici mi yoksa tüketici mi olduğu ayırt edilememektedir. Buna ek olarak bazı firma türleri hem hizmet hem de üretim aktivitelerine sahip olduğundan SIC kodlarında karışıklığa sebep olmaktadırlar. Bu yöntemler üretici hizmet literatürünün gelişimini olumsuz etkilemektedir (Gatrell, 1999).

Üst üretici hizmetlerin gelişimini anlamak için önce üretici hizmetlerin kişisel hizmetlerle olan ilişkisinin nasıl olduğu üzerinde durmak gerekir (Witlox ve Derudder, 2004).

Marshall ve diğerleri (1988) her iki grup hizmetin buluşmasını son talep (kişisel hizmetler ya da tüketici hizmetler) ve orta düzeyde talep (üretici hizmetler) şeklinde ayırt etmektedirler.

Buna karşın Daniels (1993) bu hizmetleri tanımlamanın güçlüğünün, sahip oldukları farklı karakter yapısından geldiğini savunmaktadır. Daniels buna örnek olarak bankacılık ve sigortanın Marshall ve diğerlerinin (1988) öngördüğü ikili yapıyla sınıflanamadığını çünkü her iki hizmetin orta ve son talepte buluştuğunu ve her ikisininde üretici ve kişisel hizmet olduğunu ifade etmektedir. Her iki gurubu birbirinden ayırmak için gösterilen çaba birbirine geçen iki sebep dolayısıyla başarısız olmaktadır (Witlox ve Derudder, 2004).

İlk olarak bu yaklaşım mekan ve zaman değişimine dikkate almadığı için başarısızdır. İkinci olarak ise bankacılığı üretici hizmet olarak baskın orta düzeyde talep odaklı bir sınıflandırmaya tutmasının yanıltıcılığıdır. Bankaya yatırılanların değeri ve para hareketleri bankadaki kredilerden daha ağır basmakta ama çalışanların çoğunluğunun iş bağlamaları sonrası için bağlantılar sağlamaktadır.

Üretici ve tüketici hizmetler arasındaki bu kavramsal problemler Allen (1988, s.18) tarafından ayrılması mümkün olmayan ve ayrılması istenmeyen servisler olarak tanımlanmış olup "ticari ve finansal hizmetlerin ekonomideki değiştokuş sürecine aracılık eden ve süreci kısaltan servisler olup ne üretici ne de tüketici hizmetler olduğu; bunların dağıtım (circulation) hizmetleri olduğu ve sanayiler için orta düzeyli hizmet üreten veya tüketiciler için final hizmet üreten hizmet olmadıklarını" ifade edilmiştir.

Aranson ve diğerleri (1985) net bir tanımı olmayan hizmet sektörünün anlaşılabilmesi için aktivite tablosu oluşturmuşlardır (Çizelge 2.2). 7 başlık altında toplanan hizmet sektörü aktiviteleri kendi içinde alt başlıklar ve örneklerle irdelenmiştir. Çizelgede hizmet sektörü aktivitelerinin çokluğu ve karmaşık yapısı sınıflandırmadaki zorluğu ortaya koymaktadır.

Balistreri ve diğerleri (2009) üretici hizmetleri şu şekilde sınıflamışlardır:

- Profesyonel servisler:
  i. Avukatlık,
  ii. Muhasebe denetimi,
  iii. Mühendislik servisleri,
- İş hizmetleri: Bu hizmetler eksik rekabet ortamlarında ve yükselen ölçek ekonomilerinde görülür. Bu hizmetler telekominikasyon, finansal hizmetler, ulaşım hizmetleri ve diğer iş hizmetleri.

Çizelge 2.2 : Hizmet sektörünün kapsayabileceği aktiviteler.

Seyahat, Ulaşım, Turizm ve Boş Vakit Hizmetleri
•Pansiyonculuk
•Eğlence ve kültürel hizmetler
•Denizyolu ile yük taşımacılığı
•Turizm (tanıtım hizmetleri, tur öperatörlüğü)
•Yük taşımacılığı (hava, demiryolu, kara)
•Yolcu taşımacılığı
Yatırımların Değerlendirilmesi Hizmetleri
•Yatırım gelirleri
•Telif hakkı,
i.Telif hakkı ücreti,
ii.Ruhsat ücreti gibi finansal mallardan gelen gelir,
•Emlakçılık
•İşçi Birikimleri
Destek Hizmetleri
•Muhasebe
•Reklam
•Eğitim
•Kişisel Hizmetler (ev hizmetleri, sürücülük, kuaförlük gibi)
•Profesyonel hizmetler (finansal, hukuki, tıbbi ve teknik danışmanlık)
•Tamir ve bakım hizmetleri
İnşaat ve Mühendislik Hizmetleri
•İnşaat ve Mühendislik (projelendirme, proje danışmanlığı)
Haberleşme, Bilgi ve Veri Düzenleme Hizmetleri
•Veri düzenleme
•Televizyonculuk, basın-yayın, sanatsal aktiviteler
•Haberleşme (telefon, telgraf, televizyon, very transferi)
Mali Hizmetler
•Bankacılık ve diğer mali hizmetler
•Aracılık (taşımacılık ve sigortacılık)
•Sigortacılık
Yönetim Hizmetleri
•İstihdam
•Franchising
•Sağlık (hastane yönetimi gibi)
•Leasing
•Toptan ve perakende satış hizmetleri

Kaynak: Şentürk, 1996, s.22.

Hizmetler sektörünün sınıflandırmasına yönelik diğer bir tanımlama ise OECD kriterleridir. Bu kriterler göre hizmetler; üretici, tüketici, sosyal ve kişisel hizmetler olmak üzere dört alt grupta toplanmaktadır:

- Üretici Hizmetler; iş ve profesyonel, finans, sigorta ve emlak hizmetleri olmak üzere dört alt gruptaki faaliyetleri içermektedir. Bu kategorideki hizmetler, diğer firmalara satılan üretim faaliyetlerinin artmasını sağlayan orta kademe girdilerdir.
- Dağıtıcı Hizmetler; perakende ticaret, toptan ticaret, ulaşım, haberleşme hizmetleri olmak üzere dört alt gruptan oluşmaktadır. Bu kategorideki hizmetler ürünleri, bilgiyi ve insanları bir yerden bir yere taşıyan faaliyetleri içermektedir.
- Kişisel Hizmetler; konaklama ve yeme-içme, rekreasyon, eğlence ve kültür, domestik ve diğer kişisel hizmetler olmak üzere dört alt gruptan oluşmaktadır. Bu sınıftaki hizmetler, kentteki ev sakinlerine son ürünlerin sunulduğu ve müşteri ile hizmet sağlayıcı arasında karşılıklı ilişkinin kurulduğu faaliyetleri içermektedir.
- Sosyal Hizmetler; kamu yönetimi, sağlık, eğitim ve çeşitli sosyal hizmetler olmak üzere dört alt gruptan meydana gelmektedir. Bu kategorideki hizmetler, kentteki ev sakinlerine son ürünün sunulduğu faaliyetleri içermekte ve belli bir pazarlarının bulunmaması nedeniyle diğer hizmet alt gruplarından farklılıklar göstermektedir.

Avrupa Komisyonu'nun Türkiye ile "hizmetlerin serbest dolaşımı müzakereleri"ne ilişkin olarak hazırladıgı taslak raporda hizmetler 15 adet başlık altında şu şekilde sıralanmıştır:

- Meslekî hizmetler,
- Sağlık hizmetleri (doktor, eczacı, hemşire, veteriner ilaçları üreten fabrika direktörü, özel hastahane direktörü, dişçi, gözlükçü, laboratuar hizmeti ile uğraşan eczacı ve veteriner),
- Hukuki hizmetler (noter, Türkiye mahkemelerinde görev yapan avukat, malî müsavir ve yeminli malî müsavir),
- Turizm hizmetleri (rehber, seyahat acentesi direktörü),

- Diğer meslekler (yönetici ve diger kalifiye personel dışında serbest bölgelerde çalışan personel, kıyı ticareti ve bağlantılı faaliyetlerde bulunan personel, gazete direktörü),
- Posta ve kurye hizmetleri,
- Telekomünikasyon hizmetleri,
- Görme ve işitme ile ilgili hizmetler,
- İnşaat hizmetleri,
- Dağıtım hizmetleri,
- Çevre hizmetleri,
- Sigorta hizmetleri,
- Bankacılık hizmetleri,
- Turizm hizmetleri,
- Ulaştırma hizmetleri.

Çakır (1999) değişik kişiler tarafından farklı zamanlarda yapılan hizmet sektörü sınıflamalarını incelemiş ve 1960'lar ile 1990'lardaki sınıflamalar arasında büyük farklılıklar olduğunu belirterek hizmet sektörüne ilişkin yapılan sınıflandırmalar arasında farklılıklar olduğunu ortaya koymuştur.

Çakır (1999) teknolojik gelişmelerin, değişen ekonomik yapının ve ilişkilerin, işgücünün üretimden hizmet sektörüne kaymasına, yeni iş olanaklarının ortaya çıkmasına neden olarak günümüz global ilişkilerini sağlayan hizmet sektörünün oluşmasını sağladığını ifade etmiştir.

İstanbul'a ait hizmet sektörünün karşılaştırılmasında kolaylık sağlamak amacıyla Çakır (1999) tarafından hazırlanan öneri sınıflama dört ana başlık altında toplanmıştır (Çizelge 2.3).

Çakır (1999) bu çalışmasında özellikle iletişim hizmetlerini kentin dış dünyaya tanıtılmasında sahip olduğu büyük rolden dolayı sınıflamasına dahil etmiştir. Bu iletişim hizmetleri televizyonculuk, gazetecilik, yayıncılık, film endüstrileri, reklamcılık, iletişim danışmanları ve çeşitli iletişim hizmetleri olup toplam 7 adet alt başlık olarak gruplanmıştır. Bu sınıflama yapılmış diğer sınıflamalara göre oldukça kapsamlı ve detaylıdır.

Çizelge 2.3 : Öneri hizmet sektörü sınıflaması.

Dağıtıcı Hizmetler
•Ulaşım
•Haberleşme
•Toptan Ticaret
•Perakende Ticaret
Üretici Hizmetler
•Finans
•Sigorta
•Hukuk
•Gayrimenkul
•Bilgisayar Hizmetleri
•Kiralama Hizmetleri
•Çeşitli Profesyonel Hizmetler
•Kurum Üyeleri
•İletişim Hizmetleri
i.Televizyonculuk
ii.Gazetecilik
iii.Yayıncılık
iv.Film Endüstrileri
v.Reklamcılık
vi.İletişim Danışmanları
vii.Çeşitli İletişim Hizmetleri
Tüketici Hizmetler
•Sağlık
•Eğitim
•Otel-Motel Hizmetleri
•Yiyecek Hizmetleri
•Kişisel Hizmetler
•Eğlence, Rekreasyon ve Kültür Hizmetleri
•Tamir ve Bakım Hizmetleri
•Ev Hizmetleri
Kar Amacı Olmayan Hizmetler
•Kamu Yönetimi
•Savunma
•Vakıflar ve Dernekler

Kaynak: Çakır, 1999.

2.3 Hizmet Sektörünün Gelişimi

Hizmet sektörünün oluşumuna ve gelişimine yönelik farklı yaklaşımlar söz konusudur. Hizmet sektörünü değerlendiren araştırmacılar hiçbir ekonominin hizmet sektörü olmadan devam edemeyeceğini konusunda hem fikirdirler. Sanayi Devrimi, 1760'lı yıllarda başlayıp 1933'lü yıllara kadar devam etmiş olup 1933'ten sonra 2. Dünya Savaşı'nın çıkmasıyla teknolojik gelişme süreci duraklamasına rağmen, roket ve mikro dalgalar üzerinde yoğunlaşmaya başlanmıştır (Ekinci, 2008).

1950'li yıllara gelindiğinde, yeni bir teknoloji devrimle özellikle otomotiv sanayii ve teknolojisi belli bir safhaya gelmistir. Bunun yanında ortaya nükleer enerji gibi yeni enerji kaynakları çıkmaya başlamıştır. Elektronik ve bilgisayar alanında ortaya çıkan gelişmeler daha sonra iktisadî hayata hâkim olmaya başlamıştır ve teknolojik yapıdaki bu gelişmeler, hizmet sektörünün büyümesini ve gelişmesini sağlamıştır (Ekinci, 2008).

Sektörün gelişim süreci dikkate alındığında, teknoloji alanında meydana gelen yeniliklerin bariz bir etkisinin olduğu görülebilmektedir. Söz konusu etki, kendisini özellikle istihdam alanında hissettirmiştir (Ekinci, 2008).

1980'ler öncesine kadar ekonomik yapılanma, endüstriden servislere geçiş, endüstrinin yeniden yapılanması sosyal bilimciler tarafından ekonomiye bakış açısıyla incelenmiştir. Aslında coğrafyacılar, sanayi alanları, esnek üretim, işgücünün mekansal dağılımı, teknoloji ve özellikle hizmet sektörü konularına kendilerini adamışlardır (Scott, 1998a, 1998b; Storper and Walker, 1989; Baily, 1995).

Endüstrinin şehirsel mekanda yeniden yapılanması ücretlerdeki eşitsizliklerin artmasına neden olmuştur. Fordizmden esnek üretime geçiş yeni bir sosyal yığılma yapısının oluşmasına sebep olurken bu oluşum global ekonominin lokomotifi olan finansal servis endüstrileri ve bilişim endüstrilerinin güçlü etkisiyle oluşmuştur (Wallace and Brady, 2001; Grant and Wallace, 1994; Rubin, 1995, 1996).

Finans Kapitalinin yoğunlaşması ve baskınlığının sonucu olarak şekillenen kentsel mekan, yalnızca endüstriyel şekillenmenin bir sonucu değil, aynı zamanda üst düzey yöneticiler, teknokratlar ve yaratıcı sınıfın yer aldığı hizmet sektörü çalışanlarının yer aldığı bir yapının oluşmasını sağlamıştır. Bu hizmet sektörü çalışanları, düşük ücretli servis ekonomilerinin gelişimiyle oluşmaktadır (Di Tomaso, 2001; Wallace and Brady, 2001; Florida, 2002).

Amerika'da yeniden şekillenen sanayi sermayesi globalleşmiş ve rekabet baskısını arttırarak dünya genelinde yayılmıştır (Bluestore and Harrison, 1982; Harvey, 1989; Nielsen and Alderson, 1997; Rubin, 1996; Sassen, 2000, 2001).

Amerikan ekonomisinde endüstriden hizmet sektörüne geçen şirketler, düşük üretimli işleri gelişmekte olan ülkelere ihraç ederek bu karlılık krizlerine stratejik bir yanıt vermişlerdir (Bluestore and Harrison, 1982; Harrison, 1994).

Bu şirketler yatırımlarını sanayi üretiminden daha karlı ve esnek olan servis endüstrilerine kaydırmışlar ve sermayenin yer değiştirerek ekonomik öneme sahip finansal merkezlerin oluşmasını sağlamışlardır (Jaffee, 1986; Grant ve Wallace, 1994).

Bu mekansal yeniden yapılanma ve ekonomik gelişmeler metropoliten alanın sahip olduğu finansal güç ve global yapı ile orantılı olarak değişmesine neden olmuştur (Moller ve Rubin, 2008).

Özellikle hizmet sektöründeki büyüme ve profesyonellerin oluşturduğu bir sınıfın oluşması toplum yapısındaki ilişkilerin değişmesine neden olmuştur (Hansen, 1990).

Post-Fordist dönemin getirdiği dinamiklerin etkisiyle üretim ve hizmet firma ilişkilerinin yeniden tanımlandığı bir ekonomik yapı oluşmuştur. Araştırmacılar özellikle yeni endüstriyel gelişmeler, işgücündeki artış ve bölgesel gelişmeye bağlı olarak oluşan belirgin bir grup hizmet aktivitelerinin yeni üretici hizmetlerin oluştuğunu belirtmektedir (Hansen, 1990).

Geçtiğimiz son 70 yılda geç Kapitalizm ile ilişkili olarak ekonomik yapıda hizmet sektörü temel olmayan sektör yapısından temel ekonomik yapısına dönüşmüştür (Perry, 1990; Harrington and Lombard, 1989; Harrington, 1995).

Hizmet sektörünün ekonomideki yerine ve önemine ilişkin çalışmalarda bulunan iktisatçı, J.Gershuny, modern toplumlardaki temel eğilimin bir hizmet toplumuna değil, aksine "kendi kendine yeterli bir hizmet toplumu (self-service society)"na yönelik olduğunu ileri sürmektedir (Ekinci, 2008).

Bu düşünceye göre; insanlar, giderek daha fazla miktarda sınaî mal edinmektedir. Bu süreçte, insanların hizmet ürünlerine ihtiyaçları artmakla beraber söz konusu ihtiyaçlar, özel ya da kamu hizmet sektörlerinden karşılanmamaktadır (Ekinci, 2008).

Tam tersine, insanlar evlerinde kurup kullanacakları sınaî mallarla, gerekli hizmeti kendileri üretme yoluna gitmektedir. Gershuny, bu durumda, hizmet sektörünün ürettiği hizmetlerin değil hizmet üreten malların satın alımının artmakta olduguna dikkat çekmektedir (Ekinci, 2008).

Öztürk'ün (1998) "Hizmet Pazarlaması" çalışmasında hizmet sektörünün büyüme sebepleri ağırlıklı olarak sosyal kaynaklı gelişmeler sonucunda olduğu ifade edilmiştir (Çizelge 2.4). Buna ek olarak teknolojik gelişmeler ve buna bağlı oluşan gelişmeler yeni hizmetlerin oluşmasını sağlamıştır.

Çizelge 2.4 : Hizmet sektöründeki büyümenin sebepleri (Şentürk, 1996, s.15).

Sebepler	Örnekler
Zenginlikteki artış	İnsanların daha önceleri kendilerinin yerine getirdiği bahçe bakımı, halı temizleme vb. hizmetleri başkasından alma isteğindeki artış.
Daha fazla boş zaman isteği	Seyahat acenteleri, oteller ve yetişkin eğitimi kurslarına olan talepteki artış.
Kadın işgücü oranında artış meydana gelmesi	Gündüz çocuk bakımı, temizlik, ev dışında yemek hizmetlerine olan talepteki artış.
Hayattan beklentilerin artışı	Bakım evlerine ve sağlık hizmetlerine olan talepteki artış.
Ürünlerin daha komplike olması	Araba ve bilgisayar gibi komplike ürünlerin bakımını sağlayacak nitelikli uzmanlara daha fazla ihtiyaç hissedilmesi.
Hayatın daha karmaşık hale gelmesi	Gelir vergisi muamelecileri, evlilik danışmanları, hukuk danışmanları ve istihdam hizmetçileri için daha fazla talep olması.
Çevreye ve kaynakların kıtlığına verilen önemin artması	Satın alınan veya kiralanan hizmetlere daha fazla talep olması. Kapıdan kapıya otobüs servislerinin veya sahibi olmak yerine kiralamanın tercih edilmesi.
Yeni ürünlerin sayısındaki artış	Programlama, tamirat ve zaman paylaşımı gibi bilgisayara dayalı hizmetlerdeki gelişmeler.

Kaynak. Şentürk, 1996, s.15.

Mikro teknoloji ve telekomünikasyon alanlarındaki gelişmelerle yazılım mühendisliği, reklamcılık ve multimedya, televizyon ve film yapımcılığı, interaktif haberleşme, bankacılık ve sanal kütüphanecilik gibi yüksek teknolojilerin yoğun olarak kullanıldığı hizmet sektörleri oluşmuştur (Ekinci, 2008).

Batı ekonomilerinde hizmet sektörü bir taraftan Gayri Safi Milli Hasıla'ya (GSMH) bir taraftan istihdama yaptığı katkıyla hakim sektör konumuna ulaşmıştır. Bunun diğer bir sebebi ise imalât sanayinin giderek artan ölçüde hizmet isletmelerine bağlı hâle gelmesidir (Ekinci, 2008).

2.3.1 Hizmetteki değişimi anlatan teoriler

Hizmetteki değişimi anlatan ve ön plana çıkan teorilerden ilki Clark'ın (1940) geliştirdiği "ihtiyaçların hiyerarşisi" olup bu teoride hizmet sektörünün ihtiyaçları yerine getirmesinin ürünlerden daha fazla olduğu ve kişi başı milli gelir arttıkça gelirlerin büyük bir oranının hizmeti satın almaya adanacağı belirtilmektedir. Sonuç olarak daha zengin olan ülkeler ve bölgelerde hizmet sektörü seviyelerinde artış deneyimi yaşanacaktır.

Baumol (2001) ise arz tabanlı bir açıklama yapmıştır. Baumol hizmetlere ve ürünlere olan talebin gelirden bağımsız olduğunu varsaymaktadır ve toplam üretim içinde hizmetlerin oranının zaman içinde ve ülkeler arasında sabit olduğunu ifade etmektedir. Buna karşın hizmet sektörü üretimi sanayi üretiminden daha az artmaktayken, hizmet sektörü iş oranlarını yüksek gelirli ekonomilerde daha fazla olmaktadır.

Sanayiler arası işbölümü hizmet sektörünün haklı başarısına işaret etmektedir. Örneğin Russo ve Schettkat'ın (2001) ve Petit'in (1986) girdi ve çıktı tablolarını temel alan çalışmalarında dış kaynak kullanımının sanayi üretiminden orta düzeyli üretici hizmetlere doğru yönelişte artış olduğunu açıkça ortaya koymuşlardır.

Walker (1985) ve Daniels (1985) ise bu durumun işbölümünde artan değişim dolayısıyla oluştuğunu ve bunun hizmet aktivitelerini dışsallaştırarak şirket ofislerinde bağımsız uzman hizmet sağlayıcılara yönlendirmiştir.

Servis ekonomilerinde yer alan ikili teori bugünün modern servis ekonomilerini açıklamaktadır. Bu teori endüstrilerinin yeniden yapılanması sonucu ekonomi ve işgücü temelli servis endüstrilerinin yeniden yer seçmesi olarak açıklanmaktadır (Moller ve Rubin, 2008).

Literatürde artan dışsallaştırmanın kullanımını gerekçe gösteren birkaç sebep vardır (Dallerba ve diğerleri, 2009). Howell ve Green'e (1986) göre hizmetin dışşallaşmasının 3 önemli sebebi vardır:

1) Potansiyel maliyet tasarrufu,
2) Daha iyi kalitede hizmet elde edebilme yeteneği (Daniels ve Thrift de (1987) aynı şekilde belirtmiştir),
3) Artan teknik karmaşıklık ve hizmet fonksiyonlardaki uzmanlaşma (Hansen (1993) tarafından da vurgulanmıştır).

Bryson, Daniels ve Warf'a (2003) göre firmalar esnek ürün ya da hizmete ihtiyaç duyduklarında bunu üretici hizmetlerden sağlamaktadırlar.

Abraham ve Taylor (1996) ölçek ekonomilerinin gerçekleşmesiyle özelleşmiş belirli hizmet sağlayıcılarının firmaları antlaşmaya yönlendirdiğini belirtmektedir. Birçok kanıt ve ekonomik teori özelleşen (yerel ekonomiler) ve çeşitlenen (kentleşme ekonomileri) hizmet pazarları için ekonomik büyümenin önemli olduğunu belirtmektedir (Dall'erba ve diğerleri, 2009).

Marshall (1920), Ohlin (1933) ve Hoover'ın (1937) katkılarıyla kentsel ve bölgesel literatürde ticari olmayan ara malların, yığılma ekonomilerinin dışsal kaynağı olması nedeniyle önemli olduğu ve yığılma ekonomilerinin, bilgi kentlerinin ve karışık yapıdaki sanayilerin oluşumunu sağladığı, böylece bölgeler arası ekonomik farklılıklara açıklık getirilmiştir (Vernon, 1960; Chinitz, 1961; Jacobs, 1969).

Yeni ekonomik coğrafya literatürü önemi artan ölçeğe göre getiri ve taşıma maliyetlerindeki artışın yığılma ekonomilerinin kaynağı olması üzerine odaklanmıştır (Dall'erba ve diğerleri, 2009).

Birçok hizmet sektörünün sağladığı bilgi ve deneyim uluslar arası satılamamakta, uzaklık arttıkça artan maliyetleri tecrübe etmektedir (Klaesson, 2001).

Bunun yanında hizmet sektörlerinin birçoğu yüz yüze görüşmeye ihtiyaç duymaktadır (Coffey ve Bailly, 1991).

Üretici hizmet sektörü ve üretim sektörü birbirine yakın olma avantajını kullanmak ister. Örneğin Marshall (1988) yaptığı çalışmada İngiltere'nin üç bölgesinde Birmingham, Leeds ve Manchester'da hizmetlerin yaklaşık %80'inin aynı bölge içinde sanayi kuruluşları tarafından satın alındığını göstermiştir. Diğer bir örnek ise Andersson (2006) tarafından yapılmış olup, bu çalışma da üretim ve üretici hizmet sektörünün İsveç'in fonksiyonel bölgelerinde eş konumlu yer seçtiği ortaya konmuştur.

Son olarak hizmetlerin sadece sanayi sektörüne satılmadığını belirtmek gerekmektedir. Ulaşım, iletişim, depolama gibi servislerin kendileri ise diğer hizmet servisi firmalarına satılmaktadır (Wölfl, 2004). Bu süreç büyük kentlerdeki yığılma sürecini güçlendirmektedir (Dall'erba ve diğerleri, 2009).

2.3.2 Dünya kenti ve hizmet sektörü gelişimi

Dünya kenti hiyerarşisi Smith ve Timberlake (1995) tarafından tanımlandığında dünya kentlerinin ana noktalar oluşturduğu bir ağ yapısı ve bu yapının kentlerin global matrislerinin tanımıyla ilişkili olduğu bir oluşumdan bahsedilmektedir.

Dünya Kentleri birçok uzmanlaşmayı ve bunun sonucu farklı birçok hizmet türünü içinde barındırmaktadır (Witlox ve Derudder, 2004). Hiyerarşide aynı kademede olan kentler eşit fonksiyonlar sunmamaktadır. Örneğin Sassen'e (2000) göre Amerika'da New York kenti bankacılık, muhasebe ve reklamcılık öncü iken, Washington hukuk hizmetleri, araştırma ve geliştirme, örgüt üyeliği konularında öncüdür. Bu durum Avrupa için de geçerli olup Frankfurt ve Londra finansal hizmetlerde yüksek puana sahipken, Brüksel ve Cenevre örgüt üyeliğinde yüksek puana sahiptir. Dünya kenti olma özetle hem hiyerarşik hem de fonksiyonel eğilimlerin karışımını gerektiren bir ağ sonucu oluşmaktadır (Witlox ve Derudder, 2004).

Kentsel araştırmalar kentleri büyük sosyo-ekonomik sistemlerin fonksiyonel düğüm noktası olarak ifade etmiş ve buna örnek olarak Christaller'in (1933) merkezi yerler teorisi gösterilebir (central-place theory). Bu teoride yerleşmeler merkezi yerde fonksiyonlardırılmış ve çevresine hizmet sağlayan odaklar olarak kabul edilmiştir. Sonrasında Lösch'in (1954) katkılarıyla bu teori genişletilmiştir. Bu çalışmalar sonucunda kentsel sistemlerin mekansal dağılımında fiziksel sınırların ekonomik sınırlarla entegre olduğu ifade edilmiştir. Yirminci yüzyılın başından itibaren Christaller'in sezdiği gibi dünya ekonomisi globalleşmiş ve tüm kentler bir tek kentsel sisteme bağlıymış gibi düşünülmeye başlanmıştır (Wallerstein, 1983).

Global kentsel ağın değerlendirilmesinde dikkate alınması gereken 4 önemli aşama vardır:

1) Bu orijinal hiyerarşik düzen yeni seviyelerle desteklenmelidir (Hall, 2001),
2) Artan globalleşmenin etkisiyle ve üretim tabanlı sanayi üretiminden bilgi üretimine doğru değişim, yeni ve eski merkezi alan fonksiyonlarının

değerlendirilemediğini tartışmaya açmıştır. Bunun sonucunda kentleşmede global seviyeler oluşmuştur (Castells, 1996; Sassen, 2000),

3) Eş zamanlı globalleşme altında kentler hinterland ilişkilerinden çok artan karşılıklı mekansal akışkanlıkla tanımlanmaktadır (Castells, 1996),

4) Kentsel sistem ve merkezi yerlerin fonksiyonları arasındaki hiyerarşik durumun eşit varsayılmasıyla fonksiyonel uzmanlaşan kentlere doğru değişim oluşmuştur (Camagni, 1998; Sassen, 2000).

Mert'e (2003) göre ise uluslar arası yarışta önemli yerleri olan metropollerin birçoğunda belirli temel özellikler yer almakta olup bu özellikler:

- Bilgi üretiminde, karar ve örgütlenmede önemli bir yer tutmak,
- Uluslar arası bir alanda üretim ve dağıtımı örgütleyecek bir kapasitede olmak ve bu kapasitenin gerektireceği altyapıya sahip olmak,
- Bu mal ve hizmet üretim arzını gerçekleştirecek nitelikte, çeşitli dallarda uzmanlaşmış insan kaynaklarına sahip olmak,
- Haberleşme, iletişim ve ulaşımda uluslar arası kesişim noktasında bulunmak,
- Uluslar arası bankacılık, sigortacılık ve finans hizmetlerinin sunulduğu iş merkezlerine sahip olmak,
- İş dünyasının tüm ihtiyaçlarına cevap verebilecek, üst düzeyde hizmet sunan konaklama ve dinlenme imkanlarına sahip olmak,

Şeklinde belirtilmiştir.

Üst düzey üretici hizmetlerde görülen hızlı artışın altında sanayilerin artan hizmet ihtiyacı yer almaktadır. Sanayide ve depolamada yer alan firmalar hukuk, finans, reklamcılık, danışmanlık ve muhasebe gibi hizmetlere dışarıdan temin ederken, yer seçim stratejileri ile bir dizi iş hizmetinin gelişmesini sağlamaktadırlar (Sassen, 2000).

Üst düzey hizmet firmalarının kullandığı yeni teknolojiler sayesinde mesafe kavramı nötürleşmiş ve yerseçim kararlarında bir engel olmaktan çıkmıştır ancak, bu hizmetlerin yerseçimi stratejileri yeni bir ekonomik globalleşme yoğunluğuyla karşılaşmıştır (Swyngedouw, 1997). Bu firmalar global ağlarını belirli müşterilerine sunarak dünya kentleriyle ilişki içinde olan yeni gelişen kentlerin yerseçimi kararlarını desteklemektedirler. Bu servislerin belirli alanlarda yoğunlaşması dünya

kenti hiyerarşisine ulaşmada temel alan görevi görmelerini sağlamıştır (Witlox ve Derudder, 2004).

Witlox ve Derudder'e (2004) göre global hizmet firmaları 15 ya da daha çok kentte ofisi bulunan ve en az öncü globalleşme bölgeleri olan Kuzey Amerika, Batı Avrupa ve Pasifik Asya'da yer seçmiş olan firmalardır.

Teknoloji ve ekonomideki büyük değişim sonucunda oluşmaya başlayan dünya kentleri Christaller'in (1933) belirttiği merkezi alanların fonksiyonlarına uygun yeni servislerin oluşmasını sağlamıştır (Witlox ve Derudder, 2004).

Bu yeni merkezi alanların en önemli özelliği sanayi üretiminde yavaşlama ve gerilemeye karşın bilgisayar ve telekomünikasyon sektöründe yükselme; muhasebe, hukuk, reklamcılık ve danışmanlık gibi üst düzey hizmetlerde büyümedir (Castells, 1996).

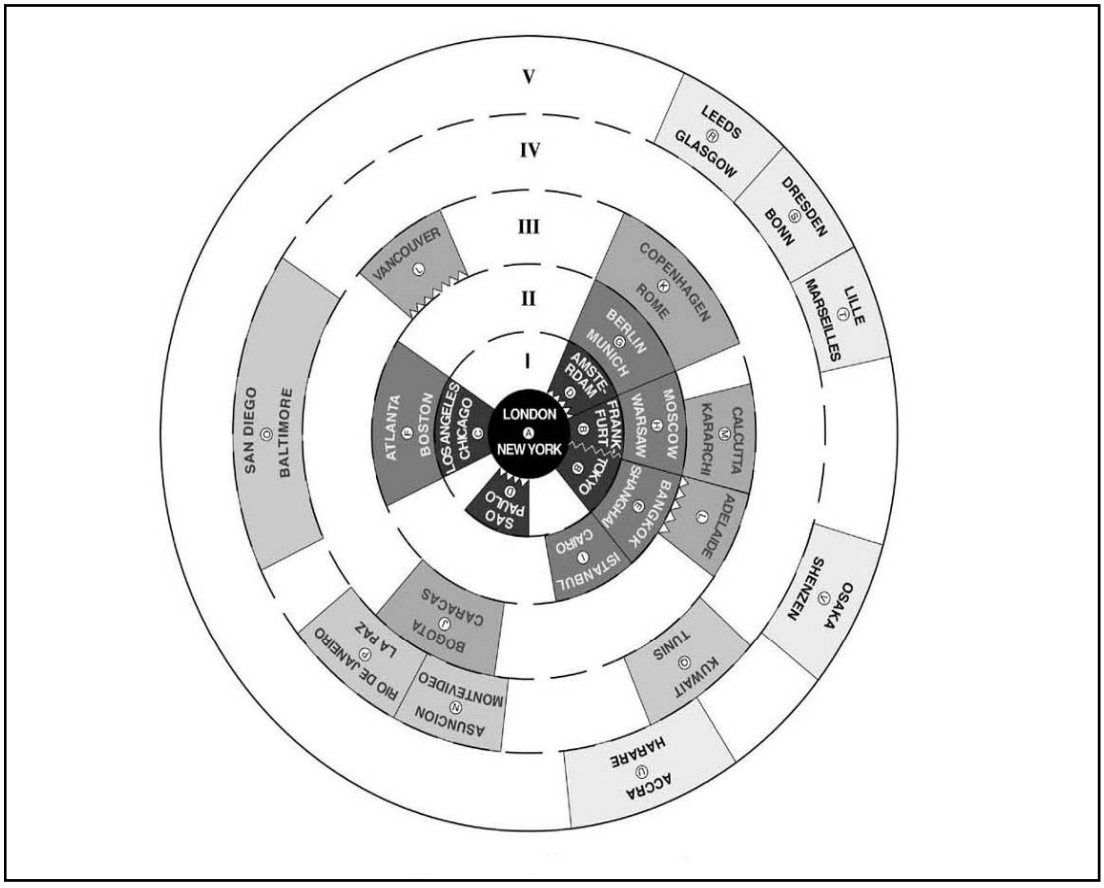
Bilgasayar, iletişim ve bilgi teknolojilerindeki muazzam büyüme ile üretici hizmetlerdeki keskin yükselişin birleşmesiyle merkezi alan fonksiyonlarıyla karşılaştırıldığında yeni mekansal yapıların oluşmasını sağlamıştır. Mevcut üretim sürecinin en üstüne yeni bir ekonomik aktivite olan global ekonomi tabakası yerleşmiştir. Bu sayede yerseçim stratejilerinde köklü değişiklikler oluşmuş ve global ekonomi; üst düzey bilgi teknolojilerinin üretildiği yeni ekonomik aktivitelerin yapılanmasını sağlamıştır (Taylor, 2000).

Accenture ve Price Water House Coopers gibi üretici hizmet firmaları pazarın talep yönünü takip etmemiş; dünya piyasasında global stratejiler belirleyip kendi ürünlerini satma yoluna gitmişlerdir (Witlox ve Derudder, 2004).

Bu değişimler sonucunda Sassen'inde (1991, 2000) belirttiği gibi dünya kentine açık şekilde bağlanan bir yapı oluşmuştur. Bu bağlantı ağ stratejilerinin sonucunda oluşan bölümlenmeler ve dünya kentlerindeki yığılmalar arasında kurulmuş olup mevcut üretim süreçlerinin ulusaldan uluslar arasına dönüşmesini ve yüksek düzeyde üretim hizmetlerinin yeniden yerleşmesine sebep olmuştur (Witlox ve Derudder, 2004).

Yeni global ekonomi Sassen (1996, s.92) tarafından "Global ekonomi dünya ölçeğinde gerçek zamanlı kapasiteli çalışma birimidir" şeklinde tanımlanmıştır. Günümüz kapitalism ekonomilerinde yeni fonksiyonel uzmanlaşmalar üst düzey üretici hizmetlerde görülmektedir. Bu üst düzey hizmetler dünya kentleri ağının değerlenen merkezlerinde yer almaktadır (Beaverstock ve diğerleri, 1999b, 2000).

Dünya kenti ağının belirlenmesinde yapılan güncel çalışmalardan biri olan Witlox ve Derudder'in (2004) çalışmasında kentlerin global ağa bağlanma ortalamaları ele alınıp yeni bir global kentsel hiyerarşi oluşturulmuştur (Şekil 2.1).



Kaynak: Witlox ve Derudder, 2004.

Şekil 2.1 : Dünya kenti ağında yer alan bantlar.

Belirlenen merkez ve bunun dışında yer alan 5 kademeli bant alanları kentlerin birbirleriyle olan iletişim düzeyleri ve bölgesel eğilimleride dikkate alınarak belirlenmiştir. Belirlenen bantlara yerleştirilen kent örnekleri sahip oldukları uluslar arası bağlantı ve hizmet sektörü düzeyleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir (Çizelge 2.5).

New York Metropoliten İstatistiklik Bölgesi, üst düzey üretici hizmetlerin en üst düzeyde yoğunlaştığı bir alandır (Ettlinger and Clay, 1991).

Londra ve New York sahip oldukları yüksek iletişim ve hizmet düzeyi ile merkezde yer almaktadır. Witlox ve Derudder'in (2004) çalışmasında İstanbul II nolu bant içinde yer almakta olup Bangkok, Atlanta, Berlin, ve Varşova ardından bantın en düşük düzeyli iletişim seviyesine sahiptir (Çizelge 2.5).

Çizelge 2.5 : Dünya kent ağında yer alan bantlar.

Küme	Ortalama bağlantı	Bant	Üyelerin Sayısı[a]	Kent Örneği[b]
A	0.988	Centre	2(0)	London
B	0.613	I	7(2)	Frankfurt
C	0.574	I	3(0)	Chicago
D	0.539	I	11(2)	Amsterdam
E	0.438	II	8(0)	Bangkok
F	0.401	II	5(1)	Atlanta
G	0.384	II	4(0)	Berlin
H	0.379	II	6(0)	Warsaw
I	0.371	II	9(5)	Istanbul
J	0.297	III	7(4)	Caracas
K	0.297	III	12(8)	Copenhagen
L	0.231	III	23(6)	Adelaide
M	0.225	III	12(2)	Calcutta
N	0.201	IV	9(4)	Montevideo
O	0.193	IV	23(0)	Baltimore
P	0.180	IV	16(10)	La Paz
Q	0.179	IV	19(12)	Kuwait
R		V	14(5)	Leeds
S	0.157	V	8(0)	Dresden
T	0.148	V	13(3)	Lille
U	0.141	V	22(8)	Accra
V	0.121	V	13(3)	Osaka

[a] Üyelik 0.3 ve üzerindeki (alpha biçim) şeklinde tanımlanmıştır. Parantez içinde yer alan sayılar diğer kümelere üye hibrid kentleri ifade etmektedir.

[b] En yüksek ilişki düzeyine sahip üye.

Kaynak: Witlox ve Derudder, 2004.

2.3.3 Avrupada hizmet sektörünün gelişimi

Avrupagenelinde çalışılan ürün üretimi ve hizmet üretiminin entegrasyonu kompleks coğrafi bir fenomendir (Illeris, 1989).

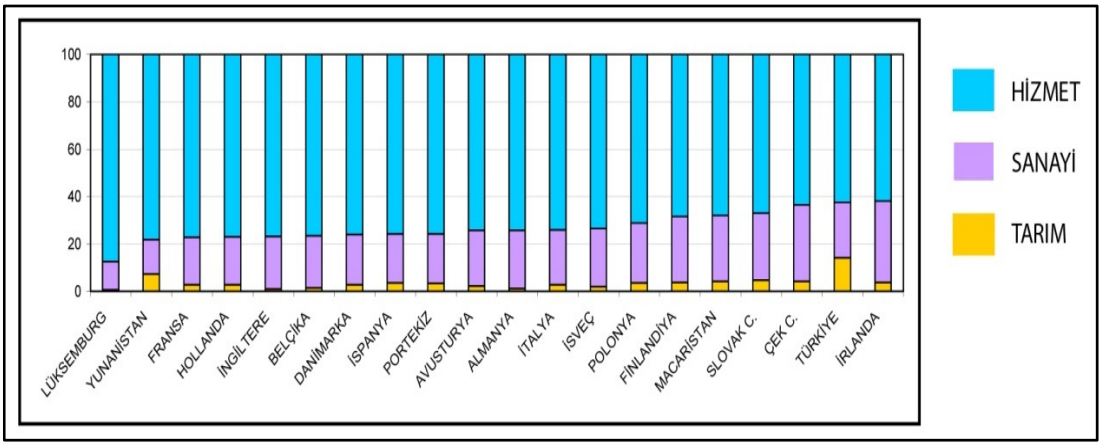
Bilgiye dayalı hizmet sektörü uzak mesafelere satılabildiğinden yerel müşterilerden bağımsız şekilde yer seçebilir (Ernste ve Jaeger, 1989).

Bu sayede hizmetlerin Avrupa içinde yer seçimi, metropoliten alanlarda yoğunlaşma şeklinde olmuştur (Daniels, 1991).

Avrupa Birliği ülkeleri toplam katma değerlerinin sektörlere dağılımı incelendiğinde, genel olarak payı %8'in altında kalan tarım sektöründe en düşük oran Lüksemburg'da, en yüksek oran ise Yunanistan'da olduğu görülmektedir (Şekil 2.2). Türkiye'de ise bu değer %14'ün üzerine çıkarak Avrupa ekonomilerinden farklı bir durum göstermektedir (İBB, 2008).

Toplam katma değer içinde sanayi sektörünün, tarım sektörüne kıyasla daha büyük pay aldığı dağılımda, en yüksek oran İrlanda'da görülmektedir. Sanayinin ekonomilerdeki en düşük oranı ise %11,9 ile Lüksemburg'da ortaya çıkmaktadır. Türkiye katma değerdeki %23,5'lik sanayi sektörü payı ile bu dağılım içerisinde orta sıralarda yer almaktadır (İBB, 2008).

Hizmet sektörü, Avrupa Birliği ülkelerinin katma değerinde yaklaşık olarak %62'nin üzerinde pay alarak hâkim sektör durumundadır. Ülkeler arasında hizmet sektörünün payı Lüksemburg'da (%85) en yüksek olurken, en düşük oran ise toplam katma değerde sanayi sektörü payı en yüksek olan İrlanda'da (%60) ortaya çıkmakta ve onu Türkiye (%62,5) takip etmektedir (İBB, 2008).



Kaynak: OECD, 2005.

Şekil 2.2 : Avrupa Birliği ülkelerinde sektörlerin toplam katma değer içindeki payları ve Türkiye.

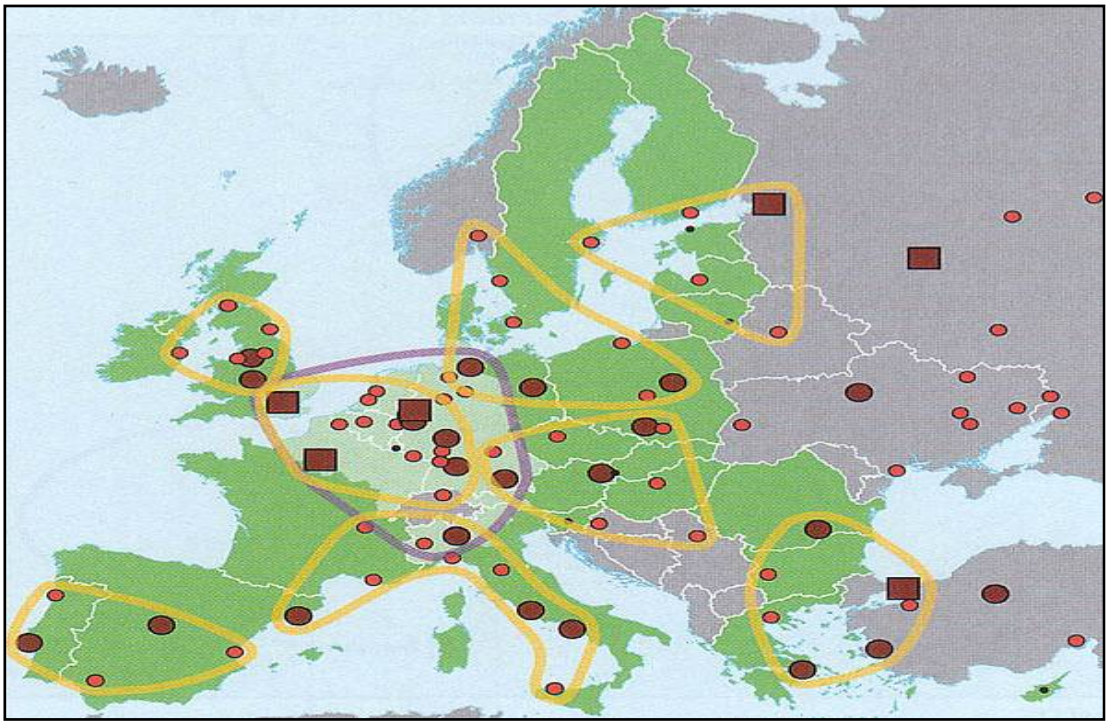
Bailly' (1995) yaptığı değerlendirmede Avrupa'da görülen hizmet gelişimi ve politikalarını dört dönem olarak incelemiştir:

- 1960'lara kadar Avrupa'da politikalar hizmetlerin merkezde yoğunlaşmasını azaltma yönündeyken sonrasında süreç değişiklik göstermiştir.
- 1960-1980: Sanayiden hizmete geçiş ve yeniden sanayileşme politikaları üretimin merkez dışına çıkmasını ve halkın yardımıyla kamu hizmet sektörünün gelişmesini sağlayarak bölgesel gelişmeyi sağlamıştır.
- 1980-1990: Bölgesel politikalar üretici hizmetleri, teknoloji parklarını destekleyerek ileri teknoloji üst düzey üretici hizmet firmalarının desteklenmesi sağlamıştır.

- 1990-1994: İletişim ağlarındaki gelişmeler ve esnek politikalardaki öncü yaklaşımlar ekonomik sistemleri, işgücü piyasalarını etkilemiş ve yeniliklerle bölgesel etkileşimler artmıştır (Bailly, 1995).

Avrupa'daki kent örneklerinde istihdam edilen kişilerin sektörlere dağılımlarında, tarım oranının %2'yi geçmediği ve sanayi oranının ise %12 ile %16 arasında değiştiği saptanmaktadır. Buna karşılık, hizmet sektörü %80'in üzerinde pay alarak hâkim sektör durumuna gelmektedir. Hizmet sektörünün ağırlığı ile gelişmişlik arasında bağlantı kuran varsayımları destekler nitelikte bir sayısal dağılım ortaya çıkmaktadır. İstanbul'da ise, tarım sektörünün %8,1 ve sanayinin ise %31,8 oranında olduğu diğer metropoliten kentlere göre farklılık gösteren bir dağılım bulunmakta ve hizmetler %59,9'luk oranla oldukça geri planda kalmaktadır (İBB, 2008).

Avrupa'da pentagondaki metropoliten kentlerin dışında, küresel ekonomide rekabet edebilecek bölgelerin oluşturulması gerektiği kabul edilmektedir. Dengeli mekânsal gelişme ve küresel rekabet açısından getirileri olacağı düşünülen bu yeni bölgelerle, Avrupa genelinde çok merkezli bir yapı oluşturulmak istenmektedir (Şekil 2.3). Bahsedilen çok merkezli modelde "global ekonomi ile bütünleşen yeni bölgeler" grubunda yer alan İstanbul, uzun dönemde geliştirilecek uluslararası şehir merkezi olarak gösterilmektedir (İBB, 2008).



Kaynak: İBB, 2008.

Şekil 2.3 : Öngörülen Avrupa Birliği metropoliten alanları işbirliği.

2.4 Hizmet Sektörü İçinde Üretici Hizmet Sektörü ve Gelişimi

Akademik ve popüler ekonomi çevrelerin ortak görüşü bilgi çağı, hizmet sektörünün büyümesiyle şekillenmiştir. Buna eşlik eden dikey dezentegrasyon (dezentegrasyon: bir sanayi birimi topluluğunun belirli ürünleri üretmeyi bırakarak onları dışarıdan sağlaması) ve satın alınma (unbundling: büyük bir holding kuruluşunun ana iş kolunu muhafaza etmek ve yan şirketlerini satmak görüşüyle satın alınması); sanayi ve hizmet sektörünün arasındaki ekonomik ve mekansal ilişkilerin yeniden ele alınmasını sağlamıştır (O'Farrell ve diğerleri, 1993).

Bu yeni ilişkiler firmaların işgücü ile olan ilişkilerinin de değişmesine neden olmuştur. Üretici hizmet literatürüne göre bu faktörlerin bir araya gelmesiyle dikey dezentegrasyon ve esnek üretim firmalarının ihtiyacını karşılayan yeni bir hizmet endüstrisi oluşmuştur (Gatrell, 1999).

Yeni ekonomik koşulların sonucu olarak oluşan dikey dezentegrasyon:

- esnek hizmet sağlama programları,
- esnek üretim ağları,
- bölgesel gelişme ve yeni sanayi alanları,
- işgücünün mekansal dağılımı ve teknoloji,

Konularını içinde barındırmaktadır (Perry, 1990; Scott 1988a, 1988b; Storper and Walker, 1989; Reid, 1995; Sass, 1990; Malecki, 1991; MacPherson, 1997; Goe, 1990). Bu ilişkilerin bütünü üretici hizmetlerin gelişimine katkıda bulunmaktadır (Gatrell, 1999).

MacPherson (1997) göre üretici hizmetlerin gelişmesi üç kuramsal koşuldan oluşmaktadır. İlk olarak firmaların sahip olduğu faaliyet alanında iç maliyetlerindeki orantısızlığının firmanın içsel aktivite sağlama yeteneğini kısıtlamasıdır. Bu durumda firmalar, piyasa fiyatları firma maliyetlerinin altında ise aktivitelerini dışarıdan sağlama yoluna gitmektedirler (Storper ve Walker, 1989).

Sonuç olarak üretici hizmet firmaları konumlarını müşteriye yakın olacak şekilde optimize etmektedirler (Scott, 1988a, 1996; Storper ve Walker 1989).

Bu kuramda çevrede yer alan müşterilerin üreticiler için bir dezavantaj oluşturmaktadır. İkinci olarak ise özelleşmiş hizmetler firmaların teknolojik düzeylerinin artmasına neden olmaktadır (MacPherson, 1997).

Son olarak ise üretici hizmet firmalarının yetersiz olduğu bölgeler yeni sanayi firmalarını etkilemek adına dezavantaja sahiptir.

Bu kavramsal referansların yanında Goe (1991), firmaların dış hizmet alımlarını üretici hizmet firmalarına yönlendirmesini sağlayan üç stratejiye vurgu yapmaktadır:

- maliyetleri düşürme
- maliyetlerde tasarruf
- kaynakların kıtlığı

Firmaların kullandığı bu stratejiler; yerel işgücü piyasası, içsel kapasite ve organizasyonel yapı, teknolojik gelişmeler, firma bağımsızlığı ve firma bağlantıları ile bağımlı bir ilişki içindedir. Coffey ve Bailey (1991) ise işgücü esnekliğinin belirgin olan 4 çeşitinden bahsetmektedir:

- rakamsal (işten çıkarma/yeniden işe alma)
- fonksiyonel (çoklu görev)
- geçici (kısa süreli/uzun süreli)
- kullanım hakkı (alt mukavele/geçici)

Firmaların belirli bir esneklik seviyesini arttırma ya da azaltma kararı Goe'nın stratejilerini etkilemektedir (Gatrell, 1999).

Maliyetlerin düşürülmesi ile firmalar dışarıdan sağladıkları hizmet aktivitelerini piyasadan daha düşük fiyata sağlamaya başlarlar. Buna alternatif olarak maliyetlerde tasarruf stratejisi ile firmanın mevcut aktiviteleri dışalımla desteklenmektedir. Bununla beraber maliyetlerdeki tasarruf içsel talebin yetersiz kalıp içselleşmenin sağlanamadığı firmalarda geçerli bir stratejidir. Firmalar hizmet alımlarını daha verimli, uygun ve daha düşük risk taşıdığı zaman piyasadan temin etmektedir (Gatrell, 1999).

Goe'ya (1991) göre bütünleyici ve benimseyici olmak üzere iki tür maliyet tasarrufu stratejisi vardır. Bütünleyici maliyet tasarrufu içsel sağlanan aktivite taleplerini kısa süreliğine arttırmak için kullanılmaktadır.

Benimseyici strateji firmaların içsel kapasite eksiklerinde dışarıdan sağlanan yeni hizmet alımlarının sağlanmasında kullanılmaktadır. Son olarak firmalar tarafından kullanılan kaynak kıtlığı stratejisi ise hem teknik hem de bilgi kaynakları yetersiz olup içsel aktivitelerini yerine getiremeyen firmaların kullanıldığı bir yöntemdir (Goe 1991).

Buna ek olarak, kaynak kıtlığı stratejileri firmalar tarafından yeni teknolojiler ve bilgi kaynaklarına hızlı ulaşmak için kullanılmaktadır. Aynı şekilde kanunlar da firmaları gerekli aktivitelerini dışarıdan sağlanmasına yönelik baskı uygulamaktadır (Geo, 1991).

Firmaların dış hizmet alımlarını üretici hizmet firmalarına yönlendirmesini sağlayan stratejiler esnek ve yatay üretim biçimlerini oluşturan esnek iletişim ağları, bölgesel sanayileşme ve yeni sanayi alanları hususları ile birlikte üretici hizmetlerle ilişki içindedir (Gatrell, 1999).

Hansen'e (1990) göre üretici hizmet endüstrilerinin patlaması hizmetlerin ayrıştırılmasının tek sebebi olmamıştır. Bunun yerine üretici hizmetlerin büyümesini değişen iş uygulamaları, özellikle de iş bölümünün artmasının sonucu oluşan yeni uygulamalara bağlamaktadır. Hansen artan bu iş bölümününü tamamiyle hizmetlerin ayrıştırılması hipotezine dayandırılamayacağını savunmaktadır. Aksine üretici hizmet sektörünün gelişmesinde; değişen üretim yapısı ve yeni iş uygulamalarına vurgu yapmaktadır.

Üretici hizmet endüstrileri olan finans, sigorta, emlak hizmetleri ve üretimle ilgili iş hizmetleri, merkezi alanın oluşumunda önemli bir role sahiptir. Bu üretici hizmetler global ekonomik yapıda en önemli yapıyı oluşturmaktadır (Sassen, 2001; Wallace and Brady, 2001; Mizruchi and Stearns, 1994; Harvey, 1989).

Bu hizmetler endüstri merkezlerinin ekonomik gelişmesinin belirleyicileridir. Çünkü üretici hizmetler hem finansal kaynakları tahsis etmekte hem de global ekonomiyi kontrol etmektedir (Nelson and Lorence, 1985; Harvey, 1989; Levy and Murnane, 1992; Sassen, 1998,2000).

Günümüz ekonomik araştırmalarına göre yeni ekonomilerde finansal servislerin GSMH'nın yaklaşık % 10'unu oluşturduğu görülmektedir (Brown ve diğerleri, 2006).

Singelman ve diğerlerine göre (1993) yerel iş piyasası Finans, Sigorta ve Emlak Hizmetleri'nin (FIRE) büyümesiyle doğru orantılı olarak artmakta ve güçlenmektedir.

Sassen'in (2001) belirttiği gibi FIRE sektörünün çapı, yerel ekonomilerin durumlarıyla ilişkilidir. Çünkü bu hizmetlerdeki firmalar ticari alanların fiyatlarını yükseltmekte, endüstriyel ve iş hizmetlerine olan ihtiyacı arttırmaktadır.

FIRE sektörü gücünü özellikle diğer iş hizmetlerinden almaktadır. Çünkü bu iş hizmetleri, global ekonomide yer almak için FIRE ile çalışmak zorundadır. Bu nedenle diğer iş hizmetleri FIRE yakın yerleşerek yoğunluktan faydalanarak karlarını artırmaktadır (Sassen, 2001).

FIRE endüstrileri ayrıca yerel ekonomileri ve kazanç dağılımını etkilemektedir. Çünkü bu endüstriler iş talebi ve tüketim şekillerinin değişimine neden olmaktadır (Morris ve Western, 1999; Sassen, 1998, 2000; Stanbuck ve diğerleri, 1981). Metropoliten alanlar FIRE sektörünü büyüklüğüne bağlı olarak yüksek gelirli işgücü üretilmesini sağlamaktadır. Bu işgücünde çalışanlar uzun iş saatleri dolayısıyla ihtiyaçlarını karşılayacak düşük ücretli kişisel servislere ihtiyaç duymaktadır (Nelson ve Lorence, 1985; Sassen, 1998, 2000; Presser, 2003). FIRE sektöründe çalışanların gelirleri arttıkça tüketim alışkanlıkları değişmekte, bu da daha çeşitli servislerin artmasına neden olmaktadır (Sassen, 2000; Stanbuck ve diğerleri, 1981). Sonuç olarak büyüyen FIRE sektörü işgücü yoğun hizmet çalışanlarına olan talebi arttırmaktadır.

Bölgesel Gelişmenin Öncü Gücü Üretici Hizmetler

Harrington ve Campbell'a (1997) göre bölgesel gelişmeye bağlı olarak hizmet işgücünde görülen üç önemli değişiklik vardır. İlk olarak hizmet sektörü işgücündeki artış ekonomi sektörlerini etkileyerek ücret değişiklikleri ile mesleklerin mekansal farklılaşmalarına sebep olmaktadır (Harrington ve Campbell, 1997).

İkinci olarak eğitim, eğlence, kamusal, sağlık ve ticari konuları içeren hizmet birimleri bölgelere dışsal gelir sağlamaktadır. Bu gelirin düzeyi, bölgenin coğrafi olarak büyüklüğünün yanı sıra servis sağlayıcının da ekonomik büyüklüğü ve özgüllüğü ile ilişkilidir. Örneğin yeterli büyüklükteki bir perakende ticaret merkezi bir bölge için dışsal gelir imkanı oluşturmaktadır (Harrington ve Campbell, 1997).

Üçüncü olarak ise üretici hizmetlerin bölgesel gelişme üzerinde nitel etkisi vardır. Servislerin direkt ve endirekt rollerinin yanında; finans, sigorta, emlak, hukuk, iş servisleri, mühendislik, muhasebe ve diğer teknik servisler olan üretici servisler bölgesel gelişmede dinamik güç oluşturarak ekonomik etkinliğin ve teknolojinin yer seçimini sağlamaktadır (Harrington ve Campbell, 1997).

Bunun yansıması üretici hizmetlerde zenginleşme, böylece hızlı gelişme ve yüksek kişi başına gelirlerin görülmesidir (Harrington ve Campbell, 1997).

Hansen'in (1990; 1994) 1982 ve 1987 yılları arasında Amerika metropoliten alanlarında yaptığı çalışmada kişi başına gelirin yarısının metropoliten nüfus, yetişkin eğitimi ve toplam işgücü içinde üretici hizmet aktivite oranı ile ilişkili olduğunu ortaya koymuştur. Hansen, 1987 yılındaki veride üretici hizmet aktivitesinin açıklayıcı gücünün diğer iki değişkenden daha yüksek olduğunu tespit etmiştir.

Mikro ekonomik ölçekte, teknolojik ve pazarlamaya yönelik seçeneklerin artan karışıklığı, hukuksal zorluklar ve birçok sektörde tırmanan rekabet; firmaların hukuk danışmanlığı, teknolojik girdi ve danışmanlığı, pazarlama hizmetleri gibi konularda uzmanlaşmalarına neden olmuştur (Hepworth, 1989; Rotwell, 1992).

Hızlı büyüme, gelir artışı, teknik, finansal ve pazarlama gerekliliği; bölgesel ekonomik gelişmeyle doğru orantılı olarak üretici servislerin önem kazanmasını sağlamıştır (Harrington ve Campbell, 1997).

Avrupa'da Üretici Hizmetlerin Gelişimi

Üretici hizmetleri Avrupa içinde deneysel olarak incelemek gerçekten zor bir çalışmadır. Üretici hizmetler birçok farklı aktivite (activity) alanı içermesi, iş imkanları ve getirdiği değer açısından homojen olmayan bir genişleme göstermektedir (Herbert and Hansen 1990).

Avrupa Modeli olaraka bilinen sanayiden servislere dönüşüm sürecini tanımlamak güçtür. Bu dönüşüm Avrupa'da üç şekilde olmuştur (Singleman, 1978; Coffey ve diğerleri, 1987): Hızlı şekilde (Britanya ve Fransa), orta hızda (İtalya) ve geç dönemde (Almanya ve İsviçre).

Avrupa'da servis ekonomilerine artan ilgi ilk olarak 1986 yılında İngiliz Coğrafya Enstitüsü tarafından gösterilmiş olup üretici hizmet çalışmalarının derlenmesi şeklinde olmuştur. Bu çalışmada dört soruya cevap aranmıştır:

1)Üretici hizmetler nasıl tanımlanmalıdır?

2)Üretici hizmetlerin işgücü gelişimine ve diğer sektörlerin ekonomik performansına katkıları nedir?

3)Üretici hizmet işgücünün mekansal dağılımı nasıldır?

4)Hizmetlere yönelik politikalar nelerdir?

Bu sorulara Avrupa perspektifinde cevap arayan ilk kitaplar ise Bailly ve Maillat'ın (1988) "Le secteur tertiaire en question" ve Illeris'in (1989) "Services and Regions in Europe" çalışmalarıdır.

Diğer önemli bir çalışma ise RESER tarafından 1991 yılında hazırlanan raporda Avrupa genelinde bu sorulara yanıt arandığı ve hizmet organizasyonu, bölgesel dinamikler ve hizmetlerin uluslar arası bağlantıları konulu rapordur (Bailly, 1995).

Bailly (1995) göre Avrupa'da üretici hizmetlerin artan önemi üretim sürecinin karakterinde yaşanan değişiklik, işgücü karakteri ve üretici hizmetlerin rekabet etme gücünün artmasıyla ortaya çıkmıştır. Avrupa'da yaşanan bu süreç değişimi üç şekilde açıklanmaktadır (Cuadrado Roura ve Del Rio, 1989).

İlk olarak hizmet sektöründe işgücünün gelişmesidir (tertiarization process). İkinci olarak sanayi işgücünün azalmasıdır. Son olarak ise yapısal değişimlerdir (Siniscalco, 1995).

Sanayi ürünlerinin üretim yapısında meydana gelen gelişmelerin sonucunda hizmetler sektörü gelişme göstermiştir. GSMH'sı yüksek olan Güney Avrupa ülkelerinde sanayi ile hizmet sektörü arasındaki ilişkinin önemi büyüktür. Bu ilişki üst düzey hizmet sektörünün yer seçimini de etkilemektedir (Bailly, 1995).

Bailly (1995) yaptığı çalışmada sanayi ile hizmet sektörü arasındaki ilişkinin firma stratejileriyle doğrudan ilintili olduğunu ifade ederek üç farklı durumun ortaya çıkabileceğini ifade etmiştir:

1)Firma hizmet alımını içsel olarak; yatırımla, kazanmayla ya da birleşmeyle sağlar. Bu firmalar yerel ya da bölgesel alanlarda gelişme gösterirler. Örnek olarak Danimarka'da yer alan küçük sanayi kuruluşları verilebilir (Jespersen, 1982). Büyük firmalar ise İngiltere'de olduğu gibi şubelerle gelişirler.

2)Firma pazardan hizmet alımını satın alarak dışsal olarak temin eder. Bu eğilim 1980'lerde görülmeye başlamış ve önemli Avrupa metropoliten alanlarında özellikle üst düzey hizmetlerin büyümesinde önemli rol oynamıştır.

3)Firma diğer firma ve organizasyonlarda formel ya da informel antlaşmalar kurarak esnek yatırım geliştirerek Avrupa pazarı içinde ekonomik ağları geliştirmektedir (Johanson ve Mattson, 1987).

Bailly (1995) göre son yıllarda Avrupa'da birçok bölge üretici hizmetlerin ekonomik etkilerini tecrübe etmekte olup üretim sektörü birçok aktivite kolunu orta düzeyli üretici hizmetlere devretmiştir. Bunun en önemli nedeni üretici hizmetlerin birbirine yakın yer seçmesi ve ölçekten dolayı geri dönüşleri arttırarak marjinal maliyetleri düşürmeleridir (Bailly, 1995).

Avrupa'da üretim sektörü işgücünde en önemli paya sahipken hizmet endüstrileri tarafından geçilmiştir. Bu geçilme tüm bölgelerde homojen olarak gerçekleşmemiştir. Bazı bölgeler sanayiden hizmete geçerken birçok sorun yaşamış ve çok az ya da hiç gelişme gösterememişken bazıları birçok düzeyde başarıyı yakalamışlardır (Marshall, 1983; Gillespie ve Green, 1987; Illeris, 1989).

Genelde hizmetlerin oranı büyük şehirlerde ve onların yer aldığı bölgelerde küçük merkezler ve kırsal alanlara göre yüksektir (Illeris, 2005). Örneğin 2005 yılında Ile-de-France bölgesinde çalışanların % 85'i hizmet sektöründe yer alırken, Franche-Comte bölgesinde çalışanların yalnız % 66'sı hizmet sektöründe yer almaktadır (Ana kentte 115,000 kişi ikamet ederken, diğer yanda 2,2 milyon kişi Paris'te ikamet etmektedir.)

2.4.1 Üretici hizmet sektörünün kentin mekansal gelişimine etkisi

Mencken ve Singelmann (1998) 1980'lerde metropoliten alanla metropoliten alan dışı arasındaki sosyo-ekonomik uçurumun artığını belirtmektedir. Endüstrideki dönüşüm sonucu sanayiden hizmetlere geçiş görülmüş ve bu özellik metropoliten alanın ve dışının gelişimini etkileyen üretici hizmetler sektörünü odaklanılmasına neden olmuştur (Hansen, 1994).

Üretici hizmetlerin işgücü ve ekonomik gelişmeye olan etkisi metropoliten alanla metropoliten alan dışı arasındaki uçurumun artmasını beraberinde getirmiştir (Mencken ve Singelmann, 1998).

Toplum çevrebilimcilere göre üretici iş hizmetleri yerel uluslar arası şirketlere, yerel hükümet kurumlarına ve yerel sanayi kuruluşlarına birleştirici fonksiyonlar sağlamakta; bu sayede yerel kuruluşların kentsel sistem hiyerarşisi içinde baskın rol üstlenmesi sağlanmaktadır (Goe, 1994; Frisbie and Kasarda, 1988).

Toplum çevrebilimciler üretici hizmetlerin birkaç sebepten dolayı kentsel mekandaki gelişmeye öncülük ettiğini savunmaktadırlar (Mencken ve Singelmann, 1998).

İlk olarak üretici hizmet kuruluşları genelde özel firmalar olup üst düzeyde eğitimli işgücünün büyük bir kısmını kullanmaktadır. İkinci olarak üretici hizmetler üretkenliği arttırarak yerel sanayilere hizmet eden servislerin koordinasyonu ve entegrasyonu sağlayarak, yerel sanayilerin baskınlığını arttırmaktadır (Goe, 1994).

Bunun yanısıra üretici hizmetler uluslar arası şirketlerin kapitallerinin coğrafi dağılımını daha iyi kontrol etmelerini ve yerel olmayan ticari değiştokuşlarda makul pozisyonlarını korumalarını sağlamaktadır (Mencken ve Singelmann, 1998).

Son olarak ise toplum çevrebilimciler üretici hizmetlerin hizmetleri diğer alanlara ihraç ederek yerel ekonomilerde zenginlik sağladığını tartışmaktadır (Irwin ve Kasarda, 1991; Lincoln, 1978).

Yeni kent sosyologlarına ve iktisadi coğrafyacılara göre üretici hizmetler global kapitalizmin koordinasyonunda önemli bir role sahiptir (Goe, 1994; Dicken, 1992). Sassen'e (1991, 1994) göre üretici hizmetlerin metropoliten alanlardaki ekonomik gelişmenin üzerinde baskın gücü vardır. Öncelikle üretim aktivitelerinin global dağılımı yönetim fonksiyonlarının merkezileşmesi ihtiyacını doğurmuştur.

Bunun yanında global ekonomi ve kapitalizm birçok firmanın yapısal durumunu, karmaşıklık düzeyini ve coğrafi dağılımını etkilemiştir. Böylece bu değişim 1980'lerde görülmemiş düzeyde özelleşmiş iş ve üretici hizmet aktivite talebine ve şirketler tarafından tüketime sebep olmuştur (Logan ve Molotch, 1987; Daniels 1985; 1996).

Üretici hizmetlerin gelişimin baskın gücü olmasının diğer bir sebebi ise sanayinin globalleşmesidir. Peter Dicken (1992) ve Saskia Sassen'e (1991, 1994) göre denizaşırı sanayi üretiminde görülen değişim işgücü piyasalarını etkileyerek Amerika ve diğer batı ülkelerinde üretici ve iş hizmetlerinin uluslar arası şirketlerin yönetim merkezlerinin yanında yer seçmelerini sağlamıştır. Global üretimin yönetilmesinin ve dağıtım sürecinin karmaşıklığı; özelleşmiş muhasebe, telekominikasyon, hukuk ve finansal hizmet talebini yaratmıştır.

Bunun yanında bu hizmetlerin doğası gereği uzmanlaşması firmaların hizmet ihtiyaçlarını içerden değil dışardan sağlayarak karlılıklarını arttırmasıyla açıklanmaktadır (Goe, 1991; 1994).

Kentsel alanlar ekonomik gelişmenin motoru konumundaki üretici hizmetlerden yararlanmaktadırlar çünkü seçmektedirler (Sassen, 1991, 1994; Daniels, 1996).

Uluslar arası kuruluşlar tarafından ihtiyaç duyulan bu hizmetler, oldukça özelleşmiş olup çoklu kaynaklardan canlı bilgi akışına ihtiyaç duymaktadır. Ayrıca bu hizmetler müşteri firmalarla yüz-yüze iletişime ihtiyaç duymaktadır (Sassen, 1994, s.107).

Sassen'e (1994, s.66) göre teknolojik gelişmenin şuandaki durumu ve telekominikasyon teknolojisi; şirketlerin ihtiyacı olan uzmanlıkları olan birebir ve hızlı iletişimi garanti etmemektedir.

Glasmier ve Howland' da (1995) bu düşünceyi desteklemektedir. Bu nedenle bu hizmetler merkezi alanda uluslar arası firmaların yönetim merkezlerinin yanında yer seçmektedir.

Buna ek olarak, üretici hizmetlerin kentsel merkezlerdeki gelişimi MNCs'in (Uluslar arası Kuruluşlar) dışındaki firmaların artan hizmet taleplerinden de kaynaklanmaktadır (Logan ve Molotch, 1987; Daniels, 1985).

Sassen (1994) tüm sanayi sektörlerinin (üretim, madencilik, perakende ve kamu hizmetleri); muhasebe, hukuk, finans, reklamcılık ve danışmanlık gibi hizmetleri dışardaki firmalardan sağladıklarını belirtmektedir.

Thrift (1987, s.208) ise bu hizmetlerin birçok firmanın günlük operasyonu için önemli olduğunu ve global kapitalist sistemin hizmetlersiz var olamayacağını savunmaktadır.

Bu hizmetlerin kentsel alanda yoğunlaşması Sassen'in (1994) belirtiği hizmet sektörü kompleksi kavramınının Amerika metropoliten alanlarında yer almasını sağlamıştır. Bu sayede metropoliten alanlardaki ekonomik gelişmeye öncülük eden ve üst düzeyde yetişmiş ve yeteneklerle donatılmış çalışanların istihdam edildiği bir yapı oluşmuştur.

Buna ek olarak, Daniels (1985) bu hizmetlerin yerel organizasyonların daha rekabetçi yaparak yerel ekonominin de güçlenmesini sağladığına dikkat çekmektedir.

Toplum çevrebilimciler ve sosyologlar üretici hizmet gelişiminin etkisiyle oluşan güçlü kentsel eğilimlere işaret ederken, bazı kırsal sosyologlar ve iktisat coğrafyacıları artan iletişim teknolojilerinin üretici hizmetlerin metropoliten alanların merkezlerinden uzaklaşarak daha düşük vergi, arazi değeri ve suç oranlarına sahip, ekolojik açıdan avantajlar sağlayan metropolitan alan dışına taşınmasına olanak tanıdığını ifade etmektedir (Mencken ve Singelmann, 1998).

Bunun yanısıra, yeni teknolojiler firmalara metropoliten alandaki müşterilere eşit düzeyde hizmet sağlama avantajı da sağlamıştır (Bradshaw ve Blakely, 1979; Kasarda ve Irwin, 1991).

Sonuç olarak kırsal alanlar; genel olarak hizmetlerin ve özellikle bazı üretici hizmetlerin artan öneminden faydalanmaktadır (Mencken ve Singelmann, 1998).

Yapılan bazı çalışmalarda ise metropoliten alan dışında kalan yerlerin hizmet fonksiyonlarını metropoliten alana ve diğer metropoliten alan dışlarına ihraç etme potansiyelleri ortaya konmuştur (Porterfield ve Pulver, 1991; Harrington, Macpherson ve Lombard, 1991).

Bu alanlar aslında ana metropoliten alanların komşuluğundaki kırsal alanlardır (Glasmier ve Howland, 1995).

Dillman ve Beck (1986) ise metropoliten alan dışı bölgelerin telekominikasyon altyapısı üst düzey teknolojileri desteklemek için yeterli olmadığından diğer bölgelerle iletişimi sağlama da yetersiz kaldığını belirtmektedir.

Ayrıca hizmet üretimi içeren görevlerin standartlaşması ve rutinleşmesi zordur (Singelmann ve Mencken, 1992).

Bu durum özellikle üretici hizmetlerin sağlanmasında geçerlidir. Bu nedenle kent sosyologları üretici hizmet hareketlerinin yüz yüze iletişime ihtiyaç duyduğunu ve belirli fonksiyonların pazara yakın; metropoliten alanlarda ve müşteriye yakın yer seçmesi gerektiğini savunmaktadır (Irwin ve Kasarda, 1991; Sassen, 1991, 1994).

Veri girişi gibi bazı üretici hizmet faaliyetleri standarta ve rutine oturtulabilir; böylece "arka ofis" olarak kullanılarak metropoliten alan dışında düşük eğitimli işgücü avantajlarından yararlanılabilir (Glasmier ve Howland, 1995; Hepworth ve diğerleri, 1987; Couto, 1994; Fuguitt ve diğerleri, 1989).

Fuguitt ve diğerleri (1989) üretici hizmet firmalarının desantralize olamayacağını çünkü birçok metropoliten alan dışı yerleşmelerin bu fonksiyonları sağlayacak matematiksel ve kültürel olarak yetenekli işgücüne sahip olmadığını savunmaktadır.

Maggard (1994) ve Couto (1994) ise üretici hizmetlerin arka ofis rutin işlerini yaptıklarını belirtmektedir. Metropoliten alan dışı yerleşmelerdeki arka ofis hizmetleri ekonomik gelişmeyi sağlayan üst kalite üretici hizmet işlerini temsil etmemektedir.

Glasmeier ve Howland'ın (1995) çalışmalarına göre "arka ofis" hizmetlerin metropoliten alan dışında sahip oldukları limitli ekonomik gelişme yaratma kapasiteleri ile metropoliten alan ekonomileriyle fonksiyonel olarak entegre olamamaktadır.

Mencken ve Singelmann'ın (1998) 1980'lerde metropoliten alan ve dışındaki çalışmalarına göre üretici hizmetler yoğunluğu işgücü, gelir ve kazançların metropoliten alan ekonomilerindeki gelişmesi üzerinde pozitif etki yapmaktayken, metropoliten alan dışı ekonomilerde negatif ya da etkisiz kalmaktadır.

Üretici hizmetler işgücünün önemi merkezden uzaklaştıkça artmakta, federal antlaşmalar ile arttırılmaktadır. Bu sayede üretici hitmetlerin merkez dışına doğru büyümesi teşvik edilmektedir (Harrington ve Campbell, 1997).

2.4.2 Üretici hizmet sektörü yerseçimi belirleyicileri

Küresel ölçekte hizmetler sektörünün yer seçim kriterleri; ülkenin sosyo-ekonomik yapısı, stratejik konumu, siyasi yapısı ve ülkelerarası ilişkileri (ülkesel politikalar), ulaşım ağlarıyla ilişkisi, istihdam yapısı ve profesyonel işgücü, teknolojik altyapısı, Ulusal Güvenlik (terör) konularına bağlı olarak gelişmektedir (İBB, 2008).

Ulaşım ve erişebilirlik, çevrede otopark imkanı, iş piyasasına yakınlık, müşteri potansiyeli, yörenin prestiji, para sevkiyatı açısından merkezde yer alma, görülebilir bir yerde olma, tamamlayıcı iş kollarına yakınlık, aynı sektördekilerle bir arada bulunma, mülk sahibi olma arazi fiyatlarının uygun olduğu kent merkezi dışındaki alanlar, yerel ölçekte firmaların yer seçim kriterleri olarak önem sıralamasına göre görülmektedir (İBB, 2008).

Altyapı, ulaşım, yapılaşma koşulları, kentsel ekonomiler, nüfus yapısı, istihdam durumu, boş araziler, dönüşüm potansiyel alanları, mekansal örgütlenmeler, Merkezi İş Alanı'na (MİA) yakınlık, uzaklık, plan kararları ve yönetmelikler yer seçim kriterlerinde yerel ölçekte, önemli bağlayıcılar olarak görülmektedir (İBB, 2008).

Üretici Servislerin Metropoliten Alanda gelişimi ve Yerseçimi:

Üretici hizmet aktivitelerinin mekansal dağılımı büyük metropoliten alanlarda işgücü, hanehalkı geliri, gayrimenkul değerleri ve ulaşım taleplerinin değişimini etkilemektedir (Harrington ve Campbell, 1997).

Üretici hizmetler ve yönetim hizmetleri, 1970'lerde kent merkezinde yer alan ve gentrifikasyona uğrayan alanlardaki işgücünü etkilemiştir. Bu aktiviteler 1980'lerde Amerika'nın merkez kentlerindeki ve banliyölerindeki ofis gelişiminde en önemli kiracı grubunu oluşturmuştur. Aynı zamanda üretici hizmet aktiviteleri yerel gelişmenin ve altyapı planlamasının da öneminin artmasına sebep olmuştur (Harrington ve Campbell, 1997).

Üretici hizmetlerin dağılımı planlamanın ayrışması, vergi tabanı ve kamu servislerinin metropoliten alan boyunca sağlanması ile önem kazanmaktadır. İşgücü ve karlar metropoliten alan içinde bir bölgeden başka bir bölgeye doğru yer değiştirirse, bunlarla alakalı olan gelir akışları ve emlak vergileri de yer değiştirir. Bu yer değiştirme bir şehirden başka bir şehire, bir eyaletten başka bir eyalete doğru olursa da aynı yer değiştirme oluşmaktadır (Harrington ve Campbell, 1997).

Metropoliten ekonomilerde üst düzey hizmetlerin ve üretici hizmetlerin tüm hizmetler içindeki oranı Merkezi İş Alanları'nda ve 1. Derece Alt Merkezler'de daha yüksektir. Merkezler, ticaret ve diğer hizmetler kapsamında hem kişilere hem hizmet ve sanayi firmalarına hizmet vermektedir. İskan nüfusuna hizmet veren yerel merkezler ile iş dünyasına hizmet veren merkezlerin ayrımını yapmada temel ölçüt, üst düzey hizmetler olmaktadır. Bunun yanı sıra kentlerin sahip olduğu üst düzey hizmet sektörünün ağırlığı ve niteliği, küresel kent statüsünü kazanmaları için önem taşımaktadır (İBB, 2008).

Genel olarak üst düzey hizmetler sektörü kent merkezlerinde konumlanırken yer seçimlerini etkileyen bir takım temel faktörler şu şekilde sıralanmaktadır (İBB, 2008):

- Prestij öğeleri; erişebilirlik ve ulaşım bağlantıları ve fark edilebilirlik,
- Yapının ve çevrenin fiziksel koşulu; ofisin fiziksel koşulu, binanın fiziksel koşulu ve otopark hizmeti,
- Merkeze konumlanma isteği; sektörel faaliyetlere yakınlık, müşteri potansiyeli ve finans merkezine yakınlık,
- Şirketlerin çalışma koşulları; alt sektör firmalarına yakınlık ve aynı sektördeki firmalara yakınlık,
- Ekonomik boyut; mülkiyet ve uygun taşınmaz mülk olarak görülmektedir.

Coffey ve diğerlerinin yaptığı araştırmalarda üretici hizmet firmalarının metropoliten alanda en önemli müşteri konumunda olduklarını ortaya koymaktadır (Coffey ve Polese, 1987; Illeris, 1991; Lentrek ve diğerleri, 1992; Leo ve Philippe, 1991; Monnoyer ve Philippe, 1991).

Yirminci yüzyılın sonrasında metropoliten alanların gelişimindeki anahtar faktör işgücünün merkezi alan dışına yönelmesi yani banliyöleşmesidir. Üretici hizmetlerin alt sektörleri bu sürece neden olmuştur. Diğer sektörler ise müşteri tabanlarına göre bu sektörleri takip etmiştir(Q hUallachain ve Reid, 1991).

Q hUallachain ve Reid'e (1992) göre iş ve profesyonel hizmetler banliyölerde merkez alandan daha hızlı gelişmektedir. Hukuk, reklamcılık ve muhasebe gibi hizmetler ise merkezi iş alanına daha yakın olma isteğinde olup bu sayede yığılma ekonomisinden yararlanarak hem benzer firmalarla olan işbirliği hem de pazar da yer alan yüksek ücretlerle prestijli ofis alanlarını kullanma avantajlarını sağlamaktadır.

Büyük kentlerde bu durumu telafi eden unsurlar ise oldukça yoğun kentsel gelişme, yığılma ekonomisinin yerelleşerek merkezi iş alanından uzaklaşması ve bununla birlikte uzaktan kontrol edilebilen üretici aktivitelerinin yoğunlaşmasıdır. Bunların yanında gelir ve etnik yapı olarak konut alanlarının bölümlenmesi, yerel hükümet desteklerinin desentralizasyonu, kent merkezi ile banliyöler arasındaki yüksek ücret, yüksek vergi çekişmeleri de önemli unsurlardandır (Garreu, 1991; Stanback, 1991).

Coffey ve diğerleri (1993) Montreal metropoliten alanında 324 üretici hizmet ve FIRE firmalarının yerseçimi tarihçesi, yeni yerseçimi isteği ve müşterilerinin yerseçimi isteklerini incelemiştir. Yapılan çalışmada üretici hizmet firmalarının muhasebe, reklamcılık, bilgisayar, mühendislik, hukuk ve yönetim danışmanlığı servislerindeki farklılıklar ortaya konulmuş ve bu sektörlerin FIRE hizmet firmalarına nazaran metropoliten alandan ayrılma olasılıklarının daha muhtemel olduğu tespit edilmiştir.

Coffey ve diğerleri (1993) yaptıkları çalışmada deneklerin yeniden yer seçimine yönlendirecek nedenlerden birinin daha büyük bir merkeze ihtiyaç duymaya başlamaları olduğunu ayrıca bulundukları yerdeki maliyetlerin yüksekliği ve binanın koşullarının kötüleşmesinin önemli bir etken olduğunu ifade etmişlerdir. Çalışmada ayrıca müşteriye ulaşılabilirlik ve mekansal maliyetin öncü faktörler olduğu tespit edilmiştir.

Merkezi iş alanından seçilen denek firmaların öncü yer seçimi faktörleri ise göze çarpan ve prestijli lokasyonlar olup bunları kent merkezine yakınlık ve mekansal maliyetlerdir. Banliyölerdeki firmalar için müşteriye yakınlık faktörü, merkezi iş alanındaki firmalarda daha önemlidir. Metropoliten alan içinde kurulu olan firmaların yer seçiminde işletme ve pazarlama karakteristikleri ön plana çıkarken banliyölerde kurulu olan firmaların yer seçiminde ise satış oranları ön plana çıkmaktadır (Coffey ve diğerleri, 1993).

Bu bulgularda hizmet firmalarının yer seçiminde pazarın yer seçiminin önemine vurgu yapılmakta ve pazarın merkez dışında yer seçmesi ve uygun banliyö merkezlerinin gelişmesiyle üretici hizmet işgücünün bunu takip edeceği belirtilmektedir (Harrington, 1997).

Hükümet Politikaları ve Üretici Hizmet Aktiviteleri:

Harrington (1997) kamu sektörü hareketlerinin üretici hizmet aktivitelerinin yer seçimi ve büyüklüğünü etkilediğini belirtmektedir. Metropoliten alan içinde imar planlarında yetki alanı farklılıkları, altyapı ve vergi politikaları belirli hizmet işletmelerinin yetki alanlarını etkilemektedir. Merkezi hükümet özel üretici hizmet aktiviteleri etkilerken aynı zamanda kamusal servis sağlayıcı rolünü üstlenmektedir. Bu, genelde metropoliten alan içinde merkezi hükümeti temsil eden birimler tarafından sağlanmaktadır (Harrington, 1997).

Amerika'da yirminci yüzyılın ikinci yarısından sonra federal hükümet destekli hızlı bir gelişme görülmüştür. Bu gelişme federal bütçeden pay ayrılması (1940'da 9.5 milyar dolar, 1994'de 1.5 trilyon dolar) ile sağlanmış ve işgücünün arttırılmasını (1940'da 1 milyon, 1994'de 3.2 milyon) sağlamıştır. Bu gelişme tam anlamıyla kontrol edilememiş olup, federal hükümetin etkilerinin dağılımı çeşitlenmiştir (Harrington, 1997).

Bunun yanında federal harcamaların arttırılmasıyla işgücünde artış görülmüş; yüklenici ve alt yüklenicilerin sayılarında görülen artışla işgücü yapısı karmaşıklaşmıştır. Üretici hizmet firmalarının önemli müşterilerinden birinin devlet olduğunu anlatan basılmış araştırmaların sayısı azdır. Hukuk ile ilgili mesleklerin birçoğu devletin yargı organlarıyla ilişkili olup bu kurumlarla çalışmaktadır. Birçok hizmet sektörü devletle kontrat imzalamış olup verdikleri hizmetlerle devletin işleyişini etkilemektedir (Harrington, 1997).

Devlete ait kurumların yer seçiminde de genel hizmetlerin yer seçimi kriterleri olan müşteriye yakınlık, işgücü, yeterli ve uygun alanlar ön planda yer almaktadır. Geleneksel devlet kurumları metropoliten alanın merkezinde yer seçerken, bu kurumlar ile ilişki içinde olan diğer devlet kurumları genelde kanun koyucuların gücüyle belirlenen yerlerde yer seçmektedir. Bu kurumlara hizmet veren üretici hizmetler ise yüz yüze görüşme ihtiyacını karşılamak için bunlara yakın yer seçmektedir. Örneğin hukuk büroları genelde birbirlerine ve mahkemelere yakın konumda yer almaktadır. Diğer hizmet birimlerinde uzun süreli hizmet için kontrat imzalamış olanlar ise birebir iletişime daha az ihtiyaç duyduklarından devlet kurumlarına yakın olma ihtiyacı hissetmezler (Harrington, 1997).

Avrupa Birliği'nde Ekonomik Politikalar ve Üst Düzey Üretici Hizmetlerin Yer seçimi:

Avrupa'nın ekonomik politikalarının başında Avrupa Birliği ülkeleri arasındaki bölgesel gelişmenin sağlanarak birliğe üye ülkeler arasındaki dengesizliği gidermektir. Bu bağlamda politikalar (Bailly, 1995):

1)Yeni üye ülkeler bölgesel politikalarını bölgesel gelişme fonlarına göre ayarlamaktadır. Bu ülkeler arasında bölgesel dengesizlikler politik açıdan kabul edilemezdir.

2)Geçmişte bölgesel politikalar üretim aktiviteleri odaklıyken hizmet aktivitelerinin işgücü ve yeni bölgesel gelişmenin anahtar sektörü olduğunun ortaya çıkmasıyla hizmet sektöründeki arz ve talebe yönelik politikalarla yerel potansiyellerin etkilenmesi sağlanmıştır.

Üst düzey üretici hizmetlerin organizasyonlar ve ekonomik aktivitede stratejik bir rolu olduğu düşünülmektedir (Moulaert, 1992). Devlet tarafından satın alınan hizmetler sayesinde yeni teknoloji parklarının kurulması sağlanmıştır.

Avrupa'da üst düzey hizmetlerin yer seçimi eğilimleri 3 başlıkta özetlenebilir (Bailly, 1995):

1)Londra, Paris, Frankfurt, Amsterdam ve Zürih gibi dünya kentleri uluslar arası ticaretin merkezi konumunda ve firmaların yönetim merkezlerinin yer aldığı birer merkezdirler. Bu kentler üst düzey hizmetler de ve finansal ticarette artan uluslar arası ilişkiler sonucunda gelişmiş olup ayrıca yığılma ekonomileri ve sahip oldukları üst düzey iletişim altyapısıyla bu konuma ulaşmışlardır.

2)Üst düzey hizmetlerin yer aldığı bu dünya kentlerinde Howells'ın (1988) belirttiği kent içi yayılma formları görülmektedir. Bu formlarda yönetim birimleri ve üst düzey üretici hizmetler ana kentsel odağın komşuluğunda ya da yakınında yer alırken bölgesel pazarları küçük kentlere bırakmaktadır. Küçük kentlerde bu hizmetlerin küçük firmaları olan şubeler yer almaktadır (Bailly ve Boulianne, 1992).

3)Üst düzey üretici hizmetler yer seçimi sonucu oluşan bölgesel farklılıklar dünya kentlerinde yoğunlaşan üst düzey üretici hizmetlere diğer düşük düzey üretici olan ve mekansal olarak daha eşit dağılım gösteren hizmetler arasındaki farklılaşmayı arttırmaktadır (Tödtling, 1984).

2.5 Bölüm Sonucu

Hizmetin tanımına ilişkin farklı yaklaşımlar mevcuttur. Adam Smith tarafından hizmet sektörü gerçekleşmesi ardından kaybolan ve tekrar nadiren üretilen kullanımlar olarak ifade edilirken Öztürk (1998) hizmetin dokunulmazlığının altını çizmektedir. Seyidoğlu (1992) ise bir talebi karşılamaya dönük sarf edilen emeğin maddi varlığı olmayan ekonomik faaliyet şeklinde ifade etmektedir. Fizyokratlar tarafından yapılan tanımda hizmetler tarım dışı faaliyetler olarak ifade edilmiş olup aslında bu sanayi ardından gelen hizmetin üçüncül sektör olarak ifadesidir. İktisatçılar ise hizmeti "ticarete uygun olmayan sektör" olarak ifade etmektedir.

Tarım ve imalat sektörü dışında kalan üçüncül sektör olarak ifade edilen hizmet sektörünün sınıflandırılması zordur. Araştırmacıların bazıları ulaşım, iletişim ve kamu kuruluşlarını hizmet sektörüne dahil ederken bazıları ise dışarda tutmaktadır. Bagchi-Sen (2001) hizmet sektörünün fonksiyonel değişimini orta (üretici), final talep (tüketici) ve kar amacı gütmeyen servisler olarak ele almaktadır. Gatrell'e (1999) gore hizmeti açıkladıktan sonra üretici ve tüketici olarak ayırmak gerekmektedir. Üretici hizmetler firmalara hizmet sunarken , tüketici hizmetler kişilere ve hanelere hizmet sağlamaktadır. OECD kriterlerine gore hizmetler üretici, tüketici, sosyal ve kişisel hizmetler olarak dört grupta yer almaktadır. Çakır'ın (1999) sınıflandırması da OECD kriterlerine çok yakın olup üretici hizmetler detay olarak ifade edilmiştir.

Ekinci (2008) hizmetlerin gelişimini anlatırken Sanayi Devrimi'nin, 1760'lı yıllarda başlayıp 1933'lü yıllara kadar devam ettiğini, 1933'ten sonra ise 2. Dünya Savaşı'nın çıkmasıyla teknolojik gelişme süreci duraklamalar olmasına karşın, roket ve mikro

dalgalar üzerinde yoğunlaşmaların devam ettiğini ifade etmiştir. 1950'lerde ise teknolojik gelişmelerle özellikle otomotiv sanayisi belli bir safhaya gelmiştir. Bunun yanında nükleer enerji gibi yeni enerji kaynakları ortaya çıkmıştır. İlerleyen yıllarda özellikle 1980'lerde elektronik ve bilgisayar alanında ortaya çıkan gelişmeler hizmet sektörünün büyümesini ve gelişmesini sağlamıştır. 1980 sonrasında devam eden teknolojik gelişmeler hızlı internet, fiber optik ağlar ve uydu bağlantılarıyla hizmet sektörü uluslar arası bağlantıların sağlandığı bir düzeye ulaşmıştır.

Hizmetlerin değişimini anlatan teorilerden ilki olarak Clark'ın (1940) "ihtiyaçlar hiyerarşisi" gösterilmektedir. Bu teoride hizmet sektörünün ihtiyaçları sağlamasının ürünlerden daha fazla olduğu ve kişi başı milli gelir arttıkça gelirlerin büyük bir oranının hizmeti satın almaya ayrılacağı ifade edilmiştir.

Servis ekonomilerinde yer alan ikili teori bugünün modern servis ekonomilerini açıklamaktadır. Moller ve Rubin (2008) bu teoriyi endüstrilerinin yeniden yapılanması sonucu ekonomi ve işgücü temelli servis endüstrilerinin yeniden yer seçmesi olarak açıklamaktadır.

Dünya kentleri hizmet sektörünün gelişmesi ve büyümesi sonucu oluşan uzmanlaşmış ve farklılaşmış birçok hizmet türünün içinde yer aldığı kentsel mekanlardır. Hiyerarşide aynı kademede yer alan dünya kentleri eşit fonksiyonlar sunmamaktadır. Sassen (2000) Amerika'da New York'un bankacılık, muhasebe ve reklamcılıkta ön planda yer aldığını ifade ederken Washington'un hukuk, araştırma ve geliştirme, örgüt üyeliği konularında ön plana çıktığını ifade etmiştir.

Dünya kenti ağının belirlenmesinde yapılan güncel çalışmalardan biri olan Witlox ve Derudder'in (2004) çalışmasında kentlerin global ağa bağlanma ortalamaları ele alınıp yeni bir global kentsel hiyerarşi oluşturulmuştur. Bu hiyerarşik yapıda Londra ve New York sahip oldukları yüksek iletişim ve hizmet düzeyi ile merkezde yer almaktadır. Bu çalışmada İstanbul II nolu bant içinde yer almakta olup Bangkok, Atlanta, Berlin, ve Varşova ardından bantın en düşük düzeyli iletişim seviyesine sahiptir. Dünyada önemli bir konumda olan Avrupa Birliği'ne hizmet sektörü yönünden baktığımızda, Avrupa Birliği ülkelerinin katma değerinde yaklaşık olarak %62'nin üzerinde pay alarak hâkim sektörün hizmet sektörü olduğu görülmektedir. Ülkeler arasında hizmet sektörünün payı Lüksemburg'da en yüksek olurken, en düşük oran ise toplam katma değerde sanayi sektörü payı en yüksek olan İrlanda'da ortaya çıkmakta ve onu Türkiye takip etmektedir (İBB, 2008).

Avrupa'daki kentlerde hizmet sektörü %80'in üzerinde pay alarak hâkim sektör durumuna gelmiştir. İstanbul'da ise, tarım sektörünün %8,1 ve sanayinin ise %31,8 oranında olduğu diğer metropoliten kentlere göre farklılık gösteren bir dağılım bulunmakta ve hizmetler %59,9'luk oranla oldukça geri planda kalmaktadır (İBB, 2008).

Hizmet sektörü içinde üretici hizmet sektörünün gelişimi önemli bir konudur. Bu gelişime ilişkin kuramsal yaklaşımlara baktığımızda MacPherson (1997) gelişimi üç koşulla açıklamaktadır. İlk olarak firmaların faaliyet alanında iç maliyetlerindeki orantısızlığının firmanın içsel aktivite sağlama yeteneğini kısıtladığı ve bu durum sonucunda firmaların, piyasa fiyatları firma maliyetlerinin altında ise aktivitelerini dışarıdan sağlama yoluna gittikleri ifade edilmiştir. İkinci olarak ise özelleşmiş hizmetler firmaların teknolojik düzeylerinin artmasına neden olduğu belirtilirken son olarak ise üretici hizmet firmalarının yetersiz olduğu bölgeler yeni sanayi firmalarını etkilemek adına dezavantaja sahip olduğu belirtilmiştir.

Üretici hizmet endüstrileri olan finans, sigorta, emlak hizmetleri ve üretimle ilgili iş hizmetleri, merkezi alanın oluşumunda önemli bir role sahip olup üretici hizmetlerin global ekonomik yapısınıda oluşturan en önemli unsurlardan biridir.

Sassen'e (2001) göre FIRE sektörünün çapı, yerel ekonomilerin durumlarıyla ilişkilidir. Bu hizmetlerdeki firmalar ticari alanların fiyatlarını yükseltmekte, endüstriyel ve iş hizmetlerine olan ihtiyacı arttırmaktadır. FIRE sektörü gücünü özellikle diğer iş hizmetlerinden almakta olup, global ekonomide yer almak için iş hizmetleri ile FIRE ile birbirine yakın konumlanmak zorundadır. Bu nedenle diğer iş hizmetleri FIRE'a yakın yerleşerek yoğunluktan faydalanmakta ve karlarını artırmaktadır.

Son yıllarda Avrupa'da birçok bölge üretici hizmetlerin ekonomik etkilerini tecrübe etmekte olup bunun en önemli nedeni üretici hizmetlerin birbirine yakın yer seçmesi ve ölçekten dolayı geri dönüşleri arttırarak marjinal maliyetleri düşürmeleridir.

Sanayiden hizmet sektörüne geçiş özellikle metropoliten alan ve dışını etkilemiş ve her iki alan arasındaki uçurum artmıştır. Üretici hizmetlerin merkezde yer alması ve yüksek ücretli işgücününde bunu takip etmesi bu uçurumun artmasına neden olmuştur.

Toplum çevrebilimciler üretici hizmetlerin birkaç sebepten dolayı kentsel mekandaki ekonomik gelişmeye öncülük ettiklerini düşünmektedir. İlk olarak üretici hizmet kuruluşları genelde özel firmalar olup üst düzeyde eğitimli işgücünün büyük bir kısmını kullanmaktadır. İkinci olarak üretici hizmetler üretkenliği arttırarak yerel sanayilere hizmet eden servislerin koordinasyonu ve entegrasyonu sağlayarak, yerel sanayilerin baskınlığını arttırmaktadır. Son olarak ise üretici hizmetlerin hizmetleri diğer alanlara ihraç ederek yerel ekonomilerde zenginlik sağladıkalrı düşünülmektedir.

Üst düzey hizmetlerin kent merkezlerinde konumlanırken yer seçimlerini etkileyen bir takım temel faktörler bulunmaktadır. Bu faktörler prestij öğeleri; erişebilirlik ve ulaşım bağlantıları, fark edilebilirlik, fiziksel koşulların iyi durumda olması (bina ve çevre), sektörel faaliyetlere yakınlık, müşteri potansiyeli, alt sektör firmalarına yakınlık ve aynı sektördeki firmalara yakınlık, mülkiyet ve uygun taşınmaz mülk olarak görülmektedir.

Bunların yanında hükümet politikaları ile metropoliten alan içinde imar planlarında yetki alanı farklılıkları, altyapı ve vergi politikaları belirli hizmet işletmelerinin yetki alanlarını etkilenmekte ve yer seçimi bu yönde yapılmaktadır.

Bailly (1995) Avrupa'da üst düzey hizmetlerin yer seçimi eğilimleri 3 başlıkta özetlemiştir. İlk olarak Londra, Paris, Frankfurt, Amsterdam ve Zürih gibi dünya kentleri üst düzey hizmetler de ve finansal ticarette artan uluslar arası ilişkiler sonucunda gelişmiş olduklarını ve yığılma ekonomilerinin ve iletişim altyapısının etkili olduğunu ifade etmiştir. İkinci olarak ise Howells'ın (1988) bahsettiği kent içi yayılma formlarındaki gibi yönetim birimleri ve üst düzey üretici hizmetlerin ana kentsel odakların komşuluğunda ve yakınında yer seçerken bu firmaların şubelerinin küçük kentlerde yer aldığı belirtmiştir. Son olarak üst düzey hizmetlerin yer seçimi sonucunda oluşan bölgesel farklılıkların diğer düşük düzey üretici olan ve mekansal olarak daha eşit dağılım gösteren hizmetler arasındaki farklılaşmayı arttırdığını ifade etmiştir.

3. İSTANBUL'DA HİZMET SEKTÖRÜNÜN BÜYÜMESİ VE KENTİN MEKANSAL GELİŞİMİNE ETKİSİ

3.1 Türkiye'de ve İstanbul'da Hizmet Sektörünün Gelişimi

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) Özel İhtisas Komisyonu Raporu'nda (2000) ifade edildiği gibi Türkiyede hizmet sektörünün gelişimine ilişkin tespitte ileri seviyede katma değer sağlayan bazı hizmet alt sektörleri olduğu ancak ülke geneline bakıldığında genel olarak düşük katma değer sağlayan alt sektörlerin yer aldığı belirtilmektedir.

Türkiye'de metropolitan kentler 1960 yılından itibaren küçük kentlerden ve kırsal alanlardan yoğun göç almıştır. Son yirmi yıldır bu göç oranı azalmasına karşın Türkiye'nin büyük kentlerindeki nüfus artmıştır. Bu nüfus artışı sonucunda gelir dağılımı uçurumu büyük kentlerde artmış ve burada yer alan zengin sınıf; dünyadaki tüketim kalıplarının etkisiyle yeni bir tüketim kültürü ve yaşam sitili oluşumuna neden olmuştur (Erkip, 2005).

Erkip'e (2000) göre İstanbul Türkiye'nin en önemli metropolü olup son yıllarda ciddi bir dönüşüm geçirmektedir. Bu dönüşüm İstanbul kentinin Türkiye'de ekonomik, kültürel ve sosyal liderlik statüsü ile doğrudan ilişkilidir. Bu dönüşüm kısmende küreselleşme eğilimlerinden kaynaklanmaktadır. Türkiye'de 1980'lerden başlayarak uygulanan dışa bağımlı gelişme stratejisi sonucu, yabancı sermaye şirket sayısındaki artış ile ekonomideki üretim ve tüketim modellerindeki değişiminin en yoğun yaşandığı yer İstanbul olmuştur.

3.1.1 Türkiye'de hizmet sektörünün gelişimi

1980'lerin ortalarından itibaren ekonomideki yeniden yapılanma Türkiye'de birçok alanda dönüşümü sağlamıştır. Ekonomideki bu değişim liberal, pazar odaklı ve dışa dönük gelişme stratejileriyle desteklenmiştir. Bu dönemde gelirlerin artışıyla, tüketim sağlayan banka kredileriyle Türk halkının tüketim potansiyeli artmıştır. Bu tüketim süreci krizlerle sekteye uğrasada tüketim kalıpları var olmaya devam etmiştir (Erkip, 2005).

1980'lerde itibaren Türkiye ithalat önleyici katı ve korumacı ekonomik anlayıştan; pazar odaklı dışa dönük büyüme stratejileri benimsemeye başlamıştır. Bu değişimdeki en önemli neden yerel ekonominin artık yetersiz kalmasıdır. Bunun sonucunda birçok sektörde gözle görülür gelişmeler kaydedilmiştir (Erkip, 2000).

Tokatlı ve Boyacı'ya (1998) göre yabancı sermayeye pozitif yaklaşım , tüketim ürünlerinde çeşitlenme ve sanayinin yeniden yapılanması 1980 sonrası yaşanan gelişmelerin bir sonucudur.

1980 sonrası yaşanan sanayiden hizmete dönüşüm yabancı şirketlerin Türkiye'ye gelmesini ve ortaklık geliştirmesini de sağlamıştır (Erkip, 2000).

Sönmez (1996) ve Aksoy (1996) 1980 sonrası gelişmelerin azalan sanayi yatırımları ile ilişkili olduğunu ifade etmektedir. 1980'de %33,6 olan işgücü 1990'da %32,8'e düşmüş ancak sanayide çalışanların ücret oranlarında da ciddi düşüş olmuştur (Aksoy, 1998). Bu ücret düşüşlerinin sebebi hizmet sektörüyle beraber gelen global yaşam stillerinin varlığı olarak da ifade edilmektedir (Sassen, 1994).

Hizmet ekonomisine dönüşüm sürecinde Türkiye'nin sergilediği ilerlemeye ilişkin Dura ve Atik'in (2002, s.245-246) gözlemleri şu şekildedir:

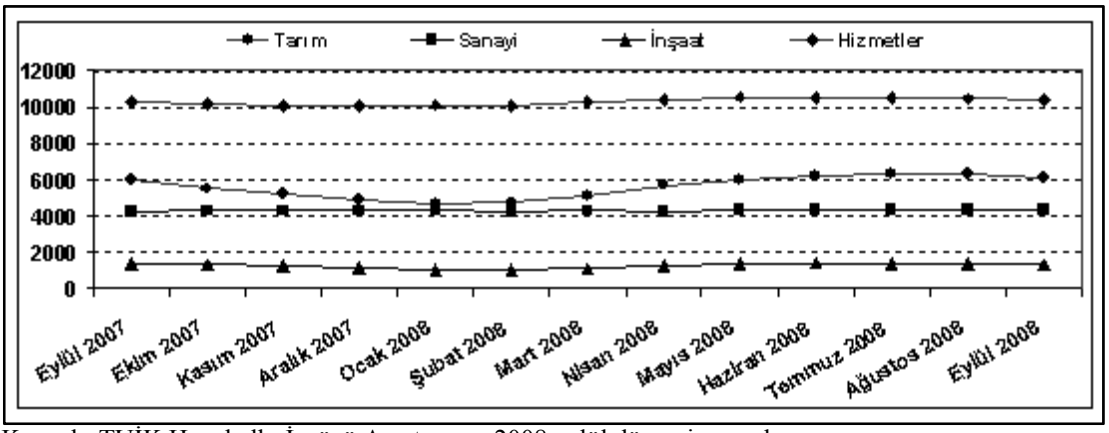
- Türkiye'de aktif nüfusun en fazla istihdam edildiği sektör tarımdır. 1996 yılı itibariyle tarımın istihdam payı %44,9, sanayi sektörünün payı %15,9'dur. Hizmet sektörünün payı ise %39,2'dir. 2001 itibariyle bu oranlar Tarım %38; Sanayi %18; Hizmet %44 şeklindedir. 2007 yılı oranları ise sırasıyla %27,7; %19,1 ve %53,2'dir. İstihdam yapısına ilişkin bu sektörel veriler, Türkiye'nin henüz bir hizmet ekonomisi olarak adlandırılamayacağını ortaya çıkarmaktadır.

- Türkiye'de GSMH'nın sektörel dağılımı, istihdamın dağılımına göre farklılık arz etmektedir. İstihdamdaki yüksek payına rağmen tarım sektörünün GSMH'daki payının düşüklüğü, sektörde verimsizliğin ve gizli işsizliğin mevcudiyetine bağlanabilir. Türkiye'nin sanayi ve hizmet ekonomileri safhalarına geçebilmesi için, tarım sektöründeki iş gücünün, verimliliğin daha yüksek olduğu sanayi ve hizmet sektörlerine transfer edilmesi gerekmektedir.

- Türkiye'de hizmetlere ilişkin tüketim payında da olumsuz bir durum söz konusudur. Hizmetlerin hane halkı tüketim harcamaları içinde %20 civarında paya sahip olduğu ortaya konmaktadır. Halbuki gelişmiş ekonomilerle

kıyaslandığında bu oran düşük seviyelerde kalmaktadır. Yüksek bir tüketim payı için daha yüksek bir "kişi başına gelir"e sahip olmak gerekmektedir. Bu da daha ileri seviyedeki bir ekonomik yapı ile mümkündür. Gelişmiş bir ekonomi zaten yüksek sanayi ve hizmet sektörleri paylarına sahip olmakla elde edilebilmektedir.

TUİK Hanehalkı İşgücü Araştırması 2008 eylül dönemi sonuçlarına göre ise Türkiye'de istihdam edilenlerin % 27.6'sı tarım, % 19.7'si sanayi, % 6'sı inşaat, % 46.7'si ise hizmetler sektöründedir. İnşaat da hizmetlere eklendiğinde hizmetler %52,7 oranına çıkmaktadır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, tarım ve sanayi sektörlerinin istihdam paylarının 0.3 puan arttığı, buna karşılık inşaat sektörünün payının 0.3 puan, hizmetler sektörünün payının ise 0.2 puan azaldığı görülmektedir (Şekil 3.1).



Kaynak: TUİK Hanehalkı İşgücü Araştırması 2008 eylül dönemi sonuçları

Şekil 3.1 : Türkiye'de istihdam edilenlerin sektörel dağılımı (Bin Kişi).

1980 öncesi sanayi üretimi yabancı sermaye için en önemli yatırım alanı iken; hizmet sektörüde yabancı sermayeyi çekmiştir. 1980 sonrası hizmet sektörü oranlarında artış yaşanmaya başlanmıştır. Örneğin 1996 yılında gelen yabancı sermayenin %81'i hizmetlere yönelik olmuştur. Bu değişim yerli ve yabancı yatırımcıların düşük üretimli sektörlere yönelmesine neden olmuştur. Sanayi dışı olan bu sektörler turizm, danışmanlık, bankacılık, sigortacılık ve bilgi hizmetleri gibi sektörlerdir (Erkip, 2000).

1980 öncesi dönemde yabancı sermaye Türkiye'de ağırlıklı olarak sanayi sektörüne yatırım yaparken 2000 sonrası hizmetler sektörüne özellikle de bankacılık, sigortacılık ve yatırım finansmanı alt sektörlerine yatırım yapmayı tercih etmişlerdir (Berköz ve Türk, 2008).

Yabancı sermayenin Türkiye'deki değişimine baktığımızda 1980 yılına kadar gelen yabancı sermayenin %87'si sanayi sektörüne yatırım yaparken bu oran günümüzde %45 oranına düşmüştür. Hizmet sektörünün payı 1980 yılında %13 oranında iken günümüzde büyük bir artış gösterek %53 seviyelerine çıkmıştır. Hizmetler sektöründe haberleşme sektörü 1980 yılına göre ilk sıraya çıkarak bankacılık, sigortacılık ve yatırım finansmanı sektörlerinin önüne geçmiştir. Haberleşme sektörünün toplam yabancı sermaye içindeki payı %16'dır. Bankacılık ve diğer finansman hizmetleri payı %11 ve yatırım finansmanı alt sektörü payı %6 olarak gerçekleşmiştir. Finans sektöründe faaliyet gösteren yabancı sermayeli kuruluşların ülkeye gelen toplam yabancı sermaye içindeki payı %16 düzeyindedir (Berköz ve Türk, 2008).

Türkiye'de yatırım yapan ve tanınan üretici hizmet şirketlerinin başında Price Waterhouse, Arthur Anderson, Looper and Lybrand, Arthur Young ve Zet-Nielsen gelmektedir (Tokatlı ve Erkip, 1998).

3.1.2 İstanbul'da hizmet sektörünün gelişimi

İstanbul'da gelişmekte olan sektör hizmet sektörü olup bunlar turizm, bankacılık, finans ve diğer iş hizmetlerini içermektedir. Buna karşın tekstil ise sanayinin ayakta kalan en önemli sektörüdür (Erkip, 2000).

Erkip'e (2000) göre 1980'den itibaren artan arazi değerlerine bağlı olarak sanayi faaliyetleri, İstanbul kent merkezini terk ederek verilen teşviklerle komşu kentlere desantralize olmaya başlamıştır. Buna karşılık, üretici hizmetler de İstanbul kent merkezini doldurmaya başlamıştır (Berköz, 1998).

Akpınar ve diğerleri (1988) bu dönüşüm sonucunda merkezdeki alanların örneğin Eminönü gibi tarihi ve özgün mekanların konut-dışı kullanımlar olan ticaret, turizm ve kültür faaliyetleriyle dolduğunu ortaya koymuşlardır.Bu gelişmeler dünya örneklerinde olduğu gibi nüfusun bölümlenmesini sağlarken bir taraftan da orta ve üst gelir grubunun banliyölere taşınmasını etkilemiştir (Erkip, 2000).

İstanbul ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan ülkemizi en çok etkileyen bir metropol olup; tarihi, kültürel, coğrafik, ekonomik ve stratejik itibariyle önemli bir merkezdir. Bunun yanısıra İstanbul, ulusal ekonominin bugünkü yapısına bağlı olarak, sanayi kentinden hizmetler kentine dönüşümü henüz başlamış bir kenttir (Berköz, 1997).

İstanbul metropoliten alanı eski ve uzun mekansal gelişimi olan bir şehirdir. İstanbul Türkiyenini en büyük şehri olup 1950 ile 2000 arasında nüfus 1 milyon'dan 10 milyona çıkmıştır. 1970'lere gelindiğinde ise şehirsel büyüme oranı azalmasına rağmen 1980'lerde tekrar artmaya başlamıştır (Berköz, 1998).

Dökmeci ve Berköz'e (1994) göre 1970'lerde İstanbul için yeni mekansal yapı oluşmuş olup, Merkezi İş Alanı (MİA) ile ilişkili olarak artan oranda nüfus ve işgücünde desantralizasyon oluşmuştur.

Dökmeci ve Berköz'e (1994) göre İstanbul'daki gelişme şu şekilde olmuştur:

- II. Dünya Savaşı'ndan sonra, Marshall yardımıyla ulusal otoyolların yapımı dereceli olarak eski merkezle eşdeğerde yeni merkez yaratmıştır. Bu yeni merkez radyal ve çevre otoyollarının kesiştiği yerde gelişmiştir. Böylece gerek hava limanı gerekse otoyollarla kolay erişim sağlanmıştır.
- 1970'lerden sonra İstanbul'un ekonomik yeniden yapılanmasının sonucu olarak, firmalar geniş alanlar talep etmişlerdir. Bunun sebebi yeni firmaların eski merkezde yerleşmek üzere yeterli mekan bulamamış olmalarıdır. Çünkü arazi parselleri çok küçüktür ve bina yükseklikleri eski Merkezi İş Alanı (MİA)'nın koruma alanında yoğunluk düzenlemelerine bağlı olarak tahdid konulmuştur. Modern geniş ofis binaları ve park etme imkanları için yeni merkez geniş parseller sağlanmıştır.
- 1980'lerden sonra uluslar arası ilişkilerin artması sonucu, yeni ofis binaları için ofis alanlarına talep artmış ve yeni merkez geniş yollar boyunca gelişmeye devam etmiştir. İstanbul Merkezi İş Alanı (MİA)'sında genişlemek için dışsal baskılar içsel büyüme baskılarından daha büyüktür. Geleneksel pazarlardan uluslar arası dönüşüm mekansal ihtiyaçların tohumunu vermiştir.

İstanbul'daki merkez gelişme sürecini Yenen ve diğerleri'de (1996) dört aşamada irdelemiştir:

- Birinci Aşamada altyapısı merkez gelişimine uygun olan bölgeler ekonomik ve coğrafi olarak büyüme süreci içine girmektedir. Bu aşamada ilerdeki zaman boyutunda merkez olarak gelişen bölgeler henüz durağan yapı içindedir.
- İkinci aşamada büyüme sürecini tamamlayan merkezler kendi içinde ekonomik ve coğrafi mekan olarak bütünleşme süreci içine girmektedir.

Bütünleşmede sektörel çeşitlenme ve tamamlayıcılık oluşurken, bu gelişmelerin yaşandığı bölge dışındaki alanlarda altyapı imkanlarına bağlı olarak yeni bölgeler büyüme sürecine girebileceği gibi çevredeki durağan yapıda devam edebilir.

- Üçüncü ve dördüncü aşamalar da ise merkez işlevlerinin merkezi faaliyetlerin sürdüğü bölge içinde niceliksel ve niteliksel olarak artması, çeşitlenmesi, uzmanlaşması, çevreye doğru yayılması ve kendi içinde yoğunlaşması süreçleridir (Mert, 2003).

II. Dünya savaşı sonrası dönem olan 1950'lilerde Dünyada yaşanan yoğun alt yapı üretme süreçleri olan karayolları yatırımları, tarımda modernizasyon projeleri ile kentsel alanlarda ekonomik, sosyal ve coğrafi mekanı etkileyen bir dinamik oluşmuştur. Bu gelişmelerin Türkiye'de en yoğun olarak görüldüğü il İstanbul olmuştur. Kentin gelişme süreci içinde yaratılmış maddi, kurumsal ve personele yönelik altyapılar Cumhuriyet Türkiye'sinin yeni yatırımcısı için bir çekim nedeni olmuş, Anadolu'da artan ticaret sermayesi İstanbul'da sanayi yatırımına dönüşmüştür. Bu döneme ait gelişme sürecinin tanımlanmasında sanayi yatırımlarının coğrafi mekandaki yer seçimlerinin rolü ana belirleyicidir. (Mert, 2003).

Sanayi yatırımlarının gelişme sürecinin merkez işlevlerine yansıması 1980'li yılları bulmaktadır. Bu yıllar içinde yalnızca hinterlandındaki konut nüfusunun günlük ve giderek periyodik gereksinimlerine cevap veren merkezler, süreç içinde yaratılan yeni alt yapıların getirdiği ortamlar ile, metropoliten alan içindeki merkez kademelenmesi içinde yer almaya başlamışlardır (Mert, 2003).

1980'li yıllar sonrasında İstanbul'da üretim-tüketim ve dağıtım kapsamındaki yeni yatırımlar hizmet sektörüne doğru kaymaya başlamıştır. 1960 yılında her 11 kişiden 1'i sanayi sektöründe, her 6 kişiden 1'i hizmet sektöründe çalışırken; 1990 yılında bu değerler sanayide 6 kişiden 1'i, hizmet sektöründe ise her 5,5 kişiden 1'i şekline dönüşmüştür (Mert, 2003).

Hizmetler sektöründeki bu değişim sektördeki niteliksel değişmenin bir sonucu olduğu kadar İstanbul'un merkez gelişiminde farklılaşan ve çeşitlenen merkezden çevreye doğru kayan bir sürecinde yansımasıdır. Bu alanlar alt yapı talebi yaratarak gelişen merkezlerdir (Mert, 2003).

1980 sonrası dönemde önceki dönemde yoğunlaşma sürecinin yaşandığı tarihi yarımada bölgesi, ulaşım alt yapılarının sağladığı imkanlarla sur dışında gelişmeye başlayan merkezlere doğru yayılma eğilimi göstermiştir. Bu dönemde Şişli bölgesi güney ve kuzey yönünde bütünleşme, yığılma ve yayılma süreçlerini bir arada yaşamıştır. 1980 öncesi büyüyen merkezler arasında belirtilen Beşiktaş ve Kadıköy ise sağlanan ulaşım altyapılarına bağlı olarak gelişen diğer merkezlerdir (Yenen ve diğerleri, 1996).

Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy ilçelerindeki bu gelişmeler; mevzii imar planları, merkezi yönetimin bu bölgelerde turizm ve ticaret merkezi bölgeleri ilan etmesi, uluslar arası mağazaların faaliyetlerine yönelik yasal mevzuatta yapılan önemli düzenlemeler, kentin eski merkezi olan Tarihi Yarımada bölgesinde faaliyet gösteren uzmanlaşmış sektörlerin bir araya gelerek kurdukları işbirliği örgütlerinin bu yeni bölgelerde bir arada depolanmasına yönelik eylemlerin bütünleşik bir sonucudur (Yenen ve diğerleri, 1996).

Mert'e (2003) göre 1980'den günümüze İstanbul'un makro formu merkezileşme ve merkez dışına yayılma göstermektedir. Bunun sonucunda merkezi iş alanlarının sayısında artış yaşanmıştır. Bu dönemde 9 tane merkezi iş alanından söz edilmektedir.

Avrupa yakasında Aksaray, Eminönü, Karaköy, İstiklal Caddesi, Osmanbey, Mecidiyeköy ve Beşiktaş yer alırken; Anadolu yakasında Üsküdar ve Kadıköy yer almaktadır. Bu merkezler birbirine bağlı çok merkezli bir yapı oluşturarak ilişkilerini teknolojik imkanlara bağlı olarak arttırdıkları belirtilmektedir (Mert, 2003).

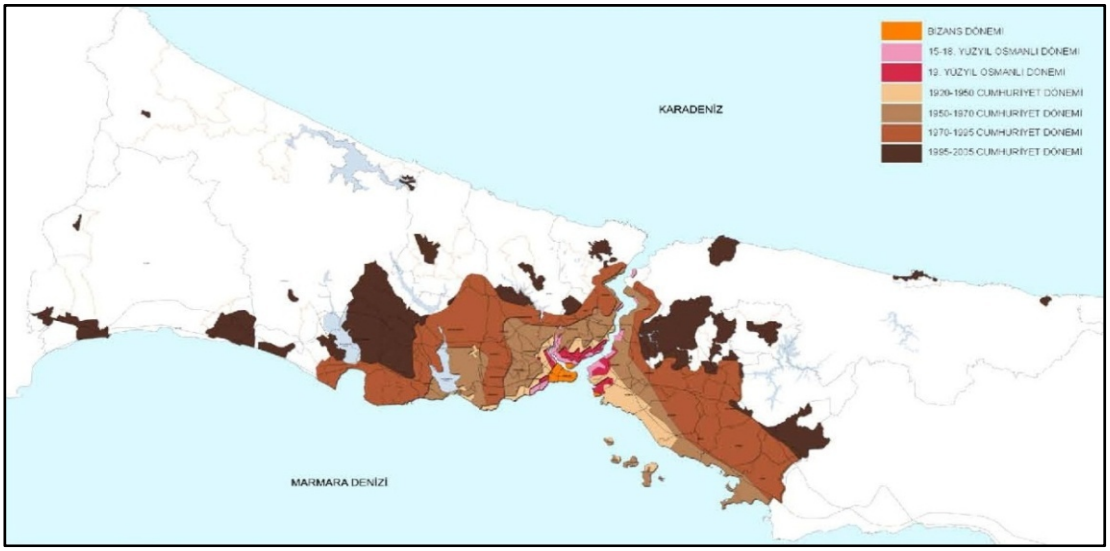
Osmay'a (1998) göre bu dönemde yeni iletişim ve ulaşım olanaklarındaki artış ile büyük sermaye sahibi holdinglerin ve bankaların genel müdürlüklerinin yer aldığı çok katlı binaların yapıldığı süreç yer almaktadır. Bu binalar teknolojik imkanlarla donatılmış ve akıllı bina tabir edilen yapılar olup video ve LAN (Local Area Network) sistemleriyle kendi merkezlerine bağlı firmalarla yoğun iletişim kurabilen komplekslerdir.

Tokatlı ve Erkip (1998) araştırmasına göre Türkiye'de yabancı sermayeli üretici firmaların %95'i 1984 yılından sonra kurulmuş olup bunların %75'i İstanbul'da yer seçmiştir.

3.2 İstanbul'da Kent Merkezinin Gelişimi ve Dönüşümü

İstanbul'da hizmet sektörünün içinde yer aldığı kent merkezinin gelişimi; mekansal dönüşüm politikaları ve özellikle de plan kararları ile şekillenmektedir. Bu gelişmede özellikle 1980 sonrası irdelenecek olup üst düzey planlardaki merkez oluşumu ve MİA kararları anlatılacaktır.

Sepetci (2007) İstanbul kent merkezinin gelişimiyle ilgili olarak Eminönü, Fatih ilçesinde ve Galata' da geliştiğini Bizans döneminden sonra ise, Osmanlı döneminde sur dışında Eyüp, Üsküdar ilçeleri, Pera ve Boğaziçi köylerinin geliştiğini belirtmiştir., Osmanlı döneminin son yıllarında ise Pera, Taksim yönünde gelişme olduğu ve kuzeye doğru kentsel gelişme yönlenmeye başladığını ifade etmiştir. Kentin bu döneme kadar güney-kuzey yönünde geliştiği söylenebilmektedir. Cumhuriyetin ilk yıllarında Batı yakasında 19.yy benzeri bir gelişme gözlenirken, doğu yakasında Kadıköy ve Maltepe ilçeleri yönünde hızlı bir kentsel gelişme gözlenmektedir. Batı yakası güney-kuzey yönünde gelişme gösterirken, doğu yakası batı-doğu yönünde bir gelişme göstermiştir. Kent, 1950' li yıllardan sonra hızla gelişmeye başlamış ve kent merkezi güney-kuzey yönünde hızla gelişmesini sürdürmüş, kent genel olarak doğu- batı yönünde gelişme eğilimine girmiştir. 1970 ve 1995 arası Boğaz köprülerinin yapımıyla kuzeye doğru gelişme her iki yakada da görülmekte olup doğu batı yönünde gelişme de devam etmiştir. 1995 ve 2005 arasında ise ağırlık olarak kuzeye doğru parçacı gelişme görülürken batı ve doğu eksenli parçacı gelişme daha azdır (Şekil 3.2).



Kaynak: İBB, 1995.

Şekil 3.2 : İstanbul yerleşim gelişimi.

3.2.1 Mekansal dönüşüm politikaları

İstanbul'da merkezin değişiminde etken olan unsurların başında siyasi otoritenin politikaları gelmektedir. Berköz ve Türk, (2008) 1980 sonrası Anavatan Partisi (ANAP) hükümetinin neo-liberal politikalarının bu şekillenmede önemli bir role sahip olduğunu ifade etmiştir. ANAP hükümetinin en önemli kentsel politikası İstanbul'u Ortadoğu ve Avrupa'nın uluslar arası ticaret, kültür ve finans merkezi yapmadır. Bu politika sayesinde İstanbul'a yabancı sermaye çekilmesi sağlanacak ve bu dönemde iç savaş nedeniyle geri planda kalan Beyrut'un yerine Ortadoğu'nun finans merkezi olarak İstanbul ön plana çıkarılacaktır.

1970 sonrasında dünyada gerçekleşen ekonomik kriz ve petrol fiyatlarındaki artış Ortadoğu ile olan ilişkileri artıracağı ve İstanbul'un bölgesel rolünün artacağı düşünülmüştür (Keyder, 2000).

Bu dönemde Türkiye ve Ortadoğu arasındaki politik ve kültürel güvensizlik buna engel olmuştur. Ancak dönemin hükümetinin uyguladığı politikalar sayesinde İstanbul'da uluslararası banka ve şirketlerin sayısında artış yaşanmıştır. ANAP hükümeti yabancı yatırımcıları İstanbul'a çekmek için üç temel politika uygulamıştır.

İlk olarak Avrupa yakasında Şişli-Maslak aksında, Asya yakasında ise Altunizade-Kozyatağı'nda uluslar arası iş merkezi oluşumu başlatılmış ve buna uygun planlama kararları getirilerek uygulamaya geçilmiştir. Bu planlama kararlarında Şişli-Maslak aksında yapılaşmanın gökdelen biçiminde gerçekleşmesi öngörülmüştür (Berköz ve Türk, 2008).

Şişli-Maslak aksında toprak sahibi büyük sermaye gruplarının baskısı sonucunda oluşan yüksek imar talebi ile finans sektörünün gelişmesine paralel olarak, ileri düzey teknoloji ile donatılmış bina talebinin ortaya çıkması, aks üzerindeki parsellerin bu tür bir gelişmeye uygun olması, bu bölgede toprak sahibi olan büyük sermaye gruplarının bina taleplerini karşılama potansiyelleri, dağınık yönetim birimlerinin tek bir merkezde toplanması isteği ve erişilebilirliğin yüksek olması, Şişli-Maslak aksının İstanbul'un yeni iş merkezi olarak belirlenmesinin nedenleridir (Öktem, 2005).

İkinci bir politika ise 1982 yılında yürürlüğe giren Turizm Teşvik kanunu ile İstanbul'un turizm merkezi yapılmasıdır. Bunun sonucunda kent mekanında uluslar

arası yabancı sermayeli birçok beş yıldızlı oteller yapılmaya başlanmıştır (Dökmeci, Balta, 1999).

Son olarak izlenenen politika ise İstanbul'a uluslar arası sermaye çekmek için uygun altyapının sağlanmasına yönelik olarak hız yollarının yapılması, 2. Boğaziçi köprüsünün inşası ve dar yolların genişletilmesi gibi altyapı projeleridir (Kocabaş, 2006).

Bu temel politikalar kent merkezinde önemli bir baskı ortaya çıkarmış ve 1980'lerde kentin merkzinde yer alan sanayiler kent merkezindeki fiyat artışları sebebiyle çevre ilçelere taşınmıştır (Erkip, 2000).

1989 yerel seçimlerinde Sosyaldemokrat Halkçı Parti (SHP) Istanbul'da başarı sağlamış ve ANAP'ın projelerinden farklı olarak İstanbul'u Avrupa, Balkanlar, Ortadoğu ve Karadeniz bölgelerinde bir ulaşım ve iletişim noktası yapmayı ve uluslar arası bilim, sanat ve kültür merkezi olması yönünde uluslar arası sermaye için çekim merkezi yapmayı hedeflemiştir. Bu dönemde SHP, ANAP hükümetinin aksine Şişli-Maslak aksının uluslar arası iş merkezi olarak gelişimine karşı çıkmıştır. Bir önceki dönemde İstanbul'a yönelik politikaların belirlenmesi ve uygulanmasındaki merkezi yönetim ve yerel yönetim arasındaki uyum 1991 ve 2000 arasındaki dönemde sağlanamamıştır. Bu uyumsuzluk İstanbul'a yönelik politikaları olumsuz etkilemiş ve projelerde istikrarsızlık yaşanmasına neden olmuştur. Bu dönemde SHP'nin politikaları doğrultusunda Şişli-Maslak aksında verilen imar hakları azaltılmış, buna karşın merkezi hükümet bu alanı turizm alanı ilan ederek yerel yönetimden plan yapma yetkisini almıştır (Öktem, 2005).

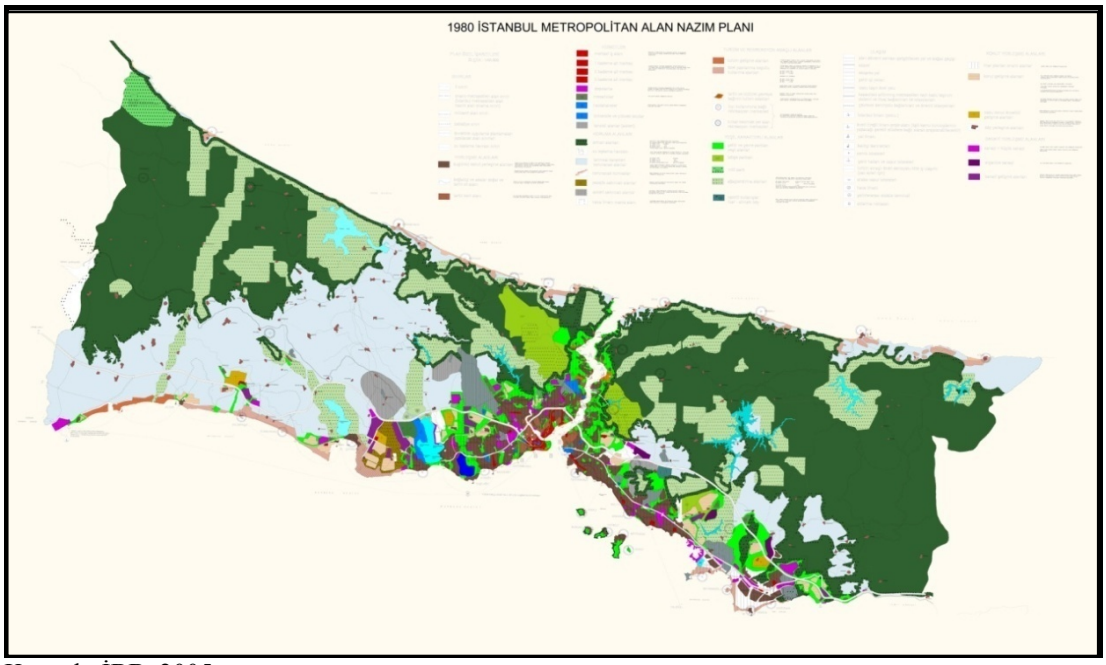
İstanbul'da bu dönemde hizmet sektöründe görülen artış özellikle finans sektöründe istihdam edilen zengin kesimin oluşmasına neden olmuş ve bunun sonucunda bu kesimin ihtiyacını karşılamak üzere kentin kenar alanlarında lüks konutlar yapılmaya başlanmıştır (Berköz ve Türk, 2008).

2000 yılı çerçevesinde yapılan reformlar ve AB'ye giriş süreci nedeniyle İstanbul'da Doğrudan Yabancı Sermaye (DYY) miktarında artış olmuştur. Bu dönemde İstanbul'a yabancı yatırımcının çekilmesinden çok 1999 Marmara depreminin etkilerini azaltıcı politikalar ele alınmıştır. 2002 genel seçimlerinde Adalet ve Kalkınma Partisi'nin (AKP) başarı elde etmesi ile 1980'li yıllardakine benzer şekilde merkezi hükümet ve yerel hükümetin aynı partiden olması şeklinde bir yapı

tekrar ortaya çıkmış ve bu sebeple merkezin yereli desteği sağlanmıştır. 2003 yılında AKP'nin İstanbul'da başarılı olması bu desteği daha da güçlendirmiştir. AKP hükümeti yabancı sermayeyi çekmek için yasal düzenlemeler yapmış ve bu özellikle İstanbul'daki DYS'ye ait firma sayısında artışı sağlamıştır (Berköz ve Türk, 2008).

3.2.2 Üst ölçekli plan kararları

Merkez dönüşümünü etkileyen plan kararlarına baktığımızda 1980 İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı'nda, İstanbul'da Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bölge iki kısımdan oluşmaktadır. Birinci kısım Tarihi Yarımada içinde yer alan Eminönü ilçesinin büyük bir bölümünü ve Fatih ilçesinin Eminönü ilçe sınırına yakın olduğu alanları kapsamaktadır. İkinci kısım ise Beyoğlu sit alanından Halaskargazi Caddesi boyunca Şişli'ye aks şeklinde ilerleyen ticaret bölgesi ve Beşiktaş ilçesinde Barbaros Bulvarı boyunca uzanan ticaret bölgesi olarak görülmektedir. (Halaskargazi Caddesi ve Barbaros Bulvarı üzerindeki ticaret bölgesi Gayrettepe'de birleşmektedir (İBB, 2005a) (Şekil 3.3) (Şekil 3.4).

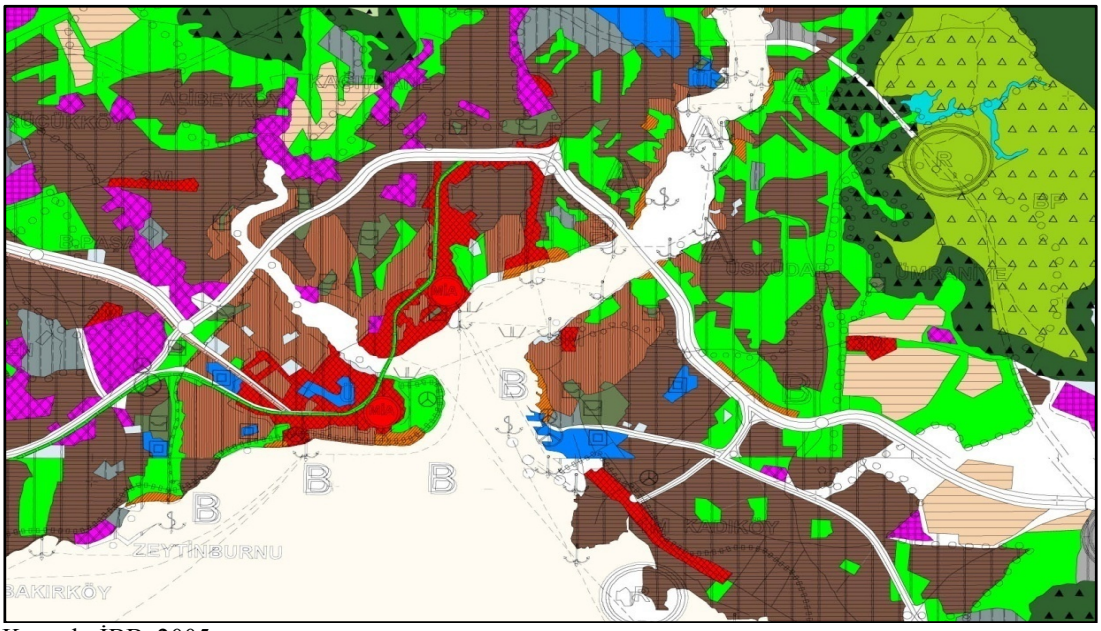


Kaynak: İBB, 2005a.

Şekil 3.3 : 1980 İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı

1980 Nazım Planı'nda merkezler kademelenmesine baktığımızda Doğu Yakası'nda Kadıköy ve Batı Yakası'nda Bakırköy ilçeleri 1. Derece Merkez olarak tanımlanmıştır. 2. Derece Merkezler, Doğu Yakası'nda Kartal ve Pendik, Batı Yakası'nda Büyükçekmece Gölünün doğu kısmı ve Silivri ilçesi olarak öngörülmüştür. 3. Derece Merkezler, Batı Yakası'nda Büyükçekmece Gölünün batı

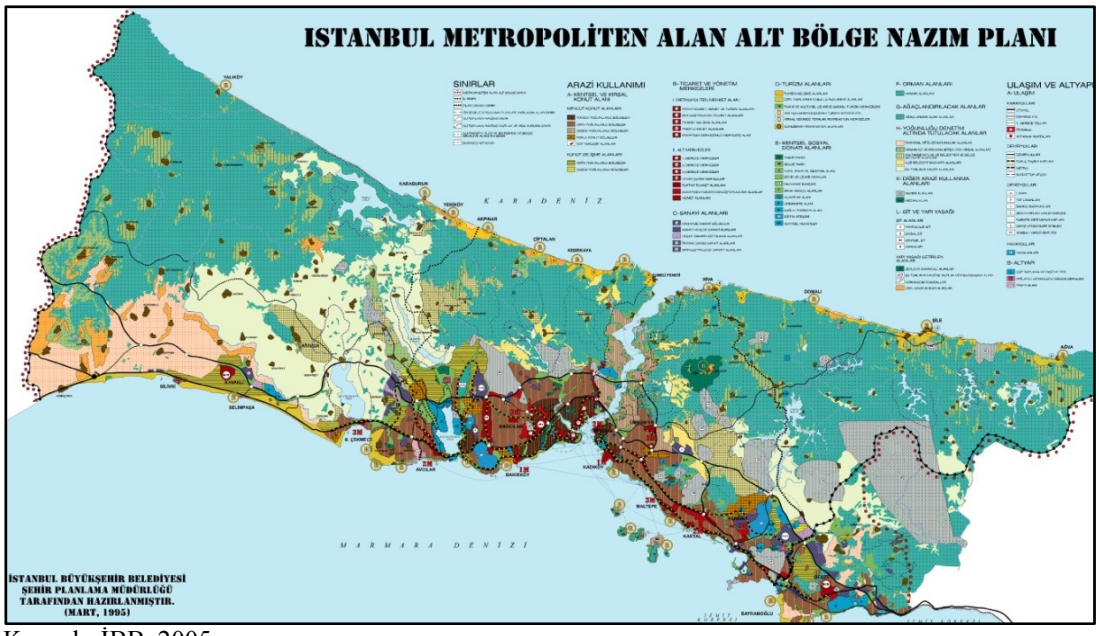
kısmı, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçeleri, Doğu Yakası'nda Üsküdar, Ümraniye ve Maltepe ilçeleri olarak tanımlanmıştır (Şekil 3.3) (Şekil 3.4).



Kaynak: İBB, 2005a.

Şekil 3.4 : 1980 Nazım Planı MİA bölgesi

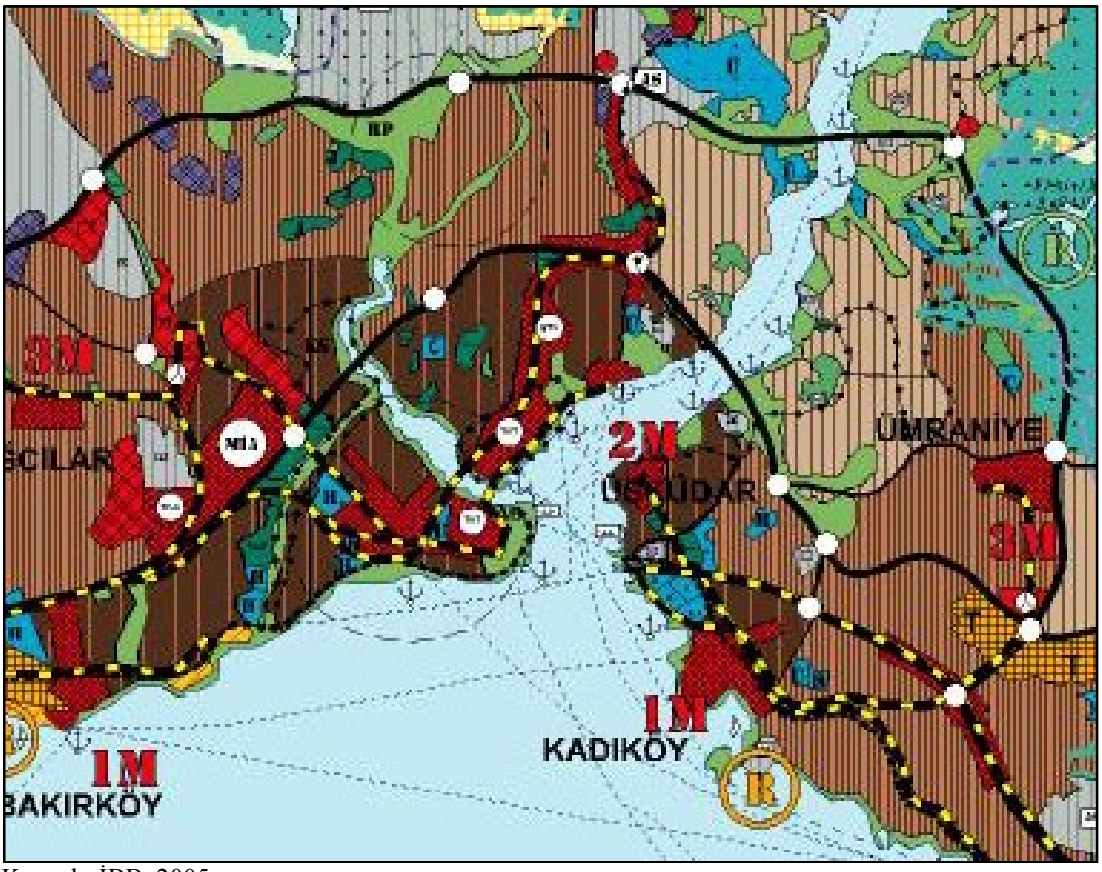
1995 İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı'nı incelediğimizde Merkezi İş Alanı; ulaşım ve iletişimin yoğun olduğu, metropoliten alan, metropoliten bölge, ülke ve uluslararası boyutta yönetim, kontrol koordinasyon fonksiyonları, finans kuruluşları, özelleşmiş ve ihtisaslaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonlarının bulunduğu alanlar olarak tanımlandığı görülmektedir (Şekil 3.5).



Kaynak: İBB, 2005a.

Şekil 3.5 : 1995 İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı

1995 Nazım Planı'nda İstanbul'un merkezi iş alanı olarak tanımlanan bölge; tarihi MİA bölgesi, kuruluşu Bizans dönemine kadar inen Eminönü–Fatih uzantısı, 19. yüzyılda gelişen Beyoğlu–Galata ve 1913 yılında tünel ve tramvayın gelişmesiyle oluşan Şişli ve Beşiktaş uzantısı, son yıllarda gelişen, Levent–Maslak aksı ve Bayrampaşa, Zeytinburnu ve Güngören ilçeleri içinde kalan bölgedir. İstanbul Metropoliten Alan'ında bulunan Merkezi İş Alanını kentin Batı Yakası'nda, tarihi, kültürel, fiziksel ve yüklendiği fonksiyonlar açısından farklı karakteristik özellikler gösteren alt bölgeler bütününün oluşturduğu görülmektedir. Bu bölgeler, Eminönü Bölgesi; Eminönü'nün Fatih–Aksaray uzantısı, Beyoğlu (Tarihi Pera)–Galata Bölgesini kapsayan "tarihi ticaret, hizmet ve turizm alanları"; Şişli ve Şişli ilçesinin Beşiktaş ucuna sarkan bölgesi, Levent–Maslak aksı "sıhhileştirilecek hizmet alanları" olarak tanımlanmaktadır (Şekil 3.6).



Kaynak: İBB, 2005a.

Şekil 3.6 : 1995 Nazım Planı MİA bölgesi

Plandaki merkez önerileri incelendiğinde Metropoliten alan alt bölge bütününde nüfus desantralizasyonunun sağlanabilmesi için kanat çekim merkezleri önerilerek; 1. Derece Merkezler olarak gelişmelerinin sağlanması amaçlanmış olup bu merkezler Doğu Yakası'nda Gebze ile Batı Yakası'nda Silivri olarak belirlenmiştir.

Kadıköy'ün 1. Derece Alt Merkez olarak geliştiği ve tüm Doğu Yakası'nı hinterlandı altında bulunduğu ifade edilmiştir. Üsküdar ilçesinin ise 2. Derece Alt Merkez olarak belli bir hinterlandı olduğu, bunların dışında Kartal, Maltepe, Pendik ve Ümraniye ilçelerinin bazı kriterler açısından bakıldığında 3. Derece Merkez niteliği taşıdıkları görünse de; tüm 3. Derece Merkezler ilçesine ve komşu ilçelere hizmet verebilecek nitelikte fonksiyonel gelişme, sosyal ve teknik altyapı oluşturamadığı belirtilmiştir.

Batı Yakası'nda ise tüm İstanbul Metropoliten Alanını etkisi altına alan MİA'nın bulunması nedeniyle, 1. derece merkez olan Bakırköy'den başka 1. Derece Merkez önerilmemiştir. 2. Derece Merkez olarak Avcılar ve Beşiktaş öngörülmüştür.

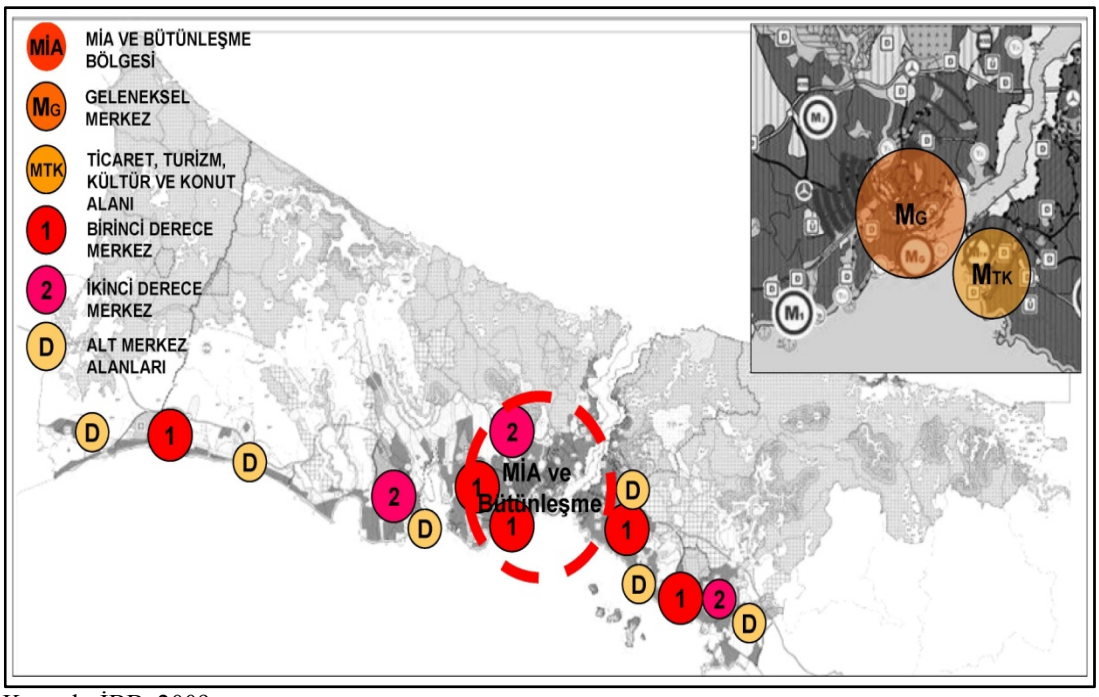
Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa ve Bağcılar ilçeleri 3. Derece Alt Merkez niteliği taşıdığı ancak, fonksiyonel nitelik ve sosyal ve teknik altyapı yetersizliği söz konusu olduğu belirtilmiştir.. 3. Derece Merkez niteliğinde olan Zeytinburnu, MİA ve Bakırköy'ün; Eyüp, MİA'nın; Kağıthane, MİA ve Şişli'nin hemen yanında ve hinterlandında bulunduğundan alt merkez kademelenmesinde değerlendirilmemiştir. Küçükçekmece bazı kriterler açısından kuvvetli bir merkez görülmekle birlikte, Büyükçekmece ve Avcılar alt merkez hinterlandında yer almıştır.

Hizmet gelişme alanı olarak ise Batı Yakası'nda Bayrampaşa ilçesi ve Şişli–Maslak bölgesi; Doğu Yakası'nda ise Kadıköy– Kozyatağı bölgesine dikkat çekilmiştir.

1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Raporu'nda (İBB, 2009) ise MİA ve altmerkezlerle ilgili öngörü ve kabuller yapılmış olup stratejiler belirlenmiştir. Bu stratejiler "Ana Strateji 1: Kentin doğu ve batı Eksenlerinde Doğrusal, Çok Merkezli ve Kademeli Gelişimini Sağlamak" şeklinde tanımlanmıştır. Bu strateji altında"Nüfus-istihdam dağılımının; İstanbul bütününde ve her iki yakada dengelenebilmesi için yeni odakların belirlenmesi" ve "Plan kararları doğrultusunda, çevreleri ile etkileşimi kuvvetli mekansal alt bölgelerin tanımlanması" öngörülmüştür. Birinci stratejiyi hayata geçirmek üzere "Ana Strateji 2: İstanbul İl Sınırları Dahilinde İhtisaslaşmış, Katma Değer ve Verimliliği Yüksek Merkezler Geliştirmek" olarak belirlenmiş, bu stratejinin uygulanmasına yönelik politikalar arasında *"MİA üzerindeki baskıyı azaltacak, ihtisaslaşmış, üst düzey hizmet-ticaret birimlerinin yer alabileceği birinci derece merkezler ile hinterlandındaki yerleşmelerin ticaret-hizmet ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ikinci derece ve alt*

merkezlerin belirlenmesi" ve "*Merkez alanlarının düzenli konut alanlarına doğru yayılmasının engellenmesi"* politikaları tanımlanmıştır (İBB, 2009).

Çevre Düzeni Planı'nda merkezler yapısı ve kademelenmesi aşağıdaki gibi belirlenmiştir (Şekil 3.7).



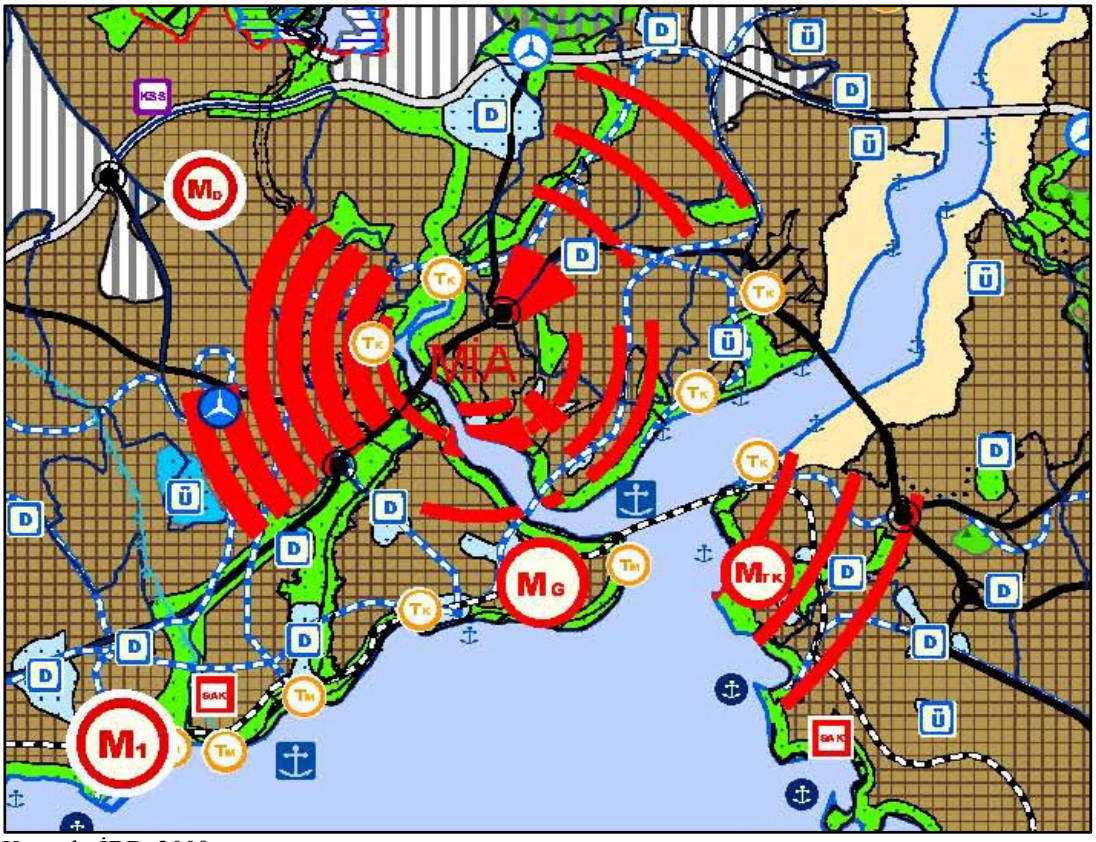
Kaynak: İBB, 2009.

Şekil 3.7 : Çevre Düzeni Planı merkezler kademelenmesi.

Çevre düzeni raporunda doğu-batı doğrultusunda Silivri ve Kartal merkezleri doğrusal gelişimi destekleyecek; Anadolu Yakası'nda Kartal ve Ataşehir-Kozyatağı bölgelerinde birinci derece merkezlerin önerilmesiyle, iki yaka arasındaki nüfus ve ekonomi dengesizliği azaltılabileceği öngörülmüştür.

Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar uzanan mevcut MİA ile MİA'nın batı yönünde, Topkapı-Maltepe-Bayrampaşa'yı kapsayan alana doğru gelişebileceği alanlar ve Atunizade MİA ve Bütünleşme Bölgesi olarak tanımlanmış olup bu alanların birbirleriyle olan ilişkileri ortaya konmuştur.

Planda ayrıca kentin en önemli karar mekanizmaları olan yönetim, karar ve koordinasyon işlevlerinin ağırlıklı olarak yürütüldüğü Merkezi İş Alanı; üst düzey hizmetlerin yoğunlaştığı tek merkezli çekim noktası olarak geliştiği üzerine vurgu yapılarak, Tarihi Yarımada'dan başlamak üzere, Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar uzanan doğrusal bir yapının var olduğu ifade edilerek bu alanların merkez özellikleri belirtilmiştir (Şekil 3.8).



Kaynak: İBB, 2009.

Şekil 3.8 : MİA ve bütünleşme bölgesi.

Çevre Düzeni raporunda Merkezi İş alanı ve Bütünleşme bölgesi ifadesi kullanılarak Merkezi İş Alanı'ndaki fiziksel yapılaşmanın mekana kademeli bir şekilde dağılmasını, işlevsel bütünlüğün ve fonksiyonel erişebilirliğin optimizasyonunu sağlayan, merkezi iş alanı ile bütüncül olarak ele alınması gereken ticaret ve hizmet ağırlıklı alan bütünü olarak tanımlanmıştır.

Geleneksel Merkez olarak tanımlanan Tarihi Yarımada ve Beyoğlu ile Ticaret, Turizm, Kültür ve Konut Alanı olarak tanımlanan Üsküdar-Kadıköy geleneksel merkezleri de MİA ve Bütünleşme bölgesi içinde yer almaktadır.

Finans, sigorta, gayrimenkul yatırımı ve danışmanlığı, muhasebe, hukuk danışmanlığı, reklamcılık, mühendislik, mimarlık gibi hizmetlerde İstanbul'un bölgesel (Ortadoğu, Doğu Avrupa, Balkanlar, Kafkasya, Orta Asya, Doğu Akdeniz) merkez işlevine ulaşması hedeflenmiştir..

Plan raporunda "Plansız/planlı" bir "prestij" merkezi olarak gelişen mevcut MİA'nın (Büyükdere-Maslak aksı) plansız ve/veya plan bütünlüğüne aykırı gelişmelere terk edilmesi yerine yönlendirilmesi, gelişiminin kontrol edilebilmesi amacıyla rehabilite edilmesi gerektiği vurgusu yapılmıştır.

MİA Bütünleşme Bölgesinde, planlama süreci içerisinde merkezin rahatlatılması ve merkezi kullanımların yer seçim süreçlerinin yeniden tanımlanması hedefine yönelik yapısal ve işlevsel dönüşüm öngörülmektedir. Yapısal dönüşümü destekleyen ve hızlandıran sektörlerin mekansal ihtiyaçlarının ve önceliklerinin, temel kullanımların ve yer seçim süreçlerinin tanımlanmasında ele alınması, MİA'nın dönüşümünde itici bir rol oynaması amaçlanmaktadır.

MİA'nın tek merkezli çekim alanı olarak gelişmesi; kentin en başta çarpık kentleşme ve trafik olmak üzere birçok sorununun başlıca sebeplerinden birisi olarak belirtilmiştir.

Ayrıca, kuzeye gelişme eğilimini sürdüren MİA aksı, kentin kuzeyinde bulanan orman alanlarını ve İstanbul Boğazı'nı tehdit etmektedir. Bu nedenle, kentin gelişim stratejileri tanımlanırken, çevresel sürdürülebilirlik çerçevesinde MİA'nın kuzeye gelişiminin engellenerek, bu yöndeki mevcut gelişmesinin rehabilite edilmesi ve MİA gelişiminin, kontrollü bir şekilde MİA Bütünleşme Bölgesi'ne ve alt merkezlere yönlendirilmesi amaçlanmıştır.

İstanbul'da orman alanları komşuluğunda ya da su toplama havzaları için tehdit oluşturan Maslak ve Kavacık başta olmak üzere Ümraniye, Sultanbeyli ve Samandıra mevcutta sahip olduğu hizmet merkezi potansiyeline rağmen; kentin kuzeyine yönelik oluşturdukları baskıların hafifletilmesi için bu merkezlerin gelişiminin kontrol altında tutulması kararı verilmiştir.

Çevre Düzeni Planı'nda Birinci Derece Merkezlerin tanımına baktığımızda; MİA'ya baskıyı azaltacak, üst düzey hizmet fonksiyonları, merkezi iş alanına göre daha küçük ölçekli firmalar, bürolar, iş hanları, mağazalar, teşhir mekanları vb. ticaret ve hizmet fonksiyonları; sigorta acenteleri ve banka şubeleri vb. finans fonksiyonları ile konaklama tesisleri, eğlence, yeme-içme, sosyal, kültürel, yönetim, eğitim ve sağlık tesisleri ile belediye hizmet alanları gibi teknik ve sosyal altyapı alanları ve kültür endüstrileri yer alabilecektir. Bu merkezlerde, belirtilen fonksiyonlarla birlikte konut kullanımı da yer alabilir denilmektedir.

Avrupa Yakası'nda mevcutta ticaret hizmet kullanımlarının yoğunlaştığı Bakırköy'ün yanı sıra, Yenibosna Basın Aksı ve Silivri Birinci Derece Merkez olarak belirlenmiştir. Etki alanı Avrupa Yakası'nın büyük bölümüne ulaşan Bakırköy merkezinin bu potansiyelini gelecekte de devam ettirmesi; Silivri merkezinin ise

kentin batı bölgesine hizmet edecek yeni bir merkez olarak geliştirilmesi planlanmıştır.

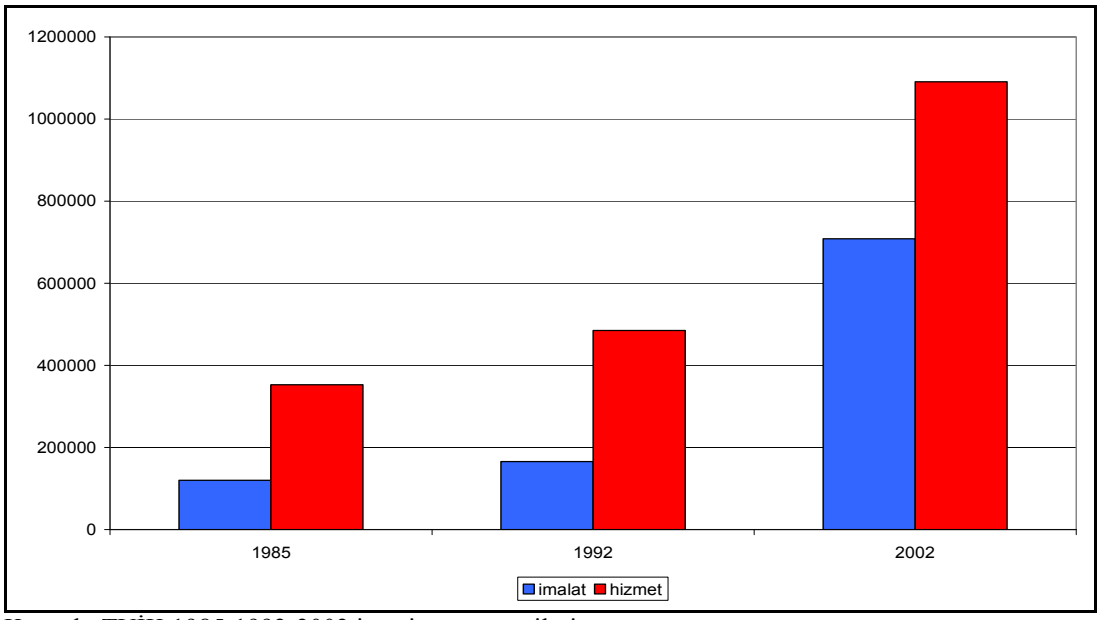
Anadolu yakasında ise Anadolu Yakası'nda, MİA'nın yükünü azaltan, iki yaka arasındaki gerek işgücü gerekse ulaşım dengesini sağlayan, ticaret, turizm, konut, kültür, yönetim ve rekreasyon alan ve kullanımlarının yer alacağı güçlü bir merkeze ihtiyaç duyulduğu belirtilerek bu bağlamda Kartal ile Kozyatağı-Ataşehir birinci derece merkezler olarak tanımlandığı ifade edilmiştir.

Birinci derece merkez olarak belirlenen Yenibosna, Kartal ve Kozyatağı-Ataşehir'in alt ölçekli planlarda üst düzey hizmet odaklı merkez olarak planlanacağı ifade edilmiştir.

3.3 İstanbul'da Hizmet Sektörünün Mekansal Gelişmesi

İstanbul'da Hizmet sektörünün mekansal gelişiminde ilçelerdeki hizmet değişiminin ortaya konulması önem taşımaktadır.

İlçelerin mekansal gelişiminin ortaya konmasında TUİK verilerinin 1985-1992-2002 işyeri sayımı verileri kullanılarak yapılan çalışmada (İBB, 2006c) hizmet işgücünün 1985-1992-2002 yıllarındaki işyeri sayımlarında zaman içindeki değişimine bakıldığında kentte hizmet çalışan sayılarının gittikçe arttığı görülmektedir (Şekil 3.9).



Kaynak: TUİK 1985-1992-2002 işyeri sayımı verileri.

Şekil 3.9 : İstanbul'da hizmet ve imalat çalışanlarının zaman içindeki değişimi.

Ancak dikkat çeken nokta hizmet çalışanlarının imalat çalışanlarına oranında 2002 yılına gelindiğinde bir düşüş görülmesi yani kentin daha hizmet yoğun bir işgücüne sahip olması gerekirken hizmet ve imalat çalışanları arasındaki farkın azalmasıdır (Çizelge 3.1).

Çizelge 3.1 : İstanbul'da hizmet ve imalat çalışanlarının değişimi.

Çalışan Türü	Yıllara Göre Çalışan Sayısı		
	1985	1992	2002
Hizmet	353063	485066	1090985
İmalat	120336	166039	708590
Hizmet/imalat	2,93	2,92	1,54

Kaynak: TUİK 1985-1992-2002 işyeri sayımı verileri.

İstanbul'da zaman içindeki hizmet işgücü değişimi ilçeler özelinde incelendiğinde 2002 yılında ön planda olan ve kentin Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan ilçelerin daha önceki dönemlerde de öne çıktıkları görülmüştür.

1985-1992-2002 yıllarındaki işgüçlerinde kimi ilçelerde ilk aralıkta düşüş yaşandığı ancak ikinci periyoda tekrar yükseliş olduğu göze çarpmaktadır. Bu anlamda en fazla göze çarpan ilçe ise Bakırköy ve Kartal'dır ve bu ilçelerin kentteki şimdiki konumlarına bakıldığında önemli alt merkezler oldukları görülmektedir (Çizelge 3.2).

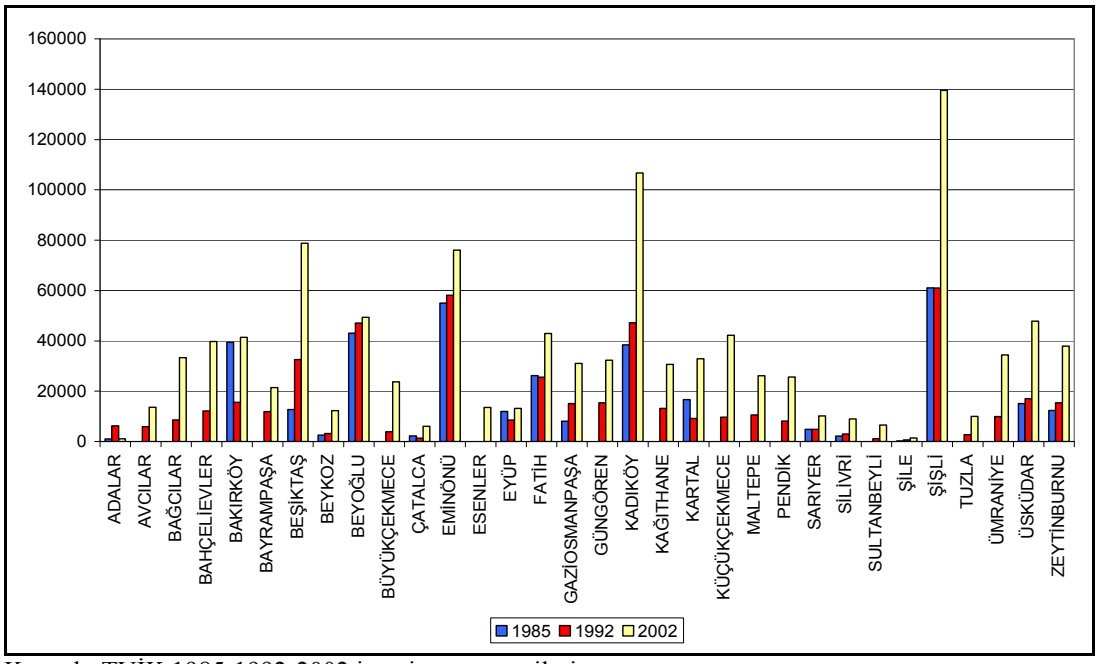
Çizelge 3.2 : İstanbul'da ilçelere göre hizmet işgücünün değişimi.

İlçe Adı	Yıllara Göre Çalışan Sayısı			İlçe Adı	Yıllara Göre Çalışan Sayısı		
	1985	1992	2002		1985	1992	2002
Adalar	1046	6185	1122	Güngören		15397	32302
Avcılar		5961	13586	Kadıköy	38361	47191	106717
Bağcılar		8633	33311	Kağıthane		13219	30701
Bahçelie.		12192	39755	Kartal	16648	9158	32863
Bakırköy	39430	15598	41406	K.çekmece		9680	42211
Bayrampaşa		11913	21474	Maltepe		10574	26161
Beşiktaş	12741	32570	78779	Pendik		8136	25650
Beykoz	2502	3241	12327	Sarıyer	4833	4865	10206
Beyoğlu	43055	47084	49359	Silivri	2166	3031	8933
B.çekmece		3884	23701	Sultanbeyli		1139	6538
Çatalca	2285	1354	6083	Şile	229	609	1460
Eminönü	54977	58125	76049	Şişli	61089	61040	139535
Esenler			13501	Tuzla		2731	9962
Eyüp	11945	8525	13216	Ümraniye		9933	34404
Fatih	26260	25546	42924	Üsküdar	15077	17069	47853
Gazio.paşa	8061	15122	30998	Zeytinburnu	12358	15361	37898

Kaynak: TUİK 1985-1992-2002 işyeri sayımı verileri.

Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy ilçelerinin Hizmet İşgücü dağılımına baktığımızda öncelikle her üç ilçenin 2002 yılında en yüksek hizmet işgücü oranına sahip olduğu görülmektedir. Sırasıyla Şişli 139535 hizmet çalışan sayısıyla birinci, Kadıköy 106717 çalışanla ikinci ve Beşiktaş 78779 hizmet çalışanıyla üçüncü sırada yer almaktadır.

Şişli 1985 ve 1992 yıllarında hemen hemen aynı işgücü sayısına sahipken 2002 yılında %100'ün üzerinde bir işgücü artışıyla karşıkarşıya kalmış olup hizmetlerin bu dönemde Şişli'de yoğunlaştığı söylenebilir (Şekil 3.10).



Kaynak: TUİK 1985-1992-2002 işyeri sayımı verileri.

Şekil 3.10 : İstanbul'un ilçelerinde hizmet işgücünün değişimi.

İlçelerin zaman periyotlarında sahip oldukları hizmet çalışanlarının rakamsal değerlendirmesinin yanında oransal olarak artışlarına bakılması da yararlı olacaktır. Bu açıdan bakıldığında 1985–2002 yılları arasında 1985 yılında verisi eksik olan ilçeler dışında kalan ilçeler üzerinden bir değerlendirme yapıldığında 1985-1992 döneminde en fazla artışı Adalar ilçesinin gösterdiği görülmektedir. Daha sonrasında ön plana çıkan ilçe ise Beşiktaş'tır. Aynı dönemde Bakırköy, Eyüp ve Kartal gibi ilçelerin hizmet işgüçlerinde düşüş olduğu görülmektedir.

1992-2002 yılları arası incelendiğinde ise bu dönemlerde özellikle konut gelişimlerinin yoğun olarak görüldüğü Büyükçekmece ve Sultanbeyli ilçeleri bu gelişimin getirdiği hizmet nüfusunun etkisiyle en fazla artışın olduğu bölgeler olarak ön plana çıkmaktadır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken konu bu bölgelerde

hizmet çalışanlarının az olduğu, yalnızca artışın fazla olduğunun ayrımının yapılmasıdır. Bu dönemde hizmet çalışanlarının düşüş gösterdiği tek ilçe ise Adalar ilçesidir.

3.4 İstanbul'da Hizmet Sektörünün Sınıflandırılması

İstanbul'da hizmet sektörünün sınıflandırılmasında İTO verileri önemli bir veridir. Bu verilerin OECD kriterlerindeki hizmet sınıflandırılması olan üretici, dağıtıcı, kişisel ve sosyal hizmetler başlıkları altında toplandığı ve incelendiği tanımlama bu kısımda yer almaktadır.

Berköz (1998) tarafından yapılan ve 1970 ve 1990 yılları arasını içeren çalışmada İstanbul'da hizmet sektöründe çalışan nüfusun alt sektörlere dağılımlarında 20 yıllık dönemde çok fazla değişiklik olmadığı; toptan ve perakende ticaret grubunda %5,36'lık bir artışın olduğu, bunun yanında toplum hizmetleri ile sosyal ve kişisel hizmetlerde yaklaşık %4'lük bir düşüş olduğu ifade edilmektedir.

Berköz (1998) çalışmasında ayrıca 1970 ve 1990 yılları arasında Türkiye'de hizmet sektörünün alt sektörlere dağılımında en büyük artışın toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel servisler ile toptan ticaret, lokantalar ve oteller grubunda olduğunu ifade etmiştir.

İncelenen 20 yıllık zaman diliminde İstanbul'da tarım sektöründen sanayi ve hizmetler sektörü işgücüne önemli oranlarda kaymalar olduğu ve bu değişimin tarım sektöründe %11'den %5'e düşüş, sanayi sektöründe %36'dan %42'ye ve hizmet sektöründe %47'den %51 oranına yükseliş şeklinde olmuştur (Berköz, 1998).

Üretici hizmetlerin içinde yer aldığı üst düzey hizmetleri oluşturan bankalar, sigortalar, emlak hizmetleri ve yardımcı iş hizmetleri grubunda ise 1970-1990 yılları arasında ise sadece %2,67'lik bir artış olmuştur (Berköz 1998).

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından (Ticaret ve Hizmetler Grubu, 2006) hazırlanan İTO 2005-2006 yılı firma sayılarının hizmet türlerine ayrılması ile belirlenen hizmet sektörlerinin ilçelere dağılımına bakıldığında, ilçelerin bir çoğunda dağıtıcı hizmetlerin yoğunlaştığı ve ön plana çıktığı görülmektedir (Çizelge 3.3). Toplam da 285997 adet firmanın %80'i dağıtıcı hizmet türüne girmektedir. Üst düzey hizmetleri içeren üretici hizmetler %15'lik oranla, dağıtıcı hizmetin ardından İstanbul ili genelinde öne çıkmaktadır.

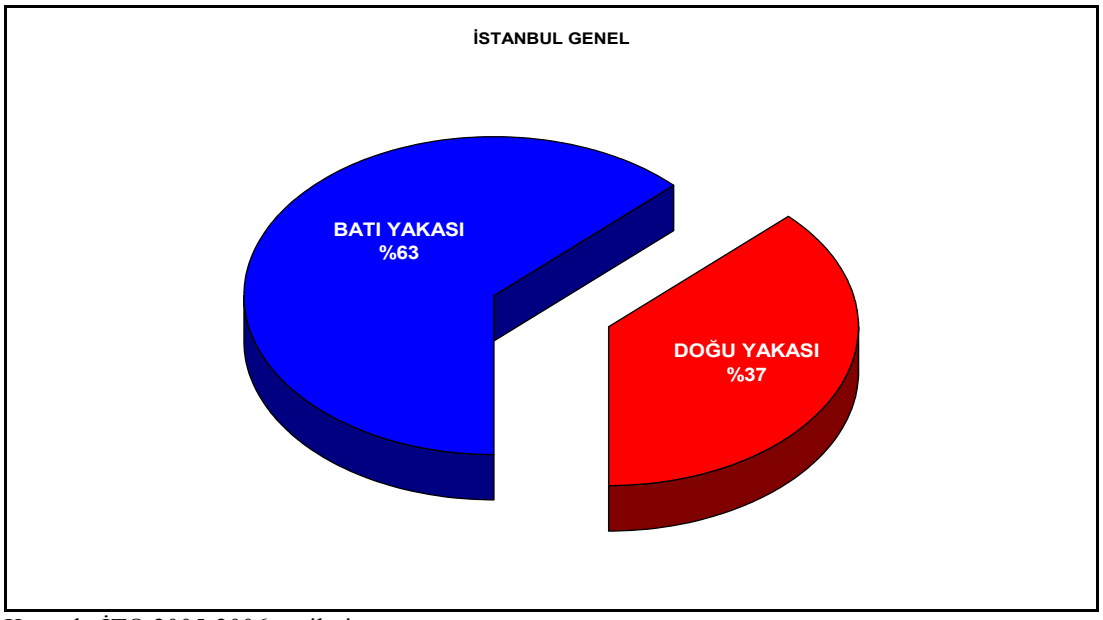
Çizelge 3.3 : İstanbul'da hizmet sektörü sınıflandırmasının ilçelere dağılımı.

İlçe	Üretici	Dağıtıcı	Kişisel	Sosyal
Adalar	24	179	30	2
Avcılar	407	3711	117	61
Bağcılar	836	8542	194	89
Bahçelievler	1325	8095	228	161
Bakırköy	1441	5007	374	331
Bayrampaşa	525	7563	119	49
Beşiktaş	4160	8296	790	378
Beykoz	544	2310	151	51
Beyoğlu	2736	10127	850	125
Büyükçekmece	928	8667	238	99
Çatalca	129	1065	27	5
Eminönü	1478	17422	834	323
Esenler	251	3407	70	41
Eyüp	335	4795	95	37
Fatih	1139	6631	384	285
Gaziosmanpaşa	456	6971	160	97
Güngören	573	7258	110	53
Kadıköy	9499	28467	2007	1247
Kağıthane	936	6448	261	57
Kartal	799	6367	181	93
Küçükçekmece	1125	11231	210	116
Maltepe	977	5915	204	106
Pendik	532	5214	159	73
Sarıyer	514	2229	267	64
Silivri	98	1463	54	17
Sultanbeyli	114	1406	28	16
Şile	20	213	22	2
Şişli	6577	16949	935	790
Tuzla	342	3811	72	18
Ümraniye	1210	13407	260	140
Üsküdar	1755	7193	331	199
Zeytinburnu	828	7946	141	51
Batı yakası	**26797**	**153823**	**6458**	**3229**
Doğu yakası	**15816**	**74482**	**3445**	**1947**
İstanbul genel	**42613**	**228305**	**9903**	**5176**

Kaynak: İTO 2005-2006 verileri.

3.4.1 Üretici hizmet sektörünün İstanbul ilçelerindeki durumu

İTO 2005-2006 verileri incelendiğinde İstanbul genelinde toplamda üretici hizmet firma sayısı 42613'tür. Üretici hizmet firmalarının İstanbul genelinde yakalara dağılımına bakıldığında Batı yakasının %63'lük oranla ön plana çıktığı görülmektedir (Şekil 3.11). %37'lik orana sahip Anadolu yakasında Kadıköy ilçesinin bu pay da %60'lık oranla ön plana çıktığı söylenebilmektedir.

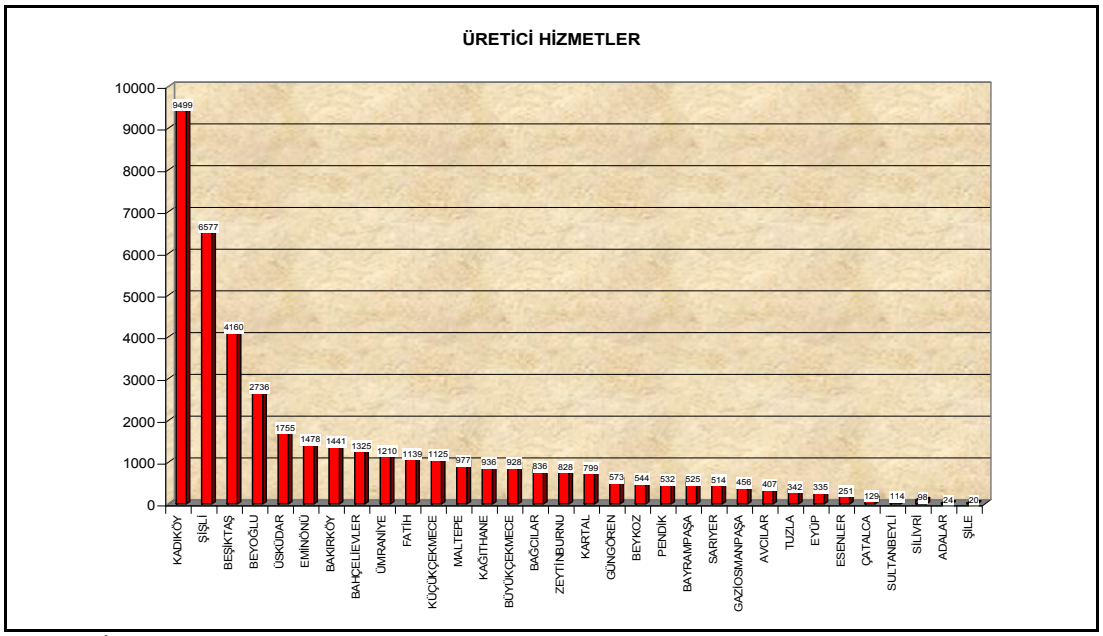


Kaynak: İTO 2005-2006 verileri.

Şekil 3.11 : Üretici hizmetlerin İstanbul'un yakalarına dağılımı.

İstanbul genelinde ilçelere göre üretici hizmetlerin dağılımına bakıldığında, Kadıköy (9499 firma), Şişli (6577 firma) ve Beşiktaş (4160 firma) ilçelerinin ön planda olduğu görülmektedir (Şekil 3.11).

İstanbul Merkezi İş alanı içinde ön plana çıkan ilçeler olan Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy'de üretici firma oranları sırasıyla %15, %10 ve %22'dir. Anadolu yakasında yer alan Kadıköy üretici firma oranıyla Avrupa'da yer alan Şişli ve Beşiktaş ilçeleri oranının toplamına oldukça yakın olduğu görülmektedir (Şekil 3.11).



Kaynak: İTO 2005-2006 verileri.

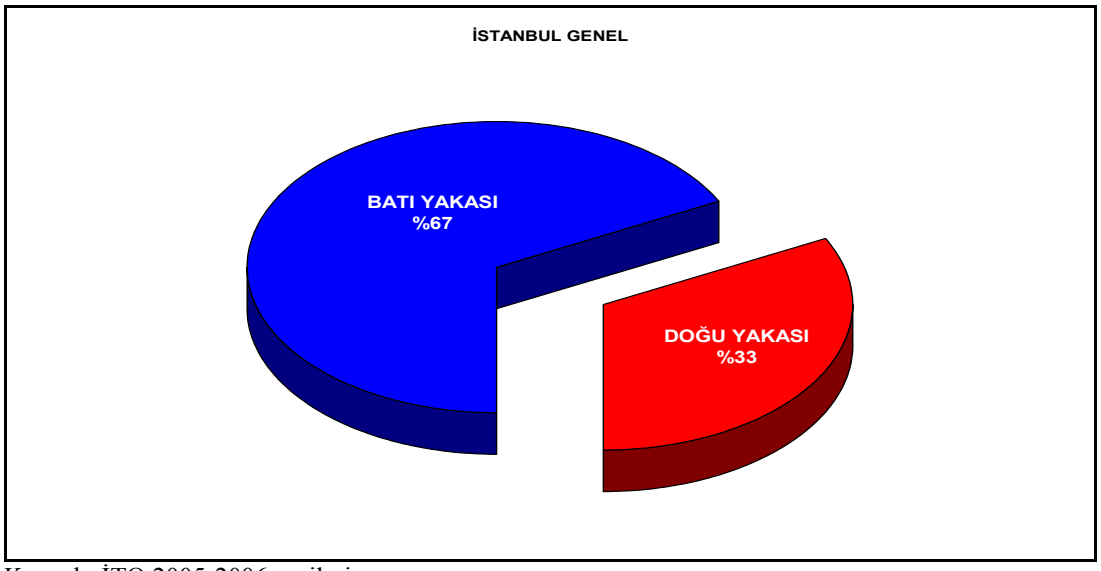
Şekil 3.12 : Üretici hizmetlerin İstanbul'da dağılımı.

3.4.2 Dağıtıcı hizmet sektörünün İstanbul ilçelerindeki durumu

İstanbul genelinde toplamda dağıtıcı hizmet firma sayısı 228305'tir. Dağıtıcı hizmetlerin İstanbul'un yakalrına dağılımına bakıldığında iki yaka arasında önemli oranda fark olduğu görülmektedir.

Dağıtıcı hizmet türünde İstanbul genelinde Batı yakasının %67'lik oranla ön plana çıktığı, bunun yanında %33'lük orana sahip Anadolu yakasında ise Kadıköy ilçesinin ve Ümraniye ilçesinin bu payda %56'lık payla ön plana çıktığı söylenebilmektedir (Şekil 3.12).

Dağıtıcı hizmetlerin İstanbul'un Batı yakasında yüksek olmasının en önemli nedeni İstanbul'un bu yakasında yoğun olarak yer seçmiş ve geçmişten günümüze yoğun olarak süre gelen ticaret sektörünün varlığıdır.

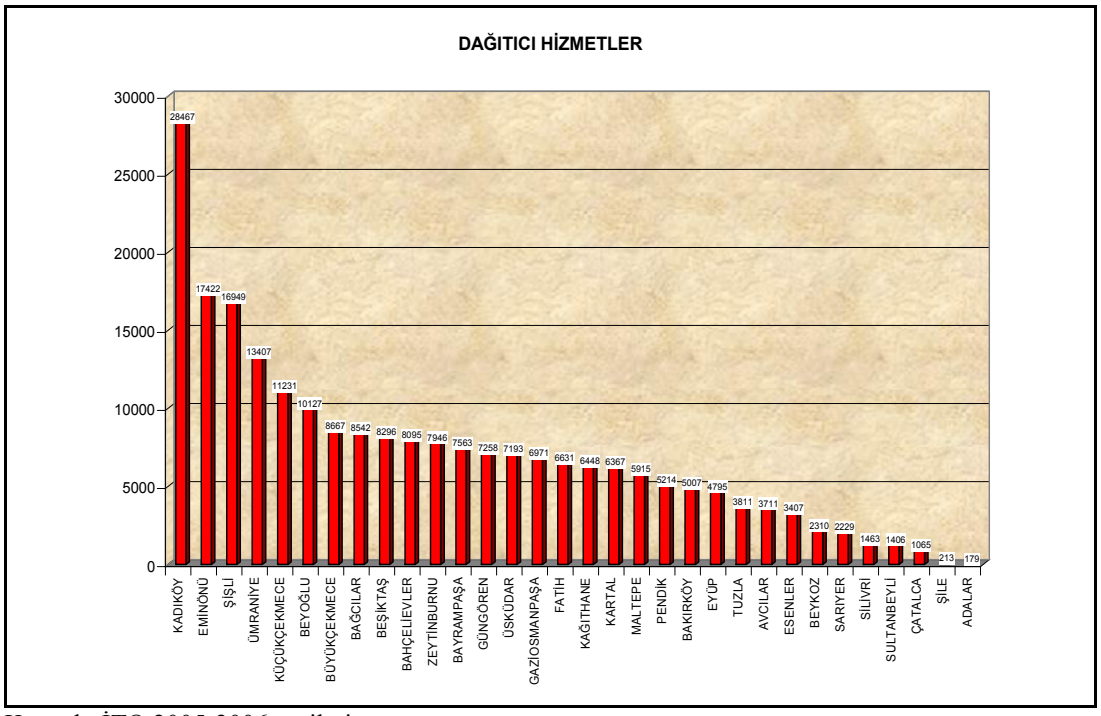


Kaynak: İTO 2005-2006 verileri.

Şekil 3.13 : Dağıtıcı hizmetlerin İstanbul'un yakalarına dağılımı.

İstanbul genelinde ilçelere göre dağıtıcı hizmetlerin dağılımına bakıldığında, büyükten küçüğe sırayla Kadıköy (28467 firma), Eminönü (17422 firma), Şişli (16949 firma), Ümraniye (13407 firma) ve Küçükçekmece (11231 firma) ilçelerinin ön planda olduğu görülmektedir (Şekil 3.13).

İstanbul Merkezi İş alanı içinde ön plana çıkan ilçeler olan Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy'de sırasıyla dağıtıcı firma oranları ise %7,5 , %3,6 ve %12,5'dir. Kadıköy bu üç ilçe arasında ön plana çıkmakta olup Avrupa yakasında yer alan Şişli ve Beşiktaş ilçeleri toplamından daha fazla dağıtıcı firma bu ilçede yer almaktadır (Şekil 3.13).

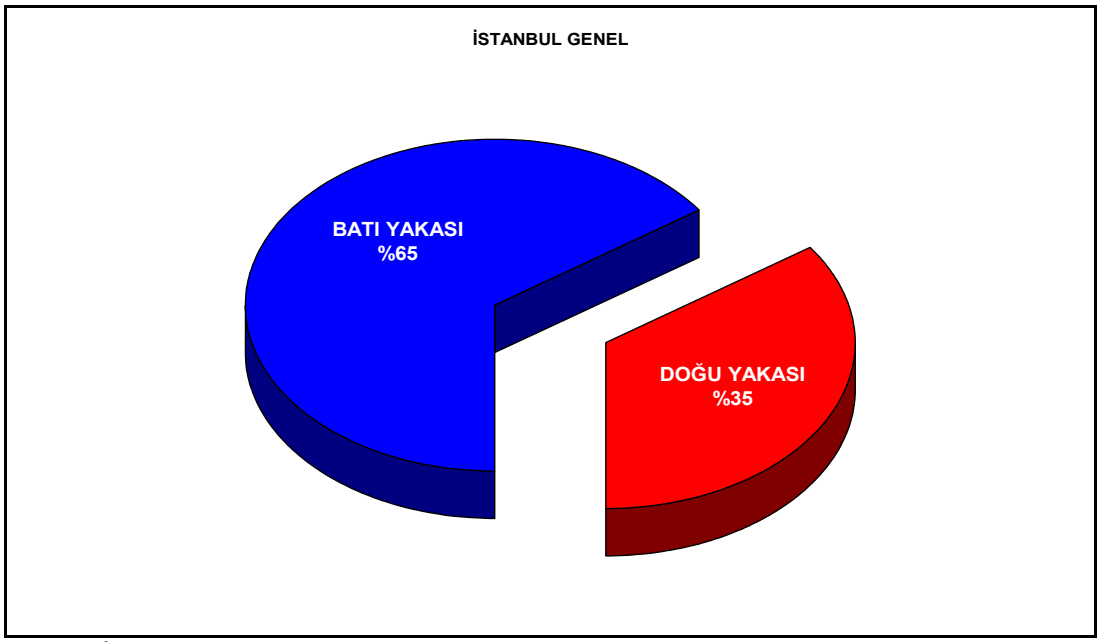


Kaynak: İTO 2005-2006 verileri.

Şekil 3.14 : Dağıtıcı hizmetlerin İstanbul'da dağılımı.

3.4.3 Kişisel hizmet sektörünün İstanbul ilçelerindeki durumu

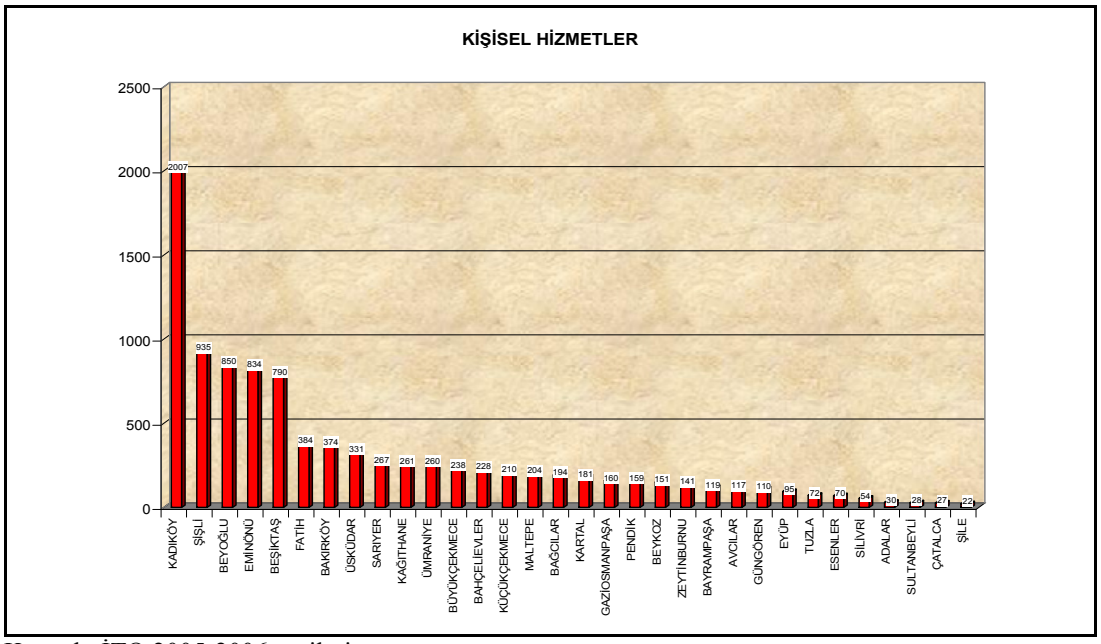
İstanbul genelinde toplamda kişisel hizmet firma sayısı 9903'tür. Kişisel hizmet türünde İstanbul genelinde Batı yakasının %65'lik oranla ön plana çıkarken anadolu görülmektedir. %35'lik orana sahip Anadolu yakasında Kadıköy ilçesinin bu pay da %58'lik oranla ön plana çıktığı söylenebilmektedir (Şekil 3.14).



Kaynak: İTO 2005-2006 verileri.

Şekil 3.15 : Kişisel hizmetlerin İstanbul'un yakalarına dağılımı

İstanbul genelinde ilçelere göre kişisel hizmetlerin dağılımına bakıldığında, Kadıköy (2007 firma), Şişli (935 firma), Beyoğlu (850 firma), Eminönü (834 firma) ve Beşiktaş (790 firma) ilçelerinin ön planda olduğu görülmektedir (Şekil 3.15).

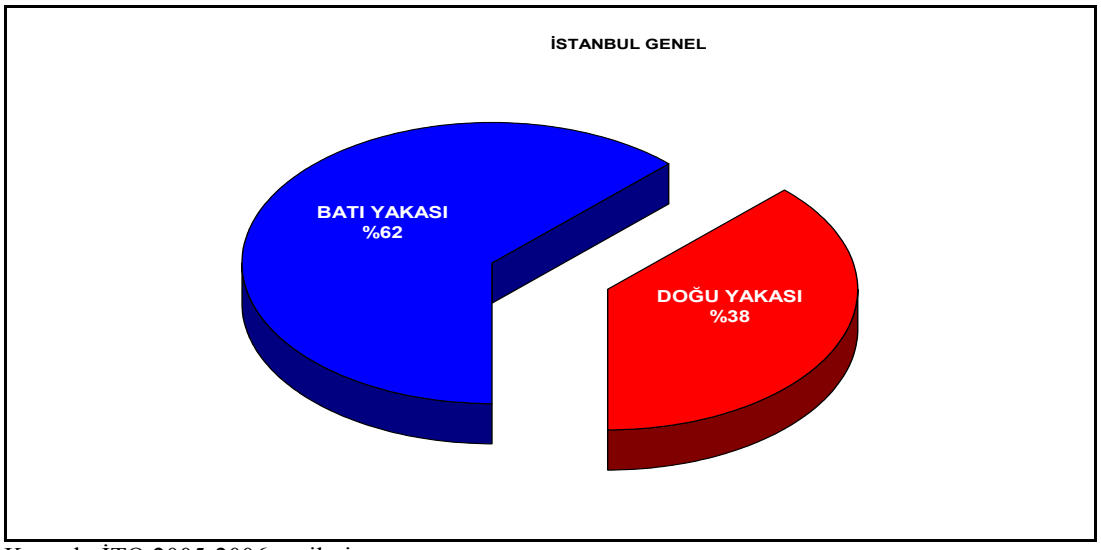


Kaynak: İTO 2005-2006 verileri.

Şekil 3.16 : Kişisel hizmetlerin İstanbul'da dağılımı.

3.4.4 Sosyal hizmet sektörünün İstanbul ilçelerindeki durumu

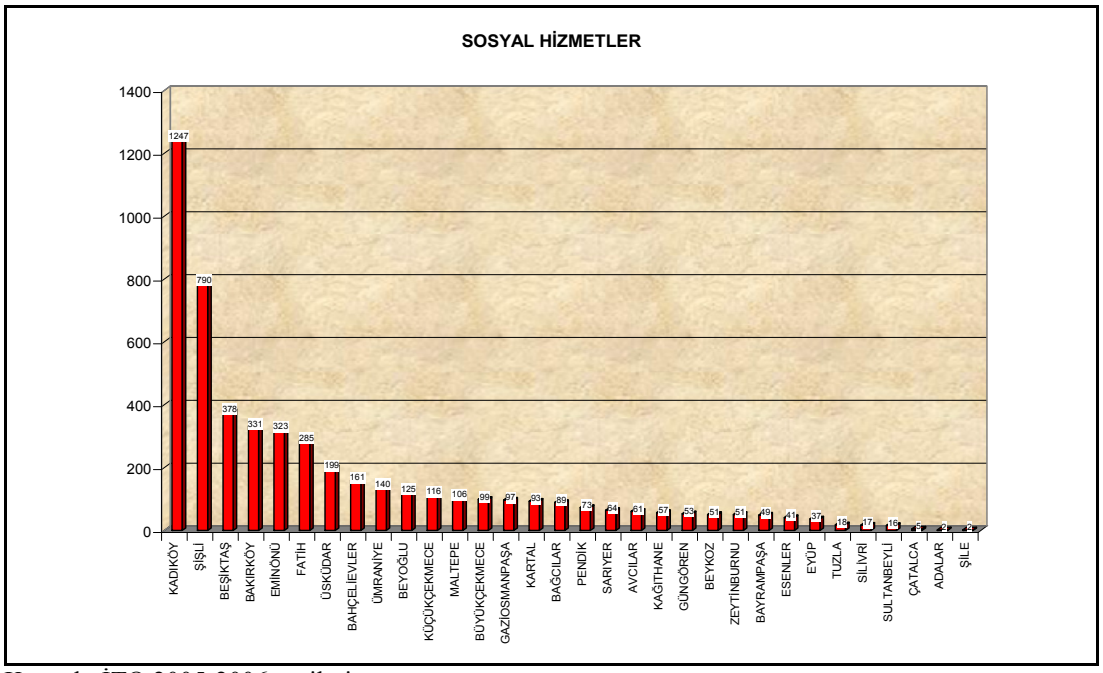
İstanbul genelinde toplamda sosya hizmet firma sayısı 5176'dır. Sosyal hizmet türünde İstanbul genelinde Batı yakasının %62'lik oranla ön plana çıktığı görülmektedir. %38'lik orana sahip Anadolu yakasında Kadıköy ilçesinin bu pay da %64'lük oranla ön plana çıktığı söylenebilmektedir (Şekil 3.16).



Kaynak: İTO 2005-2006 verileri.

Şekil 3.17 : Sosyal hizmetlerin İstanbul'un yakalarına dağılımı.

İstanbul genelinde ilçelere göre sosyal hizmetlerin dağılımına bakıldığında, Kadıköy (1247 firma), Şişli (790 firma), Beşiktaş (378 firma), Bakırköy (331 firma) ve Eminönü (323 firma) ilçelerinin ön planda olduğu görülmektedir (Şekil 3.17).



Kaynak: İTO 2005-2006 verileri.

Şekil 3.18 : Sosyal hizmetlerin İstanbul'da dağılımı.

3.5 Bölüm Sonucu

DPT Özel İhtisas Komisyonu Raporu'nda (2000) Türkiyede hizmet sektörünün gelişimine ilişkin olarak düşük katma değer sağlayan alt sektörlerin yer aldığı belirtilerek hizmet sektöründeki gelişmenin tamamlanamadığı ifade edilmiştir. Bu durum Türkiye'nin Avrupa Birliği hizmetlerin katma değerdeki payında sonlarda yer almasıylada açıklanmıştır.

Türkiye'de 1980'lerden itibaren yerel ekonomilerin ihtiyaca cevap vermemesi nedeniyle ithalat önleyici katı ve korumacı ekonomik anlayıştan pazar odaklı dışa dönük büyüme stratejilerinin geçilmiştir. Ekonomideki bu liberalleşme süreci beraberinde özellikle yabancı hizmet firmalarının Türkiye'ye gelmelerini teşvik etmiştir.

TUİK Hanehalkı İşgücü Araştırması 2008 eylül dönemi sonuçlarına göre Türkiye'de istihdam edilenlerin % 27.6'sı tarım, % 19.7'si sanayi, % 6'sı inşaat, % 46.7'si ise hizmetler sektöründedir. İnşaat da hizmetlere eklendiğinde hizmetler %52,7 oranına çıkmaktadır.

Yabancı sermayenin Türkiye'deki değişimine baktığımızda 1980 yılına kadar gelen yabancı sermayenin %87'si sanayi sektörüne yatırım yaparken bu oran günümüzde %45 oranına düşmüştür. Hizmet sektörünün payı 1980 yılında %13 oranında iken günümüzde büyük bir artış gösterek %53 seviyelerine çıkmıştır (Berköz ve Türk, 2008).

1980 öncesi sanayi üretimi yabancı sermaye için en önemli yatırım alanı iken; 1980 sonrası hizmet sektörüde yabancı sermayeyi çekmiştir. Örneğin 1996 yılında gelen yabancı sermayenin %81'i hizmetlere yönelik olmuştur. Bu değişim yerli ve yabancı yatırımcıların düşük üretimli sektörlere yönelmesine neden olmuş olup bu sektörler turizm, danışmanlık, bankacılık, sigortacılık ve bilgi hizmetleri gibi sektörlerdir (Erkip, 2000).

II. Dünya savaşı sonrası dönem olan 1950'lilerde Dünyada yaşanan yoğun alt yapı üretme süreçleri olan karayolları yatırımları, tarımda modernizasyon projelerine benzer gelişmelerinin Türkiye'de en yoğun olarak görüldüğü il İstanbul olmuştur. 1980'lere kadar devam eden sanayi ağırlıklı politikarın etkisi İstanbul'da da hissedilirken 1980 sonrası gelişmelerde hizmetler sektörünün etkisi büyüktür.

1980 sonrası dönemde önceki dönemde yoğunlaşma sürecinin yaşandığı tarihi yarımada bölgesi, ulaşım imkanlarıylala sur dışında gelişmeye başlayan merkezlere doğru yayılma eğilimi göstermiştir. Bu dönemde Şişli bölgesi güney ve kuzey yönünde bütünleşme, yığılma ve yayılma süreçlerini yaşarken, 1980 öncesi büyüyen merkezler arasında belirtilen Beşiktaş ve Kadıköy ise sağlanan ulaşım altyapılarına bağlı olarak gelişen diğer merkezlerdir (Yenen ve diğerleri, 1996).

Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy ilçelerindeki bu gelişmeler; mevzii imar planları, merkezi yönetimin bu bölgelerde turizm ve ticaret merkezi bölgeleri ilan etmesi, uluslar arası mağazaların faaliyetlerine yönelik yasal mevzuatta düzenlemeler, kentin eski merkezi olan Tarihi Yarımada bölgesinde faaliyet gösteren uzmanlaşmış sektörlerin bir araya gelerek kurdukları işbirliği örgütlerinin bu yeni bölgelerde bir arada depolanmasına yönelik eylemlerin bir sonucudur (Yenen ve diğerleri, 1996).

Osmay'a (1998) göre bu dönem yeni iletişim ve ulaşım olanaklarındaki artış ile büyük sermaye sahibi holdinglerin ve bankaların genel müdürlüklerinin yer aldığı teknolojik imkanlarla donatılmış çok katlı binaların yapıldığı süreçtir. Bu binalar kendi merkezlerine bağlı firmalarla yoğun iletişim kurabilen komplekslerdir.

İstanbul'da üretici hizmetlerin yoğunlaştığı kent merkezinin gelişimi ve dönüşümünde merkezi hükümet politikaları ve üst düzey plan kararları oldukça etkilidir. 1980 sonrası ANAP hükümetinin en önemli kentsel politikası İstanbul'u Ortadoğu ve Avrupa'nın uluslar arası ticaret, kültür ve finans merkezi yapmadır.

1980 sonrası ANAP hükümeti yabancı yatırımcıları İstanbul'a çekmek için üç temel politika uygulamıştır.İlk olarak Avrupa yakasında Şişli-Maslak aksında, Asya yakasında ise Altunizade-Kozyatağı'nda uluslar arası iş merkezi oluşumu başlatılmış ve buna uygun planlama kararları getirilmiştir. Bu planlama kararlarında Şişli-Maslak aksında yapılaşmanın gökdelen biçiminde gerçekleşmesi öngörülmüştür (Berköz ve Türk, 2008).

1989 yerel seçimlerinde Sosyaldemokrat Halkçı Parti (SHP) Istanbul'da başarı sağlamış ANAP hükümetinin aksine Şişli-Maslak aksının uluslar arası iş merkezi olarak gelişimine karşı çıkmıştır. Bu dönemde SHP'nin politikaları doğrultusunda Şişli-Maslak aksında verilen imar hakları azaltılmış, buna karşın merkezi hükümet bu alanı turizm alanı ilan ederek yerel yönetimden plan yapma yetkisini almıştır (Öktem, 2005).

Istanbulda kent merkezini etkileyen üst ölçekli planlara baktığımızda 1980 İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı'nda, İstanbul'da Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bölge iki kısımdan oluşmaktadır. Birinci kısım Tarihi Yarımada içinde yer alan Eminönü ilçesinin büyük bir bölümünü ve Fatih ilçesinin Eminönü ilçe sınırına yakın olduğu alanları kapsamaktadır. İkinci kısım ise Beyoğlu sit alanından Halaskargazi Caddesi boyunca Şişli'ye aks şeklinde ilerleyen ticaret bölgesi ve Beşiktaş ilçesinde Barbaros Bulvarı boyunca uzanan ticaret bölgesi olarak görülmektedir. Halaskargazi Caddesi ve Barbaros Bulvarı üzerindeki ticaret bölgesi Gayrettepe'de birleşmektedir.

1995 İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı'nda ise İstanbul'un merkezi iş alanı olarak tanımlanan bölge; tarihi MİA bölgesi, Eminönü–Fatih uzantısı, Beyoğlu–Galata ve 1913 yılında tünel ve tramvayın gelişmesiyle oluşan Şişli ve Beşiktaş uzantısı, son yıllarda gelişen, Levent–Maslak aksı ve Bayrampaşa, Zeytinburnu ve Güngören ilçeleri içinde kalan bölgedir. Planda Şişli ve Şişli ilçesinin Beşiktaş ucuna sarkan bölgesi, Levent–Maslak aksı "sıhhileştirilecek hizmet alanları" olarak tanımlanmıştır. Kadıköy'ün 1. Derece Alt Merkez olarak geliştiği ve tüm Doğu Yakası'nı hinterlandı altında bulunduğu ifade edilmiştir. Hizmet gelişme

alanı olarak ise Batı Yakası'nda Bayrampaşa ilçesi ve Şişli–Maslak bölgesi; Doğu Yakası'nda ise Kadıköy– Kozyatağı bölgesine dikkat çekilmiştir.

Son olarak ise 2009 tarihli 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu'nda ise MİA ve altmerkezlerle ilgili öngörü ve kabuller yapılmış olup stratejiler belirlenmiştir. Bu stratejiler başında "Kentin doğu ve batı Eksenlerinde Doğrusal, Çok Merkezli ve Kademeli Gelişimini Sağlamak" gelmektedir. Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar uzanan mevcut MİA ile MİA'nın batı yönünde, Topkapı-Maltepe-Bayrampaşa'yı kapsayan alana doğru gelişebileceği alanlar ve Atunizade MİA ve Bütünleşme Bölgesi olarak tanımlanmıştır. Kadıköy geleneksel merkezi de MİA ve Bütünleşme Bölgesi içinde yer almaktadır.

Planda Avrupa Yakası'nda mevcutta ticaret hizmet kullanımlarının yoğunlaştığı Bakırköy'ün yanı sıra, Yenibosna Basın Aksı ve Silivri Birinci Derece Merkez olarak belirlenmiştir. Anadolu yakasında ise Kartal ile Kozyatağı-Ataşehir birinci derece merkezler olarak tanımlanmıştır. Çevre Düzeni Planı'nda Birinci Derece Merkezlerin tanımına baktığımızda; MİA'ya baskıyı azaltacak, üst düzey hizmet fonksiyonları, merkezi iş alanına göre daha küçük ölçekli firmalar, ticaret ve hizmet fonksiyonları; sigorta acenteleri ve banka şubeleri vb. finans fonksiyonları ile konaklama tesisleri, eğlence, yeme-içme, sosyal, kültürel, yönetim, eğitim ve sağlık tesisleri ile belediye hizmet alanları gibi teknik ve sosyal altyapı alanları ve kültür endüstrileri yer alabilecektir. Bu merkezlerde ayrıca konut kullanımı da yer alabilir denilmektedir.

Plan raporunda Büyükdere-Maslak aksının aykırı gelişmelere terk edilmesi yerine yönlendirilmesi, gelişiminin kontrol edilebilmesi amacıyla rehabilite edilmesi gerektiği vurgusu yapılmıştır.

İstanbul'da hizmet sektörünün mekansal gelişiminin ortaya konmasında TUİK verilerinin 1985-1992-2002 işyeri sayımı verileri incelendiğinde kentte hizmet çalışan sayılarının gittikçe arttığı görülmüştür. hizmet çalışanlarının imalat çalışanlarına oranında ise 1985 ve 1992 yıllarında artış gözlenirken 2002 yılına gelindiğinde bir düşüş görülmesi yani kentin daha hizmet yoğun bir işgücüne sahip olması gerekirken hizmet ve imalat çalışanları arasındaki farkın azalması dikkat çekicidir. Bunun en önemli nedeni olarak 2002 yılında ekonomik krizin yüksek oranda olması söylenebilir.

Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy ilçelerinin Hizmet İşgücü dağılımı incelendiğinde öncelikle her üç ilçenin 2002 yılında en yüksek hizmet işgücü oranına sahip olduğu görülmüştür. Sırasıyla Şişli 139535 hizmet çalışan sayısıyla birinci, Kadıköy 106717 çalışanla ikinci ve Beşiktaş 78779 hizmet çalışanıyla üçüncü sırada yer almaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından (Ticaret ve Hizmetler Grubu, 2006) hazırlanan İTO 2005-2006 yılı firma sayılarının hizmet türlerine ayrılması ile belirlenen hizmet sektörlerinin ilçelere dağılımına bakıldığında, ilçelerin bir çoğunda dağıtıcı hizmetlerin yoğunlaştığı görülmüştür. Toplam da 285997 adet firmanın %80'i dağıtıcı hizmet türüne girmektedir. Üst düzey hizmetleri içeren üretici hizmetler %15'lik oranla, dağıtıcı hizmetin ardından İstanbul ili genelinde ikinci sırada yer almaktadır.

İstanbul genelinde ilçelere göre üretici hizmetlerin dağılımına bakıldığında, Kadıköy (9499 firma), Şişli (6577 firma) ve Beşiktaş (4160 firma) ilçelerinin ön planda yer aldığı tespit edilmiştir. İstanbul Merkezi İş alanı içinde ön plana çıkan ilçeler olan Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy'de üretici firma oranları ise sırasıyla %15, %10 ve %22'dir. Anadolu yakasında yer alan Kadıköy üretici firma oranıyla Avrupa'da yer alan Şişli ve Beşiktaş ilçeleri oranının toplamına oldukça yakın olduğu görülmüştür.

4. İSTANBUL'DA ÜRETİCİ HİZMETLERİN GELİŞİMİ

İstanbul'da üretici hizmetlerin gelişiminin hızlanması ve büyümesinde köprü ve bunların uzantıları olarak açılan ana arterlerin etkisi büyüktür. Boğaz köprüsü ve çevre yollarının 1973 yılında açılmasıyla Avrupa ve Anadolu yakaları arasındakı erişebilirlik artmıştır. Anadolu yakasında Kadıköy, Avrupa yakasında ise Şişli ve Beşiktaş ilçeleri bu mekansal dönüşümden etkilenmiş ve bu ilçelerde ana arterler boyunca büro alanlarında artış görülmüştür (Berköz, 1994).

Bu bölümde İstanbul'da üretici hizmetlerde görülen mekansal gelişim belirlenen bölgelerde üst düzey hizmet türlerinde ve yabancı sermaye üretici hizmetleri açısından irdelenecek; üretici hizmetlerin firma sayıları, çalışan sayıları ve firma büyüklükleri irdelenerek Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş, Anadolu yakasında Kadıköy ilçelerinin mahallelerinde ön plana çıkanlar tespit edilerek yapılacak model çalışmasına altlık oluşturulacaktır.

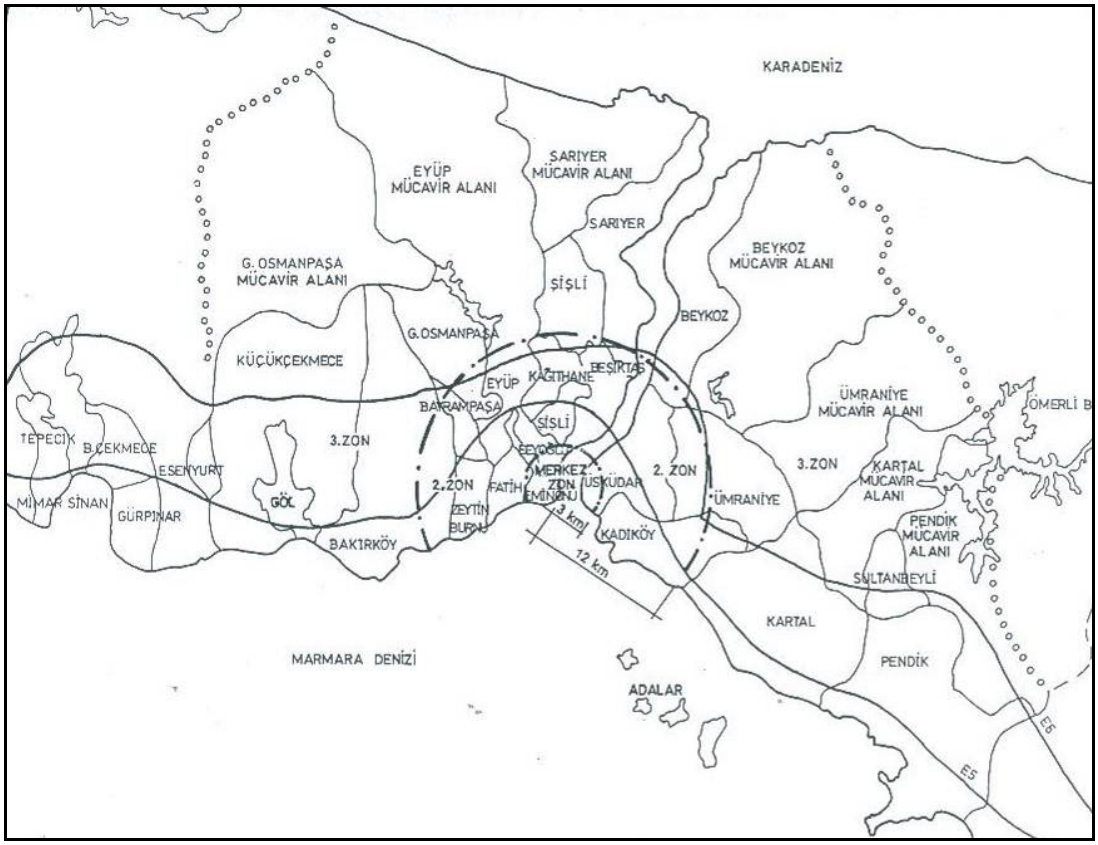
4.1 İstanbul'da Üretici Hizmetlerin Mekansal Gelişimi

İstanbul'da üretici hizmetlerin mekansal gelişmesinin anlaşılmasında üretici hizmet özelinde belirli zonlarda holdinglerin gelişimi, mali kurumları oluşturan bankalar, bankerler ve sigorta şirketlerinin gelişimi ve diğer ön plana çıkan üst düzey hizmetlerin gelişimi yabancı sermayeli üretici hizmetlerde değerlendirilerek incelenmiştir.

4.1.1 Üretici hizmet firmalarının zon olarak gelişimi

İstanbul'da üretici hizmet gelişiminin anlaşılmasına yönelik olarak Berköz (1998) tarafından yapılan çalışmada üst düzey hizmetlerin mekansal dağılımının analiz edebilebilmesi için İstanbul 3 zona ayrılmıştır. Merkez zon olarak kabul edilen ve 3 kilometre yarıçaplı alan Eminönü ve Beyoğlu ilçelerini içine almaktadır. Merkezden 12 km yarıçaplı alan ise Beşiktaş, Şişli, Bayrampaşa, Güngören, Fatih, Kadıköy, Kağıthane, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçelerini ve yeni merkez gelişme odaklarını içine alan 2. Zon ve son olarak bu ilçelerin dışındaki Çatalca, Silivri, Küçükçekmece,

Büyükçekmece, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Esenler, Eyüp, Gaziosmanpaşa, Güngören, Şişli, Ümraniye, Kartal, Maltepe, Pendik, Tuzla, Beykoz ve Sarıyer ilçeleri 3. Zon olarak seçilmiştir. Şişli ilçesinin büyük bir kısmı 2. Zondadır. Bu çalışmada İTO'da kayıtlı bulunan üst kademe hizmet sektörü firmalarının 1960-1990 yılları arasında İstanbul' belirlenen zonlara dağılımları incelenmiştir (Şekil 4.1).



Kaynak: Berköz, 1998.

Şekil 4.1 : Zon sınırları.

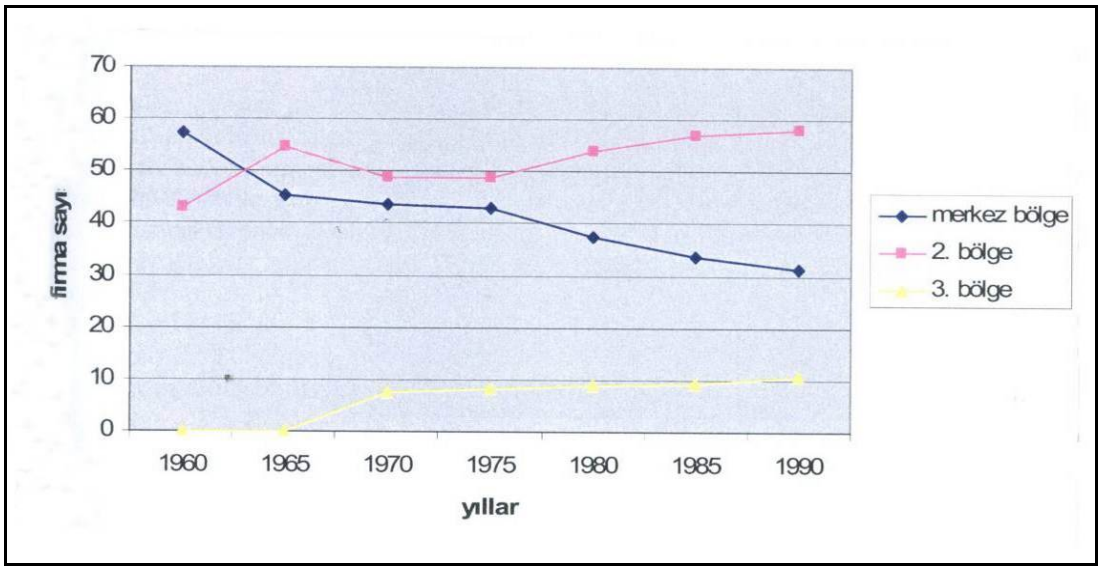
Bu çalışmada üst düzey hizmetlerin ilçe bazında ve seçilen zonlar bazında mekansal gelişiminde; holdinglerin gelişiminin yanısıra mali kurumları içinde barındıran bankalar, bankerler, sigorta şirketleri ve emlak komisyoncuları değerlendirilmiştir.

Kılınçaslan (1981) 1950'lerden başlayarak gelişen Türk ekonomisindedeki yapısal değişimini; İstanbul'un ülke ekonomisi içindeki baskın yerini güçlendirerek sermaye birikiminin İstanbul'da toplanmasına, bunun sonucunda banka ve holdinglerin İstanbul'da yerleşmesine neden olduğunu ifade etmektedir.

Sanayi ya da hizmet sektörü firmalarının yönetim, denetim ve kontrol faaliyetlerini içinde barındıran holdinglerin İstanbul ilçelerine dağılımı 60'lı yıllarda Beyoğlu (%43), Şişli (43) ve Eminönü (%14) ilçelerinde yer seçmiştir (Berköz, 1998).

1990'larda ise kent merkezinde görülen kuzeye doğru kayma nedeniyle büyükten küçüğe Şişli (%32), Beyoğlu %24 ve Beşiktaş (%17) ilçelerinde yoğunlaşmıştır. Eminönü ise holdingler için eski önemini kaybetmiştir (Berköz, 1998).

Holdinglerin Berköz (1998) tarafından belirlenen zonlara dağılımına bakıldığında 1960'lı yıllarda Beyoğlu ve Eminönü ilçelerinden oluşan merkez bölgede %57 oranında iken 1990'da kent merkezinin kuzeye doğru kaymasıyla merkez zondaki oran %31'e düşerek holdinglerin bu zondaki önemi azalmıştır. Beşiktaş, Eyüp, Fatih, Kadıköy, Şişli, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçelerini içine alan 2. Bölgedeki holdinglerin oranı 1960 yılında %43 iken, 1990 yılında %58'e yükselmiş ve 2. Bölge en çok tercih dilen bölge konumuna yükselmiştir. Holdinglerin Adalar, Bakırköy, Beykoz, Gaziosmanpaşa, Kartal ve Sarıyer ilçelerini içine alan 3. Bölgedeki oranı 1990 yılında %11'dir (Şekil 4.2).



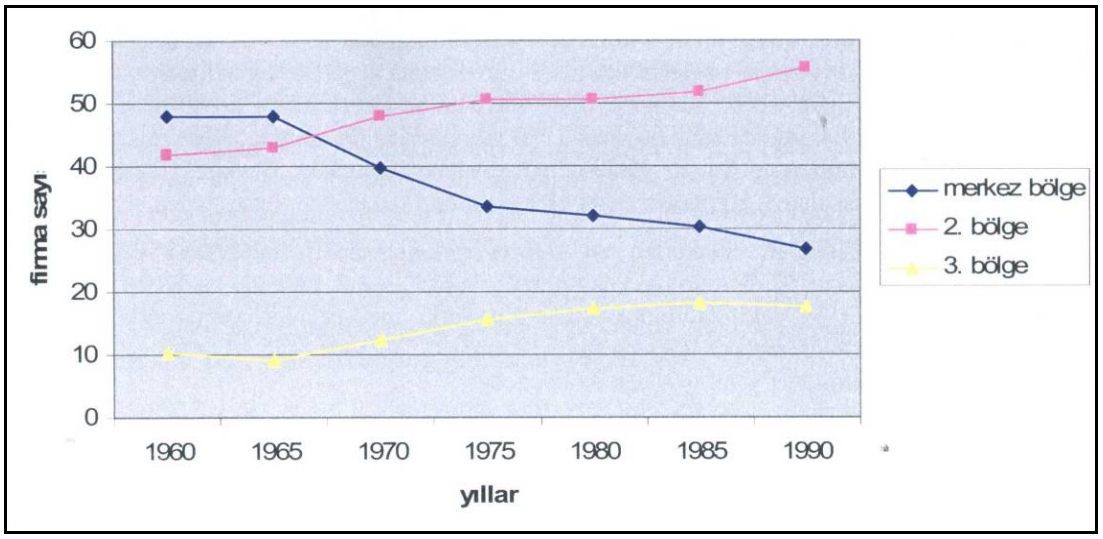
Kaynak: Berköz ve Türk, 2008.

Şekil 4.2 : Holdinglerin İstanbul'un bölgelerine dağılımı.

Mali kurumları oluşturan bankalar, bankerler ve sigorta şirketlerinin İstanbul'un ilçelerine dağılımında ise 1960 yılında Beyoğlu (%29), Eminönü (%19) ve Şişli (%13) şeklinde yoğunlaşmışken; 1990 yılında dağılımın istanbul'un eski merkezinden yeni merkez gelişme alanlarına doğru yayılarak sırasıyla Şişli (%17), Beyoğlu (%16), Kadıköy (%13), Eminönü (%11), Beşiktaş (%10), Bakırköy (%9) ve Fatih (%8) ilçelerinde faaliyet göstermiştir (Berköz, 1998)

Bankalar, bankerler ve sigorta şirketlerinin Berköz (1998) tarafından belirlenen zonlara dağılımına bakıldığında; 1960 yılında %48 oranında merkez bölgede, %42 ile 2. Bölgede ve %10 oranında 3. Bölgede yoğunlaştıkları görülmektedir.

1990'da ise dağılımın İstanbul'un eski merkezinden yeni merkez gelişme alanlarına doğru kaydığı ve sırasıyla merkez bölgede %27, 2. Bölgede %55 ve 3. Bölgede %18 oranları ile faaliyet gösterdikleri görülmektedir (Şekil 4.3).



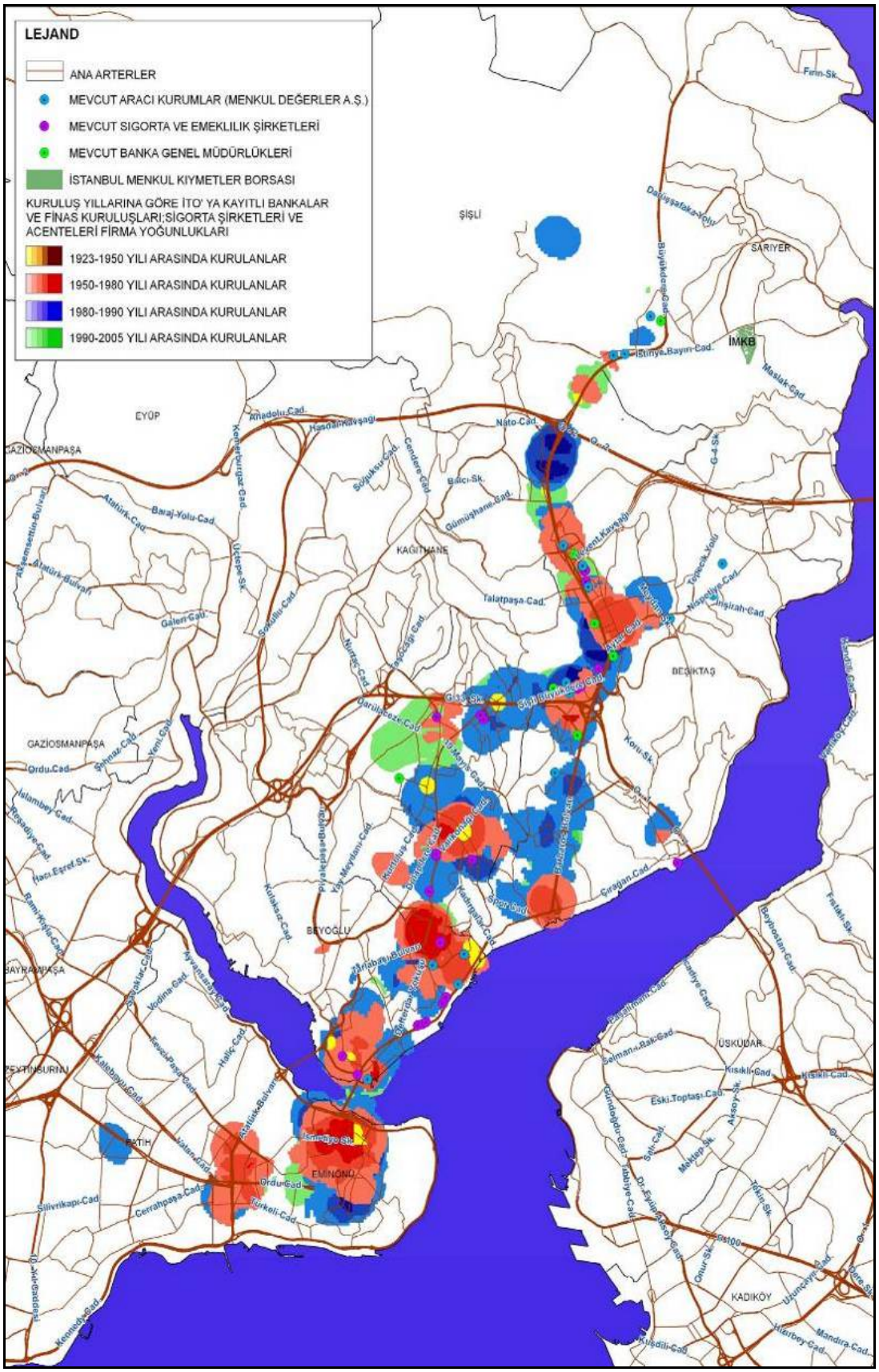
Kaynak: Berköz ve Türk, 2008.

Şekil 4.3 : Bankaların, bankerlerin ve sigortaların İstanbul bölgelerine dağılımı.

Üst kademe hizmetleri içinde barındıran bankalar, sigortalar, emlak hizmetleri ve yardımcı iş hizmetleri grubunda ise 1970-1990 yılları arasında sadece %2,67'lik artış göstermiştir (Berköz, 1998).

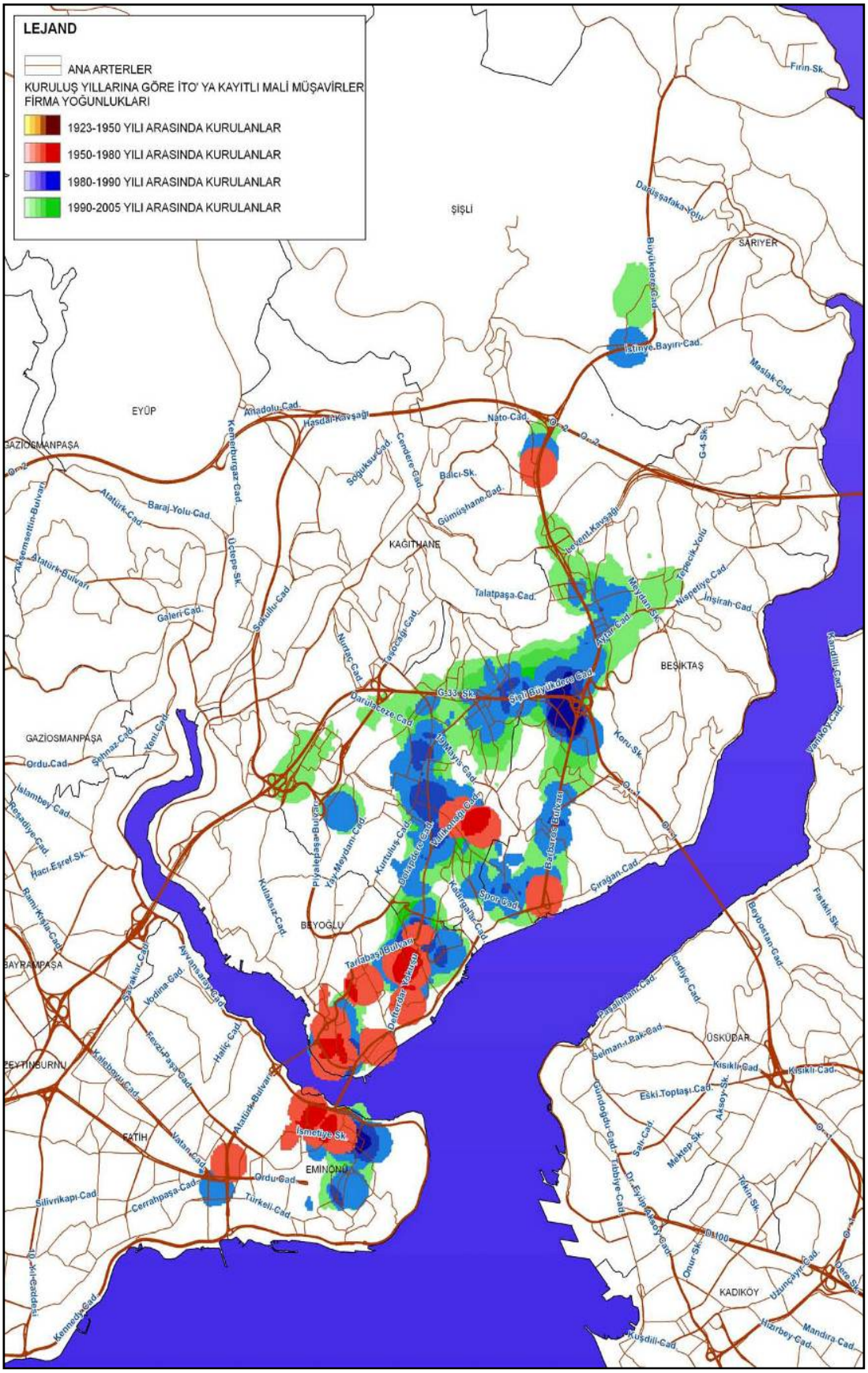
Üretici hizmetlerin mekansal gelişimi kapsamında Sepetci (2008) tarafından İTO 2005 verileri kulanılarak yapılan çalışmada ise Beyoğlu ilçesinde 1980 yılına kadar özellikle Bankalar Caddesive civarında görülen yoğunlaşmanın, 1970' ler ve 1980' li yılların sonrasında, Halaskargazive Vali Konağı Caddesi, Şişli Büyükdere caddesi ve Büyükdere caddesi aksı üzerinde konumladığı ortaya konmuştur.1980 ve 1990 yılları arasında Barbaros Bulvarında bu yoğunlaşmanın olduğunu ortaya koymuş olup, 1990' lı yıllarla birlikte kuzeye doğru gelişme devam ettiğini ve Maslak' ta yoğunlaşmaların görülmeye başladığını ifade etmiştir (Şekil 4.4).

Sepetci (2008) tarafından yapılan çalışmanın devamında mali müşavirler özelinde tespitler ortaya konularak Şişli Halaskargazicaddesi, Şişli Büyükdere caddesi, Nispetiye caddesi ve Barbaros bulvarında bu sektörün kümelenmelerin olduğu ifade edilmiştir. 1980 öncesi Tarihi yarımada ve Beyoğlu'da yer seçen mali müşavirlerin, 1980 yılından sonra Şişli merkez mahallesi, Mecidiyeköy, Esentepe, Gayrettepe, Nispetiye ve Levent mahallelerinde ön plana çıktığı ifade edilerek bütün bu mahallerin özellikle mali müşavirlerce tercih edildiği ortaya konmuştur (Şekil 4.5).



Kaynak: Sepetci, 2007.

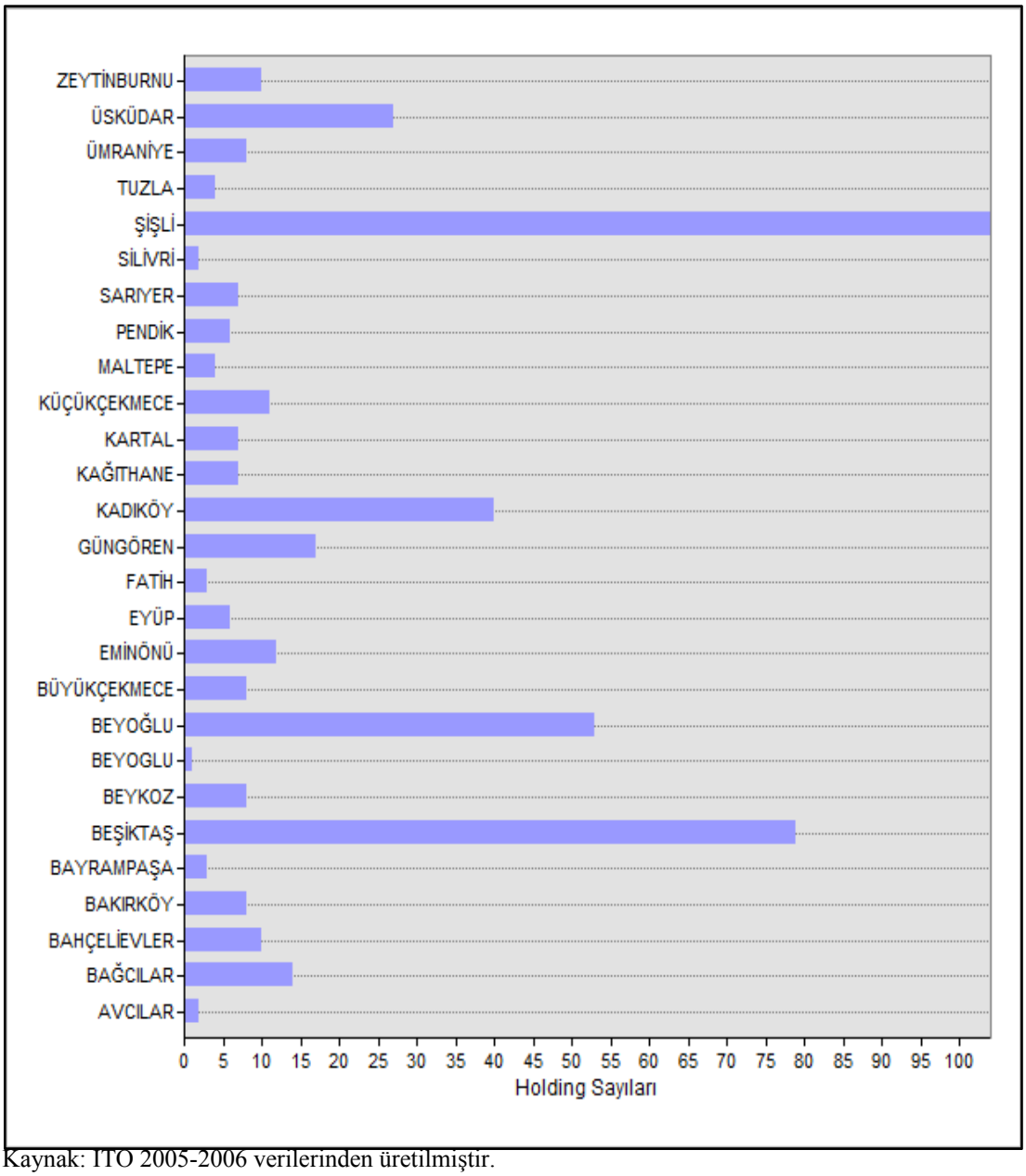
Şekil 4.4 : İTO' ya kayıtlı bankalar ve finans kuruluşları ile sigorta şirketleri ve acentelerinin kuruluş yıllarına göre kümelenmeleri.



Kaynak: Sepetci, 2007.

Şekil 4.5 : İTO' ya kayıtlı mali müşavirlerin kuruluş yıllarına göre kümelenmeleri.

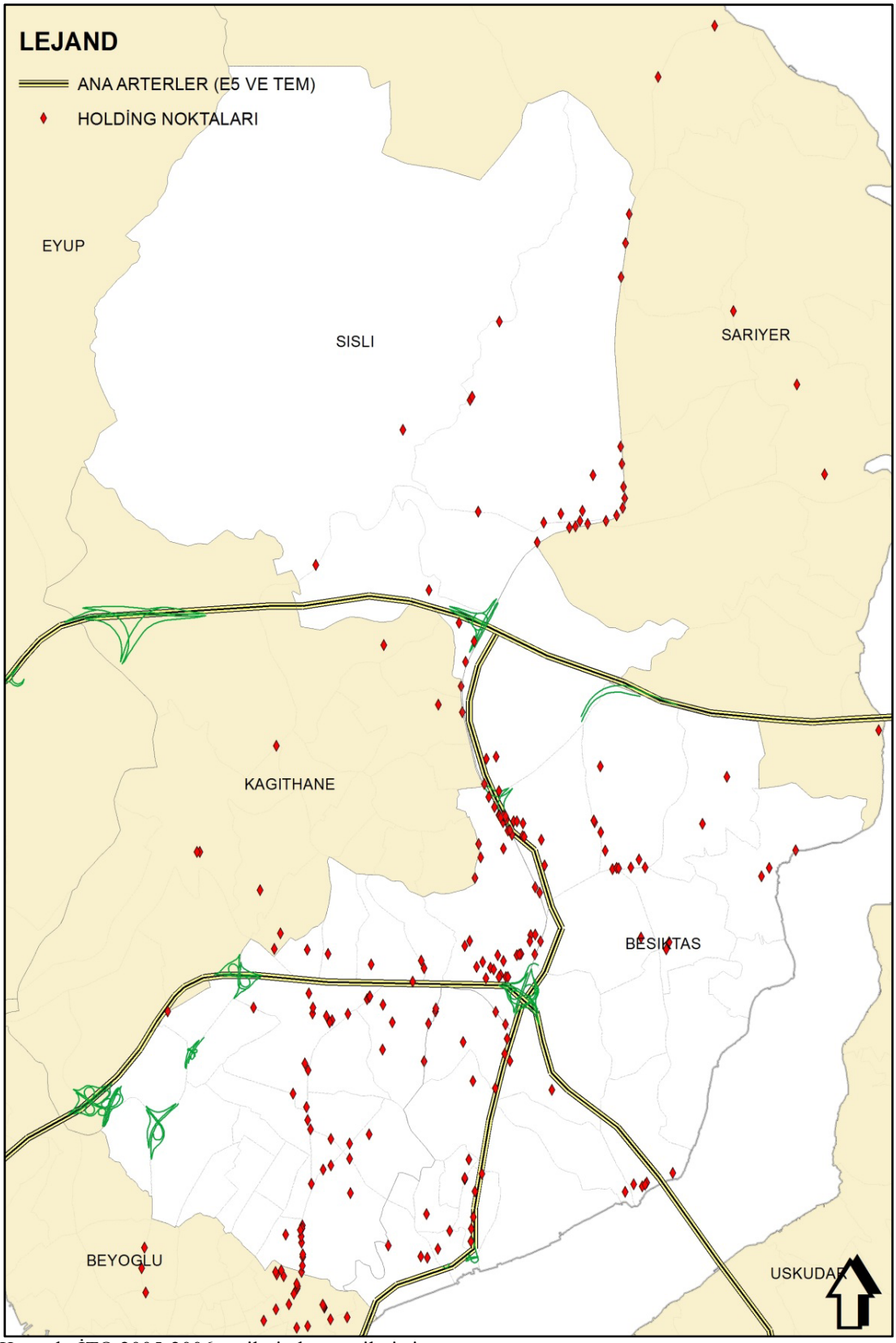
İTO 2005-2006 verilerine göre İstanbul'da 461 adet holding bulunmakta olup bunların İstanbul ilçelerine dağılımına baktığımızda Avrupa yakasında Şişli (104 adet-%22,5), Beşiktaş (79 adet-%17) ile ön plana çıkmaktadır. Anadolu yakasında ise Kadıköy (40 adet-%9) ön plana çıkmaktadır (Şekil 4.6).



Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.6 : İTO' ya kayıtlı holdinglerin İstanbul'un ilçelerine dağılımı.

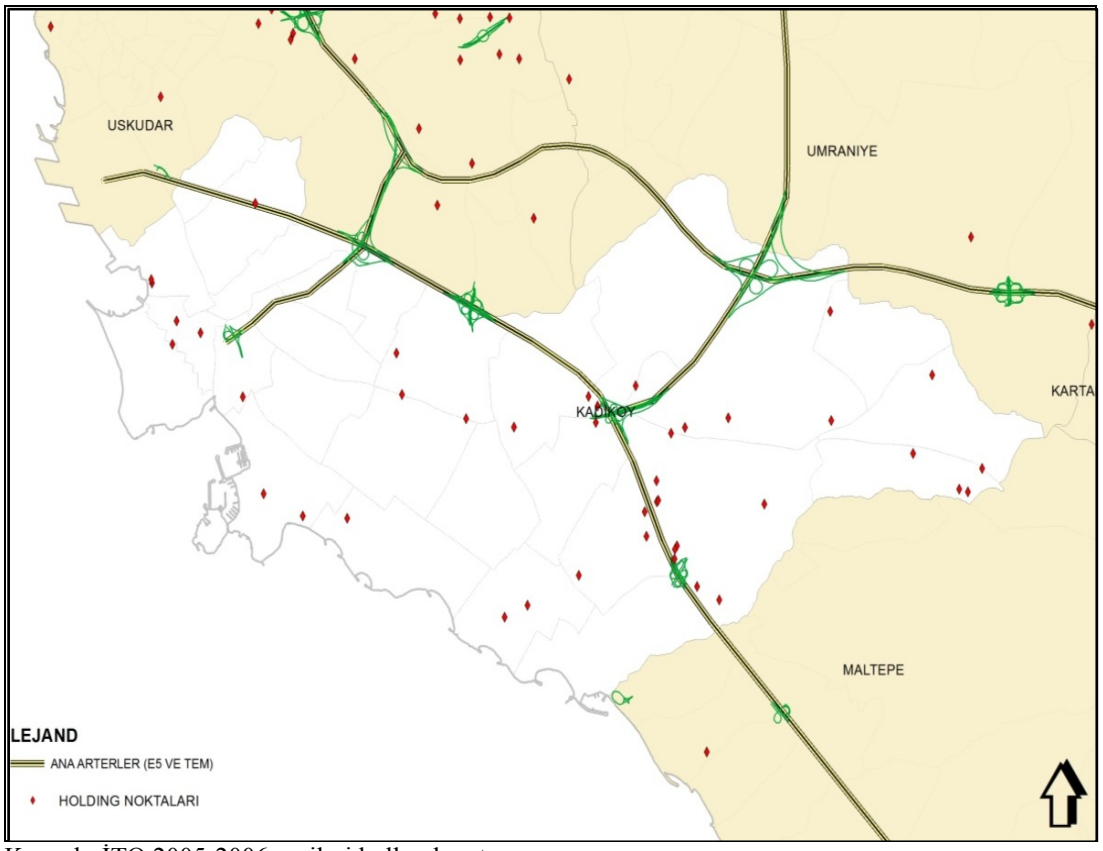
Holdinglerin Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde mekansal dağılımına baktığımızda ağırlıkla TEM ve E-5 bağlantısı boyunca Büyükdere aksı ve Barbaros Bulvarı boyunca yer seçdikleri görülmektedir. Kavşak noktalarına ve ana ulaşım güzergahlarına yakın yer seçen holdingler Şişli Mecidiyeköy-Esentepe bölgesi ile Beşiktaş Nispetiye bölgesinde yoğunlaştıkları görülmektedir. (Şekil 4.7).



Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.7 : Holdinglerin Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde mekansal dağılımı.

Holdinglerin Kadıköy ilçesinde mekansal dağılımına baktığımızda ağırlıklı olrak E-5 üstü Kozyatağı kavşağı civarında yer seçdikleri görülmektedir (Şekil 4.8).



Kaynak: İTO 2005-2006 verileri kullanılmıştır.

Şekil 4.8 : Holdinglerin Kadıköy ilçesinde mekansal dağılımı.

4.1.2 Yabancı sermayeli üretici hizmet firmalarının zon olarak gelişimi

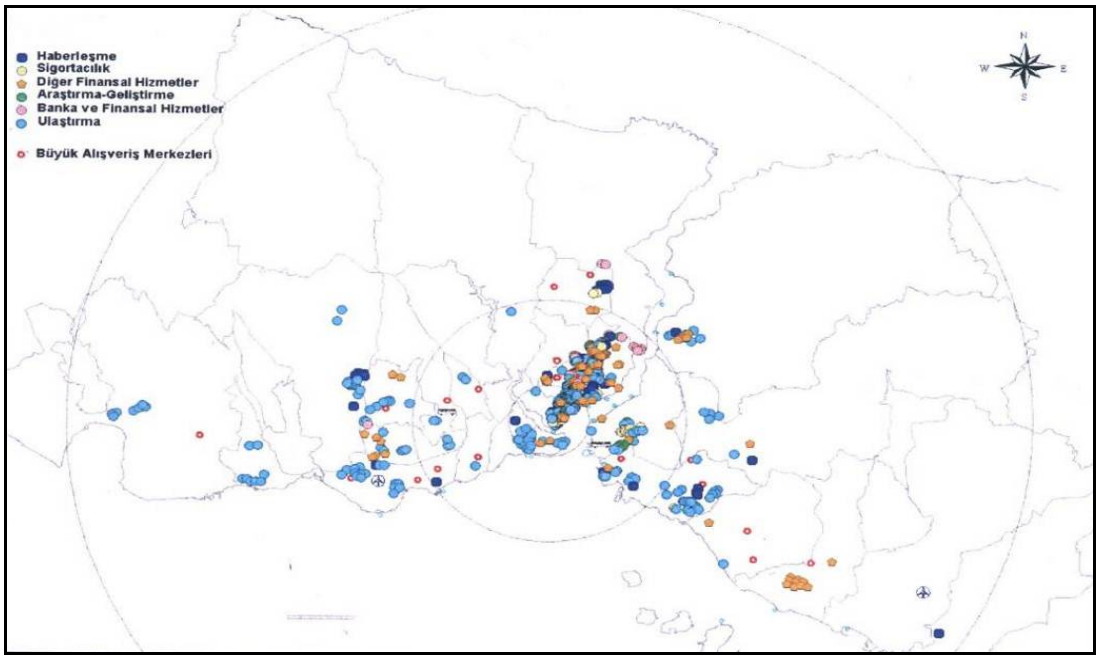
İstanbul'da üretici hizmetlerin mekansal gelişmesinin anlaşılmasında diğer önemli bir konu ise yabancı sermayeli üretici hizmet firmalarıdır. Bu konuda Berköz ve Eyüboğlu (2007) tarafından hazırlanan yabancı sermayeli üretici hizmet firmalarının İstanbul bölgelerine dağılımı çalışmasında firmalar öncelikle kuruluş yıllarına göre değerlendirilmiştir (Çizelge A.1-(a)).

Bu çalışmada 1980 öncesi kurulan firmaların 8 adet olduğu ve 2 adetinin merkez bölgede, 6 adetinin ise 2.bölgede yatırım yaptığı belirtilmiştir. Şişli'nin 1980 öncesi İstanbul'un %99,9 sermayesini barındırdığı ve 6 adet yabancı firma ile en çok yatırım yapılan ilçe olduğu ifade edilmiştir. Şişli 1970 sonrası yabancı sermayenin yatırım için tercih ettiği bir gelişme aksı olmuştur (Çizelge A.1-(a) ve(b)).

1991 ve 2000 yılları arasında yabancı sermayeli üretici hizmet firmalarının toplam firma sayısı içindeki oranı %19 iken sermaye olarak da %60'ını oluşturmaktadır. Bu dönemde firmalar en fazla merkez bölgeye yatırım yapmıştır. Şişli ilçesi bu dönemde Istanbul içinde firma adeti (%24) bakımından en çok tercih edilen ilçe olup sermaye miktarı açısından Beyoğlu ilçesinin 1/3'ü kadardır.

2000 sonrası ise Şişli'nin içinde yer aldığı 2. bölge yabancı sermayeli üretici hizmet firmaları bakımından İstanbul'da en fazla tercih edilen bölge olup toplam firma sayısının %60'ını ve sermaye miktarının %60'ını çekmektedir. Şişli ise bu dönemde sermaye açısından (%22) Beyoğlu ilçesi (%38) ardından ikinci sırada yer almaktadır. 2. Bölgedeki Beşiktaş ilçesi ise hem firma açısından (%14) hem de sermaye açısından (%30) her iki ilçe ardından tercih edilmektedir. Üçüncü bölge ise düşük oranlarla sermaye (%3) açısından ve firma sayısı (%18) açısından düşük oranda tercih edilmiştir (Çizelge A.1-(b)).

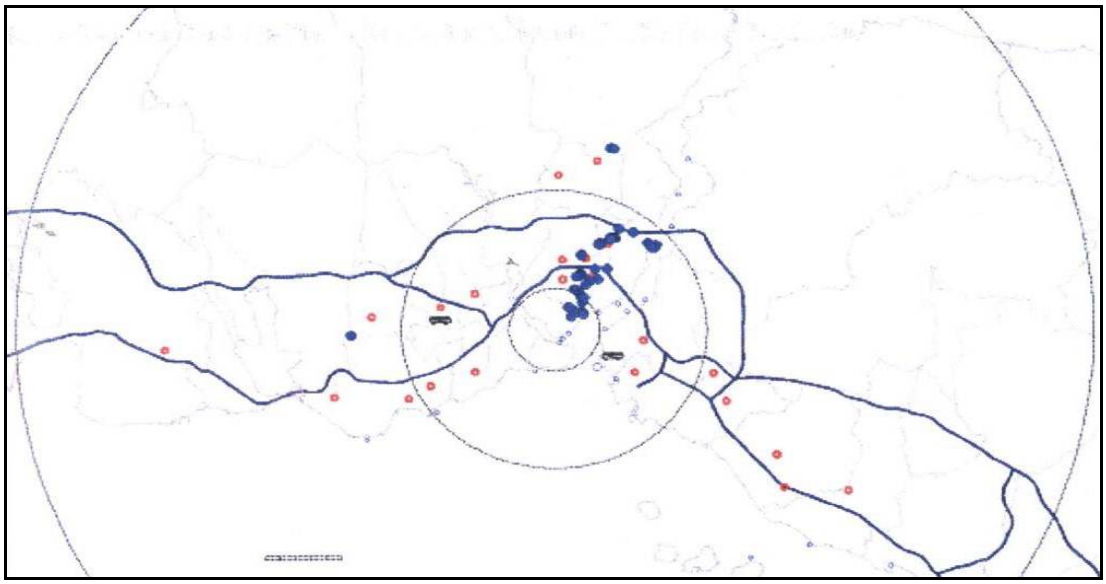
Yabancı sermayeli yatırım firmaları açısından incelendiğinde firmaların %76'sı 2. Bölgede yatırım yapmış olup sermaye oranı %66'dır. Bu dönemde Şişli ilçesi yatırım finansmanı firmalarının %53'ünü ve toplam sermayenin %51'ini çekerek birinci sırada yer almıştır. Şişli ilçesi ardından Beyoğlu (firmaların %10'u ve sermayenin %31'i) ve Beşiktaş (%18 ve %12) ilçeleri gelmektedir (Çizelge A.1-(b)) (Şekil 4.9).



Kaynak: Berköz ve Eyüboğlu, 2007.

Şekil 4.9 : Yabancı sermayeli üretici hizmet firmalarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı.

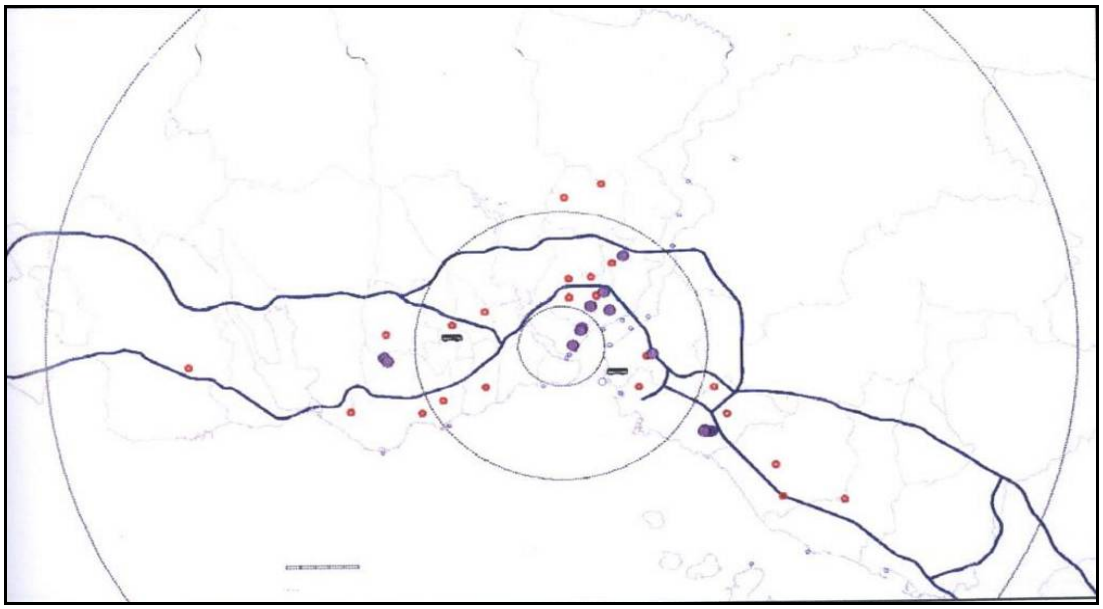
İstanbul geneli Banka ve Finans kuruluşları açısından incelendiğinde Berköz ve Eyüboğlu (2007) 2. Bölge içinde yer alan Beşiktaş ilçesinin toplam finans firmalarının %45'ini ve sermayenin %80'ini çektiğini ifade etmiştir. Şişli ilçesi ise %37 finans firması ve %21 sermaye ile ikinci sırada yer almaktadır. Bu incelemede ayrıca Şişli ilçesindeki yabancı sermayeli finans firmalarının Beşiktaş ilçesine oranla daha küçük sermayeli şirketler olduğu saptanmıştır (Şekil 4.10).



Kaynak: Berköz ve Eyüboğlu, 2007.

Şekil 4.10 : Yabancı sermayeli banka ve finans kuruluşlarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı.

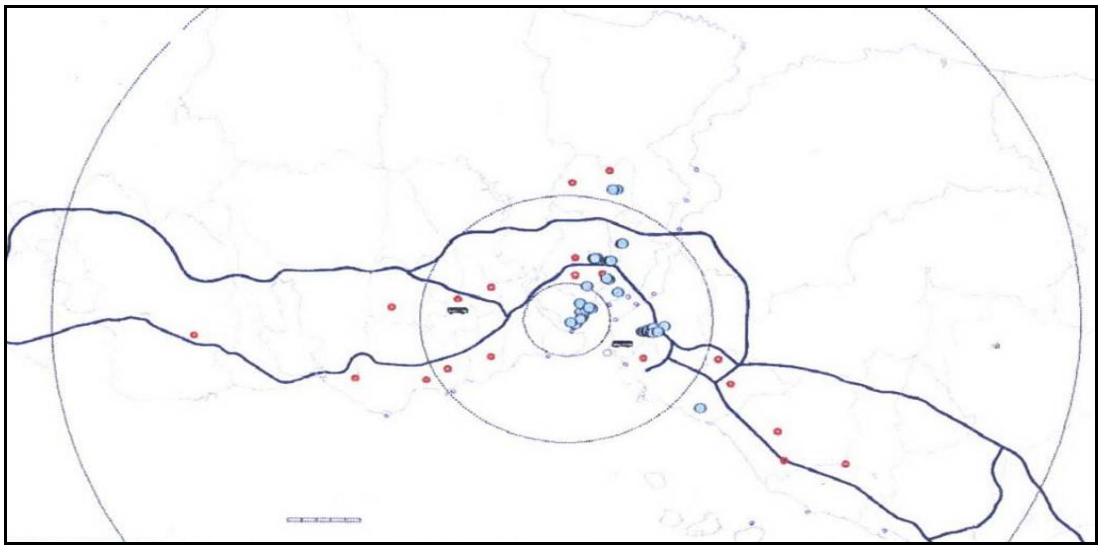
İstanbul geneli kiralama firmaları açısından değerlendirildiğinde 2. Bölgede yer alan Kadıköy ilçesi %86 ile en yüksek sermayeli firmaların yer aldığı ilçedir. Avrupa yakasında ise Beyoğlu ön plandadır (Şekil 4.11).



Kaynak: Berköz ve Eyüboğlu, 2007.

Şekil 4.11 : Yabancı sermayeli kiralama firmalarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı.

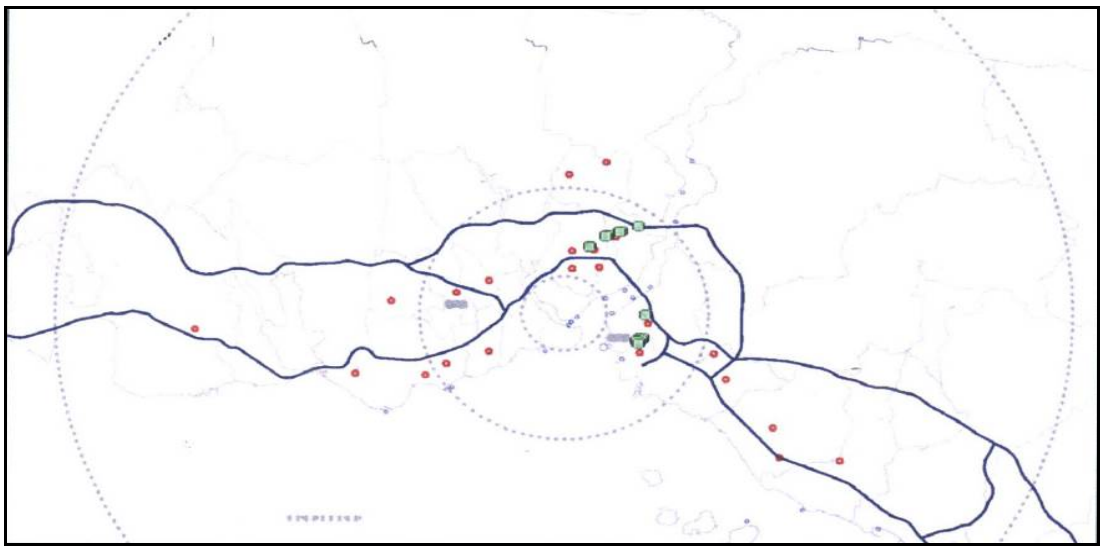
Istanbul'da yatırım yapmış olan 46 adet yabancı sermayeli sigorta şirketinin %63'ü ve sermayenin %96'sı 2. Bölgededir. 2. Bölgede üsküdar ilçesi 13 adet firma ve %83 sermaye ile yabancı sermayeli sigorta firmaları tarafından en çok tercih edilen ilçedir (Şekil 4.12).



Kaynak: Berköz ve Eyüboğlu, 2007.

Şekil 4.12 : Yabancı sermayeli sigorta firmalarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı.

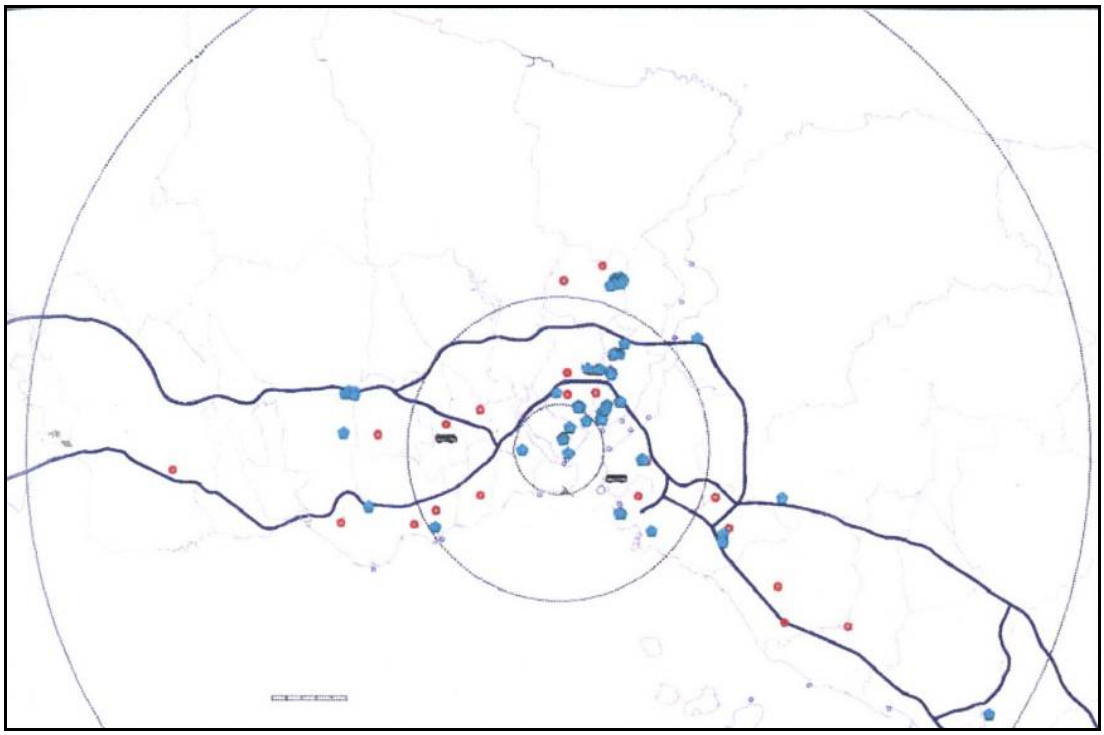
Yabancı sermayeli Ar-Ge (Araştırma Geliştirme) firmalarının yerseçimine bakıldığında ağırlıklı olarak 2. Bölgede yer seçtikleri tespit edilmiştir. Beşiktaş ilçesi sermaye bakımından İstanbul toplamının %70'ine sahip olarak en fazla yatırım yapılan ilçedir. Kadıköy ise sermaye (%23) açısından ikinci sırada yer almaktadır (Şekil 4.13).



Kaynak: Berköz ve Eyüboğlu, 2007.

Şekil 4.13 : Yabancı sermayeli Ar-Ge Firmalarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı.

Son olarak ise İstanbul genelinde yabancı sermayeli haberleşme şirketlerinin dağılımına bakıldığında sermaye açısından merkez bölgede İstanbul toplamının %74'ü, 2. Bölgede ise %25'I yer almaktadır. Bu bölgelerde Beyoğlu sermaye (%74) bakımından ilk sırada yer alırken, Şişli (%15) ikinci ve Beşiktaş (%10) üçüncü sırada yer almaktadır (Şekil 4.14).



Kaynak: Berköz ve Eyüboğlu, 2007.

Şekil 4.14 : Yabancı sermayeli haberleşme firmalarının İstanbul'un bölgelerine dağılımı.

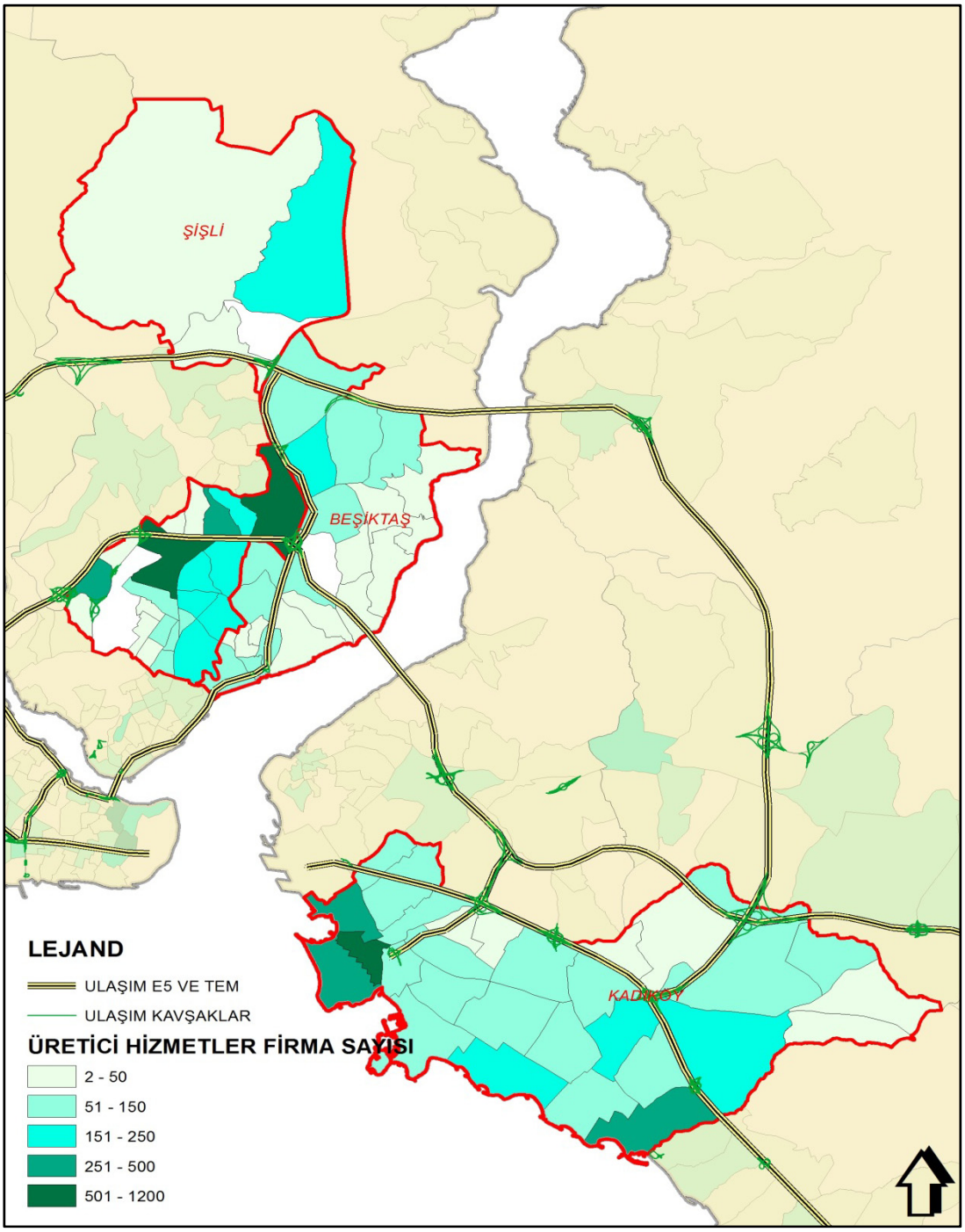
Sonuç olarak kent merkezinin mekansal yayılma süreci 1970'lerde başlayarak bu tarihten itibaren yerli üretici hizmet firmaları ağırlıklı olarak 2. Bölgede yoğunlaşırken yabancı sermayeli üretici hizmet firmaları ise 1970'li yılların sonlarından itibaren bu eğilimi takip etmiş ve 2. Bölgede Şişli ve Beşiktaşın yer aldığı alan içinde yer seçmişlerdir (Berköz ve Türk, 2008).1970 sonrası görülen bu eğilim günümüzde de devam ederek yüksek katlı ve prestijli ofis alanları seçen üretici hizmet firmalarının Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde yer seçmeyi sürdürmektedir.

Berköz ve Türk'e (2008) göre üst kademe hizmetler verdikleri hizmetin gereği müşteri ile yüzyüze iletişime gereksinim duyduğundan MİA'da yer seçme eyiliminde bulunmaktadır. Bu sektörler İstanbul metropolitan alanında Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde, merkezin prestijli alanı olarak yerli ve yabancı sermayeli firmalar tarafından yoğun olarak tercih edilmiştir.

4.2 İstanbul'da Üretici Hizmetlerin Firma Sayıları

İstanbul genelinde ilçelere göre üretici hizmet firmalarının dağılımına İTO 2005 verilerine göre baktığımızda büyükten küçüğe, Kadıköy (9499 firma), Şişli (6577 firma) ve Beşiktaş (4160 firma) ilçelerinin ön planda olduğu görülmüştür.

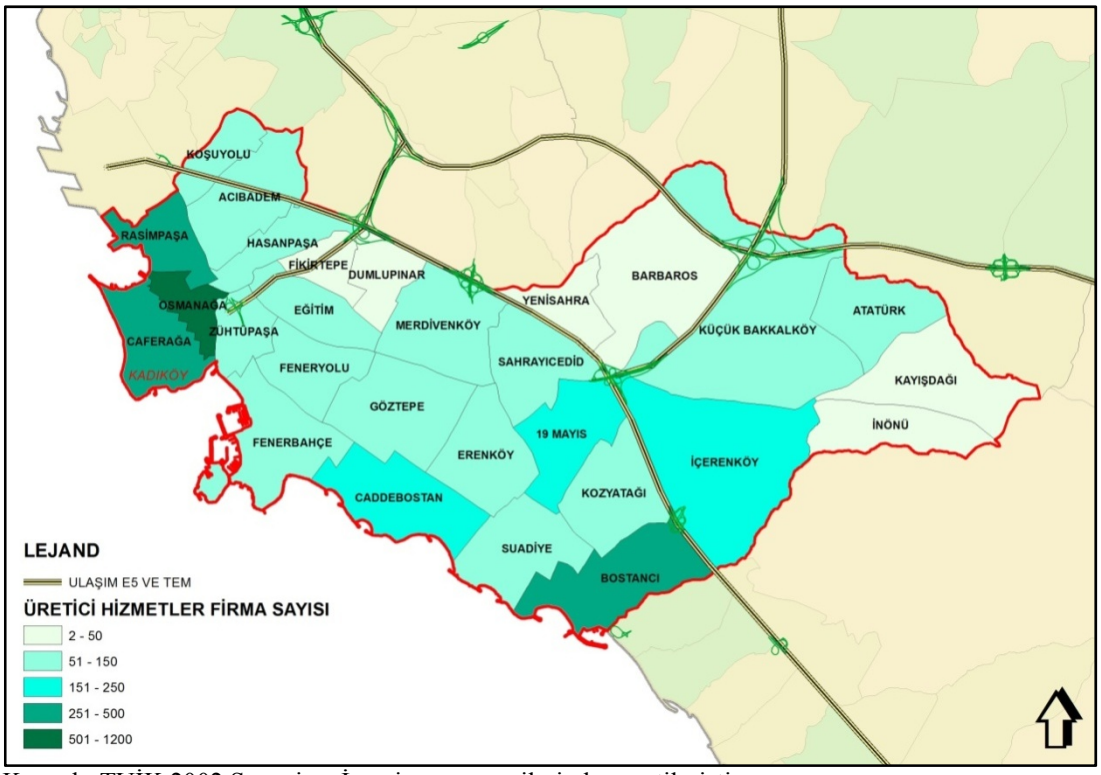
Bu ilçelerin içinde yer alan mahallelerde firma sayılarının anlaşılmasında TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerini incelemek anlaşılır olacaktır. Mahalle bazlı bu veride Üretici Hizmetleri tam olarak içeren mali aracı kuruluşların faaliyetleri ve gayrimenkul, kiralama, iş faaliyetlerinde yer alan firmaların toplamı kullanılarak üretici firma sayılarının Avrupa yakasında Şişli, Beşiktaş; Anadolu yakasında ise Kadıköy ilçesinin mahallelerindeki aralıkları gösterilmiştir (Şekil 4.15).



Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.15 : Kadıköy, Şişli ve Beşiktaş ilçelerinin mahallelerinde üretici hizmet firma sayıları.

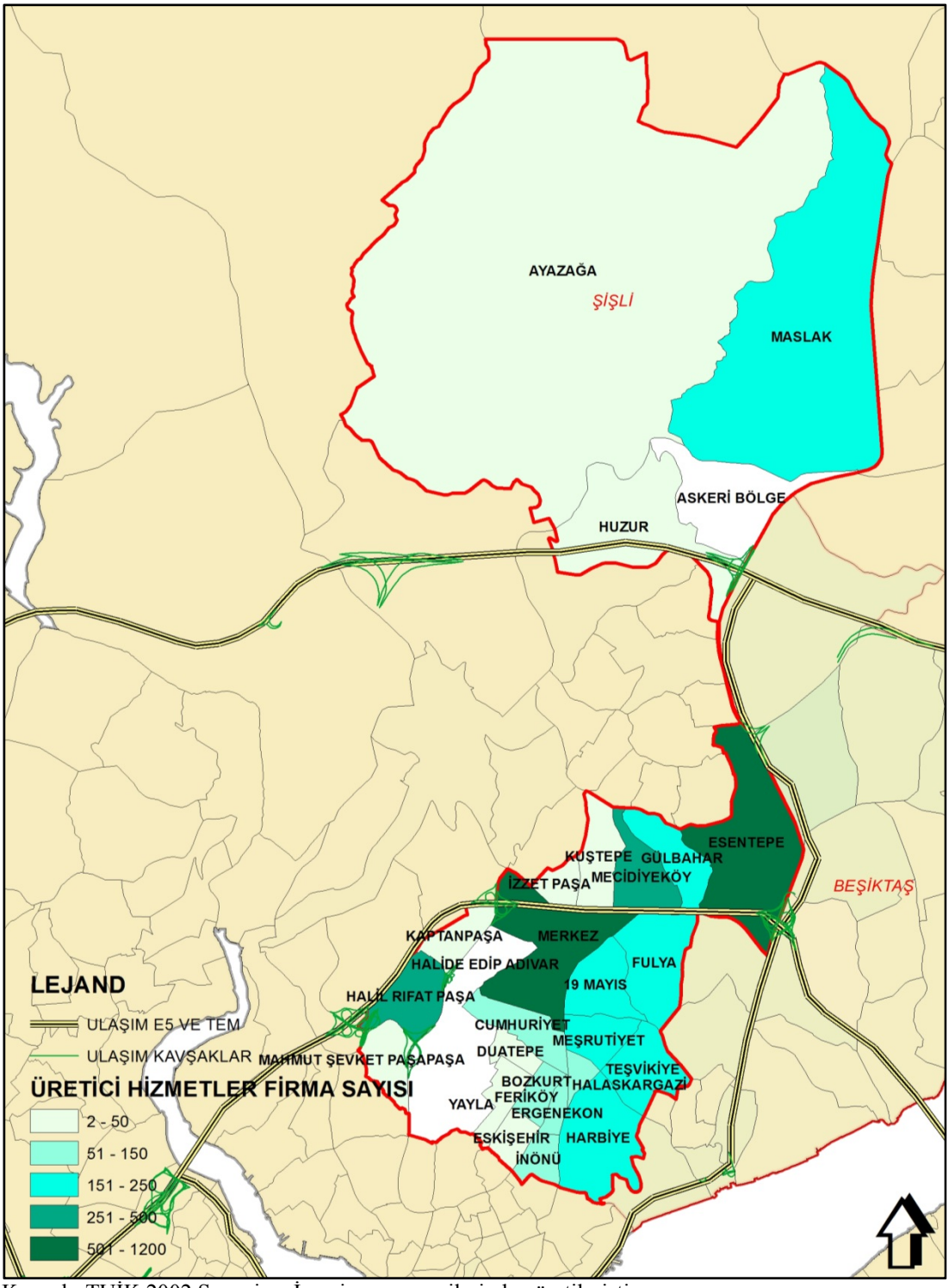
Kadıköy ilçesindeki mahallelerde üretici hizmet firmalarının sayılarına bakıldığında sırasıyla 2-50 aralığında firma sayısına sahip firmaların yoğunlaştığı mahalleler Fikirtepe, Dumlupınar, Yenisahra, Barbaros, Kayışdağı ve İnönü; 51-150 aralığında firma sayısına sahip firmaların yoğunlaştığı mahalleler Küçükbakkalköy, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa, Eğitim, Zühtüpaşa, Feneryolu, Fenerbahçe, Göztepe, Merdivenköy, Sahrayıcedid, Erenköy, Suadiye, Atatürk ve Kozyatağı'dır. 151-1200 aralığında firma sayısına sahip firmaların yoğunlaştığı mahalleler ise Caddebostan, 19 mayıs, İçerenköy, Rasimpaşa, Caferağa ve Osmanağa mahalleri olup firmaların yoğun olduğu mahalleler genelde ana arterlere ve kavşaklara komşudur (Şekil 4.16).



Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.16 : Kadıköy ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet firma sayıları.

Şişli ilçesindeki mahallelerde üretici hizmet firmalarının sayılarına bakıldığında sırasıyla; 2-50 aralığında firma sayısına sahip firmaların yoğunlaştığı mahalleler Ayazağa, Huzur, Kuştepe, İzzetpaşa, Kaptanpaşa, Mahmut Şevket Paşa, Paşa, Halide Edip Adıvar, Yayla, Duatepe, Feriköy ve Eskişehir; 51-150 aralığında firma sayısına sahip firmaların yoğunlaştığı mahalleler Cumhuriyet, Halaskargazi, Bozkurt, Ergenekon ve İnönü'dür. 151-1200 aralığında firma sayısına sahip firmaların yoğunlaştığı mahalleler ise Maslak, Gülbahar, Fulya, 19 Mayıs, Meşrutiyet, Teşvikiye ve Harbiye mahalleridir (Şekil 4.17).

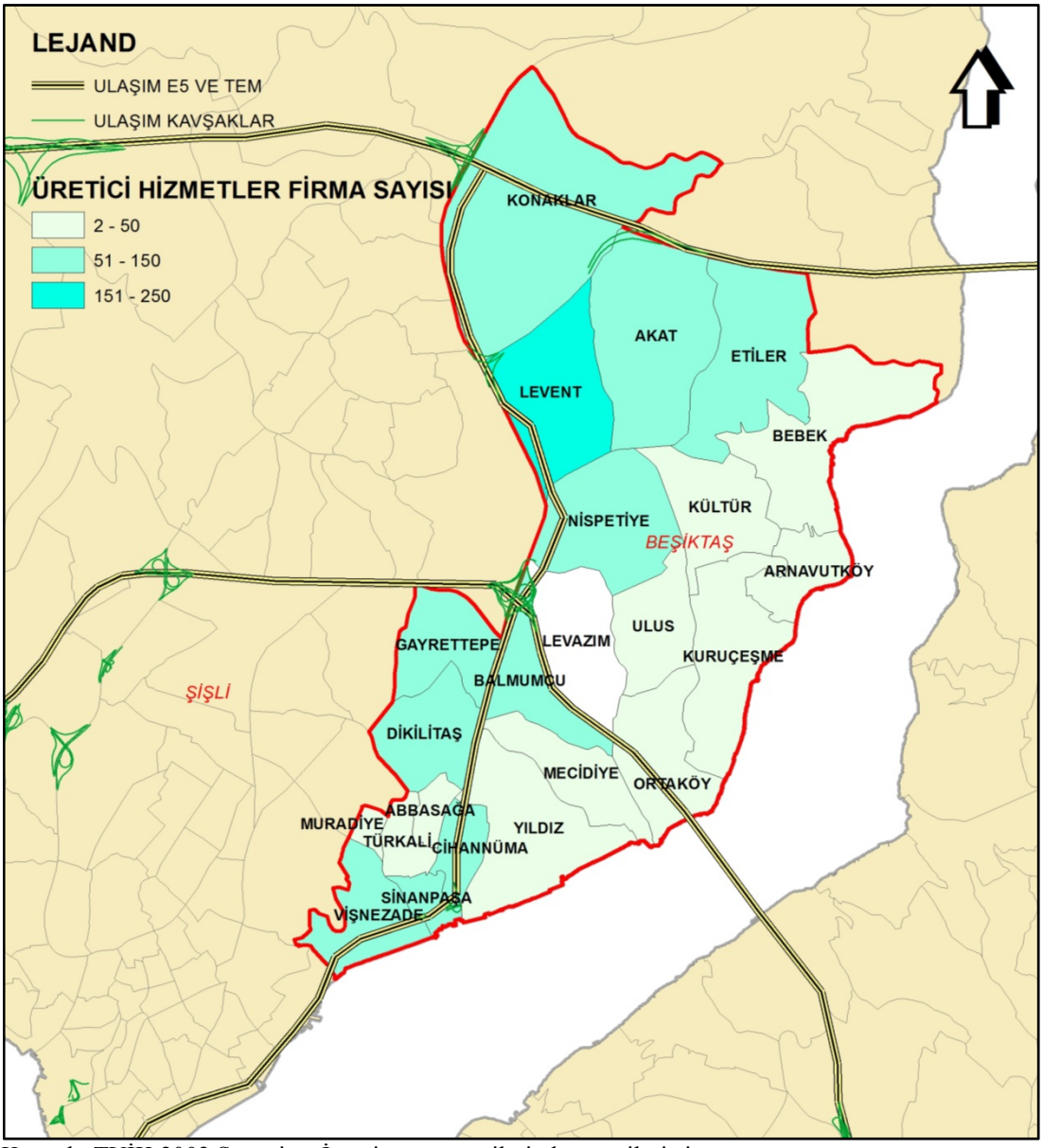


Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.17 : Şişli ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet firma sayıları.

Beşiktaş ilçesindeki mahallelerde sırasıyla 2-50 aralığında üretici firma sayısına sahip firmaların yoğunlaştığı mahalleler Bebek, Kültür, Arnavutköy, Ulus, Ortaköy, Mecidiye, Yıldız, Türkali, Muradiye ve Abbasağa; 51-150 aralığında firma sayısına sahip firmaların yoğunlaştığı mahalleler Konaklar, Akat, Etiler, Nispetiye, Balmumcu, Gayrettepe, Dikilitaş, Cihannüma, Sinanpaşa ve Vişnezade'dir.

Beşiktaş ilçesinde 151-1200 aralığında firma sayısına sahip firmaların yoğunlaştığı mahalle ise Levent mahallesidir. Levazım mahallesinde üretici hizmet firması bulunmamakta olup bu mahallede ağırlıkla konut siteleri yer almaktadır (Şekil 4.18).



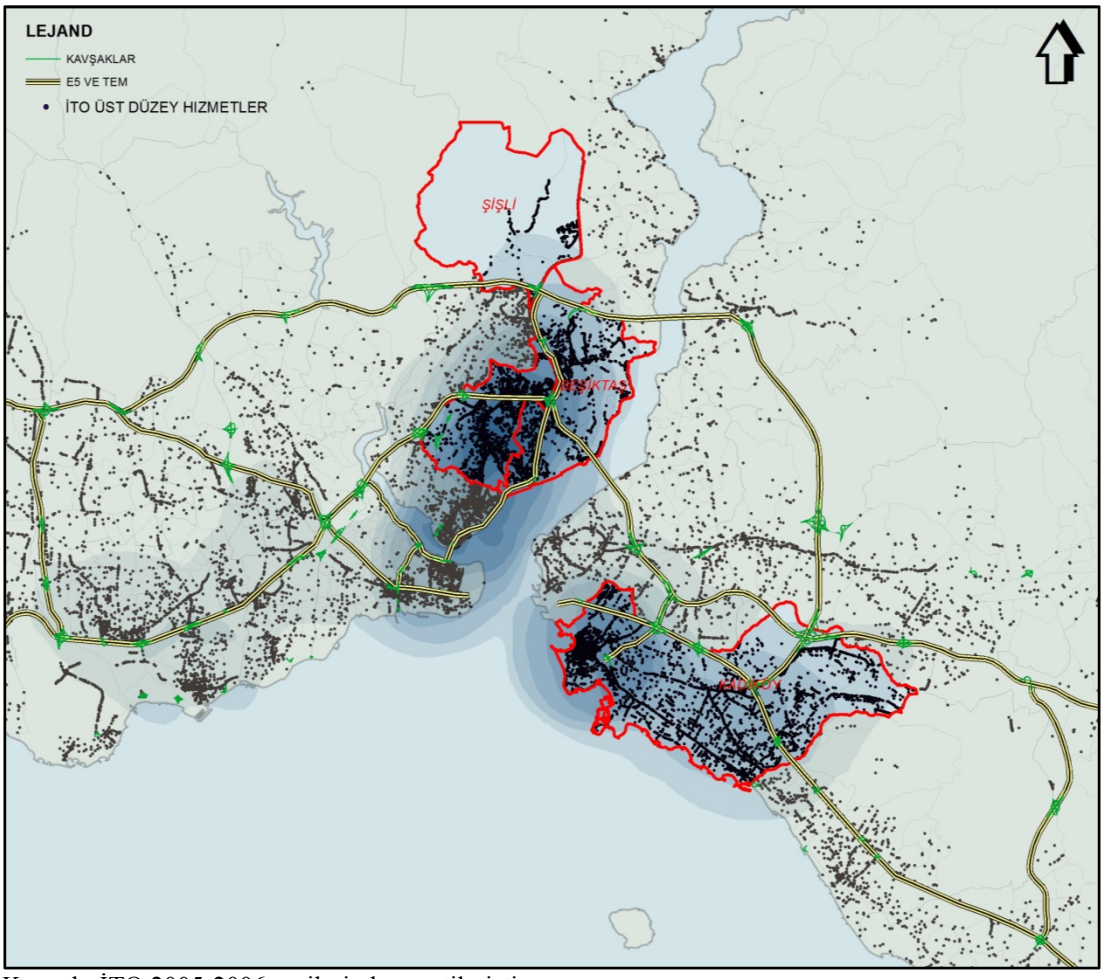
Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.18 : Beşiktaş ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet firma sayıları.

4.3 İstanbul'da Üretici Hizmet Firma Büyüklükleri

İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki BİMTAŞ tarafından İstanbul metropoliten alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ve 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planının hazırlanması sürecinde Ticaret ve Hizmetler Grubu tarafından İTO 2005-2006 verileri kullanılarak üst düzey hizmetler başlığı altında toplanan firmalar Arcgis programında sokak bilgisi üzerine nokta atılarak akıllandırılmıştır.

İstanbul'da Üretici hizmet Firma büyüklüklerinin tespitinde bu veri kullanılarak firmalar (29816 adet) sermaye büyüklüklerine göre ayrıştırılmış ve Arcgis programı kullanılarak firmaların merkezileşme ve dağılma özellikleri ortaya konmuştur (Şekil 4.19).



Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.19 : İstanbul'daki üst düzey hizmetler.

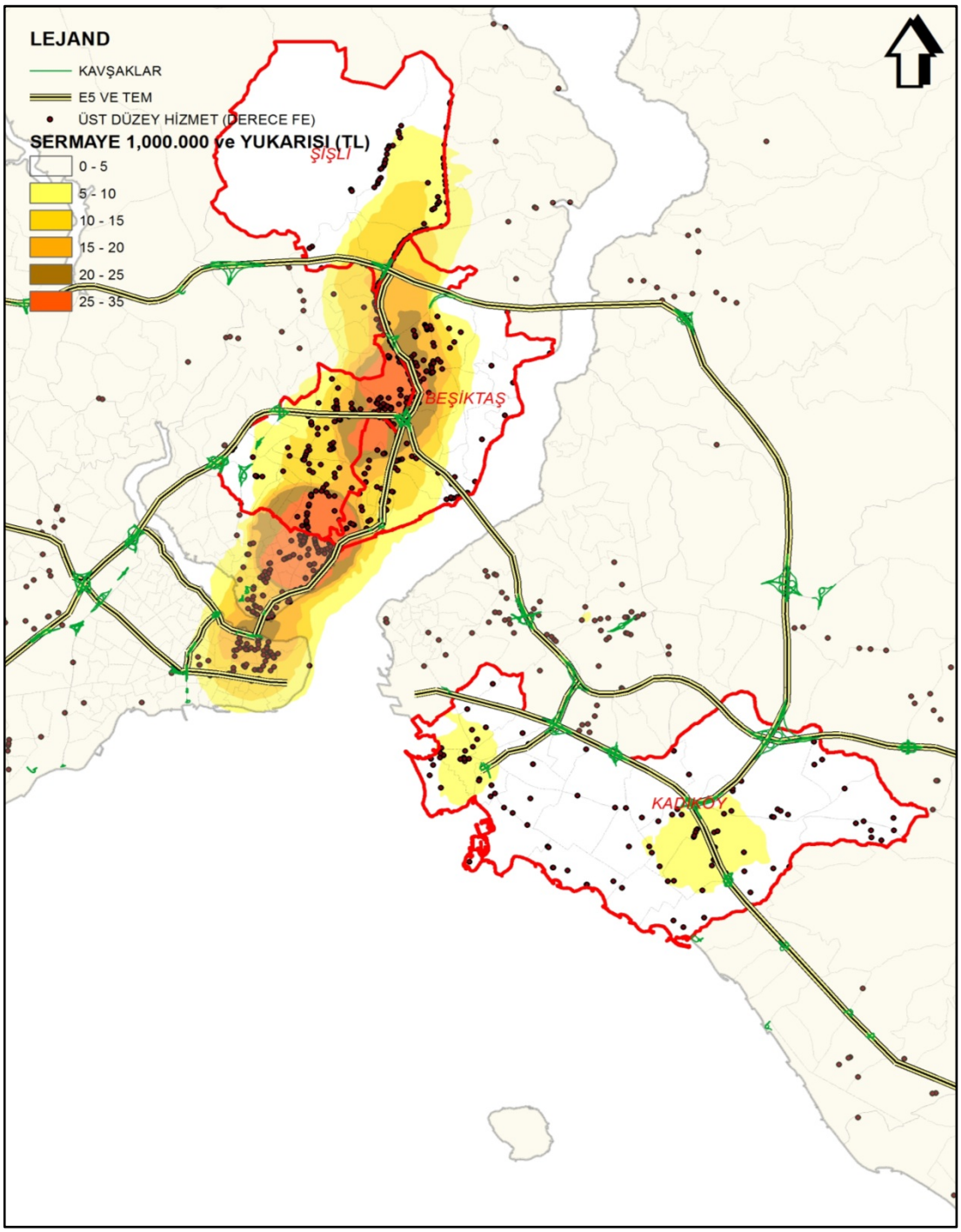
İTO verisinde firmaların sermaye büyüklüğü 5 grup halinde yer almaktadır (Çizelge 4.1). Bu gruplama kullanılarak firmaların sermayelerinin dağılımına göre İstanbul'da özellikle Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy ilçelerindeki mekansal durumu irdelenmiştir.

Çizelge 4.1 : İTO'ya kayıtlı firmaların derece ve sermaye aralıkları.

Dereceler	Sermaye ve Öz Varlık (TL)	
Fevkalade	1.000.000	Ve yukarısı
1	250.000	999.999
2	25.000	249.999
3	1.000	24.999
4	1	999

4.3.1 Derecesi FE olan üst düzey hizmet firmaları

İTO 2005-2006 verilerinde sermaye büyüklüğü 1.000.000 Türk Lirası (TL) üzerinde olan firmaların sayısı 1396 adet olup İstanbul da dağılımı incelendiğinde Avrupa yakasında Şişli (20-25 ve 25-35 adet firma), Beşiktaş (20-25 ve 25-35 adet firma); Anadolu yakasında ise Kadıköy'de (5-10 adet firma) yoğunlaştıkları görülmektedir (Şekil 4.20).

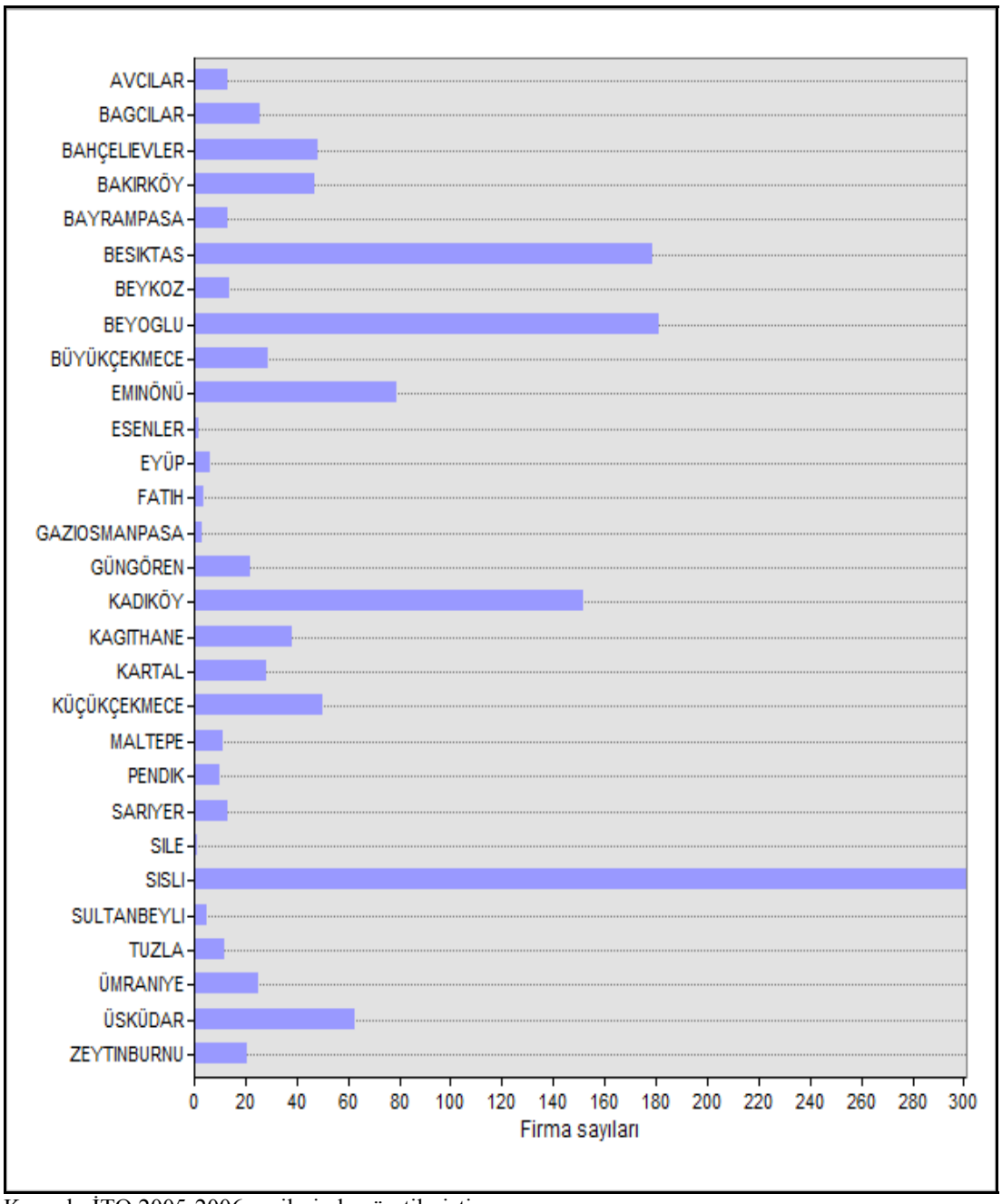


Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.20 : İstanbul'daki derecesi FE olan üst düzey hizmet firmaları.

Avrupa yakasındaki yoğunlaşma kısmen Beyoğlu, Fatih ve Eminönü ilçelerini içersede bu yoğunlaşmanın daha az (15-20 ve 20-25 adet firma) olduğu görülmektedir.

Derecesi FE olan üst düzey firmaların ilçelerdeki dağılımına bakıldığında dağılım alanlarıyla örtüşen bir sonuç çıkmaktadır. Şişli (301 adet) firma sayısında ilk sırada yer alırken Beyoğlu (181 adet) ve Beşiktaş (179 adet) ikinci sırayı paylaşmakta; Kadıköy (152 adet) ise üçüncü sırada yer almaktadır (Şekil 4.21).

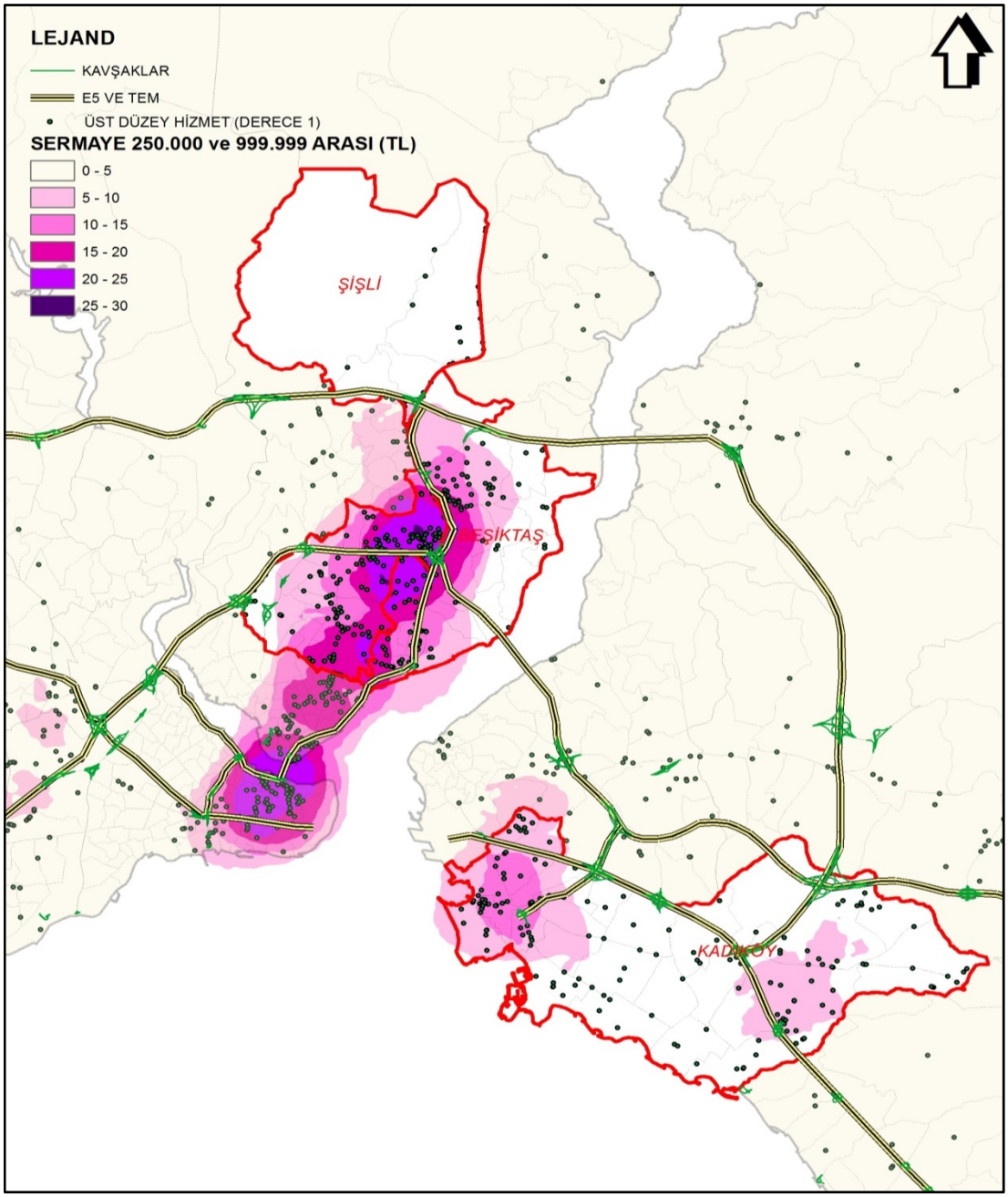


Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.21 : İstanbul'daki derecesi FE olan üst düzey hizmet firmalarının ilçelere dağılımı.

4.3.2 Derecesi 1 olan üst düzey hizmet firmaları

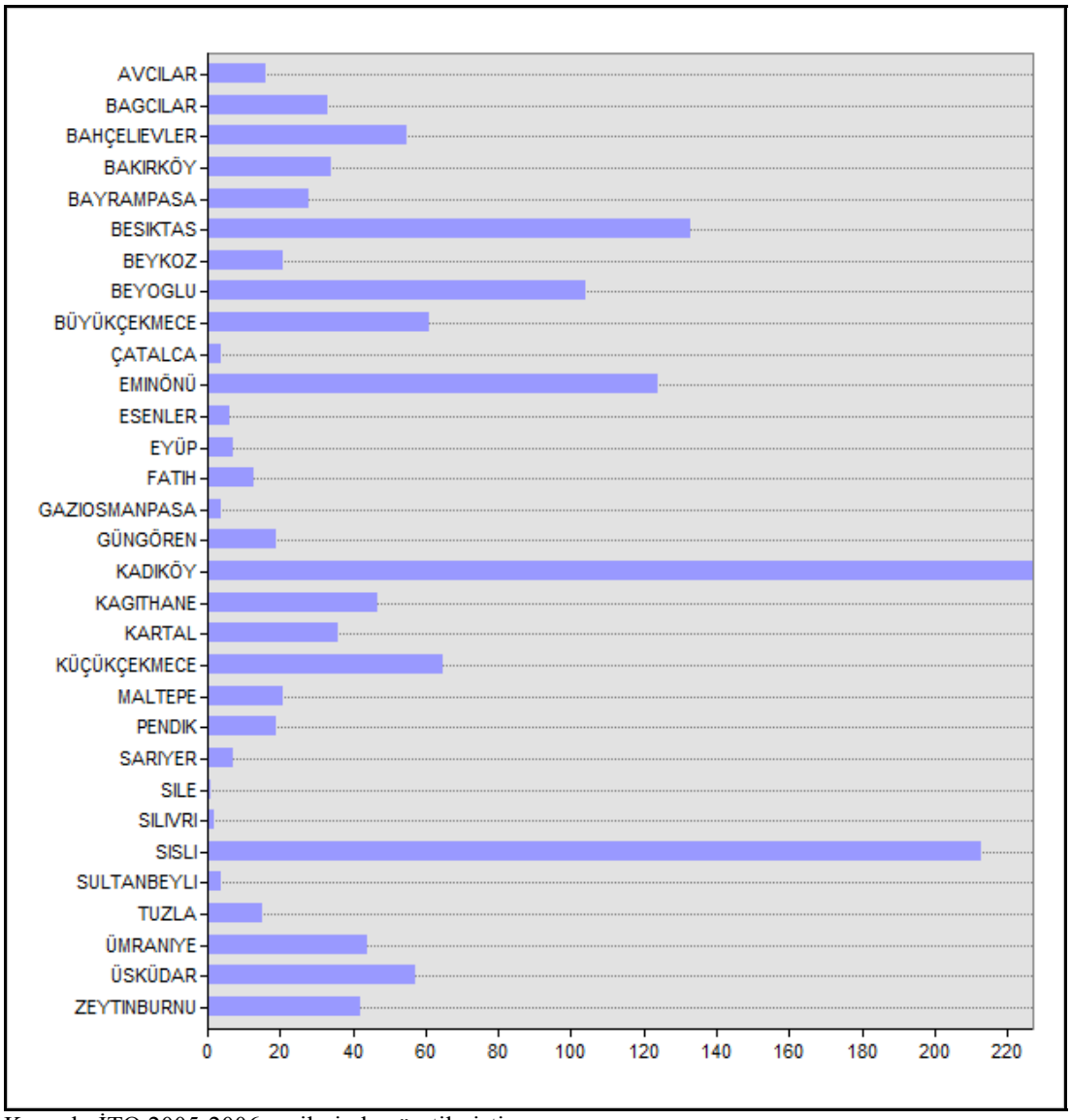
İTO 2005-2006 verilerinde sermaye büyüklüğü 250.000 TL ve 999.999 TL arası olan firmaların sayısı 1462 adet olup İstanbul da dağılımı incelendiğinde Avrupa yakasında Şişli (20-25 ve 25-30 adet firma), Beşiktaş (20-25 ve 25-35 adet firma); Anadolu yakasında ise Kadıköy'de (5-10 ve 10-15 adet firma) yoğunlaştıkları görülmektedir. Avrupa yakasındaki yoğunlaşma kısmen Beyoğlu (10-15 ve 15-20 adet firma), Fatih ve Eminönü (15-20 ve 20-25 adet firma) ilçelerini içersede bu yoğunlaşmanın daha az olduğu görülmektedir (Şekil 4.22).



Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.22 : İstanbul'daki derecesi 1 olan üst düzey hizmet firmaları.

Derecesi FE olan üst düzey firmaların ilçelerdeki dağılımına bakıldığında Kadıköy (227 adet) ilk sırada yer alırken Şişli (213 adet) firma sayısı ile ikinci sırada yer almaktadır. Beyoğlu (181 adet) ve Beşiktaş ise (133 adet) firma sayısı ile üçüncü sırada yer almaktadır. Sermaye büyüklüğü azalırken Kadıköy'de yer alan firma sayısında artış görülmektedir (Şekil 4.23).



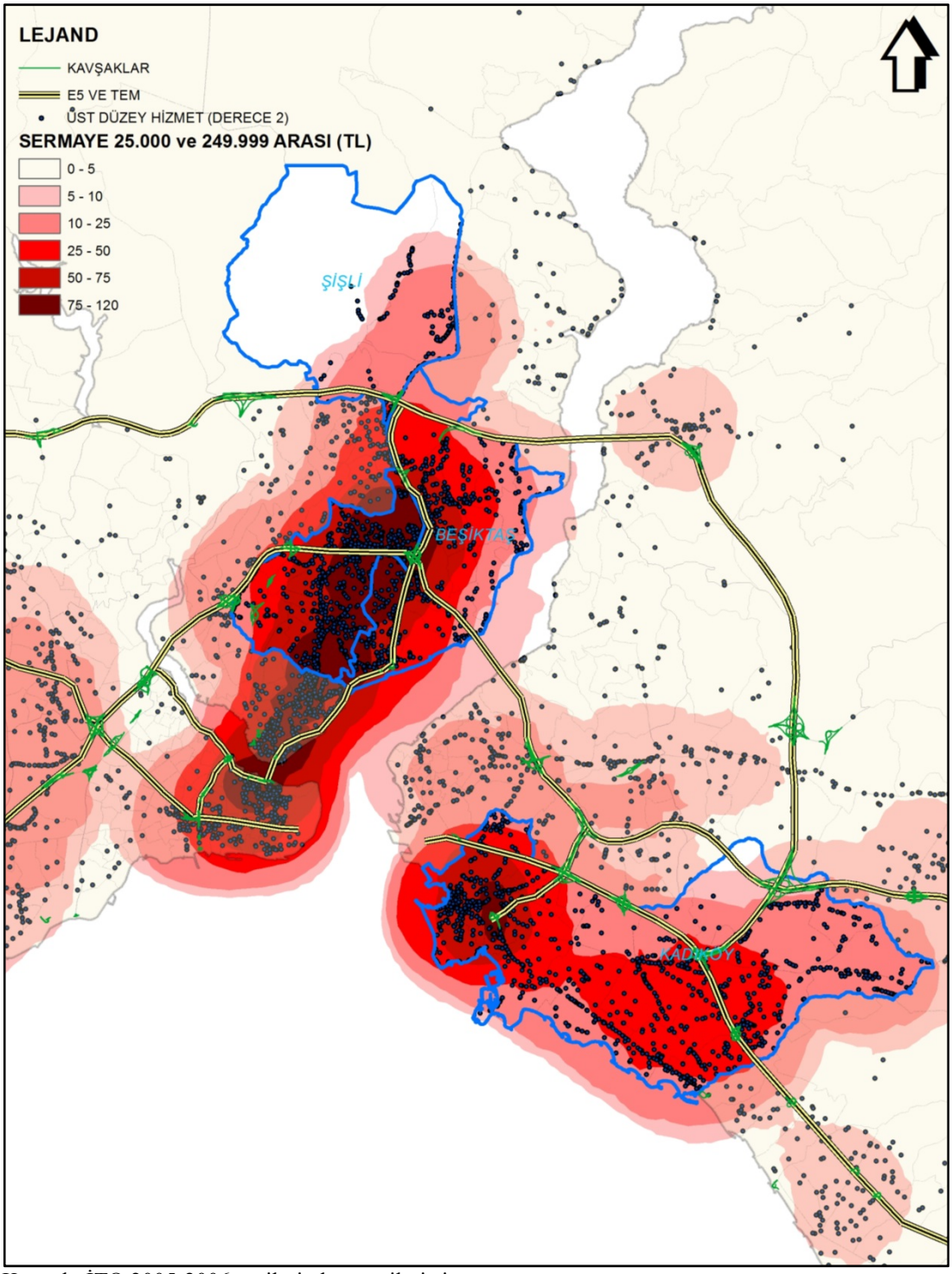
Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.23 : İstanbul'daki derecesi 1 olan üst düzey hizmet firmalarının ilçelere dağılımı.

4.3.3 Derecesi 2 olan üst düzey hizmet firmaları

İTO 2005-2006 verilerinde sermaye büyüklüğü 25.000 TL ve 249.999 TL arası olan firmaların sayısı 7782 adet olup İstanbul da dağılımı incelendiğinde Avrupa yakasında Şişli (50-75 ve 75-120 adet firma), Beşiktaş (50-75 ve 75-120 adet firma); Anadolu yakasında ise Kadıköy'de (25-50 ve 50-75 adet firma ve kısmen 75- 120

adet firma) yoğunlaştıkları görülmektedir. Avrupa yakasındaki yoğunlaşma Şişli'den itibaren güneye doğru gitmekte ve kısmen Beyoğlu (50-75 ve 75-120 adet firma), Fatih ve Eminönü (25-50 ve 50-75 adet firma) ilçelerini içermektedir (Şekil 4.24).

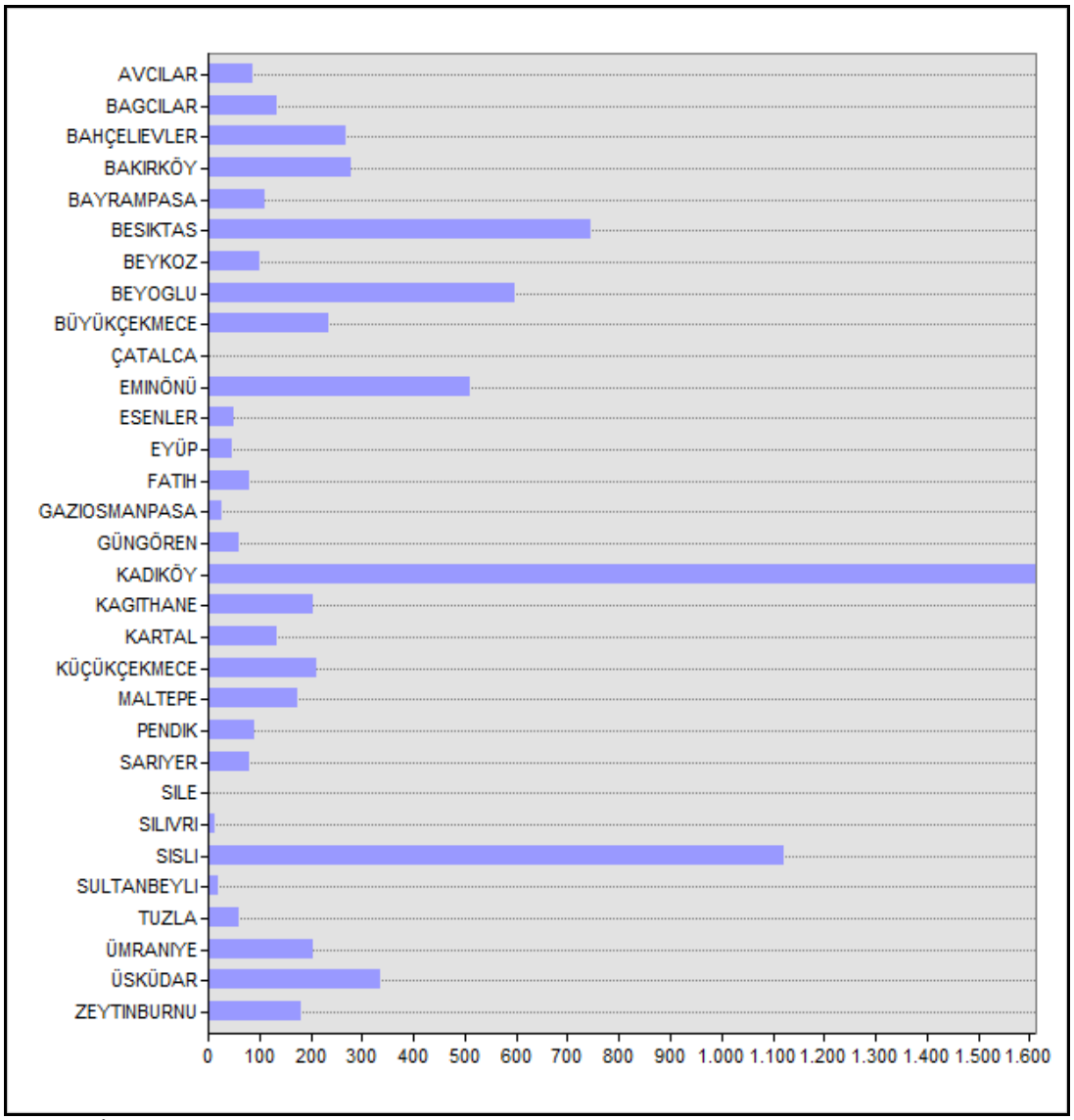


Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.24 : İstanbul'daki derecesi 2 olan üst düzey hizmet firmaları.

Derecesi 2 olan üst düzey firmaların ilçelerdeki dağılımına bakıldığında Kadıköy (1612 adet) ilk sırada yer alırken Şişli (1122 adet) firma sayısı ile ikinci sırada yer

almaktadır (Şekil 4.25). Beşiktaş ise (746 adet) firma sayısı ile üçüncü sırada yer alırken Beyoğlu (597 adet) firma sayısı ile diğer ilçelerden geri kalmaktadır. Sermaye büyüklüğü azalırken Kadıköy'de yer alan firma sayısında artış devam etmekte ve firma yoğunluğu lekesi yayılarak genişlemektedir (Şekil 4.24 ve Şekil 4.25).



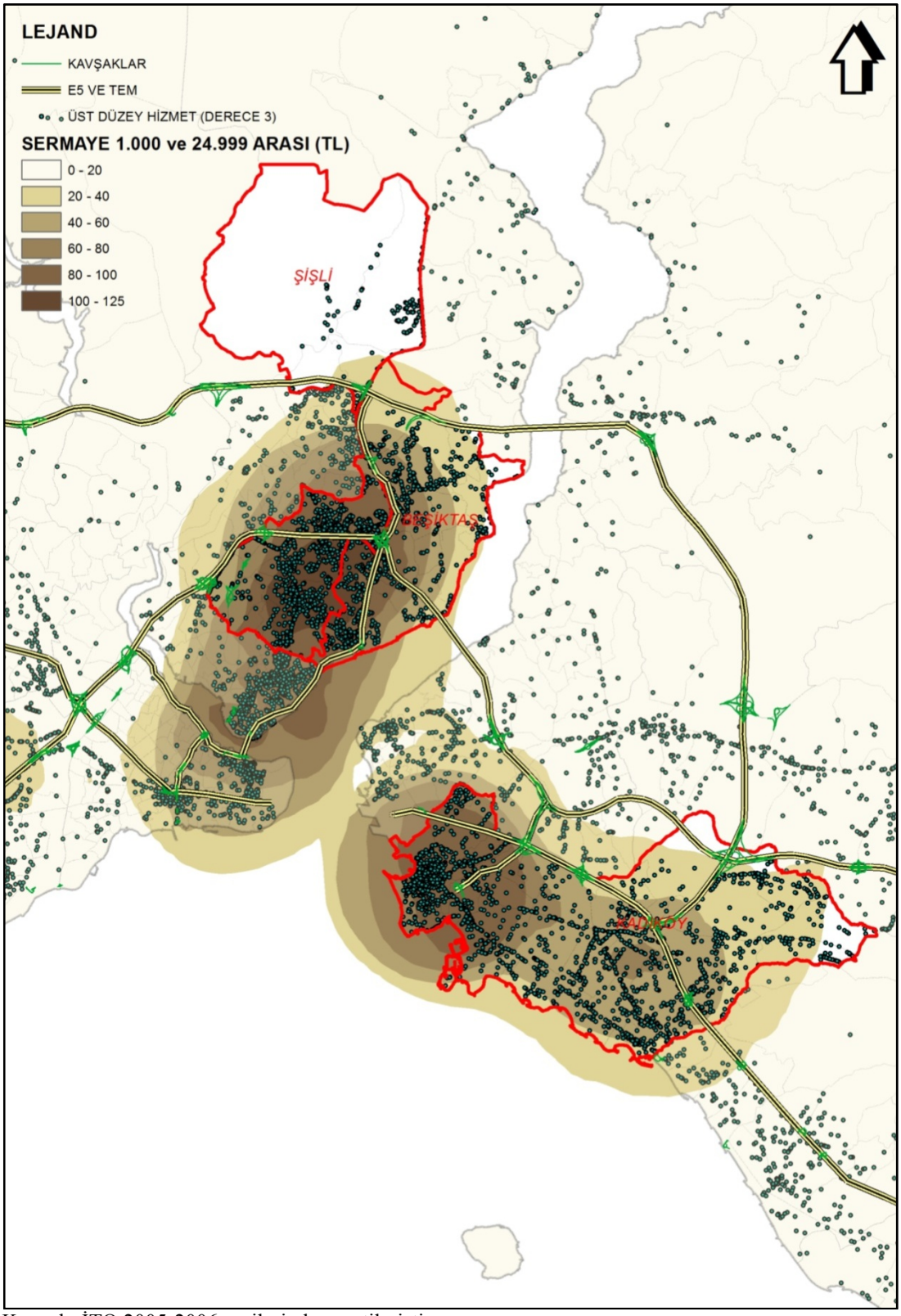
Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.25 : İstanbul'daki derecesi 2 olan üst düzey hizmet firmalarının ilçelere dağılımı.

4.3.4 Derecesi 3 olan üst düzey hizmet firmaları

İTO 2005-2006 verilerinde sermaye büyüklüğü 1.000 TL ve 24.999 TL arası olan firmaların sayısı 12716 adet olup İstanbul da dağılımı incelendiğinde Avrupa yakasında Şişli (80-100 ve 100-125 adet firma), Beşiktaş (50-75 ve 75-120 adet firma); Anadolu yakasında ise Kadıköy'de (40-60, 60-80 ve 80-100 adet firma)

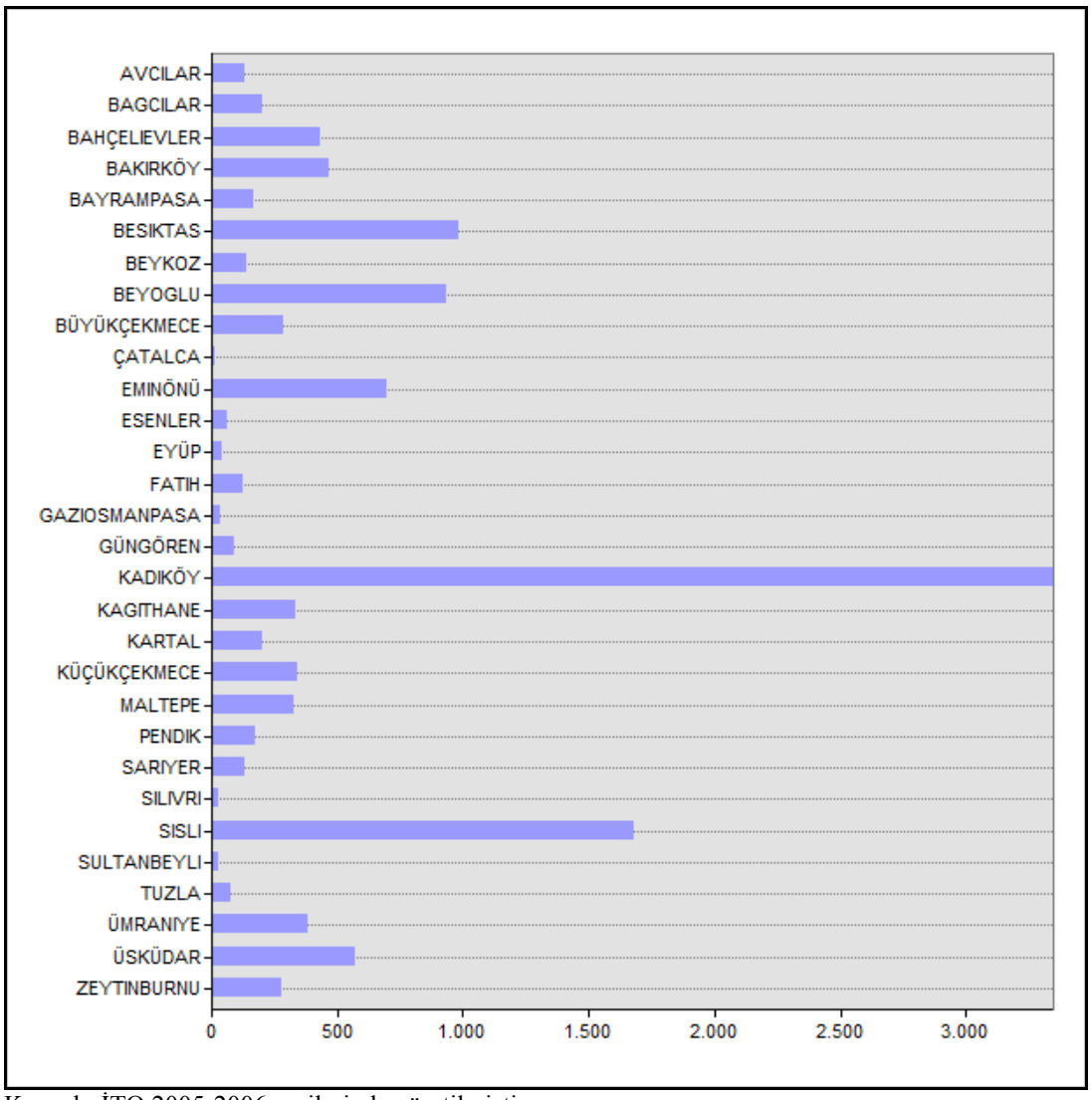
yoğunlaştıkları görülmektedir. Avrupa yakasındaki yoğunlaşma kısmen Beyoğlu (40-60 ve 60-80 adet firma), Fatih ve Eminönü (20-40, 40-60 ve 60-80 adet firma) ilçelerini içermektedir (Şekil 4.26).



Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.26 : İstanbul'daki derecesi 3 olan üst düzey hizmet firmaları.

Derecesi 3 olan üst düzey firmaların ilçelerdeki dağılımına bakıldığında Kadıköy (3347 adet) ilk sırada yer alırken Şişli (1681 adet) firma sayısı ile ikinci sırada yer almaktadır (Şekil 4.27. Beşiktaş ise (986 adet) firma sayısı ile üçüncü sırada yer alırken Beyoğlu hemen ardında (933 adet) firma sayısı gelmektedir. Sermaye büyüklüğü azalırken firma yoğunluğu lekesi enine genişlemekte boyuna da kısalmaktadır (Şekil 4.26 ve Şekil 4.27).



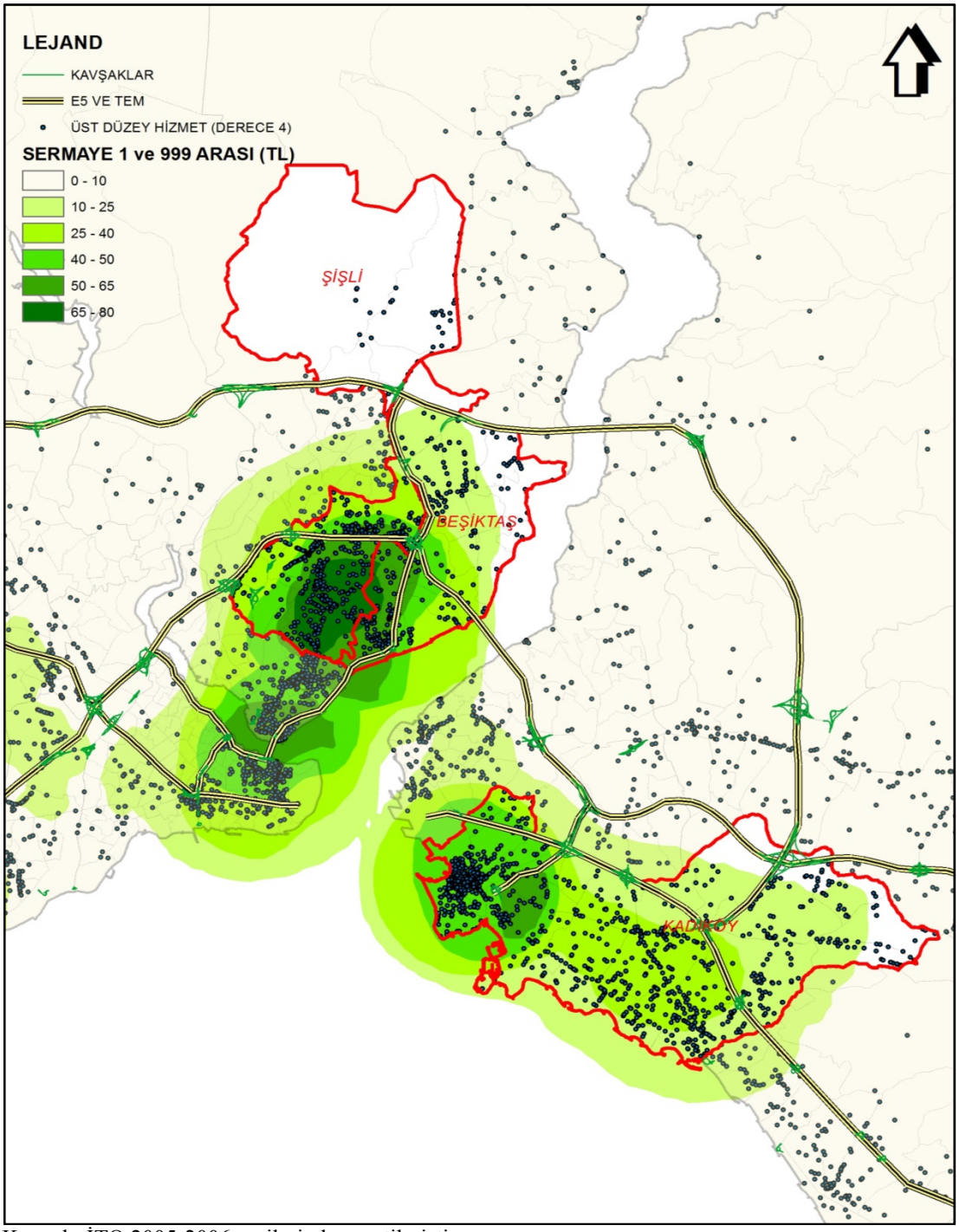
Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.27 : İstanbul'daki derecesi 3 olan üst düzey hizmet firmalarının ilçelere dağılımı.

4.3.5 Derecesi 4 olan üst düzey hizmet firmaları

İTO 2005-2006 verilerinde sermaye büyüklüğü 1TL ve 999 TL arası olan firmaların sayısı 6460 adet olup İstanbul da dağılımı incelendiğinde Avrupa yakasında Şişli 50-65 ve 65-80 adet firma), Beşiktaş (40-50 ve 50-65 adet firma) ilçelerinde yoğunlaştıkları görülmektedir (Şekil 4.28).

Anadolu yakasında ise Kadıköy'de (25-40, 40-50 ve kısmen 50-65 adet firma) yoğunlaştıkları görülmektedir. Avrupa yakasındaki yoğunlaşma kısmen Beyoğlu, Fatih ve Eminönü (25-40 ve 40-50 adet firma)ilçelerini içermektedir.

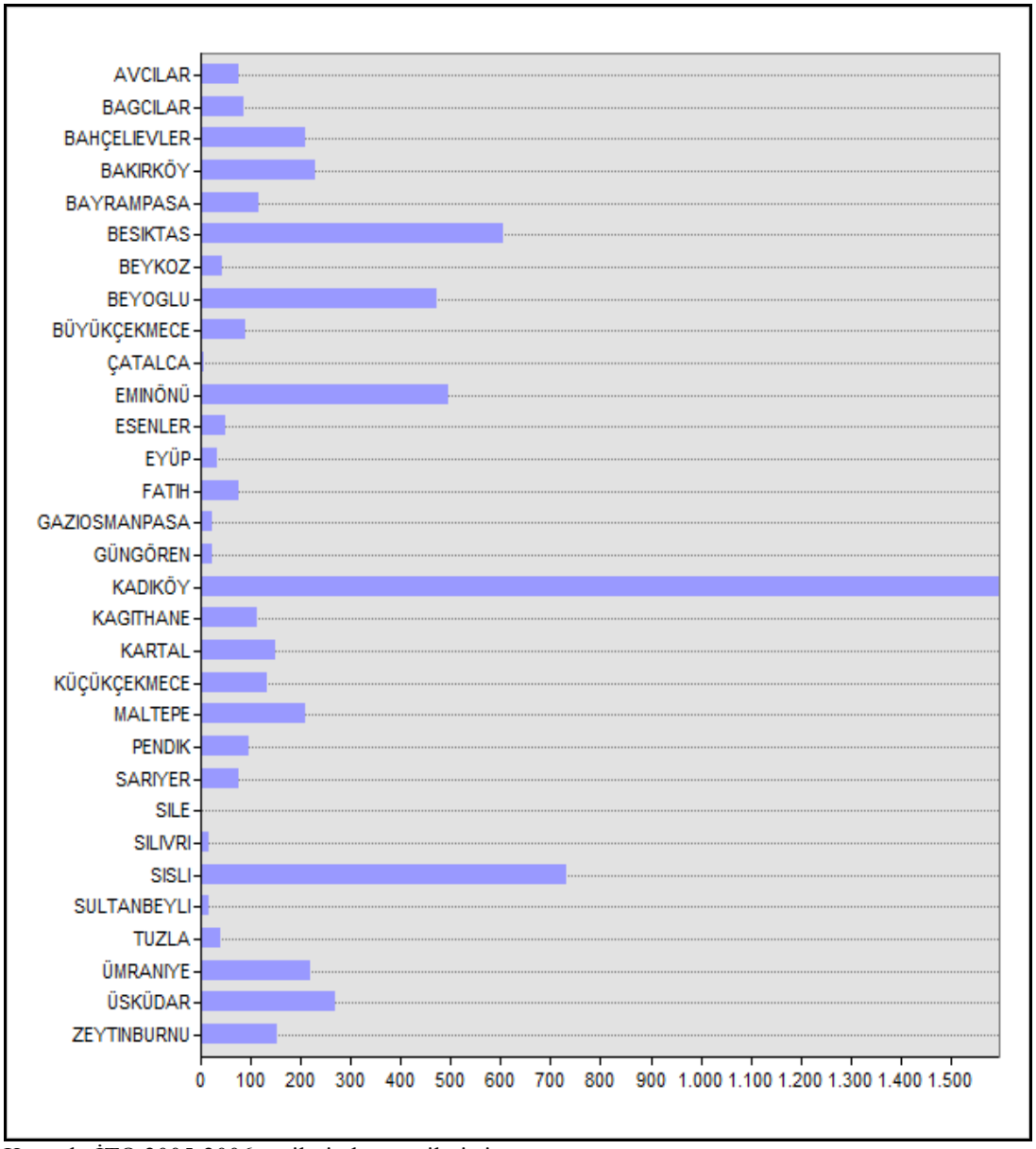


Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.28 : İstanbul'daki derecesi 4 olan üst düzey hizmet firmaları.

Derecesi 4 olan üst düzey firmaların ilçelerdeki dağılımına bakıldığında Kadıköy (1597 adet) ilk sırada yer alırken Şişli (733 adet) firma sayısı ile ikinci sırada yer almaktadır (Şekil 4.29).

Beşiktaş ise (606 adet) firma sayısı ile üçüncü sırada yer alırken Eminönü (495) ve Beyoğlu hemen ardından (472 adet) firma sayısı ile gelmektedir. Sermaye büyüklüğü azalırken firma yoğunluğu lekesi derece 3 düzeyinde olduğu gibi enine genişlemekte boyuna da kısalmaktadır (Şekil 4.28 ve Şekil 4.29).



Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.29 : İstanbul'daki derecesi 4 olan üst düzey hizmet firmalarının ilçelere dağılımı.

İstanbul'daki üst düzey hizmetlerin kullanılarak sermaye büyüklükleri karşılaştırıldığında sermaye büyüklüğü arttıkça firmaların Avrupa yakasında daha kuzeyde (Maslak-Büyükdere aksı), Anadolu yakasında ise Doğu ve Kuzeydoğu (Ataşehir-Kozyatağı aksı) yönünde yer seçtikleri görülmüştür (Şekil 4.30 ve Şekil 4.31).



Kaynak: İBB, 2007.

Şekil 4.30 : Maslak-Büyükdere aksı.

Maslak-Büyükdere aksı ile Kozyatağı çevresi hava fotoğraflarından bakıldığında birbirine benzer yükseklikte yapıların yer aldığı bölgeler olup üst düzey hizmetlerin yer seçtiği alanlardır.



Kaynak: İBB, 2007.

Şekil 4.31 : Kozyatağı ve çevresi.

4.4 İstanbul'da Üretici Hizmet Firmalarında Çalışan Sayısı

Üretici Hizmet Firmalarında çalışan sayılarının tespitinde TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verileri kulanılmıştır. Mahalle bazlı bu veride Üretici Hizmetleri tam olarak içeren mali aracı kuruluşların faaliyetleri ve gayrimenkul, kiralama, iş faaliyetlerinde yer alan firmalardaki çalışan toplamı kullanılarak üretici firma çalışan sayılarının Avrupa yakasında Şişli, Beşiktaş; Anadolu yakasında ise Kadıköy ilçesinin mahallelerindeki aralıkları gösterilmiştir. TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri verilerinde ağırlıklı olarak Kadıköy, Şişli ve Beşiktaş her iki üretici hizmet kolunda ön planda olduğundan bu ilçeler detayda mahalle bazlı incelenmiştir.

Mali ve aracı kuruluşların faaliyetleri sigorta ve emeklilik fonları dışındaki fon temini ve dağıtım faaliyetlerini, tasarruf olgusu mevcut olsun veya olmasın, riski uzun veya kısa vadeye yayma faaliyetlerini, kendisi mali aracılık olmayan ancak mali aracılıktaki veya bununla yakından ilgili hizmetlerin temini faaliyetlerini içerir. Bu tanıma bağlı olarak bankalar, finans kurumları gibi her tür mali kurumları ve danışmanlık, denetleme, müşavirlik gibi her tür aracı faaliyeti kapsam içinde saymak mümkündür. İstanbul genelinde mali ve aracı kuruluşlarda çalışanların ilçelere dağılımına bakıldığında Avrupa yakasında Beşiktaş (%38,4) ve Şişli (%20,9) ilçelerinin ön planda olduğu görülmektedir. Anadolu yakasında ise Kadıköy (%6,1) ve Üsküdar (%5,1) ön plandadır (Çizelge 4.4).

İstanbul genelinde %38,4'lük bir paya sahip olan Beşiktaş ilçesi özellikle üst düzey hizmetlerin yer seçtiği ve yüksek yoğunluklu ve çok katlı hizmet yapıların bulunduğu Levent Mahallesi ve Nispetiye Mahallesi ile bu çalışan yoğunluğuna ulaşmaktadır. Levent Mahallesi il genelinde de en fazla mali ve aracı kuruluşlar faaliyetinde çalışan sayısına sahip mahalledir. Gerek mali gerekse de aracı kuruluşların genel merkezlerinin yer seçtiği bir bölge olması da Levent Mahallesi ve dolayısıyla Beşiktaş ilçesi için söz konusu faaliyet kolundaki çalışan yoğunluğunu sağlayan bir başka etmendir (İBB, 2006c).

Şişli ilçesi İstanbul genelindeki mali ve aracı kuruluş çalışanları bakımından ikinci sırada yer almaktadır. Burada çalışan yoğunluğunun nedenleri de Beşiktaş ilçesi ile aynıdır ancak burada özellikle Mecidiyeköy ve civarındaki birimlerin daha küçük ölçekli olması nedeniyle çok daha fazla firma sayısına sahip olmasına rağmen çalışan sayısı Beşiktaş ilçesinin gerisinde kalmıştır.

Çizelge 4.2 : Mali aracı kuruluşların faaliyetleri sektörü çalışanlarının ilçelere göre dağılımı.

İlçeler	Mali Aracı Kuruluşları Çalışan Sayısı	%	İlçeler	Mali Aracı Kuruluşları Çalışan Sayısı	%
Beşiktaş	30786	38,4	Kağıthane	576	0,7
Şişli	16735	20,9	Pendik	527	0,7
Beyoğlu	5220	6,5	Gazios.	487	0,6
Kadıköy	4898	6,1	Bağcılar	459	0,6
Üsküdar	4111	5,1	Eyüp	362	0,5
Eminönü	2799	3,5	Büyükç.	314	0,4
Bakırköy	1836	2,3	Tuzla	250	0,3
Bahçelievler	1272	1,6	Beykoz	233	0,3
Fatih	1175	1,5	Silivri	193	0,2
Küçükç.	1144	1,4	Çatalca	106	0,1
Güngören	981	1,2	Sultanbeyli	100	0,1
Zeytinburnu	965	1,2	Esenler	95	0,1
Ümraniye	943	1,2	Adalar	28	0
Maltepe	844	1,1	Şile	11	0
Bayrampaşa	721	0,9	**Doğu yakası**	**12646**	**15,8**
Kartal	701	0,9	**Batı yakası**	**67436**	**84,2**
Avcılar	610	0,8	**İstanbul genel**	**80082**	**100**
Sarıyer	600	0,7			

Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri Sayımı verileri

Kadıköy ilçesi %6,1'lik bir payla çalışan sayısı açısından diğer ilçelerden sonra gelse de burada vurgulanması gereken nokta firma sayısı açısından değerlendirildiğinde Kadıköy'ün en fazla mali ve aracı kuruluşlar faaliyeti ile ilgili firmanın yer seçtiği ilçe olduğudur. Bunun nedeni Kadıköy'deki birimlerin çok küçük ölçekli olmasıdır. İlçede en fazla ön plana çıkan mahalle özellikle mali kurumlardan bankaların yoğunlaştığı merkezdeki Osmanağa Mahallesi ve uzman kuruluşların son zamanlarda yer seçmeye başladığı Kozyatağı bölgesindeki İçerenköy Mahallesidir (İBB, 2006c).

Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri kendine ait veya kiralanmış gayrimenkuller ile ilgili faaliyetler; apartman, konut, bina v.b. gibi kendine ait veya kiralanmış gayrimenkulün alınıp satılması, kiralanması, işletilmesi, parsellenmesi v.b. faaliyetlerini içerir. Ayrıca, arsa ve mezarlık alanları açılması ve satışı, apartman şeklindeki otel daireleri (uzun süreli konaklama amacıyla kullanılan, dayalı döşeli otel odaları) ve karavan v.b. türdeki sabit olmayan evler için ayrılan alanlarının işletilmesi de kapsanmaktadır. Bu faaliyet kolunda çalışanların ilçelerdeki dağılımına bakıldığında Avrupa'da Şişli ve Beşiktaş ön planda yer alırken Anadolu'da Kadıköy ön plandadır (Çizelge 4.5).

Çizelge 4.3 : Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri sektörü çalışanlarının ilçelere göre dağılımı(TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri Sayımı).

İlçeler	Gayrimenkul, Kiralama ve İş Faaliyetleri Çalışan Sayısı	%	İlçeler	Gayrimenkul, Kiralama ve İş Faaliyetleri Çalışan Sayısı	%
Şişli	26230	23,5	Zeytinburnu	1676	1,5
Kadıköy	18824	16,9	Kartal	1358	1,2
Beşiktaş	11004	9,9	Güngören	1302	1,2
Beyoğlu	4990	4,5	Bayrampaşa	1258	1,1
Fatih	4857	4,4	Avcılar	964	0,9
Eminönü	4562	4,1	Tuzla	837	0,8
Üsküdar	4136	3,7	Eyüp	614	0,6
Küçükçek.	3714	3,3	Silivri	515	0,5
Bakırköy	3218	2,9	Esenler	501	0,4
Maltepe	3035	2,7	Sarıyer	433	0,4
Bahçelievler	2907	2,6	Sultanbeyli	255	0,2
Kağıthane	2418	2,2	Çatalca	216	0,2
Pendik	2154	1,9	Şile	97	0,1
Gaziosmanp.	2106	1,9	Adalar	60	0,1
Bağcılar	1892	1,7	**Doğu yakası**	**34281**	**30,7**
Büyükçek.	1865	1,7	**Batı yakası**	**77242**	**69,3**
Ümraniye	1830	1,6	**İstanbul genel**	**111523**	**100**
Beykoz	1695	1,5			

Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri Sayımı verileri

Şişli ilçesi il genelinde aldığı %23,5'lik payla en fazla çalışan sayısına sahip ilçedir. İlçenin bu faaliyet kolunda bu yoğunlukta çalışan sayısına sahip olmasının en önemli nedenlerinden biri gerek bürolaşma faaliyetleri gerekse de konut yerleşimi açısından oldukça odak bir bölge olmasıdır. Mevcut yapıların kiralanması ve satılması faaliyetlerinin yanı sıra bölgenin halen gelişme alanı olarak görülmesi ve yatırımların buraya yapılması parselleme, arsa ofisleri gibi işlerin de burada yer seçmesini sağlamaktadır.

Önemli bir başka neden apartman şeklindeki otel daireler tanımına karşılık gelebilecek "residence" tipi yerleşmelerin de özellikle bu bölgede yer seçmesi olarak gösterilebilir (İBB, 2006c).

Kadıköy ilçesi Şişli ilçesinden sonra %16,9'luk payla en fazla gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetlerinde çalışan sayısına sahip ilçedir. İlçenin bu yoğunluğa ulaşmasında özellikle Anadolu Yakası'nın merkezi olarak görülmesi ve özellikle ticaret ve bürolaşma faaliyetlerinde tercih elden bir yer olması etkilidir. Çünkü bu durum ilçedeki sirkülasyonunun devamlı yüksek olmasını ve dolayısıyla kiralama ve satış işlerinin de aynı oranda yoğunlaşmasını sağlamaktadır.

Söz konusu faaliyet kolunda çalışanlar açısından ilk iki ilçeyle aralarında önemli bir fark olmasıyla birlikte Beşiktaş ilçesi de ve %9,9'luk payla önemli bir yere sahiptir. İlçenin bu yoğunluğa ulaşmasındaki nedenler aslında Şişli ilçesiyle aynıdır. Burada da MİA ilçesi olmasından kaynaklanan ticaret ve bürolaşma faaliyetleri yoğunluğundan bahsedilebilir (İBB, 2006c).

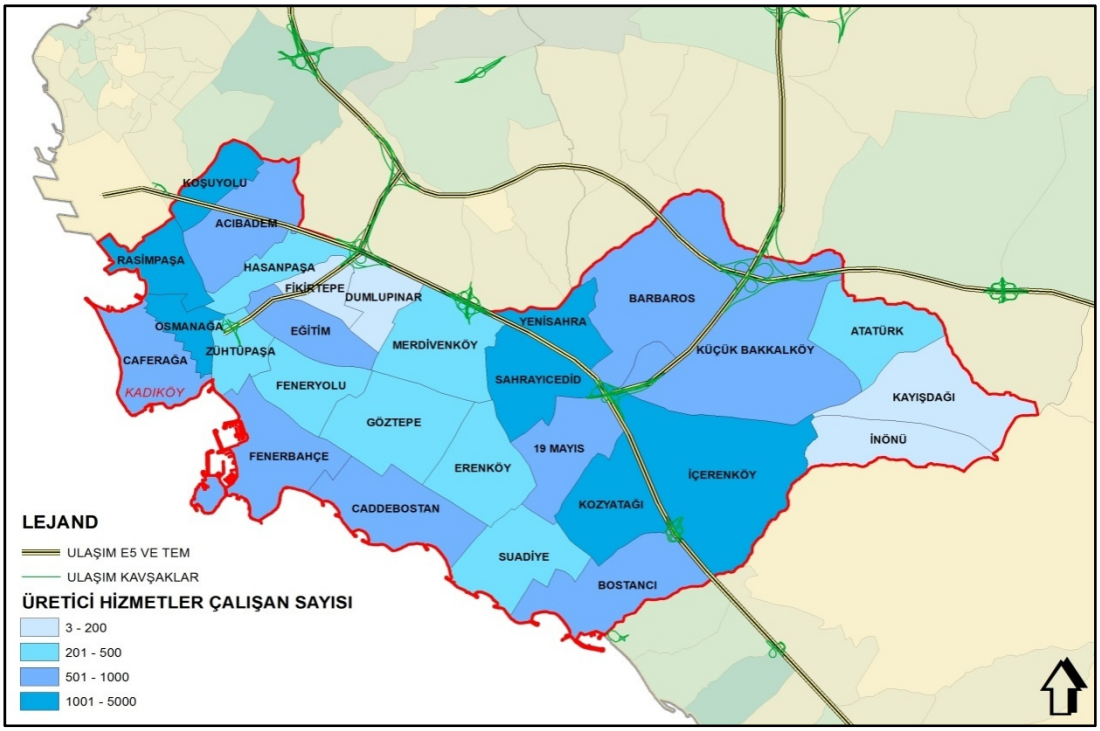
Kadıköy, Şişli ve Beşiktaş ilçelerinin mahallelerinde mali ve aracı kuruluşların faaliyetleri ile gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetlerinin toplamı sonucu üretilen mahalle bazlı üretici hizmet çalışanları incelendiği bazı mahallelerin daha ön plana çıktığı tespit edilmiştir.

Kadıköy ilçesindeki mahallelerde üretici hizmet çalışan sayılarına bakıldığında sırasıyla 3-200 aralığında çalışan sayısına sahip mahalleler Kayışdağı, İnönü, Fikirtepe ve Dumlupınar; 201-500 aralığında çalışan sayısına sahip mahalleler, Hasanpaşa, Zühtüpaşa, Feneryolu, Göztepe, Merdivenköy, Erenköy, Suadiye ve Atatürk; 501-5000 aralığında çalışan sayısına sahip mahalleler ise Acıbadem,Eğitim, Caferağa Fenerbahçe, Caddebostan, 19 Mayıs, Barbaros, Küçükbakkalköy, Bostancı, Koşuyolu, Rasimpaşa, Osmanağa, Sahrayıcedid, Yenisahra, İçerenköy ve Kozyatağı mahalleri olup çalışan sayısının yüksek olduğu mahalleler genelde ana arterlere ve kavşaklara komşudur. İlçede en fazla üretici hizmet çalışanı (3400 üretici hizmet çalışanı) Osmanağa mahallesinde yer almaktadır (Şekil 4.32 ve Şekil 4.33).



Kaynak: İBB, 2007.

Şekil 4.32 : Kadıköy ilçesi Osmanağa mahallelesi ve çevresi.



Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.33 : Kadıköy ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet çalışan sayıları.

Şişli ilçesindeki mahallelerde üretici hizmet çalışan sayılarına bakıldığında sırasıyla; 3-200 aralığında çalışan sayısına sahip mahalleler Huzur, İzzetpaşa, Kuştepe, Kaptanpaşa, Duatepe,Feriköy, Eskişehir,Halide Edip Adıvar; 201-500 aralığında çalışan sayısına sahip mahalleler Mahmut Şevket Paşa, Cumhuriyet, Halaskargazi, Meşrutiyet, Teşvikiye ve Bozkurt'dur. 501-20000 aralığında çalışan sayısına sahip mahalleler ise Gülbahar, Merkez, Mecidiyeköy, 19 Mayıs, Fulya, Harbiye, Ergenekon, İnönü, Halil Rıfat Paşa, Ayazağa ve Maslak mahalleridir. Şişli Paşa, Yayla mahalleleri ve Askeri bölgede üretici hizmet çalışanı bulunmamaktadır (Şekil 4.34, Şekil 4.35 ve Şekil 4.37).


Kaynak: İBB, 2007.

Şekil 4.34 : Şişli ilçesi Askeri Bölge ve çevresi.



Kaynak: İBB, 2007.

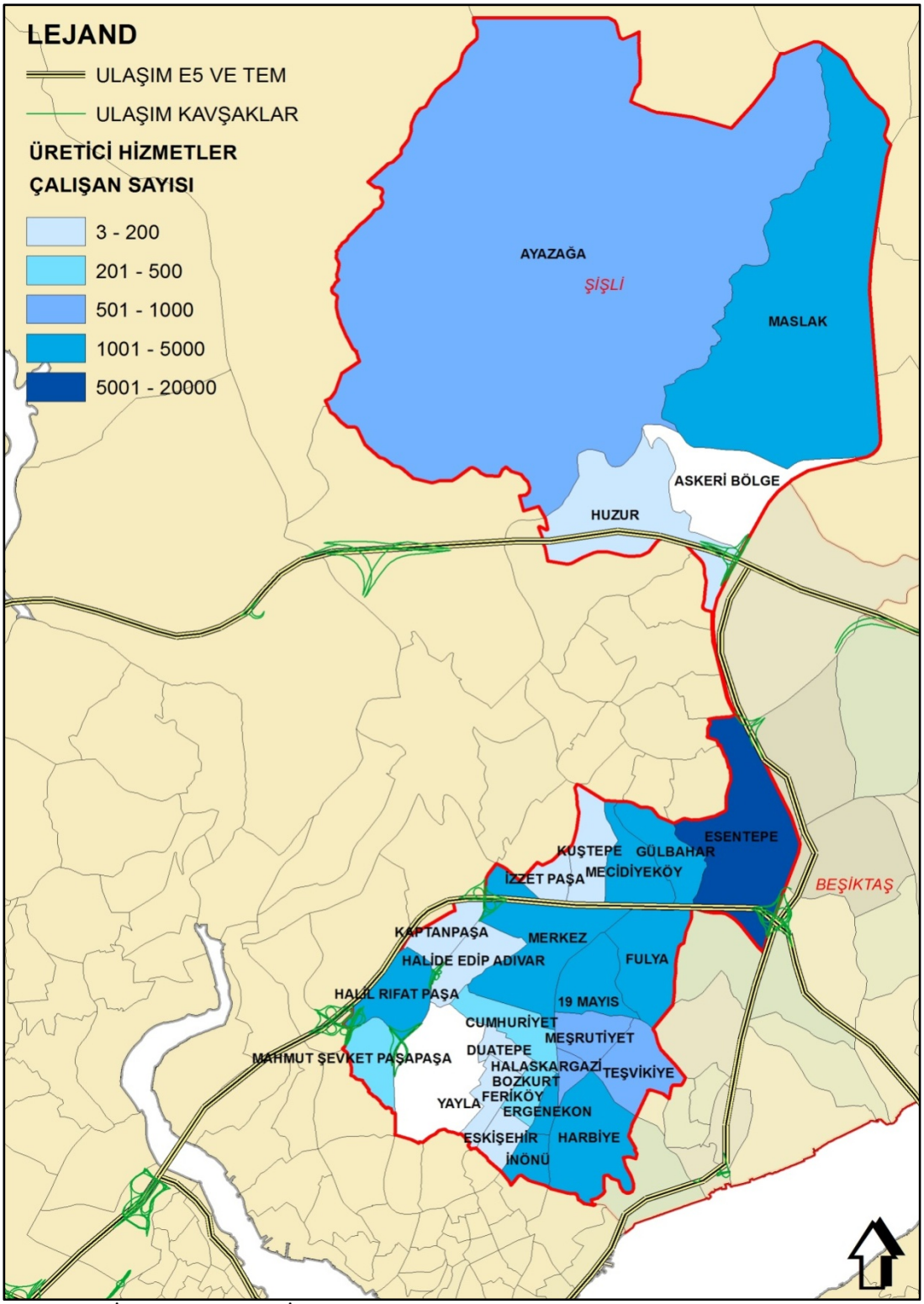
Şekil 4.35 : Şişli ilçesi Maslak mahallesi ve çevresi.

İlçede özellikle Esentepe Mahallesi üretici hizmet faaliyetlerin genel merkezlerinin yer seçtiği bölge olarak ön plana çıkmaktadır ve il genelinde de en fazla çalışan sayısına sahip (14175 üretici hizmet çalışanı) ikinci mahalledir (Şekil 4.36 ve Şekil 4.37).



Kaynak: İBB, 2007.

Şekil 4.36 : Şişli ilçesi Esentepe mahallesi ve çevresi.



Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.37 : Şişli ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet çalışan sayıları.

Beşiktaş ilçesindeki mahallelerde üretici hizmet çalışan sayılarına bakıldığında sırasıyla 3-200 aralığında çalışan sayısına sahip mahalleler Arnavutköy, Kuruçeşme, Ortaköy, Levazım, Muradiye ve Yıldız; 201-500 aralığında çalışan sayısına sahip mahalleler Bebek, Ulus, Mecidiye, Abbasağa ve Türkali mahalleleridir.

501-20000 aralığında çalışan sayısına sahip mahalleler ise Etiler, Kültür, Dikilitaş, Konaklar, Cihannüma, Sinanpaşa, Balmumcu, Gayrettepe, Akat, Vişnezade, Levent ve Nispetiye, mahalleleridir. İlçede özellikle Levent Mahallesi Esentepe mahallesinde olduğu gibi üretici hizmet faaliyetlerin genel merkezlerinin yer seçtiği bölge olarak ön plana çıkmaktadır ve il genelinde de en fazla çalışan sayısına (18802 üretici hizmet çalışanı) sahiptir (Şekil 4.38 ve Şekil 4.40). Nispetiye mahallesi ise il genelinde de en fazla üçüncü çalışan sayısına (18802 üretici hizmet çalışanı) sahiptir, Şekil 4.39 ve Şekil 4.40).



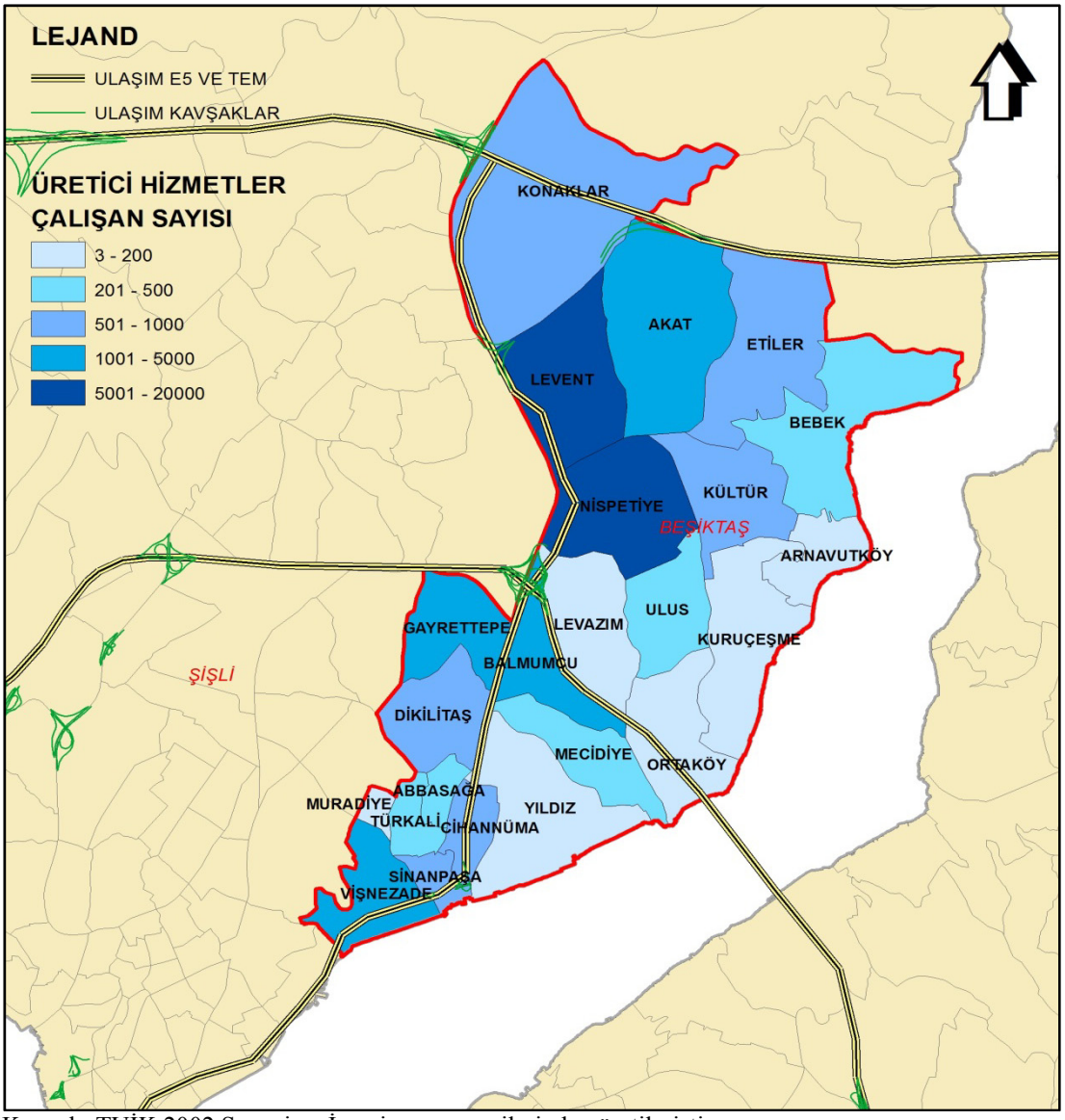
Kaynak: İBB, 2007.

Şekil 4.38 : Beşiktaş ilçesi Levent mahallesi ve çevresi.



Kaynak: İBB, 2007.

Şekil 4.39 : Beşiktaş ilçesi Nispetiye mahallesi ve çevresi.



Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerinden üretilmiştir.

Şekil 4.40 : Beşiktaş ilçesinin mahallelerinde üretici hizmet çalışan sayıları.

4.5 Bölüm Sonucu

İstanbul'da üretici hizmetlerin gelişiminin hızlanması ve büyümesinde en önemli etki Boğaz köprüsü ve çevre yollarının 1973 yılında açılmasıdır. Avrupa ve Anadolu yakaları arasındakı erişebilirlik artması sonucu Anadolu yakasında Kadıköy, Avrupa yakasında ise Şişli ve Beşiktaş ilçeleri ana arterler boyunca büro alanlarında artış görülmüştür (Berköz, 1994).

Üretici hizmetlerin İstanbul'da gelişimini incelendiğinde sanayi ya da hizmet sektörü firmasının bütün yönetim, denetim ve kontrol faaliyetlerini içinde barındıran holdinglerin İstanbul ilçelerine dağılımı 60'lı yıllarda Beyoğlu (%43), Şişli (43) ve Eminönü (%14) ilçelerinde yoğun şekilde yerleştiği görülmüştür (Berköz, 1998).

1990'larda ise kent merkezinde görülen kuzeye doğru kayma nedeniyle büyükten küçüğe Şişli (%32), Beyoğlu %24 ve Beşiktaş (%17) ilçelerinde yoğunlaşmıştır. Eminönü ise holdingler için eski önemini kaybetmiştir (Berköz, 1998).

İTO 2005-2006 verilerine göre ise İstanbul'da 461 adet holding bulunmakta olup bunların İstanbul ilçelerine dağılımına baktığımızda Avrupa yakasında Şişli (104 adet-%22,5), Beşiktaş (79 adet-%17) ile ön plana çıkmaktadır. Anadolu yakasında ise Kadıköy (40 adet-%9) ön plana çıkmaktadır.

Holdinglerin İTO 2005-2006 verilerine göre Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde mekansal dağılımına baktığımızda ağırlıkla TEM ve E-5 bağlantısı boyunca Büyükdere aksı ve Barbaros Bulvarı boyunca yer seçdikleri görülmüştür. Anadolu yakasında ise Kadıköy ilçesinde ağırlıklı oalrak E-5 üstü Kozyatağı kavşağı civarında yer seçdikleri ortaya konmuştur.

Berköz ve Eyüboğlu (2007) tarafından hazırlanan yabancı sermayeli üretici hizmet firmalarının İstanbul bölgelerine dağılımı çalışmasında yabancı sermayeli üretici hizmet firmalarının 1970'li yılların sonlarından itibaren Şişli ve Beşiktaşın yer aldığı alan içinde yer seçtikleri ifade edilmiştir.

Mali kurumları oluşturan bankalar, bankerler ve sigorta şirketlerinin İstanbul'un ilçelerine dağılımında ise 1960 yılında Beyoğlu (%29), Eminönü (%19) ve Şişli (%13) şeklinde yoğunlaşmışken; 1990 yılında dağılımın İstanbul'un eski merkezinden yeni merkez gelişme alanlarına doğru yayılarak özellikle Şişli^de (%17) yer seçtiği görülmüştür.

İstanbul genelinde ilçelere göre üretici hizmetlerin firma dağılımında İTO 2005 verileri incelenerek büyükten küçüğe, Kadıköy (9499 firma), Şişli (6577 firma) ve Beşiktaş (4160 firma) ilçelerinin ön planda olduğu görülmüştür.

Üretici hizmet firmalarında çalışan sayılarının tespitinde TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verileri kulanılmıştır. TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri verilerinde ağırlıklı olarak Kadıköy, Şişli ve Beşiktaş her iki üretici hizmet kolunda ön planda olduğu tespit edilmiştir. Mahalle bazlı bu veride üretici hizmetleri tam olarak içeren mali aracı kuruluşların faaliyetleri ve gayrimenkul, kiralama, iş faaliyetlerinde yer alan firmalardaki çalışan toplamı kullanılarak ön plana çıkan ilçelerdeki mahalle bazlı üretici firma ve çalışan sayıları mekansal olarak Arcgis programında paftalanmıştır.

İstanbul'da Üretici hizmet firma büyüklüklerinin tespitinde İTO 2005-2006 verileri kullanılarak firmalar (29816 adet) sermaye büyüklüklerine göre ayrıştırılmış ve Arcgis programı kullanılarak firmaların merkezileşme ve dağılma özellikleri ortaya konmuştur. Bu çalışma sonucunda İstanbul'daki üst düzey hizmetlerin kullanılarak sermaye büyüklükleri karşılaştırıldığında sermaye büyüklüğü arttıkça Avrupa yakasında daha kuzeyde (Maslak-Büyükdere Aksı), Anadolu yakasında ise Doğu ve Kuzeydoğu (Ataşehir-Kozyatağı aksı) yönünde yer seçtikleri görülmüştür.

Bu bölümde özetle İstanbul'da üretici hizmetlerde görülen mekansal gelişim belirlenen bölgelerde üst düzey hizmet türlerinde ve yabancı sermaye üretici hizmetleri açısından irdelenmiş; üretici hizmetlerin firma sayıları, çalışan sayıları ve firma büyüklüklerinin yoğunlaştığı alanlar paftalarla mekansal olarak gösterilerek Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş, Anadolu yakasında Kadıköy ilçelerinin üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler tespit edilerek yapılacak model çalışmasına altlık oluşturulmuştur.

5. İSTANBUL'DA ÜRETİCİ HİZMET SEKTÖRÜ DAĞILIMININ MODELLENMESİ

İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki BİMTAŞ tarafından İstanbul metropoliten alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ve 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planının hazırlanması sürecinde Ticaret ve Hizmetler Grubu tarafından yürütülen; hizmet sektörünün gelişim sürecinin mekansal boyutu ile birlikte incelenmesi ve araştırılması, bu sektörün geleceğe yönelik gelişme eğilim ve potansiyellerinin, planlamaya dönük gelişme stratejilerinin ve modellerin tanımlanması işi kapsamında 2005 yılı sonunda başlanarak 2006 yılı başında tamamlanan iş hizmetleri tanımına uygun olarak belirlenen 11 faaliyet kolunda toplam 6740 anket yapılmıştır.

Bu anket çalışması İstanbul Belediye sınırları içerisinde 32 ilçenin tamamında bulunan hizmet işyerleri anket kitlesini oluşturmakta olup 32 ilçede, iş hizmetleri tanımına uyan 11 faaliyet kolunda 61.339 firma -iş hizmetleri birimi bulunmaktadır. Bu firmaların % 15'i Kadıköy ilçesinde, % 14'ü Şişli'de; % 8'i Beşiktaş, % 8'i Eminönü ve yine % 8'i Beyoğlu ilçesindedir. İş hizmetleri alanında faaliyet gösteren firmaların % 53'ü bu beş ilçededir. Bu ilçeleri % 3- 4 ile Bakırköy, Büyükçekmece ve Üsküdar ilçeleri izlemektedir. On ilçe toplamında iş hizmetleri firmalarının payı % 71 seviyesindedir (Çizelge 5.1). İstanbul iş hizmetleri dağılımında Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde toplam iş hizmetleri %22'lik bir dilimi oluştururken, Anadolu yakasında Kadıköy %15'lik bir dilimi oluşturmaktadır.

Çizelge 5.1 : İstanbul iş hizmetleri dağılımı.

İlçeler	Oranlar (%)	Ara Toplam
Kadıköy	15	53
Şişli	14	
Beşiktaş	8	
Eminönü	8	
Beyoğlu	8	
Bakırköy	4	18
Büyükçekmece	4	
Üsküdar	4	
Küçükçekmece	3	
Ümraniye	3	

Kaynak: İBB, 2006d.

İş hizmetlerinin sektörel dağılımı ve ana kitlesi Çizelge 5.2'de gösterilmiştir. Ana kitlede Hukuk (%30) ve Yatırım-Genel İdare (%18) toplamda %50'lik bir dilimi oluşturmaktadır. Sanayi şirketlerinin merkez ofisleri yatırım , genel idare tanımı içinde yer almaktadır.

Sigorta Sektörü başlığı altında Sigorta Şirketleri Genel Merkezleri ve Acenteler yer almakta olup payı % 9 seviyesindedir. Reklam şirketleri ve reklam destek faaliyetleri ile yazılım şirketleri payı % 7 seviyesindedir.

Banka Genel Merkezleri, Faktoring, Aracı Kurum, Leasing, Yatırım Danışmanlığı, merkezi alanlardaki büyük döviz alım satımı yapan bürolar gibi kuruluşlar bu tanım içinde yer almakta olup banka – finans sektörünün payı ise % 2 seviyesindedir.

Mali Müşavirler payı % 6 seviyesindedir. Emlak sektörü başlığı altında emlak danışmanlık şirketleri ve büyük emlakçılar yer almakta olup iş hizmetleri alanında emlak danışmanlık şirketleri ve büyük emlakçıların payı % 2 seviyesindedir.

Gümrük komisyoncuları ile mimar-mühendis bürolarınının payı da % 2 seviyesindedir.

Çizelge 5.2 : İstanbul iş hizmetleri sektörel dağılımı.

Ana Kitle	Firma Sayısı (İstanbul)	% Dağılım
Hukuk	18680	30%
Yatırım - Genel İdare	10782	18%
Nakliye - Kurye	8114	13%
Sigorta	5809	9%
Reklam	4210	7%
Yazılım	4535	7%
Banka - finans	1257	2%
Mali Müşavir	3978	6%
Emlak	1372	2%
Gümrük	1244	2%
Mimar - Mühendis	1358	2%
Toplam	61339	100%

Kaynak: İBB, 2006d.

Ana kitlenin belirlenmesinden sonra maliyet koşulları ve belirli güvenilirlik seviyesi dikkate alınarak 6500 işyeri ile anket yapılmasına karar verilmiş ancak örnek hacminin tabakalara oturtulması sonrasında belirli yüzdelerde tahmini güvenilirliği artırmak için örnek hacmi yükseltilmiştir. Buna göre gerçekleşen örnek hacmi 6740

olmuştur. Anket çalışmasında kitlenin göstergesi olarak İTO kayıtlarının kullanılmasının yararlı olacağı görüşüne varılmış ancak bu kayıtlar içinde faaliyet konusu itibariyle hizmet kategorisinde yer almayan firmalar elimine edilmiştir. Çalışma İTO ve İSO işyeri kayıtları, mimar – mühendisler odası ve baro kayıtları kullanılarak örnekleme ve tam sayım yöntemi ile yapılmıştır. Anket çalışması İstanbul'da ticaret alanları ve merkezi iş alanı içerisinde ağırlıklı olarak yer alan faaliyetlerin mevcuttaki davranış biçimleri ve gerekçeleri, plan hazırlanırken gelecekte oluşacak merkezlerle ilgili öngörüde bulunabilmek açısından oldukça önem taşımaktadır (İBB, 2006d).

Bu çalışma kapsamında 11 faaliyet kolu iş hizmetleri tanımına uygun olarak belirlenmiş ve farklı veri tabanlarından bu tanıma uygun firma uzayı esas alınmıştır. İlçe ve Sektör Sayısına göre tabakalanan kitle Tabakalı Tesadüfi Nispi (Orantılı) Dağıtım sistemli Örnek Planı uygulanmıştır.

İstanbul Üretici Hizmet sektörü dağılımının modellenmesi kapsamında bu anket verisinde; üretici hizmetlerde Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş; Anadolu yakasında ise Kadıköy ilçesinde ön plana çıkan mahallelerinde yapılmış olan anketler kullanılacaktır. Bu anketler seçilirken 11 faaliyet kolundan Çakır'ın (1999) Üretici Hizmet sınıflamasına uyan faaliyet kolları seçilmiştir (Çizelge 5.3).

Çizelge 5.3 : Üretici hizmet sınıflaması.

Üretici Hizmetler
• Finans
• Sigorta
• Hukuk
• Gayrimenkul
• Bilgisayar Hizmetleri
• Kiralama Hizmetleri
• Çeşitli Profesyonel Hizmetler
• Kurum Üyeleri
• İletişim Hizmetleri
i. Televizyonculuk
ii. Gazetecilik
iii. Yayıncılık
iv. Film Endüstrileri
v. Reklamcılık
vi. İletişim Danışmanları
vii. Çeşitli İletişim Hizmetleri

Kaynak: Çakır, 1999.

Anket çalışmasında yer alan 11 faaliyet kolundan tamamı Çakır'ın (1999) ayrımına uymakta olup tamamı dahil edilmiştir (Çizelge 5.4).

Çizelge 5.4 : Anket faaliyet kodları ve türleri.

Kod	Tür
1	Yatırım, Genel İdare
2	Bankacılık ve Finans
3	Sigortacılık
4	Emlak Danışmanlığı
5	Reklam Ajansı ve Ajans Destek faaliyetleri
6	Gümrük Komisyoncuları
7	Yazılım-Donanım Firmaları
8	Muhasebe Danışmanlığı, Mali Müşavirler, İş Danışmanlığı
9	Mimar-Mühendis Büroları
10	Hukuk Büroları
11	Dağıtım, Posta ve Kurye Hizmetleri

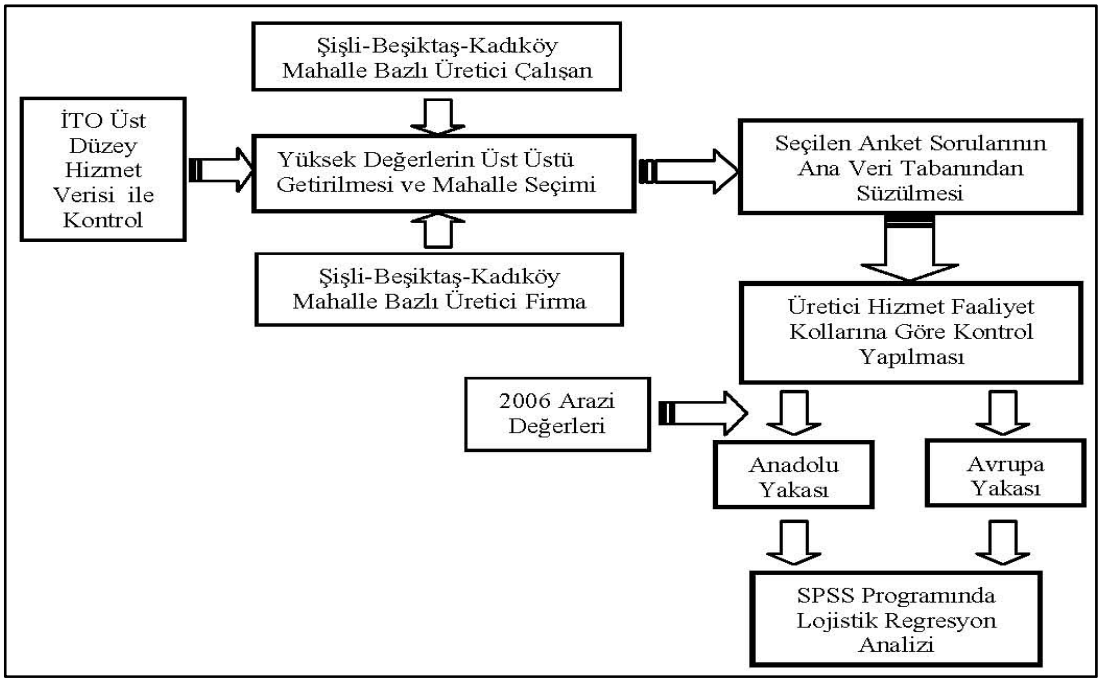
Kaynak: Çakır, 1999.

5.1 Model Metodolojisi

Bu çalışmada öncelikle İstanbul'da Avrupa ve Anadolu yakasında daha önceki bölümde ifade edilen Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy ilçelerinde ön plana çıkan mahallelerin tespiti yapılacak olup bu tespitte üretici hizmet firma sayısı ve çalışan sayısı (TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verileri) kullanılarak üst üstü getirilerek belirlenen yüksek değerler alınacak ve üst düzey hizmet verisi (İTO 2005-2006 verisi) ile de kontrol yapılacaktır.

Bu aşamanın ardından seçilen mahallelerde bağımsız değişken olarak belirlenen ilgili anket soruları veri tabanından çekilecek ve Çakır (1999) faaliyet kollarına uyumu kontrol edildikten sonra 2006 arazi değerleride bağımsız değişken olarak bu veriye eklenecektir.

Tüm bu aşamalardan sonra iki adet yapılacak olan Model 1 (Avrupa) ve Model 2 (Anadolu) olmak üzere model verileri SPSS 18.0 programında lojistik regresyona tabi tutularak her iki yakada üretici hizmetlerin davranışları ortaya konulmaya çalışılacaktır (Şekil 5.1).

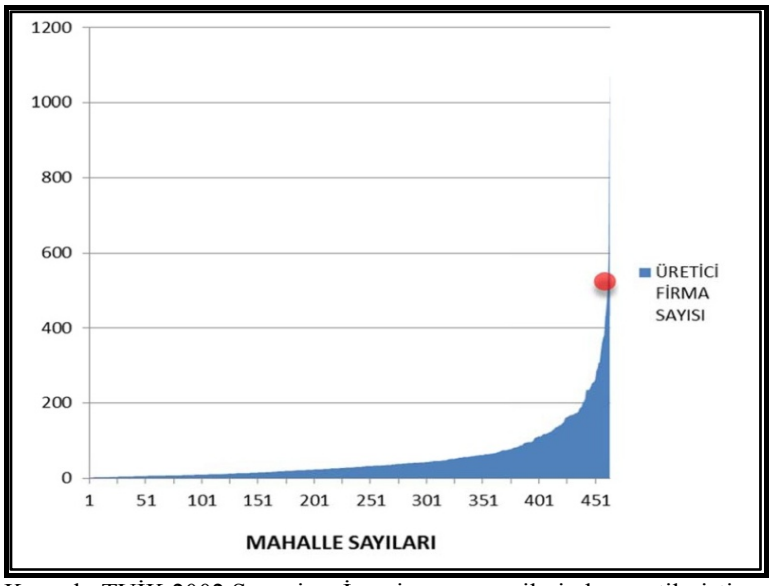


Şekil 5.1 : Model metodolojisi.

5.2 Modelde Kullanılacak Veriler ve Elde Ediliş Yöntemleri

Bu çalışmada Üretici Hizmet yerleri bağımlı değişken iken modelde kulanılacak olan bağımsız değişkenlerin belirlenmesinde öncelikle Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy ilçelerinde ön plana çıkan mahalleler belirlenerek buradaki anketler kullanılacaktır. Ardından 2006 arazi verisi bu veriye eklenecektir. Model çalışmasında kullanılmak üzere ön plana çıkan mahallelerin belirlenmesinde TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verileri kullanılacak ayrıca Üst Düzey Hizmetlerin İTO 2005-2006 verileri kullanılarak kontrol yapılacaktır. TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerindeki üretici hizmet firmaları ve üretici hizmet çalışan sayılarında belirli değerler seçilerek üst üstü getirilecektir.

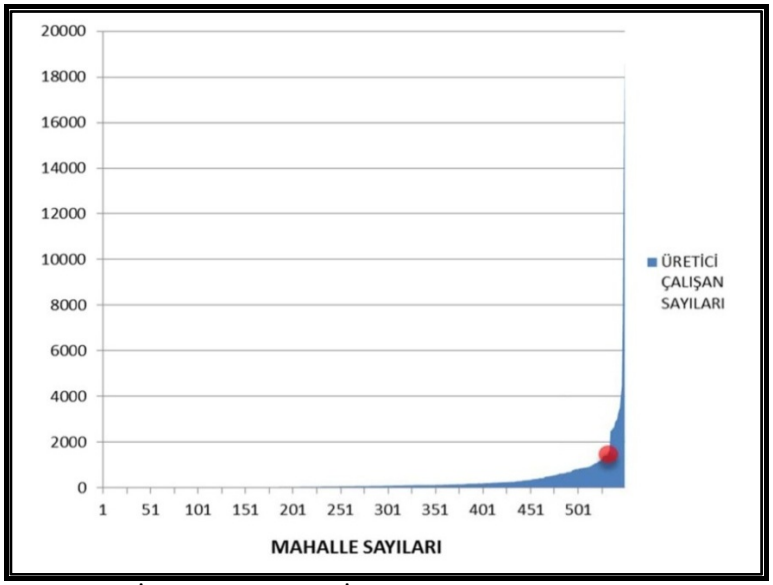
Üretici hizmet firmalarının İstanbul bütününde mahalle ortalaması 57 firma olarak tespit edilmiştir. Üretici hizmet firmalarının İstanbul'un mahallelerine dağılımı grafiğine baktığımızda firma sayısında 593 değerinden sonra sıçrama görülmektedir. Örneklemin ana kümeyi tam yansıtmasını sağlamak için, bu sıradışı değer atılarak ortalama alınmış olup bu değer 54 firma olarak tespit edilmiştir. Bu değerin altındaki mahalleler seçim dışı bırakılarak değerlendirmeye alınmamıştır. Gösterim kolaylığı açısından bu değer daha önceki üretici firma aralıkları olan 0-50 firma sayısı aralığına yakınsadığı için 50'nin üzerindeki firma sayılarına sahip olan mahalleler seçilmiştir (Şekil 5.2).



Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerinden üretilmiştir.

Şekil 5.2 : İstanbul'da üretici hizmet firma sayılarının mahalle dağılımı.

Üretici hizmet çalışan sayılarının İstanbul bütününde mahalle ortalaması ise 328 çalışan olarak tespit edilmiştir. Üretici hizmet çalışan sayılarının İstanbul'un mahallelerine dağılımı grafiğine baktığımızda çalışan sayısında 1635 değerinden sonra sıçrama görülmektedir. Örneklemin ana kümeyi tam yansıtmasını sağlamak için, bu sıradışı değerler atılarak ortalama alınmış olup bu değer 187 çalışan olarak tespit edilmiştir. Bu değerin altındaki mahalleler seçim dışı bırakılarak değerlendirmeye alınmamıştır. Gösterim kolaylığı açısından bu değer daha önceki üretici çalışan sayıları aralıkları olan 3-200 çalışan sayısı aralığına yakınsadığı için 200'ün üzerindeki firma sayılarına sahip olan mahalleler seçilmiştir (Şekil 5.3).

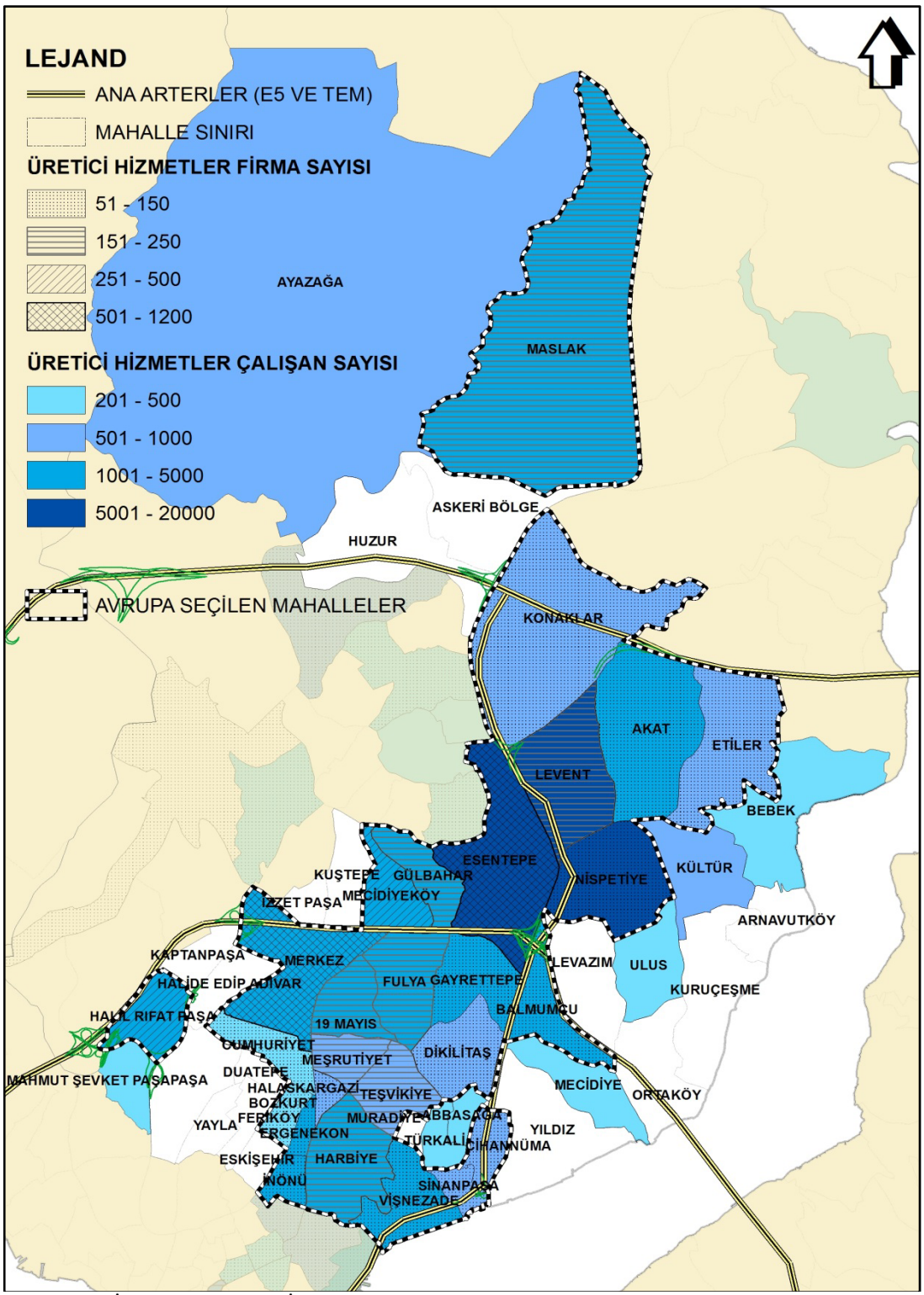


Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerinden üretilmiştir.

Şekil 5.3 : İstanbul'da üretici hizmet çalışan sayılarının mahalle dağılımı.

5.2.1 Avrupa yakasında üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler

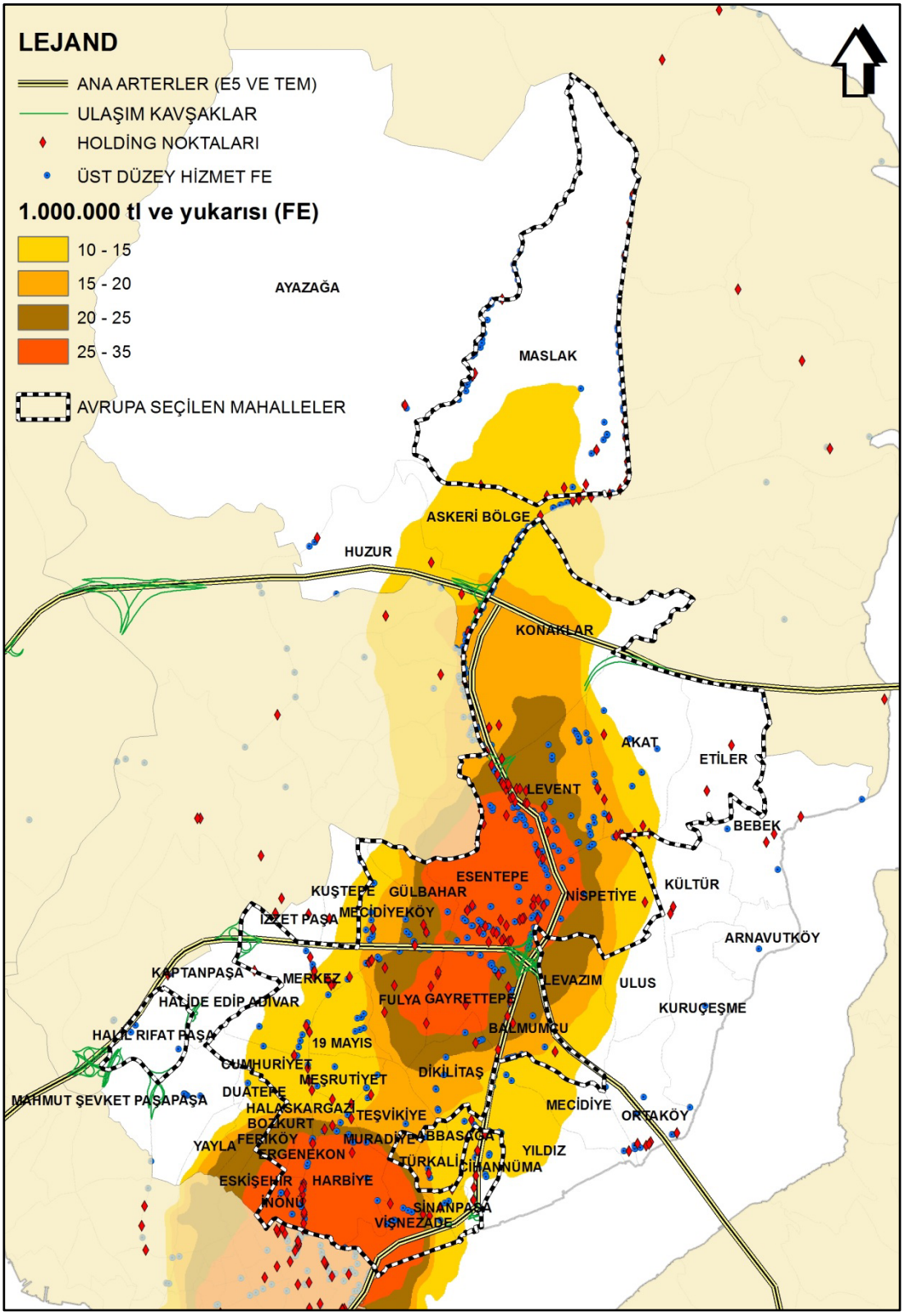
Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde Üretici Hizmet Firma sayıları (51-1200 adet aralığı) ve Üretici Hizmet çalışan sayılarının (501-20000 kişi) üst üste getirilerek çakıştıkları mahalleler seçilecektir (Şekil 5.4).



Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerinden üretilmiştir.

Şekil 5.4 : Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler.

İTO 2005-2006 verilerinde ise sermaye büyüklüğü 1.000.000 Türk Lirası (TL) üzerinde olan firmaların ve holdinglerinde bu mahallelerde yoğunlaştığı görülmekte olup İTO verisi de bu seçilimi doğrulamaktadır. (Şekil 5.5).



Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 5.5 : Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler.

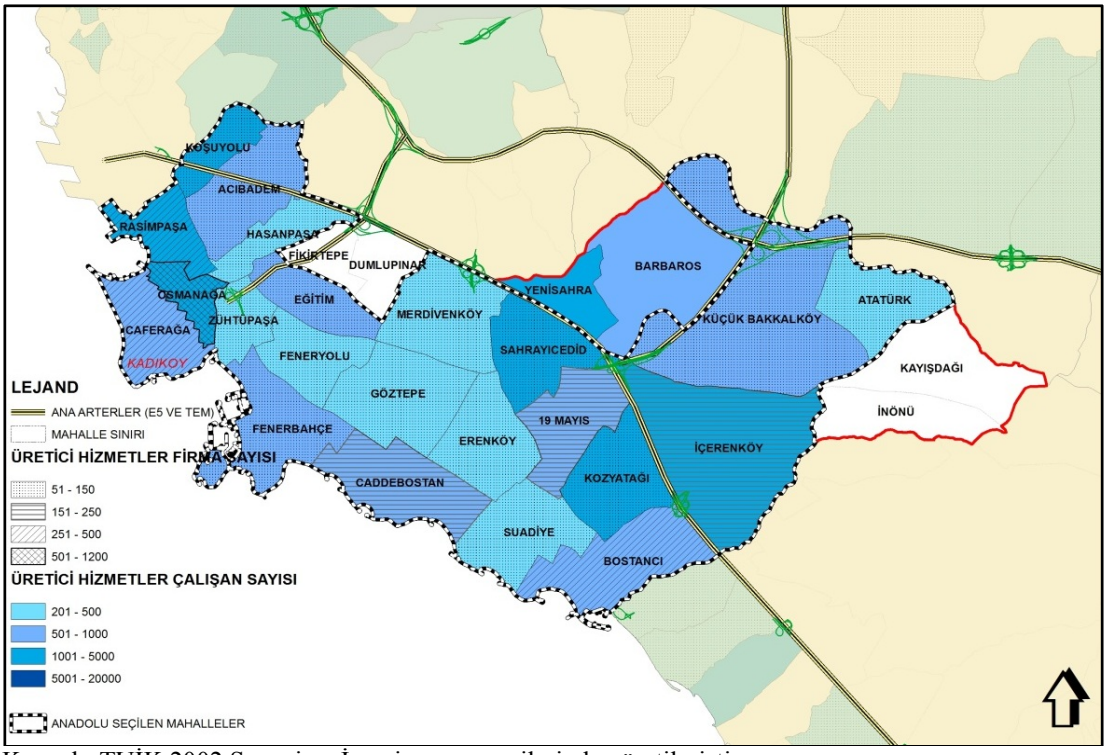
Bu kriterler ışığında Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde Üretici Hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler ve modelde kullanılacak anket sayıları Şişli'de 19 Mayıs (28 adet), Bozkurt (14 adet), Cumhuriyet (32 adet), Ergenekon (5 adet), Esentepe (29 adet), Fulya (15 adet), Gülbahar (12 adet), Halaskargazi (30 adet), Halil Rıfat Paşa (164 adet), Harbiye (8 adet), İnönü (2 adet), Maslak (14 adet), Mecidiyeköy (270 adet), Merkez (196 adet), Meşrutiyet (58 adet) ve Teşvikiye (3 adet); Beşiktaş'ta Akat (18 adet), Balmumcu (61 adet), Cihannüma (66 adet), Dikilitaş (34 adet), Etiler (32 adet), Gayrettepe (38 adet), Konaklar (22 adet), Levent (35 adet), Nispetiye (16 adet), Sinanpaşa (27 adet), ve Vişnezade (11 adet)'dir. Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde toplamda 27 mahalle ve 1240 anket sayısı modelde kullanılacaktır (Çizelge 5.5).

Çizelge 5.5 : Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler ve kullanılacak anket sayıları.

İlçe	Mahalle	Anket Sayısı	İlçe	Mahalle	Anket Sayısı
SİSLİ	19 Mayıs	28	BESİKTAS	Akat	18
	Bozkurt	14		Balmumcu	61
	Cumhuriyet	32		Cihannüma	66
	Ergenekon	5		Dikilitaş	34
	Esentepe	29		Etiler	32
	Fulya	15		Gayrettepe	38
	Gülbahar	12		Konaklar	22
	Halaskargazi	30		Levent	35
	Halil R. Paşa	164		Nispetiye	16
	Harbiye	8		Sinanpaşa	27
	İnönü	2		Vişnezade	11
	Maslak	14	*ARA TOPLAM*		*360*
	Mecidiyeköy	270		**TOPLAM**	**1240**
	Merkez	196			
	Meşrutiyet	58			
	Teşvikiye	3			
ARA TOPLAM		*880*			

5.2.2 Anadolu yakasında üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler

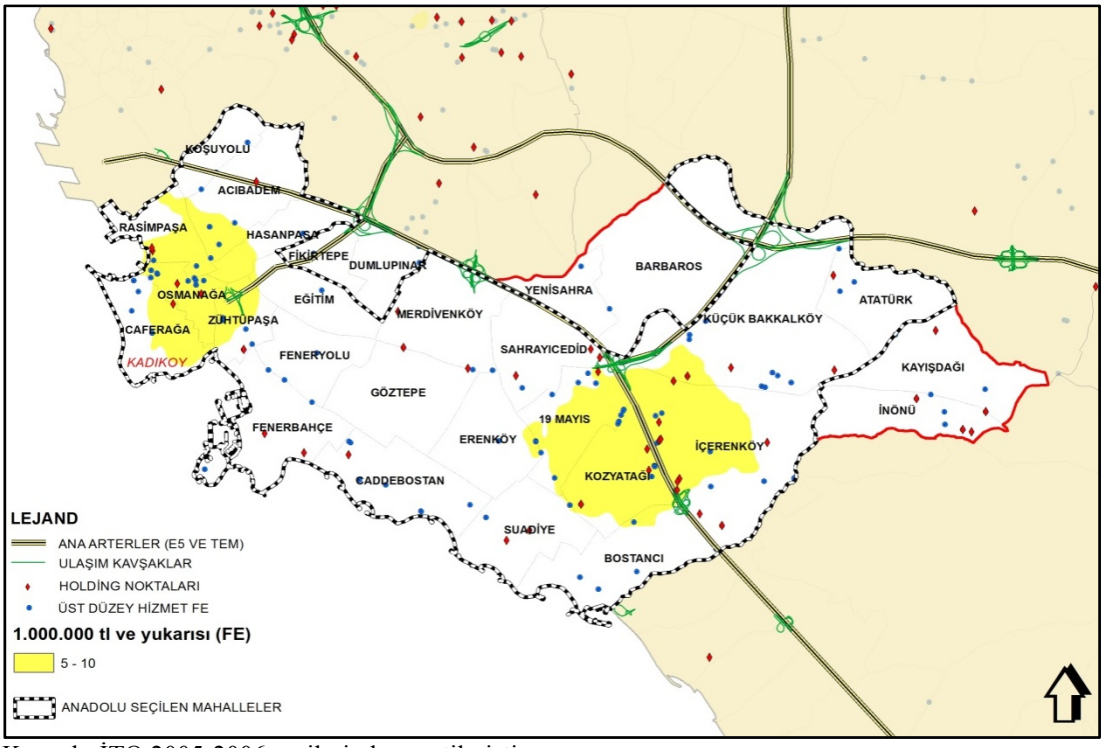
Anadolu yakasında Kadıköy ilçesinde Üretici Hizmet Firma sayıları (51-1200 adet aralığı) ve Üretici Hizmet çalışan sayılarının (501-20000 kişi) üst üste getirilerek çakıştıkları mahalleler seçilecektir (Şekil 5.6).



Kaynak: TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verilerinden üretilmiştir.

Şekil 5.6 : Kadıköy ilçesinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler.

İTO 2005-2006 verilerinde ise sermaye büyüklüğü 1.000.000 Türk Lirası (TL) üzerinde olan firmaların ve holdinglerinde bu mahallelerde yoğunlaştığı görülmekte olup İTO verisi de bu seçilimi doğrulamaktadır. (Şekil 5.7).



Kaynak: İTO 2005-2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 5.7 : Kadıköy ilçesinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler.

Bu kriterler ışığında Anadolu yakasında Kadıköy ilçesinde Üretici Hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler ve modelde kullanılacak anket sayıları 19 Mayıs (2 adet), Acıbadem (3 adet), Atatürk (1 adet), Bostancı (24 adet), Caddebostan (19 adet), Caferağa (117 adet), Eğitim (16 adet), Erenköy (40 adet), Fenerbahçe (2 adet), Feneryolu (7 adet), Göztepe (31 adet), Hasanpaşa (19), İçerenköy (17 adet), Koşuyolu (anket yapılmamış), Kozyatağı (6 adet), Küçükbakkalköy (10 adet), Merdivenköy (3 adet), Osmanağa (243 adet), Rasimpaşa (139 adet), Sahrayıcedid (6 adet), Suadiye (12 adet) ve Zühtüpaşa (15 adet)'dır. Kadıköy ilçesinde toplamda 22 mahalle ve 732 anket sayısı modelde kullanılacaktır (Çizelge 5.6).

Çizelge 5.6 : Kadıköy ilçesinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler ve kullanılacak anket sayıları.

İlçe	Mahalle	Anket Sayısı	İlçe	Mahalle	Anket Sayısı
KADIKÖY	19 Mayıs	2	KADIKÖY	İçerenköy	17
	Acıbadem	3		Koşuyolu	0
	Atatürk	1		Kozyatağı	6
	Bostancı	24		KüçükB.köy	10
	Caddebostan	19		Merdivenköy	3
	Caferağa	117		Osmanağa	243
	Eğitim	16		Rasimpaşa	139
	Erenköy	40		Sahrayıcedid	6
	Fenerbahçe	2		Suadiye	12
	Feneryolu	7		Zühtüpaşa	15
	Göztepe	31		**TOPLAM**	**732**
	Hasanpaşa	19			

5.2.3 Arazi değerleri

Bu çalışmada bağımsız değişken olarak kullanılacak arazi değerleri 2006 yılı Gelirler İdaresi Başkanlığı (GİB) tarafından yayınlanan 2006 Arsa ve Arazi Asgari Metrekare Birim Değerleri kullanılarak öncelikle mahalle ortalamaları alınmış olup bu

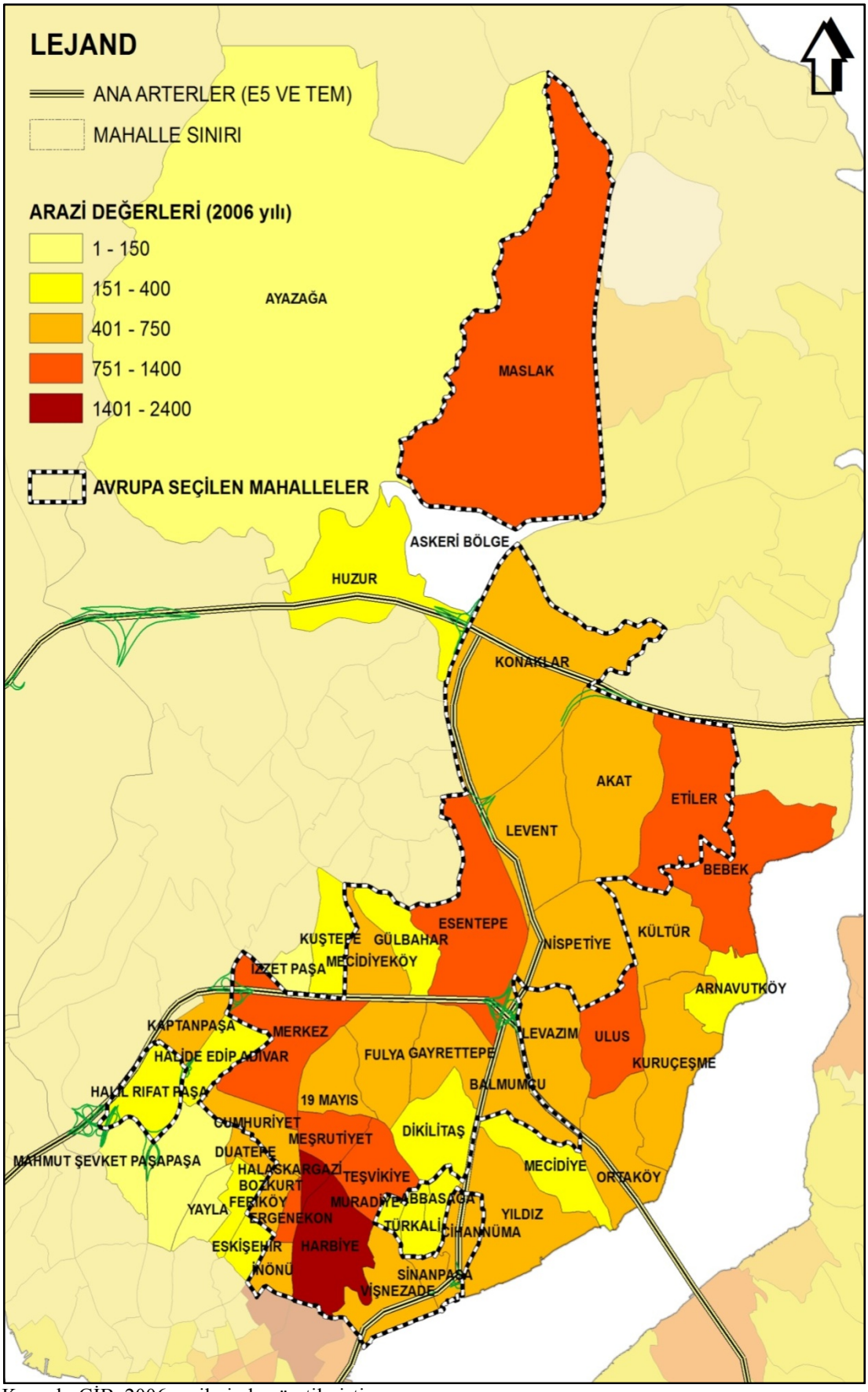
ortalamalar modellerde kullanılırken ön plana çıkan mahallelerde mahalle ortalaması, diğer alanlarda ise ilçe ortalamaları baz alınmıştır.

Çizelge 5.7 : Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler ve arazi değerleri.

İlçe	Mahalle	Arazi Değeri (m^2/TL)	İlçe	Mahalle	Arazi Değeri (m^2/TL)
ŞİŞLİ	19 Mayıs	617	BEŞİKTAŞ	Akat	438
	Bozkurt	640		Balmumcu	684
	Cumhuriyet	612		Cihannüma	429
	Ergenekon	897		Dikilitaş	328
	Esentepe	863		Etiler	803
	Fulya	691		Gayrettepe	576
	Gülbahar	307		Konaklar	655
	Halaskargazi	1702		Levent	645
	Halil R. Paşa	321		Nispetiye	694
	Harbiye	2294		Sinanpaşa	503
	İnönü	635		Vişnezade	526
	Maslak	817			
	Mecidiyeköy	440			
	Merkez	901			
	Meşrutiyet	1089			
	Teşvikiye	1253			

Kaynak: GİB, 2006 verilerinden üretilmiştir.

Şişli ilçesinde ön plana çıkan mahallelerde arazi değerlerinin değişimine bakıldığında sırasıyla en yüksek değere sahip mahalleler Harbiye (2294 m^2/TL), Halaskargazi (1702 m^2/TL), Teşvikiye (1253 m^2/TL) iken Beşiktaş ilçesinde Etiler (803 m^2/TL), Nispetiye (694 m^2/TL) ve Balmumcu (684 m^2/TL)'dur (Çizelge 5.7) (Şekil 5.8).



Kaynak: GİB, 2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 5.8 : Şişli ve Beşiktaş ilçeleri 2006 arazi değerleri.

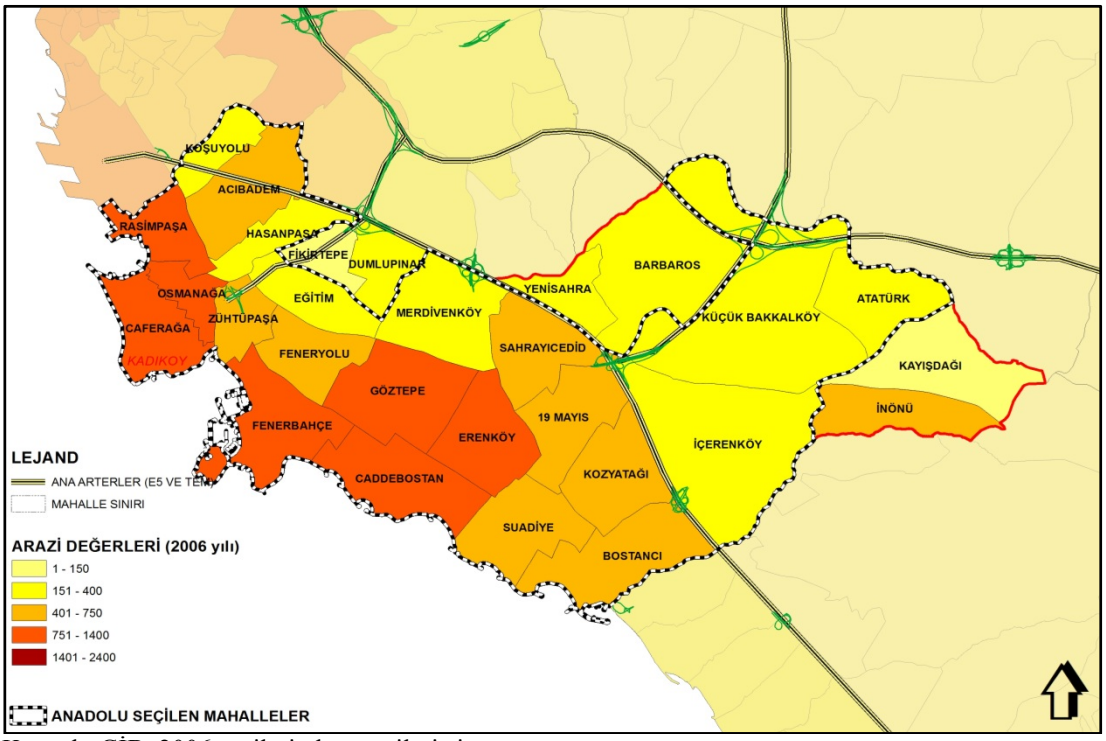
Çizelge 5.8 : Kadıköy ilçesinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler ve arazi değerleri.

İlçe	Mahalle	Arazi Değeri (m^2)	İlçe	Mahalle	Arazi Değeri (m^2)
KADIKÖY	19 Mayıs	463	KADIKÖY	Hasanpaşa	386
	Acıbadem	469		İçerenköy	224
	Atatürk	269		Koşuyolu	*
	Bostancı	580		Kozyatağı	445
	Caddebostan	877		KüçükB.köy	171
	Caferağa	957		Merdivenköy	335
	Eğitim	218		Osmanağa	1057
	Erenköy	792		Rasimpaşa	954
	Fenerbahçe	858		Sahrayıcedid	483
	Feneryolu	627		Suadiye	710
	Göztepe	773		Zühtüpaşa	593

Not: *Anket verisi olmadığı için arazi değeri belirtilmemiştir.

Kaynak: GİB, 2006 verilerinden üretilmiştir.

Kadıköy ilçesinde ön plana çıkan mahallelerde arazi değerlerinin değişimine bakıldığında sırasıyla en yüksek değere sahip mahalleler Osmanağa (1057 m^2/TL), Caferağa (957 m^2/TL) ve Rasimpaşa (954 m^2/TL)'dır (Çizelge 5.8) (Şekil 5.9).



Kaynak: GİB, 2006 verilerinden üretilmiştir.

Şekil 5.9 : Kadıköy ilçesi 2006 arazi değerleri.

5.3 Model

5.3.1 Ampirik model

Bu çalışmada oluşturulacak olan modellerin amacı, İstanbul'da Avrupa ve Anadolu yakasında üretici hizmet yer seçimi için tercih edilen bölgelerin belirlenen bağımsız değişkenlerle açıklamaya çalışmak ve bölgelerin farklı karakteristik özelliklerinin üretici hizmet yer seçimi üzerindeki etkilerini ortaya koyabilmektir.

Bunu yapabilmek için öncelikle, bölgeleri üretici hizmetler için cazip olarak kabul edebileceğimiz bir göstergeye ihtiyaç vardır.

Burada bölgelerin üretici hizmetler yer seçimi için tercih edilen mekânlar olduğunu gösteren değer olarak daha önce ifade edilen üretici hizmet firma sayıları ve üretici çalışan sayılarının çakıştırılmasıyla bulunan Avrupa yakası için Şişli, Beşiktaş; Anadolu yakası için ise Kadıköy mahalleleri içinde ön plana çıkan mahalleler ve ilgili anketleri kullanılmıştır. Mahallelerin üretici hizmetler olarak tercih edilen bir mekân olup olmaması durumunu anlatabilmek için de, lojistik regresyon kullanılacaktır.

Bölgelerin üretici hizmetler için çekici olup olmadığını gösteren değere z dersek, amacımız z değerini en iyi açıklayabilecek x1, x2, x3, … xp değişkenleri ile yazılacak olan doğrusal denklemi bileşenlerine ayırabilmektir **(5.1)** (Wu, 2000).

$$\boldsymbol{z} = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 \ldots + \beta_p x_p \qquad \textbf{(5.1)}$$

Burada, z değeri aynı zamanda, bölgenin sıklıkla tercih edilen bir bölge olma ihtimalinin, tercih edilmeyen bir bölge olma ihtimaline oranını ifade etmektedir. Bu doğrusal olmayan (non-lineer) ilişki kurulduğu takdirde z değerinin mantıksal dönüşümü sağlanmış olur. Sonuçta, seçilen bölgenin üretici hizmet yeri olarak seçilme ihtimalinin seçilmeme ihtimaline oranının logaritmasını anlatan, mantıksal z denklemi ortaya çıkmış olur **(5.2)**.

$$\mathbf{z} = \text{logit} = \ln\left(\frac{p^a}{p^b}\right) \qquad \textbf{(5.2)}$$

Söz konusu yerin üretici hizmet için tercih edildiğini gösteren değer p^a ve tercih edilmediğini gösteren değer p^b ise gerçekleşecek bütün ihtimallerde iki değerin toplamı **(5.3)**;

$p^a + p^b = 1$

ve böylece **z** de;

$$\mathbf{z} = \ln\left(\frac{p^a}{1-p^a}\right) \quad \textbf{(5.3)}$$

Seçilen bölgenin üretici hizmetler için tercih edilen bir yer olma ihtimali p^a ise **(5.4)**;

$$\boldsymbol{p^a} = \frac{\mathbf{exp(z)}}{\mathbf{1+exp}(\boldsymbol{z})} \quad \textbf{(5.4)}$$

Bölgelerin üretici hizmet yer seçimi için tercih edilen mekânlar olup olmadığını sınamak için Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde mahalleleri içinde ön plana çıkan mahalleler; tercih edilen bölgede kaldığı için '1', bunun dışındaki tüm İstanbul bölgesi tercih edilmeyen bölgede kaldığı için '0' olarak kodlanacak ve ***Model 1*** oluşturulacaktır. Anadolu yakasında Kadıköy ilçesi mahalleleri içinde ön plana çıkan mahalleler; tercih edilen bölgede kaldığı için '1', bunun dışındaki tüm İstanbul bölgesi tercih edilmeyen bölgede kaldığı için '0' olarak kodlanacak ve ***Model 2*** oluşturulacaktır **(5.5)**.

$$\mathbf{z} = \begin{cases} \mathbf{1,\ yoğunlaşma\ gözlenen\ (yer\ seçiminde\ tercih\ edilen)\ alanlar} \\ \mathbf{0,\ yoğunlaşmanın\ olmadığı\ (yer\ seçiminde\ tercih\ edilmeyen)\ alanlar} \end{cases} \quad \textbf{(5.5)}$$

Bu kodlamalarla ile, modellerin gerçekte var olan dağılımı maksimum benzerlikte (likelihood) tahmin etmesi amaçlanmaktadır. Kodlama işlemi de tamamlandıktan sonra bütün elde edilen veriler SPSS v18.0 programına transfer edilmiştir. Programda kullanılan bağımsız değişkenler Çizelge 5.9 özetlenmiştir.

Çizelge 5.9 : Modellerde kullanılacak bağımsız değişkenler.

Konu Başlığı	**Bağımsız Değişkenler(x1,x2, x3,….)**
Yığılma Ekonomileri (Agglomeration Economies)	42, (15, 17 nolu sorular)
Pazar Durumu (Market Condition)	42, (14, 19 nolu sorular)
Altyapı (Infrastructure)	42, (23, 24, 25 nolu sorular)
Ulaşılabilirlik (Accessibility)	42, (1, 3 nolu sorular)
Prestij (Prestige)	42, (5, 6 nolu sorular)
Arazi Piyasası (Land Market)	42, (7, 9 nolu sorular)
Arazi Değerleri (Land Value)	Arazi Değerleri (2006 arazi değerleri)

Bağımsız değişkenlerin alındığı soruların açılımı ise Çizelge 5.10'da belirtilmiştir. Anket sorularının 42 nolu başlığı altında yer alan bu soruların toplamda 13 adeti kullanılacaktır. Anket çalışmasının bu sorusunda dörtlü dereceli kapalı uçlu yargı soruları kullanılmıştır. Bu sorular 1=Hiç önemli değil, 2=önemli değil, 3=önemli ve 4=çok önemli şeklinde derecelendirilmiştir.

Yığılma ekonomileri (a), pazar durumu (b), altyapı (c), ulaşılabilirlik (d), prestij (e) ve arazi piyasası (f) başlığı altındaki bağımsız değişkenler hem Model 1'de hem de Model 2'de faktör analizi kullanılarak tek bağımsız değişkene indirgenecektir (Çizelge A.2, Çizelge A.2). Tezin ekler kısmında yer alan faktör analizleri sonucunda birden fazla bağımsız değişkeninin tek bir değişken olabilmesi sağlanarak yapılacak model çalışmasında yorumlama ve işlem kolaylığı sağlanmıştır. Tüm bu bağımsız değişkenlere GİB tarafından hazırlanan ve işleme tabi tutularak modelde kullanılacak şekle dönüştürülen 2006 arazi değerlerinin de eklenmesiyle toplam 7 bağımsız değişkenden oluşacak iki farklı model oluşturulacaktır.

Modelin Kısıtlayıcıları

Çizelge 5.9'da kullanılan değişkenlerin dışında, bazı sorular modelde korelasyona yol açtığı için kullanılmaktan kaçınılmıştır. Bunlar "Aynı sektördeki firmalarla bir arada bulunma", "Uzun süre kiralamaya uygun büroların varlığı", "Uluslararası hava alanlarına erişim kolaylığı", "İş türünün piyasaya uygun olması" ve "Görülebilir bir yerde bulunması" soruları olup model çalışmasında yapılan deneme sonuçları ardından çıkarılarak kullanılmamıştır.

Model çalışmasında diğer bir kısıtlayıcı ise Avrupa yakası Maslak mahallesinde anket sayısının yetersiz olmasıdır. Bu bölge mevcutta yüksek katlı yapıların ve uluslar arası firmaların yer seçtiği bir bölge olup yapılan anket sayısının azlığı nedeniyle modelin Avrupa yakası sonuçlarını etkilediği düşünülmektedir. Bu alanlarda yer alan üst düzey hizmetlerle randevu alarak anket yapmak oldukça zor olduğundan, anket sayıları diğer mahallelerle karşılaştırıldığında oldukça düşük kalmıştır.

Model çalışmasında diğer bir kısıtlayıcı ise Merkezi Hükümet politikalarının modele aktarılamamasıdır. Merkezi hükümet tarafından Ataşehir bölgesi için düşünülen Finans merkezi olma kararı modele sayısal olarak aktarılamadığı için sonuç kısmında yorumlanacaktır.

Çizelge 5.10 : Anket soruları.

42. (KART GÖSTER) Size okuyacağım her bir faktörün firmanızın yer seçiminde ne kadar önemli rol oynadığını karta bakarak söyler misiniz?

SORULAR	Çok önemli	Önemli	Önemli değil	Hiç önemli değil
1. Kolay erişilebilir olması	4	3	2	1
2. Uluslararası hava alanlarına erişim kolaylığı	4	3	2	1
3. Gelişmiş karayolu ağına erişim kolaylığı	4	3	2	1
4. Görülebilir bir yerde bulunması	4	3	2	1
5. Prestijli bir semtte bulunması	4	3	2	1
6. İyi çevresel koşullar	4	3	2	1
7. Satış ve kira değerlerinin uygunluğu	4	3	2	1
8. Uzun süre kiralamaya uygun büroların varlığı	4	3	2	1
9. Kendi mülkünün olması	4	3	2	1
10. Yeterli büro alanının olması	4	3	2	1
11. Büronun fiziksel koşulları	4	3	2	1
12. Binanın fiziksel koşulları	4	3	2	1
13. Düşük belediye vergileri	4	3	2	1
14. İş piyasasına yakınlık	4	3	2	1
15. Para sevkiyatı açısından merkezde yer alma	4	3	2	1
16. Aynı sektördeki firmalarla bir arada bulunma	4	3	2	1
17. Tamamlayıcı sektörlerdeki firmalarla bir arada bulunma	4	3	2	1
18. İş türünün piyasaya uygun olması	4	3	2	1
19. Müşteri potansiyeli	4	3	2	1
20. Gerekli beceride iş gücü sağlama	4	3	2	1
21. Yörede iş gücü sağlayan acentelerin varlığı	4	3	2	1
22. Özelleşmiş hizmet ve donatılara yakınlık	4	3	2	1
23. Yörede teknik / bakım hizmetlerinin varlığı	4	3	2	1
24. Altyapı olanaklarından yararlanma kolaylığı	4	3	2	1
25. İletişim ağlarının kalitesi (Tel/fax/kablolu yayın hizmetleri)	4	3	2	1
26. Yerel yönetimlerin güvenilirliği	4	3	2	1

Kaynak: İBB, 2006d.

5.3.2 Hipotezler

Bu çalışmada, İstanbul'da Avrupa ve Anadolu yakasında üretici hizmetlerin dağılım davranışı algılanmaya çalışılacak ve bu dağılıma etki eden faktörler ağırlık oranları ile birlikte ortaya konulacaktır. Sonrasında ise her iki yaka birbiriyle karşılaştırılarak farklılıklar ve benzerlikler ortaya konulacaktır. Hipotezler oluşturulurken Avrupa yakasını temsil eden hipotezler "A" harfi ile, Anadolu yakasını temsil eden hipotezler ise "B" harfi ile belirtilmiştir. Avrupa yakasında hipotezler oluşturulurken literatürden alıntılar yapılarak beklentiler desteklenerek ifade edilecektir. Aynı hipotezler Avrupa ve Anadolu yakası için yapılacağı için literatür bilgilerinin tekrar edilmemesi için sadece Avrupa yakası ile ilgili hipotezler kısmında ifade edilecektir.

Avrupa yakası (A)

İstanbul Avrupa yakasında Üretici hizmetlerin yer seçimi davranışlarının açıklanması için öncelikle genel hipotez oluşturulmuş olup ardından bunu destekleyen alt hipotezler belirlenmiştir.

Genel Hipotez A - İstanbul Avrupa yakasında yer seçimi kriterlerine bağlı olarak üretici hizmetler yer seçmektedir.

Üretici Hizmetlerin yerseçimi belirleyicileri olarak altyapı, ulaşım, yapılaşma koşulları, kentsel ekonomiler, nüfus yapısı, istihdam durumu, boş araziler, dönüşüm potansiyel alanları, mekansal örgütlenmeler, Merkezi İş Alanı'na (MİA) yakınlık, uzaklık, plan kararları ve yönetmelikler yer seçim kriterlerinde yerel ölçekte, önemli bağlayıcılar olarak görülmektedir (İBB, 2008).

Harrington ve Campbell (1997) üretici hizmet aktivitelerinin mekansal dağılımında büyük metropoliten alanlarda işgücü, hanehalkı geliri, gayrimenkul değerleri ve ulaşım taleplerinin etkili olduğunu ifade etmiştir. Coffey ve diğerlerinin yaptığı araştırmalarda üretici hizmet firmalarının metropoliten alanda en önemli müşteri konumunda olduklarını ortaya koymaktadır (Coffey ve Polese, 1987; Illeris, 1991; Lentrek ve diğerleri, 1992; Leo ve Philippe, 1991; Monnoyer ve Philippe, 1991).

Metropoliten ekonomilerde üst düzey hizmetlerin ve üretici hizmetlerin tüm hizmetler içindeki oranı Merkezi İş Alanları'nda ve 1. Derece Alt Merkezler'de daha yüksek olması beklenmektedir (İBB, 2008).

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin; yığılma ekonomilerinden yararlanma, pazarın koşulları, altyapı, arazi piyasaları, ulaşılabilirlik, ve prestijli iyi

çevresel koşullara sahip olabilmek için Avrupa Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Hipotez A 1 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde yığılma ekonomileri etkilidir.

Üretici hizmetlerin kentsel mekanda bulunma seviyesi, üretici hizmet literatüründe kentsel yığılma konusuna odaklanmaya neden olmuştur (Gatrell, 1999). Yığılma ekonomileri para kontrolü açısında piyasaya yakınlık, işbölümü ve maliyetlerini azaltmak için merkezde yer seçmektedir. Kimi faaliyetlerin bünyeleri gereği piyasayı çok yakından takip etmeleri gerekmektedir. Bankalar ve diğer büyük finansman kuruluşları bir arada değişen borsayı, faiz oranlarını yakından izlemek isterler. Teknolojinin ilerlemesi ve yerleşmelerin gelişmesi ile bütün faaliyet alanlarında işbölümünün gerçekleştiği bilinmektedir. Her mal ve hizmet üretimde birçok faaliyet birimleri arasında işbölümü bulunmaktadır. Mal ve hizmet üretiminin büyük ölçeklere varması halinde çoğalan iş hacmini bir tek mekana sığdırmak üretimde verimi arttırmakta ve iş bölümünü kolay hale getirmektedir. Toplu olarak yerleşen faaliyet birimlerine hizmet götüren altyapılarda maliyetlerin azalması yığılmaya yol açan bir dış etmendir (İBB, 2005a).

Kuruluşların merkez ofisleri ile dışarıdaki üst düzey hizmet sağlayıcıları arasındaki bağlantılar, yüz yüze ilişkiler açısından yığılmalar gerektirmektedir Mekansal düzende genel olarak ofis veya holding merkezleri ile üretim birimleri arasında mesafenin önemi vardır (İBB, 2005a). Ana fonksiyonu yatırım yönetimi olan işletmeler, bilgi bakımından zengin ve iletişimin yoğun olarak yer aldığı MİA'yı seçerek şirketlerini kontrol ederler (Berköz ve Türk, 2008).

Q hUallachain ve Reid'e (1992) göre hukuk, reklamcılık ve muhasebe gibi hizmetler merkezi iş alanına daha yakın olma isteğinde olup bu sayede yığılma ekonomisinden yararlanarak hem benzer firmalarla olan işbirliği hem de pazar da yer alan yüksek ücretlerle prestijli ofis alanlarını kullanma avantajlarını sağlamaktadır.

Londra, Paris, Frankfurt, Amsterdam ve Zürih gibi dünya kentleri uluslar arası ticaretin merkezi konumunda ve firmaların yönetim merkezlerinin yer aldığı birer merkezdirler. Bu kentler üst düzey hizmetler de ve finansal ticarette artan uluslar arası ilişkiler sonucunda gelişmiş olup ayrıca yığılma ekonomileri ve sahip oldukları üst düzey iletişim altyapısıyla bu konuma ulaşmışlardır (Bailly, 1995).

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin; yığılma ekonomilerinin piyasaya yakınlık, işbölümü, maliyetleri azaltma, benzer ve tamamlayıcı sektör firmalarıyla bir arada bulunma avantajlarına sahip olabilmek için Avrupa Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Hipotez A 2 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde pazar koşulları etkilidir.

Harrington (1997) firmaların yer seçiminde pazarın yer seçiminin önemine vurgu yapmakta, pazarın merkez dışında yer seçmesi ve uygun banliyö merkezlerinin gelişmesiyle üretici hizmet işgücünün bunu takip edeceği belirmektedir.

Üst düzey hizmetlerin yer aldığı dünya kentlerinde Howells'ın (1988) belirttiği kent içi yayılma formları görülmektedir. Bu formlarda yönetim birimleri ve üst düzey üretici hizmetler ana kentsel odağın komşuluğunda ya da yakınında yer alırken bölgesel pazarları küçük kentlere bırakmaktadır. Küçük kentlerde bu hizmetlerin küçük firmaları olan şubeler yer almaktadır (Bailly ve Boulianne, 1992).

Gelişen iletişim teknolojisi çokuluslu şirketlere hizmet ve faydaların geleneksel sınırlarını aşma gücü vermekte, böylece dünya çapında pazar yaratma yaygınlaşmaktadır. Bilgi ve bilgisayar teknolojileri uzun mesafede yüz yüze görüşme ihtiyacı duymadan üretim kontrolü, koordinasyon, pazarlama ve finansal karar verme fırsatı tanımaktadır (İBB, 2005b).

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin pazara yakın olacak şekilde Avrupa Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir. Bu Pazar alanının yönetim birimleri ve üst düzey hizmetlerde kentsel odağa yakın olacağı, bölgesel pazarların ise Avrupa Yakası merkez alanı dışında diğer merkezlerde yer alması beklenmektedir.

Hipotez A 3 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde altyapı kalitesi ve olanakları etkilidir.

Üretici hizmet aktiviteleri yerel gelişmenin ve altyapı planlamasının da öneminin artmasına sebep olmuştur (Harrington ve Campbell, 1997).

Dış çevre ile yüz yüze temasın yanı sıra üretim biriminde çalışanlar ile temasın önemi ortaya çıksa da hızlı teknolojik gelişmelerle, üretim ile yönetim arasındaki geleneksel bağlar kaybolmaktadır. Ana karargahlar ve üretim fonksiyonlarının

görüldüğü merkezler arasında sinerji bağları vardır. Kısacası, hizmetlerin yer seçim kararları üreticiler ile bağlantılar ve enformasyona erişebilirlik yoluyla etkilenmektedir (İBB, 2005a).

Dillman ve Beck (1986) ise metropoliten alan dışı bölgelerin telekominikasyon altyapısı üst düzey teknolojileri desteklemek için yeterli olmadığından diğer bölgelerle iletişimi sağlama da yetersiz kaldığını belirtmektedir.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin teknolojik imkanların (fiberoptik ağlar, yüksek hızlı internet, uydu iletişimi) sağlandığı ve iletişim altyapısının yoğunlaştığı Avrupa Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Hipotez A 4 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde ulaşılabilirlik etkilidir.

Genel olarak üst düzey hizmetler sektörü kent merkezlerinde konumlanırken yer seçimlerini etkileyen bir takım temel faktörler sıralanmakta olup bunların başında Prestij öğeleri; erişebilirlik ve ulaşım bağlantıları ve fark edilebilirlik gelmektedir (İBB, 2008).

1980 sonrası dönemde tarihi yarımada bölgesi, ulaşım alt yapılarının sağladığı imkanlarla sur dışında gelişmeye başlayan merkezlere doğru yayılma eğilimi göstermiştir. Bu dönemde Şişli bölgesi güney ve kuzey yönünde bütünleşme, yığılma ve yayılma süreçlerini bir arada yaşamış olup yeni ulaşım bağlantılarının sağlanması (ikinci köprü ve bağlantı yolları) bu süreci sağlamıştır. 1980 öncesi büyüyen merkezler arasında belirtilen Beşiktaş ve Kadıköy ise sağlanan ulaşım altyapılarına bağlı olarak gelişen diğer merkezlerdir (Yenen ve diğerleri, 1996).

Dağınık yönetim birimlerinin tek bir merkezde toplanması isteği ve erişilebilirliğin yüksek olması, Şişli-Maslak aksının İstanbul'un yeni iş merkezi olarak belirlenmesinin nedenleridir (Öktem, 2005).

Üst düzey hizmelerin yer seçtiği noktalar metro, güçlü karayolu, helikopter (pistleri özellikle A tipi ofis binalarının üzerinde) gibi farklı türde ulaşım alternatiflerinin bir araya geldiği odaklardır.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin; yer seçiminde temel faktörlerden biri olan ulaşılabilirliğin yüksek olduğu Avrupa Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Hipotez A 5 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde prestijli iyi çevre koşulları etkilidir.

En güçlü uluslar arası şirketler bile, giderek artan bir biçimde çalışacak ve yaşayacak cazip bir fiziksel yer, samimi, canlı ve neşeli bir düzenleme isteyen, sermayeden daha hareketli vasıflı işçileri çekebilme yetilerine bağımlı hale gelmişlerdir. Bütün dünyada kentler artık yaşanabilirlik ölçütüne göre yarışımaktadır (Mulgan, 1995).

Bankalar hala merkezi bir yerleşimin prestiji içinde yer almak istemekte, yöneticiler ise kent merkezinin yoğun enformasyon şebekesinin dışında kalmak istememektedir (Mulgan, 1995).

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin erişebilirlik ve fiziksel koşulların üst düzeyde sağlandığı prestijli ofis ortamlarının yer aldığı Avrupa Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Hipotez A 6 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi piyasası koşulları etkilidir.

Şişli-Maslak aksında toprak sahibi büyük sermaye gruplarının baskısı ile finans sektörünün gelişmesine parallel olarak, ileri düzeyteknoloji ile donatılmış bina talebinin ortaya çıkması bu aksın İstanbul'un yeni iş merkezi olarak belirlenmesi nedenlerindendir (Öktem, 2005).

Şişli-Maslak aksı Büyük sermaye gruplarının arazilerinin yer aldığı bir bölge olup hizmet sektörünün gelmesiyle büyük bir gelişme göstermiştir. Yapılan üst düzey ofis binaları kiralanabilir ofis alanları potansiyelini arttırmıştır ancak kira fiyatlarının yüksekliği bu bölgedeki doluluk boşluk oranlarını etkilemektedir.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin büyük sermaye gruplarının elinde bulunan ve arazi piyasası koşullarının değişkenlik gösterdiği Avrupa Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmemektedir.

Hipotez A 7 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi değerleri etkilidir.

Üretici hizmetler, profesyonel hizmetleri diğer iş ve profesyonel hizmetlere sağlaması nedeniyle danışmanlık hizmetleri ve tanımlayıcı hizmetlerle mekansal yakınlık içinde olması gerekliliği nedeniyle bu tür hizmetlerin bir arada MİA' da kümelenmelerini ortaya çıkarmaktadır. Rutin 'geri-büro' fonksiyonlarının da üst

düzey kişisel temaslar gerektirmediği için MİA' daki yüksek kira değerlerini karşılaştırmalarını gerekli kılmamakta, kentin banliyölerinde uygun kira ve arazi değerleri bu hizmetlerin desantralize olmasına neden olmaktadır (Berköz, 1998).

Arazi değerleri üretici hizmetlerin talep ettiği ve yer seçtiği kent merkezlerinde artmakta; bu durum özellikle ofis inşası ve yatırımı yapan ulusal ve uluslar arası firmaları elde edecekleri yüksek kar oranları ile bu merkezlerde yeni ofis alanları inşa etmeye teşvik etmektedir.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin arazi değerlerininin yüksek olduğu Avrupa Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Model 1'de hipotezlere bağlı beklentilerin yönü Çizelge 5.11'de belirtilmiştir.

Çizelge 5.11 : Model 1' de hipotezlere bağlı beklentilerin yönü.

Hipotezler	Beklentiler
Genel Hipotez A - İstanbul Avrupa yakasında yer seçimi kriterlerine bağlı olarak üretici hizmetler yer seçmektedir.	+
Hipotez A 1 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde yığılma ekonomileri etkilidir.	+
Hipotez A 2 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde pazar koşulları etkilidir.	+
Hipotez A 3 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde altyapı kalitesi ve olanakları etkilidir.	+
Hipotez A 4 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde ulaşılabilirlik etkilidir.	+
Hipotez A 5 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde prestijli iyi çevre koşulları etkilidir.	+
Hipotez A 6 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi piyasası koşulları etkilidir.	-
Hipotez A 7 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi değerleri etkilidir.	+

Anadolu yakası (B)

İstanbul Anadolu yakasında Üretici hizmetlerin yer seçimi davranışlarının açıklanması için öncelikle genel hipotez oluşturulmuş olup ardından bunu destekleyen alt hipotezler belirlenmiştir.

Genel Hipotez B - İstanbul Anadolu yakasında yer seçimi kriterlerine bağlı olarak üretici hizmetler yer seçmektedir.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin; kentsel ekonomilerinin avantajlarında yararlanma, pazarın koşulları, altyapı, arazi piyasaları, ulaşılabilirlik, ve prestijli iyi çevresel koşullara sahip olabilmek için Anadolu Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Hipotez A 1 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde yığılma ekonomileri etkilidir.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin; yığılma ekonomilerinin piyasaya yakınlık, işbölümü, maliyetleri azaltma, benzer ve tamamlayıcı sektör firmalarıyla bir arada bulunma avantajlarına sahip olabilmek için Anadolu Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Hipotez A 2 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde pazar koşulları etkilidir.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin pazara yakın olacak şekilde Anadolu Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir. Bu Pazar alanının yönetim birimleri ve üst düzey hizmetlerde kentsel odağa yakın olacağı, bölgesel pazarların ise Anadolu Yakası merkez alanı dışında diğer merkezlerde yer alması beklenmektedir.

Hipotez A 3 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde altyapı kalitesi ve olanakları etkilidir.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin teknolojik imkanların (fiberoptik ağlar, yüksek hızlı internet, uydu iletişimi) sağlandığı ve iletişim altyapısının yoğunlaştığı Anadolu Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Hipotez A 4 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde ulaşılabilirlik etkilidir.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin; yer seçiminde temel faktörlerden biri olan ulaşılabilirliğin yüksek olduğu Anadolu Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Hipotez A 5 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde prestijli iyi çevre koşulları etkilidir.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin erişebilirlik ve fiziksel koşulların üst düzeyde sağlandığı prestijli ofis ortamlarının yer aldığı Anadolu Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Hipotez A 6 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi piyasası koşulları etkilidir.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin büyük sermaye gruplarının elinde bulunmayan ve arazi piyasası koşullarının uygun olmadığı Anadolu Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmemektedir.

Hipotez A 7 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi değerleri etkilidir.

İstanbul metropoliten alanında üretici hizmetlerin arazi değerlerininin yüksek olduğu Anadolu Yakası merkez alanını tercih etmesi beklenmektedir.

Model 2'de hipotezlere bağlı beklentilerin yönü Çizelge 5.12'de belirtilmiştir.

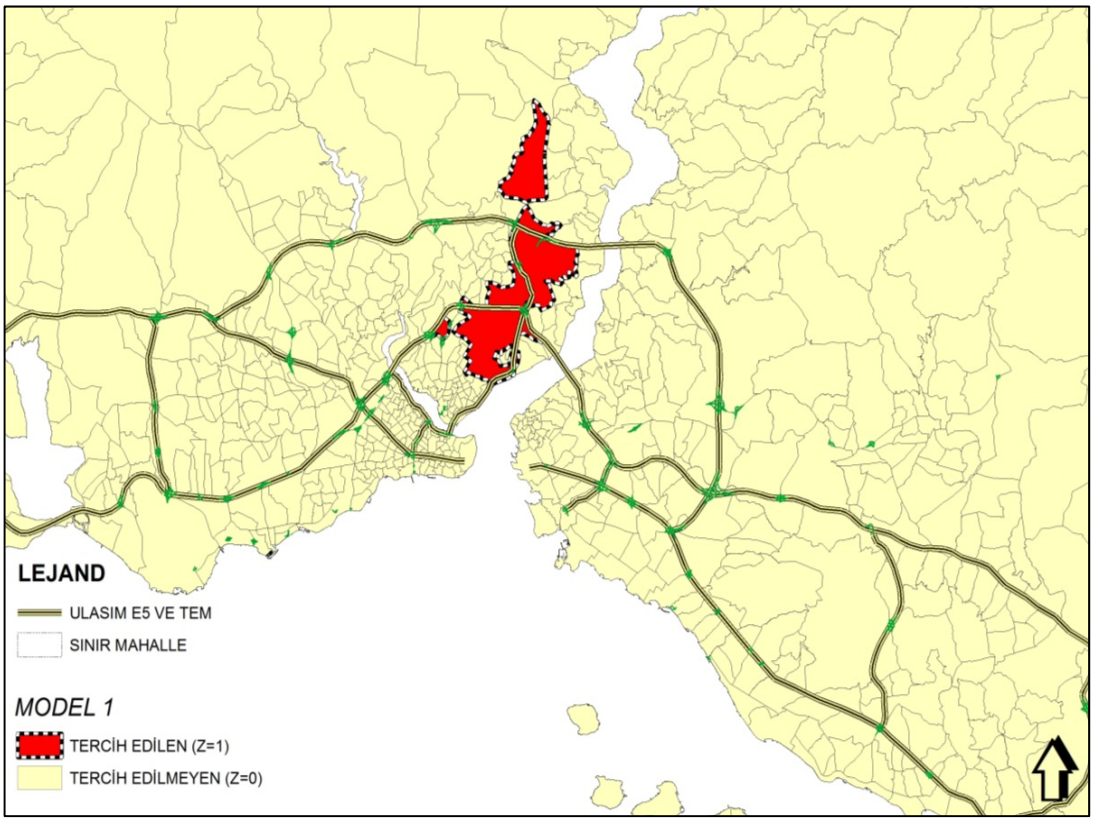
Çizelge 5.12 : Model 2' de hipotezlere bağlı beklentilerin yönü.

Hipotezler	Beklentiler
Genel Hipotez A - İstanbul Anadolu yakasında yer seçimi kriterlerine bağlı olarak üretici hizmetler yer seçmektedir.	+
Hipotez A 1 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde yığılma ekonomileri etkilidir.	+
Hipotez A 2 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde pazar koşulları etkilidir.	+
Hipotez A 3 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde altyapı kalitesi ve olanakları etkilidir.	+
Hipotez A 4 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde ulaşılabilirlik etkilidir.	+
Hipotez A 5 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde prestijli iyi çevre koşulları etkilidir.	+
Hipotez A 6 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi piyasası koşulları etkilidir.	-
Hipotez A 7 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi değerleri etkilidir.	+

Bütün bu hipotezlerin sonuçları, SPSS 18.0 programında, *analyze* bölümüne girilerek her bir üretici hizmet için '**z**' (tercih edilen bölgede yer alıyor/almıyor) kodlaması yapıldıktan sonra Çizelge 5.9'da yer alan diğer verilerin girilmesiyle oluşturulmuştur. Programda bağımlı değişken olarak *üretici hizmet yer seçimi* ve bağımsız değişken olarak da diğer kıstaslar tanıtılarak analiz başlatılmıştır. SPSS'de oluşturulan model sonuçları bir sonraki bölümde değerlendirilecektir.

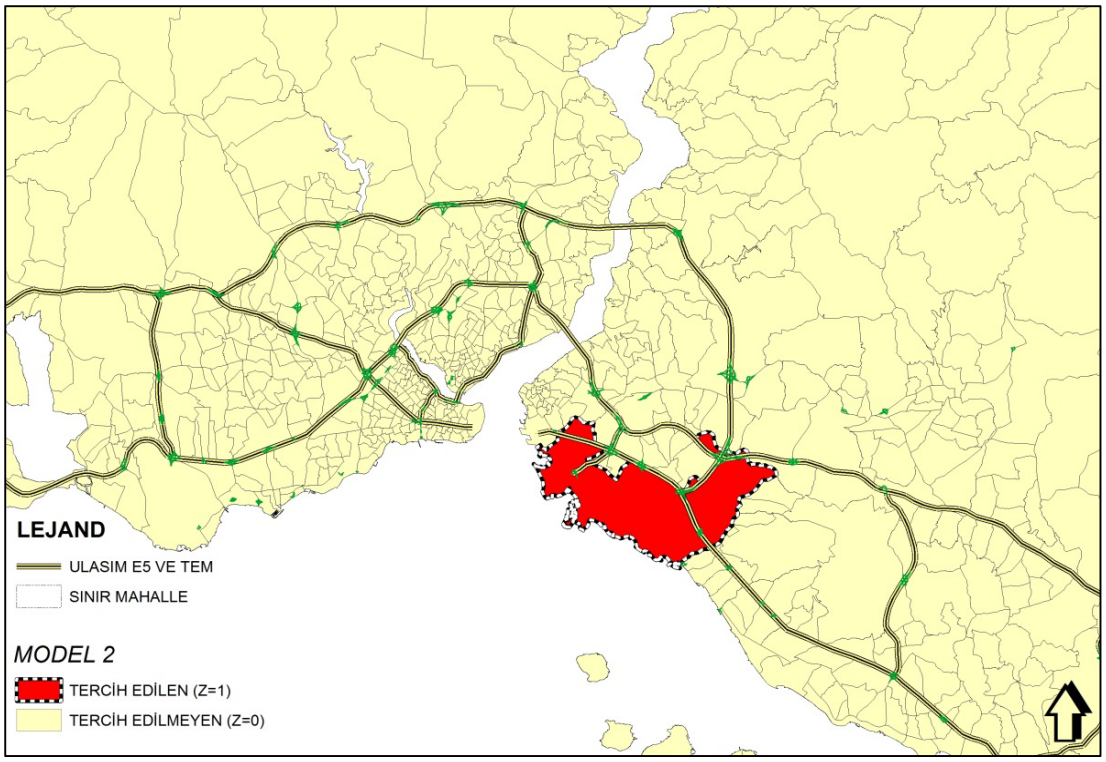
5.4 Modellerin Değerlendirilmesi

Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş mahalleleri içinde ön plana çıkan mahallelerin tercih edilen bölgede kaldığı için '1', bunun dışındaki tüm İstanbul bölgesi tercih edilmeyen bölgede kaldığı için '0' olarak kodlanarak oluşturulan Model 1'in mekansal gösterimi Şekil 5.10'da gösterilmiştir.



Şekil 5.10 : Model 1'in mekansal gösterimi.

Anadolu yakasında ise Kadıköy ilçesinde mahalleleri içinde ön plana çıkan mahallelerin tercih edilen bölgede kaldığı için '1', bunun dışındaki tüm İstanbul bölgesi tercih edilmeyen bölgede kaldığı için '0' olarak kodlanarak oluşturulan Model 2'in mekansal gösterimi Şekil 5.11'de gösterilmiştir.



Şekil 5.11 : Model 2'nin mekansal gösterimi.

5.4.1 Model 1

Bu model oluşturulurken Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde ön plana çıkan mahalleler (z=1) alanlar kabul edilip diğer alanlar (z=0) kabul edilmiştir.

Model 1'e ait SPSS 18.0 programı çıktıları aşağıda tablolar halinde özetlenmiştir. İlk olarak modele dahil edilen veri sayısı 6740 olarak karşımıza çıkmaktadır ve %100'ünün doğru olarak girildiği gözükmektedir (Çizelge 5.13).

Çizelge 5.13 : Model 1'e dahil edilen verinin özeti.

Sınama Durumları		N	Yüzde
Seçilen sınamalar	Analizde yer alan toplam	6740	100
	Hatalı sınamalar	0	0
	Toplam	6740	100
	Seçilmeyen sınamalar	0	0
	Toplam	6740	100

Modelin uyum iyiliği için "Block 0" kısmındaki unsurlar değerlendirilir. Parametre tahminleri 1 ve 0 olarak verildiği için, gözlenen sonuçların ihtimali "likelihood-ihtimal" olarak bilinir. Söz konusu ihtimal ölçümü 1'den küçük olduğundan, tahmin edilen modele verilerin ne kadar uyduğunun ölçütü olarak, genellikle ihtimalin -2 katı kullanılır. Regresyon analizinde belirli değişkenler varken veya yokken

değerlendirme yapmak sureti ile, bu değişkenlerin açıklayıcılık gücüne katkı yapıp yapmadıkları belirlenir (Akgül, 2005).

Lojistik regresyonda gözlenen değerin tahmin edilenlerle karşılaştırılması, log ihtimal fonksiyonuna dayanır. İyi model, gözlenen sonuçların yüksek ihtimallerini oluşturan modeldir. Bunun anlamı, -2 LL'nin küçük olmasıdır. Modelin en mükemmel uyum sağladığı durumlarda ihtimal (likelihood) 1 ve -2 LL sıfırdır. Sadece sabiti ihtiva eden lojistik regresyonda -2 LL'nin değeri 6434'dür (Çizelge 5.14).

Çizelge 5.14 : Model 1'de değişken kullanılmadığında "-2LL " değerleri.

Iteratsyon Geçmişi[a,b,c]

Iterasyon		-2 Log likelihood	Katsayılar Sabit
Step 0	1	6488,878	-1,264
	2	6435,148	-1,475
	3	6434,943	-1,490
	4	6434,943	-1,490

a. Modelde sabit sayı dahildir..

b. -2 Log Likelihood: 6434,943

"Block1" de, sabit ve bütün bağımsız değişkenlerin olduğu modelin uyum iyiliği istatistikleri verilmiştir. Bu modelin -2 LL değeri 4871 olup, sadece sabitin dâhil olduğu modelin – 2 LL değeri olan 6434'ten küçüktür (Çizelge 5.15).

Çizelge 5.15 : Model 1'de tüm değişkenler kullanıldığında "-2LL " değerleri.

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R kare	Nagelkerke R kare
1	4871,726[a]	0,207	0,337

Chi-square ", sadece sabiti olan modelin -2LL'si ile bütün değişkenleri ihtiva eden modelin -2LL arasındaki farkı verir. Böylece modelin ki-kare istatistiği, " sabit hariç olmak üzere mevcut modeldeki bütün bağımsız değişken katsayılarının '0' olduğu " şeklindeki sıfır hipotezini test eder.

Model 1'de 6434 ile 4871 değerleri arasındaki fark 1563'tır (Çizelge 5.16). Söz konusu test sonucu ki-kare tablosundan bulunan değer 1563'ten küçük olduğu için hipotez reddedilir.

Buna göre, üretici hizmet yer seçiminde belirlediğimiz kıstasların etkisi olmadığına yönelik hipotez reddedildiği için, Model 1'e ait **Genel Hipotez A**, doğrulanmıştır.

Çizelge 5.16 : Model 1'in ki-kare testi

		Chi-square	df	Sig.
Step 1	Step	1563,217	7	,000
	Block	1563,217	7	,000
	Model	1563,217	7	,000

Sınıflandırma tablosu incelendiğinde, 839 üretici hizmetin yer seçiminin yanlış tahmin edildiği görülür. Mevcut dağılıma göre, üretici hizmet için tercih edilen 1240 bölgenin 402 tanesini doğru tahmin etmiş, üretici hizmet için rağbet edilmeyen 5500 bölgenin 5499 tanesini doğru tahmin etmiştir.

Bu durumda, üretici hizmet yer seçimini doğru yapanların %32,4'ü ve doğru üretici hizmet yeri seçemeyenlerin ise %100,0'ı model tarafından tahmin edilmiştir. Sonuç olarak, toplamda 6740 tercihin %87,6'sı doğru olarak tahmin edilmiştir (Çizelge 5.17).

Çizelge 5.17 : Model 1'in sınıflandırma tablosu.

Gözlem			Tahmin		
			Tercih Durumu		
			0	1	Doğruluk Oranı
Step 1	Tercih Durumu	0	5499	1	100,0
		1	838	402	32,4
	Toplam yüzde				87,6

Denklemdeki değişkenler ile ilgili çizelgeye bakıldığında, formül **(5.1)**'deki gibi her değişken ile ilgili β değerleri verilmiştir. Lojistik regresyonda bu değerler, bir deneğin söz konusu tercihi yapıp yapmama ihtimallerini belirlemede kullanılır. Buradaki işaretler ilişkinin yönünü göstermektedir. Tercih etme 1, etmeme 0 ile kodlandığından; bu değişkenlerin değerlendirmesi de ona göre yapılacaktır. (Çizelge 5.18).

Modelin yaptığı tahminlerdeki başarısına bakılırsa, üretici hizmetler yer seçimine etki eden faktörlerin var olduğu gerçeği bir kez daha görülmüş olacaktır. Bu da genel hipotezin doğrulandığı sonucunu yineleyen bir argümandır.

Çizelge 5.18 : Model 1' de yer alan değişkenlerin sonuç tablosu.

	Bağımsız Değişkenler	β	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(β)
Step 1[a]	*Yığılma Ekonomileri*	0,008	0,040	0,036	1	0,850	1,008
	Pazar Durumu	-0,083	0,041	4,047	1	0,044	0,920
	Altyapı	0,088	0,042	4,480	1	0,034	1,092
	Ulaşılabilirlik	0,109	0,043	6,573	1	0,010	1,116
	Prestij	0,082	0,045	3,416	1	0,065	1,086
	Arazi Piyasası	-0,138	0,039	12,482	1	0,000	0,871
	Arazi Değerleri	0,006	0,000	815,640	1	0,000	1,006
	Sabit	-4,437	0,119	1383,330	1	0,000	0,012

0,05 anlamlılık seviyesi kullanıldığında çoğu değişkenin istatistiksel olarak önemli bulunduğu, bazılarının kabul edilebilecek değerin dışında kaldığı için önemsiz ve model üzerinde etkisiz olduğu görülmektedir.

"Exp(β)" sütunundaki değerler odds oranlarıdır. Matematiksel olarak, bu değer e^{β}'dir. Örneğin altyapı için $(2,718)^{0,088}$=1,092'i verir. Odds oranı, tercih edilme ihtimalinin edilmeme ihtimaline oranıdır. Doğrusal regresyonda, β bağımsız değişkendeki bir birim değişmenin, bağımlı değişkende meydana getirdiği değişmeyi gösterir. Lojistik katsayılarını anlamak için ise, bu değişimi bir olayın odsu bakımından düşünmek gerekir.

Lojistik katsayı (β), diğer değişkenler sabit kalmak şartı ile, bağımsız değişkendeki bir birim değişme ile ilişkili log odds'taki değişmedir. Böylece seçilecek bağımsız değişken altyapı bir birim arttırılırsa, ln odds da 1,092 artar.

Hipotez A 1 üretici hizmetlerin yığılma ekonomileriyle olan ilişkisini ortaya koymak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda Avrupa Yakası için üretici hizmetin yığılma ekonomileri ile olan ilişkisi istatiksel olarak anlamlı bulunmammıştır. 0,05 anlamlılık düzeyininin çok üstünde yer alan yığılma ekonomilerinin 0,850 anlamlılık düzeyi hipotezi doğruluyamamıştır. Buna sebep olarak İstanbul'un Anadolu ve Avrupa yakasında çok merkezli yapısının bu hipotezin doğruluğunu etkilediği öngörülebilir.

İstanbul Avrupa Yakası Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksında üst düzey firmaların ve onların yer aldığı ofis alanların yoğunlaştığı TUİK verilerinde daha önceki bölümlerde ortaya konmuştur.

İstanbul'da üst düzey hizmetleri kontrol ve komuta merkezlerini bulunduğu holding merkezleri de ağırlıkla bu alanlarda yer seçmektedir. İstatiksel olarak ispatlanamayan yığılma ekonomilerinin bu aks boyunca yer aldığı açık bir sonuç olarak mekansal ve

verisel olarak ortaya konulmuştur. Üretici hizmet yığılma ekonomilerinde bir birim artması, ln odds da 1,008 birim artış yaratmaktadır.

Hipotez A 2 üretici hizmetler yer seçiminde pazar koşulları etkili olduğunu sınamak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda hipotez, 0,05 anlamlılık düzeyine çok yakın olup 0,044 anlamlılık düzeyine sahiptir. Bu oran hipotezin anlamlı olduğunu ancak işareti negatif olduğu için pazarın Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler dışında yer seçtiği sonucunu ortaya çıkarmıştır. Üretici hizmet yer seçimi kriterleri açıklanırken gelişen iletişim teknolojisi çok uluslu şirketlere hizmet ve faydaların geleneksel sınırlarını aşma gücü verdiği ve böylece dünya çapında pazar yaratma imkanlarının arttığı ifade edilmiştir. Şişli-Maslak-Büyükdere akslarında yer seçen üretici hizmet firmaları; özellikle, konfor ve teknolojik imkanlarla donatılmış prestijli A sınıfı ofis binaları ve uluslar arası firma potansiyeliyle bilgi ve bilgisayar teknolojilerini uzun mesafede yüz yüze görüşme ihtiyacı duymadan kullanarak koordinasyon, pazarlama ve finansal karar verme fırsatı bulmaktadırlar. Bu durum üretici hizmet firmalarının müşterilerinin sadece İstanbul bütünü değil uluslar arası olduğunun da bir sonucudur. Üretici hizmet pazar koşullarının bir birim azalması, ln odds da 0,920 birim artış yaratmaktadır. Pazar koşulları değişkeni β değerinin negatif olması bu etkiyi yaratmaktadır.

Hipotez A 3 üretici hizmetler yer seçiminde altyapı olanaklarının etkisi sınamak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda hipotezin anlamlılık düzeyi 0,034 olup hipotez doğrulanmıştır. Avrupa yakası Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksı ve onunla bütünleşen üretici hizmet yoğun alanlar; sahip oldukları hızlı internet, fiber optik bağlantı ve diğer altyapı olanakları ile yer seçiminde diğer alanlardan ayrılmaktadır. Üretici hizmetler bu aksı ve onun çevresinde oluşan alanı tercih ederek özellikle güçlü altyapı sayesinde firma bilinirliklerini sanal ortama daha güçlü aktararak yerel ve uluslar arası pazarlarda yer alabilmektedirler. Üretici hizmet altyapı olanaklarının bir birim arttırılması, ln odds da 1,092 birim artış yaratmaktadır. Altyapı bağımsız değişkeni ikinci en yüksek odds oranına sahiptir.

Hipotez A 4 üretici hizmetler yer seçiminde ulaşılabilirliğin etkisi sınamak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda hipotezin anlamlılık düzeyi 0,010 olup hipotez doğrulanmıştır. Bu anlamlılık düzeyi oldukça yüksek olup Arazi piyasası 1 ve 2 değerinden sonra elde edilen en yüksek anlamlılık seviyesidir. Ulaşılabilirliğin Şişli-

Beşiktaş-Büyükdere aksında yüksek çıkması beklenen bir sonuçtur. Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüsü ve bağlantı yollarını geçtiği güzergah boyunca yer alan, ana karayolu ulaşım bağlantılarına sahip olması, metro güzergahının Maslak-Büyükder aksı boyunca devam etmesi, E-5 yolu boyunca bir ucu Avcılar diğer ucu Kadıköy'e bağlanan ve Zincinlikuyu'da önemli bir istasyon alanına sahip metrobüs hattının varlığı alternatif ulaşım olanaklarının var olduğu alanın ulaşılabilirliğini artturan en önemli unsurlardır. Üretici hizmet ulaşılabilirliğinin bir birim arttırılması, ln odds da 1,116 birim artış yaratmaktadır. Ulaşılabilirlik bağımsız değişkeni en yüksek odds oranına sahiptir.

Hipotez A 5 üretici hizmetler yer seçiminde prestijin etkili olduğunu sınamak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda hipotezin 0,05 anlamlılık düzeyi çok yakın olup 0,065'dir. Bu anlamlılık düzeyinde hipotezin doğrulandığı söylenebilir. Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksı özellikle üst düzey konfor olanaklarına sahip, çevresel koşulları iyi olan prestijli A tipi ofis binalarının yer aldığı bir alandır. Bu alanda yer alan üretici hizmetler genelde yabancı firma ağırlıklı bir yapıya sahip olduğu için ve uluslar arası bağlantılar kurdukları için sahip oldukları müşteri potansiyeli ve kitlesi gereği prestijli ofis alanlarını tercih etmekte olup hipotezin doğrulanması ile prestij değişkenin Avrupa Yakası merkez alanında üretici hizmetler yer seçimini etkilediği ispatlanmıştır. Üretici hizmet prestij koşullarının bir birim arttırılması, ln odds da 1,086 birim artış yaratmaktadır. Prestij bağımsız değişkeni en yüksek üçüncü odds oranına sahiptir.

Hipotez A 6 üretici hizmetler yer seçiminde arazi piyasası koşulları etkili olduğunu sınamak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda hipotezin anlamlılık düzeyi 0,00 çıkmıştır. Bu oran hipotezin anlamlı olduğunu ancak işareti negatif olduğu için arazi piyasası koşullarının Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde üretici hizmetlerde ön plana çıkan mahalleler dışında etkili olduğu sonucunu ortaya çıkarmıştır. Hipoteze ilişkin beklenti kısmında da aslında bu yönde olacağı belirtilmiştir. Bunun nedeni Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksı üzerinde uzun süre kiralamaya uygun büroların varlığı her ne kadar var olsada bu bölge günümüzde İstanbul'da ofis kiralarının ortalama 30$/$m^2$ ile en yüksek olduğu alandır (Propin, 2010). Kiralama yoluna giden üretici firmalar yüz yüze iletişim için bu alanları seçsede yüksek kiraların bu firmaları zorladığı ve alan dışına gitme eyilimine yol açtığı söylenebilir.

Ayrıca burada yer alan parsellerin çoğunun mülkiyeti büyük sermaye sahibi ve Türkiye'nin önemli ailelerine ait olup 1980 öncesi sanayi ağırlıklı kullanılmış ardındanda ofis binaları inşa edilerek dönüşmüştür. Bu nedenle parsellerin kendi mülkiyetlerinde olması kiracı olan diğer üretici hizmetleri yer seçiminde alan dışında yer seçme arayışlarına yönlendirdiği düşünülebilir. Üretici hizmet arazi piyasası koşullarının bir birim düşüş yaşanması, ln odds da 0,871 birim artış yaratmaktadır. Arazi piyasası değişkeni β değerinin negatif olması bu etkiyi yaratmaktadır.

Hipotez A 7 üretici hizmetler yer seçiminde arazi değerlerinin koşulları etkili olduğunu sınamak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda hipotezin anlamlılık düzeyi 0,00 çıkmıştır. Hipotezin doğruluğu 0.005 anlamlık düzeyinin altında olduğu için ispatlanmıştır. Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksında üretici hizmetlerin yer seçmesi ve rekabet baskısı arazi fiyatlarının artmasını tetiklemekte ve bu bölgelerde yeni ofis alanı yatırımlarını arttırarak araziden maksimum düzeyde kar elde etmek isteyen gayrimenkul geliştirme şirketleri ve üretici firma ilişkilerini arttırmakta olduğu söylenebilir. Artan arazi değerlerinden mülk sahibi üretici firmalar daha fazla faydalanırken bu alanda yer seçen ve kiracı durumundaki üretici hizmet firmalarının bundan daha az kazançlı çıkmaktadır.

Her iki grupta yer alan üretici hizmet firmaları merkezde yer almanın avantajlarını kullanarak yüksek katma değerli işlerle karlarını yükseltmekte ve merkezde bulunma arzularını arttırmaktadır. Üretici hizmet yer seçiminde arazi değerlerinin bir birim arttırılması, ln odds da 1,006 birim artış yaratmaktadır.

Model 1'de seçilen herhangi bir alanın üretici hizmet yer seçiminde doğru tercih olma ihtimalini bulmak için bölümün en başındaki **(5.1)** formülüne dönmek gerekecektir. Bu formül kullanılarak model çalışmasındaki bağımsız değişkenlerin bir araya geldiği bağımlı değişkenin denklemi oluşturulacaktır.

e tabii logaritmada kullanılan terim (2,718) olmak üzere, bir olayın ihtimali aşağıdaki formülle ifade edilir **(5.6)**.

$$\frac{1}{1 + e^{-z}} \qquad \textbf{(5.6)}$$

Bu formülde yerine koyulacak olan **z** fonksiyonu da modelimizde aşağıdaki gibi yazılacaktır.

z = - 4,437 + 0,008 (Yığılma ekonomileri) **- 0,083** (Pazar durumu) + **0,088** (Altyapı) **+ 0,109** (Ulaşılabilirlik) **+ 0,082** (Prestij) **- 0,138** (Arazi Piyasası) **+ 0,006** (Arazi değerleri).

Model 1'de lojistik regresyon sonucu bağımsız değişkenlerin β değerlerinin ve hipotezlerdeki beklentilerin yönü Çizelge 5.19'da gösterilmiştir. Hipotez A 2'de beklenti yönü ve β değeri farklı çıkmıştır.

Çizelge 5.19 : Model 1' de hipotezlerde beklentilerin yönü ve β değerleri.

Hipotezler	Beklenti Yönü	β Değeri
Hipotez A 1 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde yığılma ekonomileri etkilidir.	+	+
Hipotez A 2 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde pazar koşulları etkilidir.	+	-
Hipotez A 3 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde altyapı kalitesi ve olanakları etkilidir.	+	+
Hipotez A 4 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde ulaşılabilirlik etkilidir.	+	+
Hipotez A 5 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde prestijli iyi çevre koşulları etkilidir.	+	+
Hipotez A 6 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi piyasası koşulları etkilidir.	-	-
Hipotez A 7 – İstanbul Avrupa yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi değerleri etkilidir.	+	+

5.4.2 Model 2

Bu model oluşturulurken Anadolu yakasında Kadıköy ilçesinde ön plana çıkan mahalleler (z=1) alanlar kabul edilip diğer alanlar (z=0) kabul edilmiştir.

Model 2'e ait SPSS 18.0 programı çıktıları aşağıda tablolar halinde özetlenmiştir. İlk olarak modele dahil edilen veri sayısı 6740 olarak karşımıza çıkmaktadır ve %100'ünün doğru olarak girildiği gözükmektedir (Çizelge 5.20).

Çizelge 5.20 : Model 2'ye dahil edilen verinin özeti.

Sınama Durumları		N	Yüzde
Seçilen sınamalar	Analizde yer alan toplam	6740	100
	Hatalı sınamalar	0	0
	Toplam	6740	100
	Seçilmeyen sınamalar	0	0
	Toplam	6740	100

Bu modelde lojistik regresyonda -2 LL'nin değeri 4631'dir (Çizelge 5.21).

Çizelge 5.21 : Model 2'de değişken kullanılmadığında "-2LL " değerleri.

Iteratsyon Geçmişi[a,b,c]

Iterasyon		-2 Log likelihood	Katsayılar Sabit
Step 0	1	4850,057	-1,566
	2	4637,016	-2,015
	3	4631,593	-2,102
	4	4631,586	-2,105
	5	4631,586	-2,105

a. Modelde sabit sayı dahildir..

b. -2 Log Likelihood: 4631,586

"Block1" de, sabit ve bütün bağımsız değişkenlerin olduğu modelin uyum iyiliği istatistikleri verilmiştir. Bu modelin -2 LL değeri 1828 olup, sadece sabitin dâhil olduğu modelin – 2 LL değeri olan 4631'den küçüktür (Çizelge 5.22).

Çizelge 5.22 : Model 2'de tüm değişkenler kullanıldığında "-2LL " değerleri.

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R kare	Nagelkerke R kare
1	1828,539[a]	0,340	0,685

Chi-square ", sadece sabiti olan modelin -2LL'si ile bütün değişkenleri ihtiva eden modelin -2LL arasındaki farkı verir. Böylece modelin ki-kare istatistiği, " sabit hariç olmak üzere mevcut modeldeki bütün bağımsız değişken katsayılarının '0' olduğu " şeklindeki sıfır hipotezini test eder.

Model 1'de 4631 ile 1828 değerleri arasındaki fark 2803'tür (Çizelge 5.23). Söz konusu test sonucu ki-kare tablosundan bulunan değer 2803'ten küçük olduğu için hipotez reddedilir.

Buna göre, üretici hizmet yer seçiminde belirlediğimiz kıstasların etkisi olmadığına yönelik hipotez reddedildiği için, Model 2'ye ait **Genel Hipotez B**, doğrulanmıştır.

Çizelge 5.23 : Model 2'nin ki-kare testi.

		Chi-square	df	Sig.
Step 1	Step	2803,047	6	,000
	Block	2803,047	6	,000
	Model	2803,047	6	,000

Sınıflandırma tablosu incelendiğinde, 167 üretici hizmetin yer seçiminin yanlış tahmin edildiği görülür. Mevcut dağılıma göre, üretici hizmet için tercih edilen 732 bölgenin 565 tanesini doğru tahmin etmiş, üretici hizmet için rağbet edilmeyen 6008 bölgenin tamamını doğru tahmin etmiştir.

Bu durumda, üretici hizmet yer seçimini doğru yapanların %77,2'si ve doğru üretici hizmet yeri seçemeyenlerin ise %100,0'ı model tarafından tahmin edilmiştir. Sonuç olarak, toplamda 6740 tercihin %97,5'i doğru olarak tahmin edilmiştir (Çizelge 5.24).

Çizelge 5.24 : Model 2'nin sınıflandırma tablosu.

Gözlem			Tahmin		
			Tercih Durumu		
			0	1	Doğruluk Oranı
Step 1	Tercih Durumu	0	6008	0	100,0
		1	167	565	77,2
	Toplam yüzde				97,5

Denklemdeki değişkenler ile ilgili tabloya bakıldığında, formül (5.1)'deki gibi her değişken ile ilgili β değerleri verilmiştir. Lojistik regresyonda bu değerler, bir deneğin söz konusu tercihi yapıp yapmama ihtimallerini belirlemede kullanılır. Buradaki işaretler ilişkinin yönünü göstermektedir. Tercih etme 1, etmeme 0 ile kodlandığından; bu değişkenlerin değerlendirmesi de ona göre yapılacaktır. (Çizelge 5.25).

Modelin yaptığı tahminlerdeki başarısına bakılırsa, üretici hizmetler yer seçimine etki eden faktörlerin var olduğu gerçeği bir kez daha görülmüş olacaktır. Bu da genel hipotezin doğrulandığı sonucunu yineleyen bir argümandır.

Çizelge 5.25 : Model 2' de yer alan değişkenlerin sonuç tablosu.

	Bağımsız Değişkenler	β	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(β)
Step 1[a]	*Yığılma Ekonomileri*	-0,151	0,069	4,782	1	0,029	0,860
	Pazar Durumu	0,245	0,078	9,882	1	0,002	1,278
	Altyapı	0,195	0,075	6,762	1	0,009	1,215
	Ulaşılabilirlik	0,015	0,077	0,040	1	0,842	1,015
	Prestij	0,154	0,083	3,461	1	0,063	1,166
	Arazi Piyasası	0,089	0,071	1,555	1	0,212	1,093
	Arazi Değerleri	0,012	0,000	788,025	1	0,000	1,013
	Sabit	-9,884	0,294	1128,065	1	0,000	0,000

0,05 anlamlılık seviyesi kullanıldığında çoğu değişkenin istatistiksel olarak önemli bulunduğu, bazılarının kabul edilebilecek değerin dışında kaldığı için önemsiz ve model üzerinde etkisiz olduğu görülmektedir.

"Exp(β)" sütunundaki değerler odds oranlarıdır. Matematiksel olarak, bu değer e^{β}'dir. Örneğin ulaşılabilirlik için $(2,718)^{0,015}$=1,015'i verir. Odds oranı, tercih edilme ihtimalinin edilmeme ihtimaline oranıdır. Doğrusal regresyonda, β bağımsız değişkendeki bir birim değişmenin, bağımlı değişkende meydana getirdiği değişmeyi gösterir. Lojistik katsayılarını anlamak için ise, bu değişimi bir olayın odsu bakımından düşünmek gerekir.

Lojistik katsayı (β), diğer değişkenler sabit kalmak şartı ile, bağımsız değişkendeki bir birim değişme ile ilişkili log odds'taki değişmedir. Böylece seçilecek bağımsız değişken ulaşılabilirlik bir birim arttırılırsa, ln odds da 1,015 artar.

Hipotez B 1 üretici hizmetlerin yığılma ekonomileriyle olan ilişkisini ortaya koymak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda üretici hizmet yer seçiminin hizmetin yığılma ekonomileri ile olan ilişkisi istatiksel olarak anlamlı bulunmuştur. 0,05 anlamlılık düzeyininin altında 0,029 anlamlılık düzeyi hipotezi doğrulamış ancak yönünün farklı olduğunu ortaya koymuştur. β değerinin negatif olması bu etkiyi yaratmaktadır. Yığılma ekonomilerinin Anadolu Yakası Kadıköy'de üretici hizmetde ön plana çıkan mahalleler dışında olduğu görülmüştür. Model 1'de de buna benzer bir durum oluşmuş olup İstanbul'un Anadolu ve Avrupa yakasında çok merkezli yapısının bu hipotezin negatif etkilediği söylenebilir. Bu durumun açıklanmasında istatiksel olarak ispatlanamasada üretici hizmetlerin yoğunlaştığı Avrupa yakasında Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksının etkisinin yüksek olduğu açıktır. Üretici hizmet yığılma ekonomilerinde bir birim düşüş yaşanması, ln odds da 0,860

birim artış yaratmaktadır. Bu etkinin nedeni yığılma ekonomileri değişkeni β değerinin negatif olmasıdır.

Hipotez B 2 üretici hizmetler yer seçiminde pazar koşulları etkili olduğunu sınamak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda hipotezin anlamlılık düzeyi 0,002 çıkmış olup hipotezin doğruluğu ispatlanmıştır. Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir aksı ve çevresinde yoğunlaşan üretici hizmetlerin yer seçerken pazar koşullarını dikkate aldıkları görülmüştür. Anadolu yakasında pazar koşullarının bu alanda yer aldığı görülürken Model 1'deki pazar koşullarının negatif çıkan değerinin de bunda etkili olduğu söylenebilir. Üretici hizmet pazar koşullarının bir birim artması, ln odds da 1,278 birim artış yaratmaktadır. Pazar koşulları bağımsız değişkeni en yüksek odds oranına sahiptir.

Hipotez B 3 üretici hizmetler yer seçiminde altyapı olanaklarının etkisi sınamak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda hipotezin anlamlılık düzeyi 0,009 olup doğruluğu istatiksel olarak ispatlanmıştır. Anadolu Yakasında Kadıköy'de hizmet yoğun alanlarda özellikle Kozyatağı-Ataşehir bölgesinde üst düzey altyapı imkanları sağlanmış hızlı internet ve fiber optik bağlantıları olan A tipi ofis alanları yer almakta olup yer seçiminde diğer alanlardan ayrılmaktadır. Üretici hizmet altyapı olanaklarının bir birim artması, ln odds da 1,215 birim artış yaratmaktadır. Altyapı bağımsız değişkeni en yüksek ikinci odds oranına sahiptir.

Hipotez B 4 üretici hizmetlerin ulaşılabilirlik ile olan ilişkisini ortaya koymak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda Anadolu Yakası Kadıköy-Kozyatağı-Atasehir akslarını içine alan üretici hizmet yoğun bölgede üretici hizmetin ulaşılabilirlik ile olan ilişkisi istatiksel olarak anlamlı bulunmammıştır. 0,05 anlamlılık düzeyininin çok üstünde yer alan yığılma ekonomilerinin 0,842 anlamlılık düzeyi hipotezi doğruluyamamıştır. Anadolu yakasında bu alanlar ulaşılabilirlik imkanları karayolu ve metrobüs dışında bulunmamaktadır. Kadıköy-Kartal Metro hattı ve Marmarayın tamamlanmasıyla bu değerlerin anlamlı olacağı ve hipotezi doğruluğunun ispatlanabileceği söylenebilir. Üretici hizmet ulaşılabilirliğinin bir birim artması, ln odds da 1,015 birim artış yaratmaktadır.

Hipotez B 5 üretici hizmetler yer seçiminde prestijin etkili olduğunu sınamak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda hipotezin 0,05 anlamlılık düzeyi çok yakın olup 0,063'tür. Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir aksında özellikle Kozyatağı kavşağı

çevresinde çevresel koşulları iyi olan prestijli A tipi ofis binalarının yer alması anlamlılık düzeyini olumlu etkilemektedir. Kadıköy merkezde yer alan, sıkışık bir alanda yer seçen ve prestij koşulları iyi olmayan ofis alanları ise prestij bağımsız değişkenini olumsuz etkilemektedir. Üretici hizmet prestij koşullarının bir birim arttırılması, ln odds da 1,166 birim artış yaratmaktadır. Prestij bağımsız değişkeni en yüksek üçüncü odds oranına sahiptir.

Hipotez B 6 üretici hizmetlerin yer seçiminde arazi piyasası koşullarının etkili olduğunu sınamak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda Anadolu Yakası Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir akslarını içine alan üretici hizmet yoğun bölgede üretici hizmetin yer seçiminde arazi piyasası koşullarının etkisi istatiksel olarak anlamlı bulunmammıştır. 0,05 anlamlılık düzeyininin çok üstünde yer alan yığılma ekonomilerinin 0,212 anlamlılık düzeyi hipotezi doğruluyamamıştır. Ancak alanda artmakta olan A tipi plazaların varlığı ve bu sayede uzun süreli kiralamaların artabileceği olasılığı düşünüldüğünde ilerleyen dönemlerde hipotezin doğrulanabileceği düşünülmektedir. Üretici hizmet arazi piyasası koşullarının bir birim arttırılması, ln odds da 1,093 birim artış yaratmaktadır.

Hipotez B 7 üretici hizmetler yer seçiminde arazi değerlerinin etkili olduğunu sınamak için oluşturulmuş olup analiz sonucunda hipotezin anlamlılık düzeyi 0,00 çıkmıştır. Hipotezin doğruluğu 0.005 anlamlık düzeyinin altında olduğu için ispatlanmıştır. Avrupa Yakasında olduğu gibi Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir akslarında üretici hizmetlerin yer seçmesi ve rekabet baskısı arazi fiyatlarının artmasını tetiklemekte ve bu bölgelerde yeni ofis alanı yatırımlarını arttırarak araziden maksimum düzeyde kar elde etmek isteyen gayrimenkul geliştirme şirketleri ve üretici firma ilişkilerini arttırmakta olduğu söylenebilir. Üretici hizmet yer seçiminde arazi değerlerinin bir birim arttırılması, ln odds da 1,013 birim artış yaratmaktadır.

Bağımlı değişkenin bağımsız değişkenlerin bir araya gelmesiyle oluşturulan denkleminin Model 1'deki gibi ifadesi için yani Model 2'de seçilen herhangi bir alanın üretici hizmet yer seçiminde doğru tercih olma ihtimalini bulmak için de bölümün en başındaki **(5.1)** formülüne dönülecektir.

e tabii logaritmada kullanılan terim (2,718) olmak üzere, bir olayın ihtimali aşağıdaki formülle ifade edilir **(5.6)**.

$$\frac{1}{1+e^{-z}} \qquad \textbf{(5.6)}$$

Bu formülde yerine koyulacak olan **z** fonksiyonu da Model 2'de aşağıdaki gibi yazılacaktır.

z = **- 9,884 - 0,151** (Yığılma ekonomileri) **+ 0,245** (Pazar durumu) + **0,195** (Altyapı) **+ 0,015** (Ulaşılabilirlik) **+ 0,154** (Prestij) **+ 0,089** (Arazi Piyasası) **+ 0,012** (Arazi değerleri).

Model 2'de lojistik regresyon sonucu bağımsız değişkenlerin β değerlerinin ve hipotezlerdeki beklentilerin yönü Çizelge 5.26'da gösterilmiştir. Hipotez B 1 ve Hipotez B 6'da beklentilerin yönü ve β değerleri farklı çıkmıştır.

Çizelge 5.26 : Model 2' de hipotezlerde beklentilerin yönü ve β değerleri.

Hipotezler	Beklenti Yönü	β Değeri
Hipotez B 1 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde yığılma ekonomileri etkilidir.	+	-
Hipotez B 2 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde pazar koşulları etkilidir.	+	+
Hipotez B 3 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde altyapı kalitesi ve olanakları etkilidir.	+	+
Hipotez B 4 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde ulaşılabilirlik etkilidir.	+	+
Hipotez B 5 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde prestijli iyi çevre koşulları etkilidir.	+	+
Hipotez B 6 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi piyasası koşulları etkilidir.	-	+
Hipotez B 7 – İstanbul Anadolu yakasında üretici hizmetler yer seçiminde arazi değerleri etkilidir.	+	+

5.5 Model 1 ve Model 2'nin Karşılaştırılması

Model 1 ve Model ikinin lojistik regresyon sonuçlarını karşılaştırdığımızda her iki model arasında benzerlikler ve farklılıklar görülmektedir (Çizelge 5.27).

Model 1'de bağımsız değişkenlerin wald değerlerini anlamlılık düzeyi dikkate alındığında büyükten küçüğe sıraladığımızda arazi değerleri (815,640), arazi piyasası (12,482), ulaşılabilirlik (6,573), altyapı (4,480), pazar durumu (4,047) ve prestij (3,416) gelmektedir. Yığılma ekonomileri Model 1'de anlamlı bulunmadığından wald değeri belirtilmemiştir.

Çizelge 5.27 : Model 1 ve Model 2' de yer alan değişkenlerin karşılaştırılması.

	MODEL 1				MODEL 2			
Bağımsız Değişkenler	β	Wald	Sig.	Exp(β)	β	Wald	Sig.	Exp(β)
Yığılma Eko.	0,008	0,036	0,850	1,008	-0,151	4,782	0,029	0,860
Pazar Durumu	-0,083	4,047	0,044	0,920	0,245	9,882	0,002	1,278
Altyapı	0,088	4,480	0,034	1,092	0,195	6,762	0,009	1,215
Ulaşılabilirlik	0,109	6,573	0,010	1,116	0,015	0,040	0,842	1,015
Prestij	0,082	3,416	0,065	1,086	0,154	3,461	0,063	1,166
Arazi Piyasası	-0,138	12,482	0,000	0,871	0,089	1,555	0,212	1,093
Arazi Değerleri	0,006	815,640	0,000	1,006	0,012	788,025	0,000	1,013
Sabit	-4,437	1383,330	0,000	0,012	-9,884	1128,065	0,000	0,000

Model 2'ye baktığımızda bağımsız değişkenlerin değerlerini anlamlılık düzeyi dikkate alındığında büyükten küçüğe sıraladığımızda arazi değerleri (788,025), pazar durumu (9,882), altyapı (6,762), yığılma ekonomileri (4,782), prestij (3,461), arazi piyasası (1,555) şeklindedir. Ulaşılabilirlik Model 2'de anlamlı bulunmadığından wald değeri belirtilmemiştir.

Wald değerleri artıkça bağımsız değişkenlerin modelleri etkileme oranı artmaktadır. Bu durumu incelediğimizde her iki model arasında bağımsız değişkenlerin modeli etkileme oranları arasında benzerlikler ve farklılıklar yer almaktadır.

Pazar durumu bağımsız değişkenine baktığımızda Model 2'nin wald değerinin Model 1'den yüksek olduğu görülmektedir. Ayrıca Model 1'de β değerinin negatif olması wald değerinin Model 1'i negatif yönde etkilemesine neden olmaktadır (w1:4,047; w2:9,882). Altyapı bağımsız değişkenine baktığımızda Model 2'nin wald değerinin Model 1'den yüksek olduğu sonucu görülmektedir (w2:6,762; w1:4,480). Ulaşılabilirlik bağımsız değişkenine baktığımızda Model 1'in wald değerinin Model 2'den oldukça yüksek olduğu görülmektedir (w1:6,573; w2:0,040).

Diğer bir değişken olan prestij bağımsız değişkeni, her iki modelde birbirine çok yakın olup her iki modelde yarattığı etkinin aynı olduğu söylenebilir (w1:3,416; w2: 3,461).

Her iki model de arazi değerleri wald değerleri yüksek olup birbirinden farklıdır (w1:815,640; w2:788,025). Model 1'de wald değeri Model 2'den daha yüksek olup modeli etkileme oranı daha yüksektir. Yığılma ekonomileri Model 1'de, arazi piyasasıda Model 2'de anlamsız çıktığından karşılaştırmaya alınamamıştır.

Sonuç olarak Model 1'in temsil ettiği Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksları ve içinde yer aldığı bölgede arazi değerleri ve ulaşılabilirliğin üretici hizmet yer seçimine olan etkisi yüksek iken, Model 2'in temsil ettiği Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir aksları ve içinde yer aldığı bölgede altyapı ve pazar durumunun üretici hizmet yer seçimine etkisi büyüktür. Her iki modelde prestijin üretici hizmet yer seçimine etkisi aynı düzeydedir.

5.6 Bölüm Sonucu

Bu bölümde öncelikle İstanbul'da Avrupa ve Anadolu yakasında daha önceki bölümde ifade edilen Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy ilçelerinde ön plana çıkan mahallelerin tespiti yapılarak üretici hizmet firma sayısı ve çalışan sayısı (TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verileri) üst üstü getirilerek belirlenen yüksek değerler alınmış ve üst düzey hizmet verisi (İTO 2005-2006 verisi) ile de kontrol yapılmıştır. Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde ve Anadolu yakasında üretici hizmet firma sayıları (51-1200 adet aralığı) ve üretici hizmet çalışan sayılarının (501-20000 kişi) üst üste getirilerek çakıştıkları mahalleler seçilmiştir. Bu aşamanın ardından seçilen mahallelerde bağımsız değişken olarak belirlenen ilgili anket soruları veri tabanından çekilerek ve Çakır (1999) faaliyet kollarına uyumu kontrol edildikten sonra 2006 arazi değerleride bağımsız değişken olarak bu veriye eklenmiştir. Tüm bu aşamalardan sonra Model 1 Avrupa yakasında üretici hizmetlerde yoğunlaşma görülen Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde yer alan mahalleler Şişli-Beşiktaş-Büyükdere akslarını tamamlayıcı ve destekleyici olduğu için bu alan Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksları olarak; Model 2 Anadolu yakasında üretici hizmetlerde yoğunlaşma görülen Kadıköy ilçesinde yer alan mahalleler Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir akslarını tamamlayıcı ve destekleyici olduğu için bu alan Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir aksları

olarak tanımlanıp üretici hizmet yer seçimi kriterleri için literatür araştırmasıyla desteklenen hipotezler geliştirilerek iki model oluşturulmuştur.

Bu çalışmalar sonucunda her iki model de SPSS 18.0 programında Lojistik regresyona tabi tutulmuş ve çıkan sonuçlarla belirlenen hipotezlere yanıt aranarak her iki yakada üretici hizmetlerin davranışları ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Model 1 ve Model 2'yi anlamlılık düzeylerine göre karşılaştırdığımızda Model 1'de yığılma ekonomileri anlamlı değilken Model 2'de anlamlı ancak işareti negatif olduğu için tercih edilen alan dışı yığılma ekonomilerinin var olduğu ve bu değerlerin sonucu negatife yönlendirdiği bulunmuştur. Bu durum İstanbul'un çok merkezli yapısıyla açıklanmaktadır. Pazar durumuna baktığımızda Model 1'de anlamlı bulunmuş ancak işaretin yönü negatif olduğundan tercih edilen alan dışında pazarın yer seçtiği tespit edilmiştir. Bu durum Avrupa yakasında Şişli-Beşiktaş-Büyükdere akslarının içinde yer aldığı üretici hizmet yoğun bölgenin kendi sınırları dışında pazara sahip olduğu, bunun en önemli sebebinin yabancı sermayeli firmaların bu alanda yer seçmesi göterilerek bu pazarın yalnızca İstanbul il sınırları değil uluslar arası olduğu düşünülmektedir. Model 2'de ise pazar durumu anlamlı bulunmuş olup üretici hizmet yer seçiminde tercih edilen Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir akslarının içinde yer alarak bölgeyi olumlu etkilediği sonucuna varılmıştır.

Model çalışmasında wald değerleri göz önünde tutularak bir özetleme yaparsak Model 1'in temsil ettiği Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksları ve içinde yer aldığı bölgede arazi değerleri ve ulaşılabilirliğin üretici hizmet yer seçimine olan etkisinin yüksek olduğu; Model 2'in temsil ettiği Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir aksları ve içinde yer aldığı bölgede ise altyapı ve pazar durumunun üretici hizmet yer seçimine etkisinin büyük olduğu sonucu çıkmaktadır. Her iki modelde de prestijin üretici hizmet yer seçimine etkisi aynı düzeydedir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sanayi devriminden bilgi çağına kadar gelen süreçte kent merkezleri işgücü yoğun olan sanayi sektörünün baskısı altında kalmıştır. II. Dünya savaşı sonrası teknolojik gelişmelerle kent merkezlerinde yoğunlaşmaya başlayan hizmet sektörü beraberinde sanayinin desantralizasyonunu getirerek bir yer değişimi olmuştur. Özellikle yüz yüze görüşme ihtiyacı duyan ve teknolojik altyapıya yoğun ihtiyaç duyan üretici hizmet sektörü kent merkezinde bulunma ihtiyacı hissetmesi bu sektörün yer seçimi faktörlerinin belirginleşmesini ve tartışılmasını başlatmıştır. Konforlu ve ileri düzeyde teknolojik imkanlarla donatılmış A tipi ofis binalarında yer seçme ihtiyacı duyan üretici hizmet fonksiyonu için talebin karşılanması ve doğru yer seçimi gayrimenkul geliştiriciler ve plancılar için önemli bir konu haline gelmiştir. Bu süreçte İstanbul'da üretici hizmet firmalarının yer seçiminin doğru tanımlanması Türkiye'nin en kalabalık ve hızla gelişen kenti için önemli bir konu halini almıştır.

Üretici hizmetlerin anlaşılmasından önce hizmetin nasıl tanımlandığı ve gelişiminin anlaşılması üretici hizmetleri kavramada önemli bir aşamadır. Hizmetin tanımıyla ilgili farklı yaklaşımlar ve tartışmalar mevcuttur. Bazı araştırmacılar hizmet sektörünü gerçekleştikten sonra kaybolan ve tekrar nadiren üretilen kullanımlar olarak ifade ederken; talebi karşılamaya dönük sarf edilen emeğin maddi varlığı olmayan ekonomik faaliyet şeklinde ifade edenlerde mevcuttur. Fizyokratlar ise hizmetler tarım dışı faaliyetler olarak ifade edilmiştir. Diğer bir tanım ise iktisatçılar tarafından yapılmıştır. İktisatçılar hizmeti "ticarete uygun olmayan sektör" olarak ifade etmektedir.

Bagchi-Sen (2001) hizmet sektörünün fonksiyonel değişimini orta (üretici), final talep (tüketici) ve kar amacı gütmeyen servisler olarak ele alırken Gatrell'e (1999) gore hizmeti açıkladıktan sonra üretici ve tüketici olarak ayırmak gerekmektedir. OECD kriterleri incelendiğinde hizmetler üretici, tüketici, sosyal ve kişisel hizmetler olarak dört grupta yer aldığı görülmektedir. Model çalışmasında verinin kontrolünde kullanılan ve Çakır (1999) tarafından yapılan sınıflandırma OECD kriterlerine çok yakın olup üretici hizmetleri detaylı bir şekilde ifade etmektedir.

Hizmetlerin gelişimi Ekinci (2008) tarafından Sanayi Devrimi'nin, 1760'lı yıllarda başlayıp 1933'lü yıllara kadar devam ettiği, 1933'ten sonra ise 2. Dünya Savaşı'nın çıkmasıyla teknolojik gelişme süreci duraklamalar olmasına karşın, roket ve mikro dalgalar üzerinde yoğunlaşmaların sürdüğü şeklinde ifade edilmiştir. 1950'lerde ise teknolojik gelişmelerle özellikle otomotiv sanayisi belli bir safhaya gelmiş, nükleer enerji gibi yeni enerji kaynakları ortaya çıkmasıyla, özellikle 1980'lerde elektronik ve bilgisayar alanında ortaya çıkan gelişmelerle birlikte hizmet sektörünün büyümesini ve gelişmesini sağlandığı ifade edilmiştir. 1980 sonrasında ise teknolojik gelişmelerin iyice hız kazanmasıyla hızlı internet, fiber optik ağlar ve uydu bağlantılarıyla hizmet sektörü uluslar arası bağlantıların sağlandığı bir düzeye ulaşmıştır.

Hizmet sektörü uzmanlaşmış ve farklılaşmış birçok hizmet türünün içinde yer aldığı Dünya kentlerini tercih etmektedir. Hiyerarşide aynı kademede yer alan dünya kentleri aynı fonksiyonlar sunmamakta olup örnek olarak Sassen (2000) Amerika'da New York'un bankacılık, muhasebe ve reklamcılıkta ön planda yer aldığını ifade ederken Washington'un hukuk, araştırma ve geliştirme, örgüt üyeliği konularında ön plana çıktığını ifade etmiştir.

Dünya kenti ağının belirlenmesinde ilişkin yapılan güncel çalışmalardan biri olan Witlox ve Derudder'in (2004) çalışmasında kentlerin birbirleriyle olan ilişkileri ve bölgesel eğilimleri dikkate alınarak yeni bir global kentsel hiyerarşi oluşturulmuştur. Londra ve New York sahip oldukları yüksek iletişim ve hizmet düzeyi ile merkezde yer alırken İstanbul; Bangkok, Atlanta, Berlin, ve Varşova ardından II nolu bant içinde yer almakta olup bantın en düşük düzeyli iletişim seviyesine sahiptir.

Avrupa'daki kentlerde hizmet sektörü %80'in üzerinde pay alarak hâkim sektör durumundadır. İstanbul'da ise, bu oran Avrupa'nın diğer metropoliten kentlere göre farklılık göstermekte ve hizmetler %59,9'luk oranla oldukça geri planda kalmaktadır.

Üretici hizmet sektörünün gelişimi MacPherson (1997) tarafından üç kuramsal koşulla açıklanmakta olup bunlar firmaların faaliyet alanında iç maliyetlerindeki orantısızlığının firmanın içsel aktivite sağlama yeteneğini kısıtlaması, özelleşmiş hizmetlerin firmaların teknolojik düzeylerinin artmasını sağlaması ve son olarak ise üretici hizmet firmalarının yetersiz olduğu bölgeler yeni sanayi firmalarını etkilemek adına dezavantaja sahip olması şeklinde ifade edilmiştir.

Global ekonomik yapıyı oluşturan en önemli unsurlardan biri olan üretici hizmet endüstrileri finans, sigorta, emlak hizmetleri ve üretimle ilgili iş hizmetleri olup, merkezi alanın oluşumunda önemli bir role sahiptir. Sassen'e (2001) göre bu hizmetlerdeki firmalar ticari alanların fiyatlarını yükseltmekte, endüstriyel ve iş hizmetlerine olan ihtiyacı arttırmaktadır.

Üst düzey hizmetlerin kent merkezlerinde konumlanırken yer seçimlerini etkileyen temel faktörlerin başında prestij öğeleri, erişebilirlik, ulaşım bağlantıları, fark edilebilirlik, fiziksel koşulların iyi durumda olması (bina ve çevre), sektörel faaliyetlere yakınlık, müşteri potansiyeli, alt sektör firmalarına yakınlık, aynı sektördeki firmalara yakınlık, mülkiyet gelmekte olup bunların yanında hükümet politikaları ile metropoliten alan içinde imar planlarında yetki alanı farklılıkları, altyapı ve vergi politikalarıda yer seçimini etkileyen diğer faktörleri oluşturmaktadır.

TUİK Hanehalkı İşgücü Araştırması 2008 eylül dönemi sonuçlarına göre Türkiye'de istihdam edilenlerin % 27.6'sı tarım, % 19.7'si sanayi, % 6'sı inşaat, % 46.7'si ise hizmetler sektöründe olup inşaatında da eklenmesiyle hizmetler %52,7 oranına çıkmaktadır.

Hizmet sektörünün Türkiye'deki gelişiminde özellikle yabancı sermayenin etkisi önemlidir. Berköz ve Türk (2008) tarafından yapılan çalışmada yabancı sermayenin Türkiye'deki değişimi incelenmiş, 1980 yılına kadar gelen yabancı sermayenin %87'si sanayi sektörüne yatırım yaparken bu oran günümüzde %45 oranına düştüğü ve hizmet sektörünün payının 1980 yılında %13 oranında iken günümüzde büyük bir artış gösterek %53 seviyelerine çıktığı görülmüştür.

İstanbul'da 1980'lere kadar sanayi politikaların etkisi görülürken 1980 sonrası gelişmelerde hizmet sektörünün etkisi büyüktür. 1980 sonrası tarihi yarımada bölgesi, ulaşım imkanlarıylala sur dışında gelişmeye başlayan merkezlere doğru yayılma eğilimi gösterirken, Şişli bölgesi güney ve kuzey yönünde bütünleşme, yığılma ve yayılma süreçlerini yaşamış, 1980 öncesi büyüyen merkezler arasında belirtilen Beşiktaş ve Kadıköy ise sağlanan ulaşım altyapıları sonucunda gelişmelerini sürdürmüşlerdir.

1980 sonrası politikalarla Avrupa yakasında Şişli-Maslak aksında, Asya yakasında ise Altunizade-Kozyatağı'nda uluslar arası iş merkezi oluşumu başlatılmış ve Şişli-Maslak aksında yapılaşma gökdelen şeklinde gelişmeye başlamıştır.

İstanbul'da kent merkezini etkileyen üst ölçekli planlara bakıldığında 1980 İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı'nda, İstanbul'da Merkezi İş Alanı olarak Tarihi Yarımada içinde yer alan Eminönü ilçesinin büyük bir bölümü ve Fatih ilçesinin Eminönü ilçe sınırına yakın olduğu alanlar; Beyoğlu sit alanından Halaskargazi Caddesi boyunca Şişli'ye aks şeklinde ilerleyen ticaret bölgesi ve Beşiktaş ilçesinde Barbaros Bulvarı boyunca uzanan ticaret bölgesi olduğu görülmekte olup Halaskargazi Caddesi ve Barbaros Bulvarı üzerindeki ticaret bölgesi Gayrettepe'de birleşmektedir.

1995 İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı'nda Şişli ve Şişli ilçesinin Beşiktaş ucuna sarkan bölgesi, Levent–Maslak aksı "sıhhileştirilecek hizmet alanları" olarak tanımlanırken Kadıköy'ün 1. Derece Alt Merkez olarak geliştiği ve tüm Doğu Yakası'nı hinterlandı altında bulunduğu ifade edilmiştir. Planda ayrıca hizmet gelişme alanı olarak Batı Yakası'nda Bayrampaşa ilçesi ve Şişli–Maslak bölgesi; Doğu Yakası'nda ise Kadıköy– Kozyatağı bölgesine dikkat çekilmiştir.

Son olarak ise 2009 tarihli 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu'nda Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar uzanan mevcut MİA ile MİA'nın batı yönünde, Topkapı-Maltepe-Bayrampaşa'yı kapsayan alana doğru gelişebileceği alanlar ve Altunizade, MİA ve Bütünleşme Bölgesi olarak tanımlanmıştır. Beşiktaş ve Kadıköy'ün geleneksel merkezi de MİA ve Bütünleşme Bölgesi içinde yer almaktadır. Raporda ayrıca anadolu yakasında Kartal ile Kozyatağı-Ataşehir birinci derece merkezler olarak tanımlanmıştır.

İstanbul'da hizmet sektörünün mekansal gelişiminin ortaya konmasında TUİK verilerinin 1985-1992-2002 işyeri sayımı verileri incelendiğinde kentte hizmet çalışan sayılarının gittikçe arttığı tespit edilmiştir. Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy ilçelerinin Hizmet İşgücü dağılımı incelendiğinde öncelikle her üç ilçenin 2002 yılında en yüksek hizmet işgücü sahip olduğu tespit edilmiş olup hizmet çalışan sayısı büyükten küçüğe Şişli (139535) yla birinci, Kadıköy (106717) ve Beşiktaş (78779) şeklinde sıralanmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından (Ticaret ve Hizmetler Grubu, 2006) hazırlanan İTO 2005-2006 yılı firma sayılarının hizmet türlerine ayrılması ile belirlenen hizmet sektörlerinin ilçelere dağılımına bakıldığında toplam da 285997 adet firmanın %80'i dağıtıcı hizmet türüne girdiği ve üst düzey hizmetleri içeren

üretici hizmetler %15'lik oranla, dağıtıcı hizmetin ardından İstanbul ili genelinde ikinci sırada yer aldığı görülmüştür. İstanbul genelinde ilçelere göre üretici hizmetlerin dağılımına bakıldığında, Kadıköy (9499 firma), Şişli (6577 firma) ve Beşiktaş (4160 firma) ilçelerinin ön planda yer aldığı tespit edilmiştir.

İTO 2005-2006 verilerine göre ise İstanbul'da 461 adet holding bulunmakta olup bunların İstanbul Avrupa yakasında Şişli (104 adet-%22,5), Beşiktaş (79 adet- %17) ile ön plana çıktığı İstanbul Anadolu yakasında ise Kadıköy (40 adet- %9) ile ön plana çıktığı görülmüştür. İstanbul genelinde ilçelere göre üretici hizmetlerin firma dağılımına bakıldığında ise büyükten küçüğe, Kadıköy (9499 firma), Şişli (6577 firma) ve Beşiktaş (4160 firma) ilçelerinin ön planda olduğu görülmüştür. Holdinglerin mekansal dağılımında Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde ağırlıkla TEM ve E-5 bağlantısı boyunca Büyükdere aksı ve Barbaros Bulvarı boyunca, Anadolu yakasında ise Kadıköy ilçesinde ağırlıklı olarak E-5 üstü Kozyatağı kavşağı civarında yer seçdikleri görülmüştür.

Üretici hizmet firmalarında çalışan sayılarının tespitinde TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verileri kulanılmış olup Kadıköy, Şişli ve Beşiktaş her iki üretici hizmet kolunda ön planda olduğu tespit edilmiştir. Mahalle bazlı bu veride üretici hizmetleri tam olarak içeren mali aracı kuruluşların faaliyetleri ve gayrimenkul, kiralama, iş faaliyetlerinde yer alan firmalardaki çalışan toplamı kullanılarak ön plana çıkan ilçelerdeki mahalle bazlı üretici firma ve çalışan sayıları mekansal olarak gösterilmiştir.

İstanbul'da Üretici hizmet firma büyüklüklerinin tespitinde İTO 2005-2006 verileri kullanılarak yapılan çalışma sonucunda İstanbul'daki üst düzey hizmetlerin sermaye büyüklüğü arttıkça Avrupa yakasında daha kuzeyde (Maslak-Büyükdere Aksı), Anadolu yakasında ise Doğu ve Kuzeydoğu (Ataşehir-Kozyatağı aksı) yönünde yer seçtikleri görülmüştür.

Model çalışmasında İstanbul'da Avrupa yakasında yer alan Şişli, Beşiktaş ve Anadolu yakasında yer alan Kadıköy ilçelerinde ön plana çıkan mahallelerin tespiti yapılarak üretici hizmet firma sayısı ve çalışan sayısı (TUİK 2002 Sanayi ve İşyeri sayımı verileri) üst üstü getirilerek belirlenen yüksek değerler alınmış ve üst düzey hizmet verisi (İTO 2005-2006 verisi) ile de kontrol yapılarak mahalleler belirlenmiştir. Seçilen mahallelerde bağımsız değişken olarak belirlenen ilgili anket

soruları veri tabanından çekilmesi ardından Çakır'ın (1999) yaptığı çalışmada elde ettiği üretici hizmet sınıflaması kullanılarak sınıflandırma kontrol edildikten sonra 2006 arazi değerleride bağımsız değişken olarak bu veriye eklenmiştir. Avrupa yakasında üretici hizmetlerde yoğunlaşma görülen Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde yer alan mahalleler Şişli-Beşiktaş-Büyükdere akslarını tamamlayıcı ve destekleyici olduğu için bu alan Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksları olarak tanımlanarak Model , Kadıköy ilçesinde yer alan mahalleler Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir akslarını tamamlayıcı ve destekleyici olduğu için bu alan Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir aksları olarak tanımlanıp Model 2 oluşturulmuştur. Her iki model de üretici hizmet yer seçimi kriterleri için literatür araştırmasıyla desteklenen hipotezler oluşturulmuş olup SPSS 18.0 programında Lojistik regresyona tabi tutulan her iki model de, belirlenen hipotezlere yanıt aranarak her iki yakada üretici hizmetlerin davranışları ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Model çalışmaları sonucunda Model 1 ve Model 2'yi anlamlılık düzeylerine göre karşılaştırdığımızda Model 1'de yığılma ekonomileri anlamlı çıkarken, Model 2'de anlamlı ancak işareti negatif olduğu için tercih edilen alan dışı yığılma ekonomilerinin var olduğu görülmüş olup İstanbul'un çok merkezli yapısı bu durumu açıklamaktadır. Pazar durumuna baktığımızda Model 1'de anlamlı bulunmuş ancak işaretin yönü negatif olduğundan tercih edilen alan dışında pazarın yer seçtiği tespit edilmiştir. Bu durum Avrupa yakasında Şişli-Beşiktaş-Büyükdere akslarının içinde yer aldığı üretici hizmet yoğun bölgenin kendi sınırları dışında pazara sahip olduğu, bunun en önemli sebebinin yabancı sermayeli firmaların bu alanda yer seçmesi göterilerek bu pazarın yalnızca İstanbul il sınırları değil uluslar arası olduğu düşünülmüştür. Model 2'de ise pazar durumu anlamlı bulunmuş olup üretici hizmet yer seçiminde tercih edilen Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir akslarının içinde yer alarak bölgeyi olumlu etkilediği sonucuna varılmıştır.

Model çalışmasının sonucunda bağımsız değişkenlerin wald değerlerine göre bir karşılaştırma yapıldığında Model 1'in temsil ettiği Şişli-Beşiktaş-Büyükdere aksları ve içinde yer aldığı bölgede arazi değerleri ve ulaşılabilirliğin üretici hizmet yer seçimine olan etkisinin yüksek olduğu; Model 2'in temsil ettiği Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir aksları ve içinde yer aldığı bölgede ise altyapı ve pazar durumunun üretici hizmet yer seçimine etkisinin büyük olduğu sonucu ortaya çıkarken, iki modelde de prestijin üretici hizmet yer seçimine etkisinin aynı düzeyde olduğu görülmüştür.

Model çalışmasında kısıtlayıcılar olarak korelasyona neden olan sorular, maslak mahallesinde anket sayısının azlığı ve Ateşehir bölgesinde Merkezi hükümet tarafından uygulamaya yönelik düşünülen Finans Merkezi kararı yer almaktadır.

Avrupa yakası üretici hizmet alanlarının yoğun olduğu bölgeyi temsil eden Model 1, her ne kadar Anadolu yakası üretici hizmet alanların yoğun olduğu bölgeyi temsil eden Model 2 ile benzer özelliklere sahip olsa da yabancı sermayeli firmaların ve holdinglerin yoğun olarak yer seçtiği Avrupa Yakası üretici hizmet yoğun bölge İstanbul'un hakim üretici hizmet alanı olduğu açıktır. Anadolu yakasının Avrupa yakasına göre daha planlı gelişmesi bir avantaj oluştururken Avrupa yakasının sahip olduğu ulaşım altyapısı ve geleneksel merkezle olan yakınlığı, iletişimi, yüksek katlı yapı yapmaya uygun büyük parsellerin varlığı Avrupa yakasını üst düzey hizmetler için daha çekici kılmaktadır.

İstanbul'da düşünülen yeni ulaşım yatırımlarının üretici hizmetlerin yer seçim kararlarını etkileyeceği; yeni merkez alanlarının planlı bir yapılanma ve model çalışmaları ile desteklenerek yer seçim tercihlerinin belirlenmesinin gerekli olacağı öngörülmektedir.

İstanbul'da Kadıköy-Kartal metrosu ve Marmaray projesinin tamamlanmasıyla Model 2'nin temsil ettiği Kadıköy-Kozyatağı-Ataşehir akslarında yer seçimi kriterlerinin yeniden değerlendirilmesi, özellikle Merkezi Hükümet tarafından Ataşehir'de uygulanması planlanan Finans Merkezi'nin uygulama aşamasında ve bitirildiğinde sonuçlarının model çalışmalarıyla irdelenmesinin yararlı olacağı düşünülmektedir.

İstanbul'da sanayiden hizmete dönüşen Yenibosna Aksı, Ümraniye-Tepeüstü ve çevresinin ilerde yapılacak model çalışmalarında incelenmesi; her iki yakada çalışmaları sürdürülen Marmaray ve metro yatırımlarının bitirilmesiyle üretici hizmet yer seçimi davranışlarının yeniden irdelenmesi önerilmektedir.

Sonuç olarak İstanbul'da üretici hizmetlerin yer seçiminde Avrupa yakası ve Anadolu yakası arasındakı farklılıklar ve benzerlikler ortaya koyularak ilerde yapılacak yer seçimi tespitlerine bir katkı sağlanmaya çalışılmıştır. Gayrimenkul geliştirme firmaları ve şehir plancıları tarafından değerlendirilebileceği düşünülen bu çalışmanın İstanbul'da yeni merkez alanlarının yer seçiminde yardımcı ve örnek olması amaçlanmıştır.

KAYNAKLAR

Abraham, K., Taylor S., 1996. Firms' use of outside contractors: Theory and evidence, *Journal of Labor Economics*, **14**, 394-424.

Akpınar, A. ve diğerleri. 1998. Transprit and tourism: a study on the utility of tourism for restoration/transformation of community qualities in selected neighborhoods of the historic peninsula/Istanbul, *Paper presented in the International Conference on Heritage*, *Multicultural Attractions and Tourism,* August 25-27, Boğaziçi University, Istanbul.

Allen, J., 1988. Service industries: unevendevelopment and uneven knowledge, *Area*, **20**, 15-22.

Andersson, M., 2006. Co-location of manufacturing and producer services: A simultaneous equation approach, In Entrepreneurship and dynamics in the knowledge economy, ed. C. Karlsson, B. Johansson and R.R. Stough, 94-124. New York and London: Routledge.

Bagchi-Sen, S., 2001. Wage Variations in Advanced Producer Service Work in New York, *The Service Industries Journal,* **21**, 3, 64-86.

Bailly, A., Boulianne L., 1992. *Evolution des centres tertiaires, mobilite' des entreprises de seruices et reorganisations urbaine,* Lausanne: CEAT.

Bailly, A., Maillat D., 1988. *Le secteur tertiaire en question,* Paris, ERESA-Economica.

Bailly, A.S., 1995. Producer Services Research in Europe, *The Professional Geographer*, **47**, 70-74.

Balistreri E. J., Rutherford T. F., Tarr D. G., 2009. Modeling services liberalization: The case of Kenya, *Economic Modelling,* **26,** 668-679.

Baumol, W. J., 2001. *Paradox of the services: Exploding costs, persistent demand. In The growth of service industries: The paradox of exploding costs and persistent demand*, ed. T. Ten Raa and R. Schettkat. Cheltenham: Edward Elgar.

Beaverstock, J. V., Smith, R. G., Taylor, P. J., 1999b. The long arm of the law: London's law firms in a globalizing world-economy, *Environment and Planning A,* **31** (10), 1857-1876.

Beaverstock, J. V., Smith, R. G., Taylor, P. J., 2000. Geographies of globalization: US law firms in world cities, *Urban Geography*, **21** (2), 95-120.

Berköz, L., 1994. İstanbul'da Merkezi İş Alanında Hizmet Sektörü Faaliyetlerinin Yerseçimi Özelliklerinin Saptanması, *İTÜ Rektörlüğü Araştırma Fon Saymanlığı Destekli Araştırma Projesi*, İstanbul.

Berköz, L., 1997. *Sectoral Clustering in the Istanbul Metropolitan Area*, 37. ERSA Congress, 26-29.8.1997, Roma, Bildiriler, CD ROM, T9.

Berköz, L., 1998. *İstanbul'daki Üst Kademe Hizmetlerin Yerseçimi Özellikleri*, DPT Destekli Araştırma Projesi, Proje No: 118.

Berköz, L., Eyüboğlu, E., 2007. Intra Metropolitan Location of Producer-Service FDI in Istanbul*, European Planning Studies*, **15** (3), 357-381.

Berköz, L., Türk, Ş. Ş., 2008.Yabancı Sermayeli Firmaların Türkiye'deki Mekansal Yerseçimi Üzerine Modeller*,* İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörlüğü, Sayı:1640.

Beyers, W., 1993. Progress Report: Producer Services, *Progress in Human Geography*, **17**, 221-231.

Bluestone, Barry, Harrison, Bennett, 1982. *The Deindustrialization of America: Plant Closings, Community Abandonment, and the Dismantling of Basic Industry*, Basic Books, New York.

Bradshaw, T., Blakely, E., 1979. *Rural Communities in Advanced Industrial Society*, New York, Praeger.

Brown, Clair, Haltiwanger, John, Lane, Julia, 2006. *Economic Turbulence: is a Volatile Economy Good for America?,* Chicago University,Chicago.

Bryson, J.R., Daniels, P. W., Warf, B., 2003. *Service worlds,* People, organisations, Technologies, London: Routledge.

Camagni, R., 1998. *Beyond complexity in urban development stuTUİKs*. In: Bertuglia, C., Bianchi, G., Mela, A. (Eds.), The City and its Sciences. Physica-Verlag, Heidelberg.

Castells, M., 1996. *The information age: economy, society, and culture*. Vol. I. The Rise of the Network Society, Blackwell, Oxford.

Chinitz, B., 1961. Contrast in agglomeration: New York and Pittsburgh. American Economic Review, *Papers and Proceedings,* **51**, 279–89.

Christaller, W., 1933. *Central Places in Southern Germany*, Translated by C.W. Baskin. Prentice-Hall, Englewood Cliffs, NJ.

Christiane Hipp, C., Hariolf Grupp, H., 2005. Innovation in the service sector: The demand for service-specific innovation measurement concepts and typologies, *Research Policy*, **34**, 4, 517-535.

Clark, C., 1940. *The conditions of economic progress*, London: Macmillan.

Coffey, W., Bailly A., Maillat, D., 1987. Service activities and regional development, *Environment and Planning A*, **19**, 653-58.

Coffey, W., Bailly, A., 1991. Producer Services and Flexible Production: An Explanatory Analysis, *Growth and Change,* Fall, 95-118.

Coffey, W.J., Polese, M., 1987. Intrafirm trade in business services: Implications for the location of office-based activities, *Papers of the Regional Science Association,* **62**, 71-80.

Coffey, W. J., Drolet, R., Polese, M., 1993. *The intrametropolitan location of highorderservices: Patterns, factors and mobility in Montreal*, Presented at the North American meetings of the RSAI, Houston, November 12-14.

Couto, R. A., 1994. *An American Challenge,* Dubuque, IA: KendaWHunt.

Cuadrado R., J. R., Del Rio, C., 1989. Structural change and the evolution of the service sector in the OEC*, The Service Industries Journal,* **3**, 439-468.

Çakır, I. B., 1999**.** Dünya Kentleri ve İstanbul'da Hizmet Sektörünün Özellikleri*, Yüksek Lisans Tezi,* İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Dall'erba, S., Percoco M.,Piras, G., 2006. *The European regional growth process revisited: Increasing returns and spatial dynamic setting*. University of Illinois at Urbana-Champaign, Regional Economics Applications Laboratory Discussion Paper REAL 06-T-13.

Dall'erba, Sandy, Percoco, Marco, Piras, Gianfranco, 2009. Service industry and cumulative growth in the regions of Europe, *Entrepreneurship & Regional Development*, **21**, 4, 333-349.

Daniels, P., 1985. *Service Industries,* London, Methuen.

Daniels, P., 1993. *Service industries in the World Economy*, Blackwell, Oxford.

Daniels, P., 1995. Producer Services Research in the United Kingdom, *Professional Geographer*, 47, 82-86.

Daniels, P., 1996. *The Global Economy in Transition,* Harlow, UK: Longman.

Daniels, P., Thrift, N., 1987. *The geographies of the UK service sector*, Working Paper 6, University of Liverpool and University of Bristol.

Daniels, P., ve diğerleri, 1991. *Services and Metropolitan Development,* London: Routledge.

Daniels, P. W., 1985. *Service industries*: A geographic appraisal. London: Methuen.

Dicken, P., 1992. *Global Shift* 2d ed, New York: Guilford Press.

Dillman, D., Beck, D., 1986. The Past Is Not the Future: Urban Quality of Life as We Approach the 21st Century, *Urban Resources,* **3**, 43-47.

DiTomaso, Nancy, 2001. *The loose coupling of jobs: the subcontracting of everyone?* In: Berg, Ivar, Kalleberg, Arne L. (Eds.), Sourcebook of Labor Markets: Evolving Structures and Processes, Kluwer Academic/Plenum, New York, 247-270.

Dökmeci, V., Balta, N., 1999. The evolution and distribution of Hotels in Istanbul, *European Planning Studies*, **7**, 1, 99-110.

Dökmeci, V., Berköz, L., 1994.Transformation of Istanbul from a Monocentric to a Polycentric City, *European Planning Studies*, **2**, 2, 193-205.

DPT, 2000. *Hizmet Ticaretinin Serbestleştirilmesi*, 8.BYKP, Özel İhtisasKomisyonu Raporu, DPT:2543-ÖIK:559, Ankara.

Dura, C., Atik H., 2002. *Bilgi Toplumu, Bilgi Ekonomisi ve Türkiye*,Istanbul, Literatür Kitabevi.

Durmuş, A., 2010**.** Lojistik Depo Yerseçimine Etki Eden Faktörlerin Modellenmesi: İstanbul Örneği*, Yüksek Lisans Tezi,* İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Ekinci, M. B., 2008. *Uluslar arası Hizmet Ticaretinde Gelişmekte Olan Ülkeler ve Türkiye*, İstanbul Ticaret Odası, Yayın No. 2008-10, İstanbul.

Erkip, F., 2000. Global transformations versus local dynamics in Istanbul, *Cities*, **17**, 5, 371-377.

Erkip, F., 2005. The rise of the shopping mall inTurkey: the use and appeal ofa mall in Ankara, *Cities*, **22**, 2, 89-108.

Ernste, H., Jaeger C. ve diğerleri, 1989. *Infomation Society and Spatial Structure,* London: Belhaven.

Ettlinger, N., Clay, B., 1991. Spatial Divisions of Corporate Service Occupations in the United States, 1983–1988, *Growth and Change,* **22**, 36-53.

Florida, Richard., 2002. *The Rise of the Creative Class*, Basic Books, New York.

Frisbie, W. P., Kasarda J. D., 1988. *Spatial Processes*, 629-666, in Handbook of Sociology, edited by Neil J. Smelser. Newbury Park, CA, Sage.

Fuguitt, G., Brown D., Beale, C., 1989. *Rural and Small Town America.* New York: Russell Sage Foundation.

Garreau, J., 1991. *Edge Cities: Life on the new frontier*, New York Doubleday.

Gatrell, J. D., 1999. Re-thinking Economic Development in Peripheral Regions, *The Social Science Journal*, **36**, 4, 623-639.

GİB, 2006. İstanbul ili 2006 yılı Arsa ve Arazi Asgari Metrekare Birim Değerleri.

Gillespie, A. E., Green, A. E., 1987. The changing geography of producer services employment in Britain, *Regional Studies*, **21**, 397-411.

Glasmeier, A., Howland, M., 1995. *From Combines to Computers,* Albany: State University of New York Press.

Glasmeier, A., M. Howland., 1994. Service-Led Rural Development: Definitions, Theories, and Empirical Evidence, *International Regional Science Review*, **15**, 197-229.

Goe, R.,1990. Producer Services, Trade, and The Social Division Of Labor, *Regional Studies,* **24**, 327-342.

Goe, R., 1991. The Growth of Producer Services Industries: Sorting Through the Externalization Debate, *Growth and Change*, Fall, 118-141.

Goe, R., 1994. The Producer Services Sector and Development within the Deindustrializing Urban Community, *Social Forces*, **72**, 971-1009.

Goe, R., J. Shanahan., 1990. A Conceptual Approach for Examining Service Sector Growth in Urban Economies: Issues and Problems in Analyzing the Service Economy,*Economic Development Quarterly,* **4**, 144-153.

Grant II, Sherman D., Wallace, Michael, 1994. The political economy of manufacturing growth and decline across the United States*, Social Forces*, **73**, 33-63.

Hall, P., 2001. *Christaller for a global age.* GaWC Research Bulletin No. 59.

Hansen, N., 1990. Do producer services induce regional economic development?, *Journal of Regional Science,* **30**, 465-476.

Hansen, N., 1993. Producer services, productivity and urban income, *Review of Regional Science,* **3**, 255-64.

Hansen, N., 1994. The Strategic Role of Producer Services in Regional Development, *International Regional Science Review*, **16**, 187-196.

Harrington, J. W. ve Campbell, H.S., 1997. The suburbanization of producer service employment, *Growth and Change,* **28** (Summer 1997), 335-359, University of Kentucky.

Harrington, J., 1995. Producer Services Research in the Unite States, *Professional Geographer,* **47**, 87-98.

Harrington, J., Macpherson, A., Lombard, J., 1991. Interregional Trade in Producer Services, *Growth and Change,* **22**, 75-94.

Harrison, B., Bluestone,B.,1988. *The Great U-Turn*, New York, Basic Books.

Harrison, Bennett, 1994. *Lean and Mean*, Basic Books, New York.

Harvey, David, 1989. *The Condition of Post-Modernity*, Basil Blackwell, Cambridge.

Hepworth, M., 1989. *The geography of the information economy,* New York, GuilfordPress.

Hepworth, M., Green, A., Gillespie A., 1987. The Spatial Division of Information Labor in Great Britain, *Environment and Planning A,* **19**, 793-806.

Herbert, M., Hansen J. C., ve diğerleri, 1990. *Unfamiliar Territory: The Reshaping of European Geography,* Aldershot: Avebury.

Hoover, E. M., 1937. *Location theory and the shoe and leather industries*, Cambridge, MA: Harvard University Pres.

Howells, J., 1988. *Economic, Technological and Locational Trends in European Seivices,* Aldershot: Avebury.

Howells, J., Green, A., 1986. Location, technology, and industrial organisation in UK services, *Progress in Planning,* **26**, 83-183.

Illeris, S., 1989. *Services and regions in Europe*, Brookfield, VT: Gower.

Illeris, S., 1991. *Location of services in a service society,*The changing geography of advanced producer services,edited by P.W. Daniels and F. Moulaert, London,Belhaven Press.

Illeris, S., 2005. The role of services in regional and urban development: A reappraisal of our understanding, *The Service Industries Journal*, **25**, 447-60.

Irwin, M. D., Kasarda J. D., 1991. Air Passenger Linkages and Employment Growth in U.S. Metropolitan Areas*,American Sociological Review*, **56**, 524-537.

İBB, 1995. *1/50000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Plan Raporu,* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü.

İBB, 2005a. *MİA ve Alt Merkezler Kademelenmesi Raporu,* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü.

İBB, 2005b. *Hizmet Sektörünün Gelişiminin İncelenmesi Raporu,* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü.

İBB, 2005-2006. *Hizmet Sektörü Anket Çalışması*.

İBB, 2006a. *İstanbul Metropolü'nün Gelişim Sürecinin Ana ve Alt Sektörler Bazında Detaylandırılarak İncelenmesi; Dünyadaki Metropol Kentleriyle Kıyaslanması Raporu,* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü, Şehir Planlama Müdürlüğü.

İBB, 2006b. *İstanbul Metropoliten Alanı ve Yakın Çevresinde Bütün Hizmet Sektörlerinin Mekansal Dağılımlarının İncelenmesi Raporu,* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü.

İBB, 2006c. *İstanbul'da yer alan hizmetler sektöründeki Faal işgücünün dağılım düzeni analizi Raporu,* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü.

İBB, 2006d. *İstanbul Metropoliten Alanı Hizmet Sektörü Anket Raporu,* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü.

İBB, 2007. *Ticaret ve Hizmet Alanlarının Fotoğraflanması Çalışması*, Ekim 2007.

İBB, 2008. *İstanbul Hizmet Sektörü Analiz Çalışmaları Sonuç Raporu*, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü.

İBB, 2009. *1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Raporu*, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü.

İTO, *İstanbul Ticaret Odası 2005-2006 verileri*.

Jacobs, J., 1969. *The economy of cities*, New York, Random House.

Jaffee, D., 1986. The Political economy of job loss in the United States, 1970–1980. *Social Problems*, **33**, 297-318.

Jesperson, M., 1982. *Industriens beliggenhedsvalg*, Kopenhagen: Nord REFO.

Johanson J., Mattson, L., 1987. *Interorganizational relations industrial systems; A network approach compared with the transaction cost approach*, Working Paper No 7. Uppsala: Foretagsekonomiska Institutionen.

Keyder, C., 2000. Arka Plan, In C. Keyder (Eds.) *İstanbul küresel ve yerel arasında*, İstanbul, Metis Yayınları, 9-40.

Klaesson, J., 2001. Monopolistic competition, increasing returns, agglomeration and transport costs, *Annuals of Regional Science*, **35**, 375-94.

Kocabaş, A., 2006. Urban conservation in Istanbul: evaluation and re-conceptualisation, *Habitat International*, **30**, 107-126.

Korres, G.M., Tsobanoglou, G. O., Kokkinou, A., 2011. Innovation Geography and Regional Growth in European Union, *Sage Open*, June.

Leo, P. Y., and Philippe J., 1991. Multi-sited versus compact producer service firms, *Growth and Change,* **22**, 142-56

Levy, F., Murnane, R. J., 1992. U.S. earnings levels and earnings inequality: a review of recent trends and proposed explanations*, Journal of Economic Literature*, **30**, 1333-1381.

Lincoln, J., 1978. The Urban Distribution of Headquarters and Branch Plants in Manufacturing, *Demography*, **15**, 213-222.

Logan, J., Molotch H., 1987. *Urban Fortunes,* Berkeley: University of California Press.

Lösch, A., 1954. *The Economics of Location*. Yale University Press, New Haven, CT.

MacPherson, A., 1997. The Role of Producer Service Outsourcing in the Innovation Performance of New York State Manufacturing Firms, *Annals of the Association of American Geographers,* **8**, 52-71.

Maggard, S. W., 1994. From Farm to Coal Camp to Back Office and McDonald's: Living in the Midst of Appalachia's Latest Transformation, *Journal of Appalachian Studies Association,* **6**, 14-38.

Malecki, E., 1991. *Technology and Economic Development: the Dynamics of Local, Regional, and National Change.* London: Longman Scientific and Technical.

Marshall, A., 1920. *Principles of economics*. London, Macmillan.

Marshall, J. N., 1983. Business-service activities in British provincial conurbations*, Environment and Planning A*, **15**, 343-59.

Marshall, J. N., 1988. *Services and uneven development*, London: Oxford University Press.

Marshall, J.N., Wood, P., Daniels, P., McKinnon, A., Bachtler, J., Damesick, P., Thrift, N., Gillespie, A., Green, A., Leyshon, A., 1988. *Services and Uneven Development*. Oxford University Press, Oxford.

Mencken, F.J., Singelmann, J., 1998. Socioeconomic Performance in Metropolitan and Nonmetropolitan Areas during the 1980s, *The Sociological Quarterly*, **39**, 2, 215-238.

Mert, Z.G., 2003. 1980 Sonrası Üretim ve Hizmet Etkinlikleri İlişkilerinin Tanımlanması, Mekana Yansımaları ve İstanbul Bölgesi Kapsamında Bir Değerlendirme, *Doktora Tezi,* İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Mizruchi, Mark S., Stearns, Brewster L., 1994. *Money, banking and Financial markets*. In: Smelser, Neil J., Swedberg, Richard (Eds.), The Handbook of Economic Sociology. Princeton University, Princeton, 313-341.

Molleri S. and Robin, B.A., 2008. The contours of stratification in service-oriented economies, *Social Science Research*, **37**, 1039-1060.

Monnoyer, M-C., Philippe, J., 1991. *Localisation factors and development strategiesof producer services. in The changing geography of advanced producer services,*edited by P.W. Daniels and F. Moulaert, London, Belhaven Press.

Morris, Martina, Western, Bruce, 1999. Inequality in earnings at the close of the twentieth century, *Annual Review of Sociology*, **25**, 623-657.

Moulaert, F., 1992. *Advanced Producer Service Firms:Their Changing Locational Geography in Europe,* Budapest: *E.S.E –RURE.*

Mulgan, G., 1995. Kentin Değişen Yüzü, Hall,S. ve Jacques, M.(ed), Politikanın Değişen Çehresi içinde, *Ayrıntı Yayınları*, 207-213.

Nelson, Joel I., Lorence, Jon, 1985. Employment in service activities and inequality in metropolitan areas, *Urban Affairs Quarterly*, **21**, 106-125.

Nielsen, Francois, Alderson, Arthur S., 1997. The Kuznets Curve and the Great U-Turn: income inequality in U.S. counties, 1970 to 1990, *American Sociological Review*, **62**, 12-33.

O'Farrell, P., L. Moffat, Hitchens, D., 1993. Manufacturing Demand for Business Services in a Core and Peripheral Region: Does Flexible Production Imply Vertical Disintegration of Business Services?, *Regional Studies,* **27***,* 385-400.

O'hUallachain, B., 1989. Agglomeration of Services*,Growth and Change*, **20**, 34-49.

O'hUallachain, B., Reid, N., 1991. The Location and Growth of Business and Professional Services in American Metropolitan Areas, 1976–1986, *Annals of the Association of American Geographers,* **81**, 254-70.

O'hUallachain, B., Reid, N., 1992. The Intra-Metropolitan Location of Services in the United States, *Urban Geography,* **13**, 334-54.

Ohlin, B., 1933. *Interregional and international trade,* Cambridge, MA, Harvard University Press.

Öktem, B., 2005. *Küresel kent söyleminin kentsel mekanı dönüştürmedeki rolü: Büyükdere-Maslak Aksı*, In: H. Kurtuluş, İstanbul'da Kentsel ayrışma, İstanbul, Bağlam Yayınevi.

Öztürk, S. A.,1998. *Hizmet Pazarlaması*, Eskişehir, Anadolu Üniv. Yay., No:1028; İşletme Fak. Yay., No:3.

Perry, M., 1990. Business Service Specialization and Regional Economic Change, *Regional Studies,* **24**, 195-209.

Petit, P., 1986. *Slow growth and the service economy*, London, Frances Pinter.

Porterfield, S., Pulver, G. C., 1991. Services Producers, Exports and the Generation of Economic Growth, *International Regional Science Review,* **14**, 75-94.

Presser, H., 2003. *Working in a 24/7 Economy: Challenges for American Families*, Russell Sage Foundation, New York.

Propin, 2010. *İstanbul Ofis Pazarına Genel Bakış 2010 yılı 3. Çeyrek Raporu,* İstanbul.

Reid, N., 1995. Just-In-Time Inventory Control and the Economic Integration of Japanese-Owned Manufacturing Plants with the County, State, and National Economies of the United States, *Regional Studies,* **29**, 345-355.

Roland, T. R., Anthony J. Z., , Keiningham, T. L., 1996. *Service Marketing*, New York, Harper Collins College Publishers.

Rothwell, R., 1992. Successful industrial innovation: critical factors for the 1990s, *R&D Management,* **22**, 221-239.

Rubin, Beth A., 1995. Flexible accumulation, the decline of contract and social transformation, *Research in Social Stratification and Mobility*, **14**, 297-323.

Rubin, Beth A., 1996. *Shifts in the Social Contract: Understanding Change in American Society*, Pine Forge, Thousand Oaks, CA.

Russo, G., Schettkat, R., 2001.*Structural economic dynamics: Myth or reality? Structural change and the final product concept*. In The growth of service industries: The paradox of exploding costs and persistent demand, ed. T. Ten Raa and R. Schettkat. Cheltenham: Edward Elgar.

Sass, S., 1990. The United State Professional Sector: 1950 to 1988, *New England Economic Review*, Jan/Feb, 37-55.

Sassen, S., 1991. *The Global City: New York, London, Tokyo,* Princeton University Press, Princeton.

Sassen, S., 1994. *Cities in a World Economy,* Newbury Park, CA, Pine Forge.

Sassen, S., 1998. *Globalization and Its Discontents*, The New Press, NY.

Sassen, S., 2000. *Cities in a World Economy*. Pine Forge, Thousand Oaks, CA.

Sassen, S., 2001. *The Global City: New York, London and Tokyo*, second ed. Princeton University Press, NJ.

Scott, A., (1988a). *Metropolis,* Berkeley: UC Press.

Scott, A., (1988b). *New Industrial Spaces,* London, Pion.

Sepetci, A.T., 2007**.** İstanbul Kent Merkezinde Ticaret Gelişimi, Etkenleri ve Ulaşım Odaklı Mekansal Kurgusu Tarihi Yarımada (Eminönü ve Fatih) Beyoğlu, Şişli ve Beşiktaş örneği*, Yüksek Lisans Tezi,* Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Seyidoğlu, H.,1992.*Ekonomik Terimler-Ansiklopedik Sözlük*, Güzem Yayınları, No:4, Istanbul.

Singlemann, J., 1978.*From Agriculture to Services*: *The Transformation of Industrial Employment*, Beverly Hills, Sage.

Siniscalco, D., 1985. Emplois dans le secteur des services et changement structurel, *In Les services dans b socie'tis industrielles,* Paris, Economica.

Smith, D., 1981. *Industrial Location: An Economic Geographical Analysis,* New York: John Wiley and Sons, Inc.

Smith, D.A., Timberlake, M., 1995. *Cities in global matrices: towards mapping the world-system's city system*, In: Knox, P.L., Taylor, P.J. (Eds.), World Cities in a World-System. Cambridge University Press, Cambridge, 79-97.

Stanback, T. E., 1991. *The new suburbanization: Challenge to the central city,* Boulder,CO, Westview Press.

Stanback, Thomas M., Bearse, Peter J., Noyelle, Thierry J., Karasek, Robert A., 1981. *Services: The New Economy,* Allanheld, Osmun Publishers, NJ.

Storper, M., Walker, R., 1989. *The Capitalist Imperative,* Cambridge: Blackwell.

Swyngedouw, E., 1997. *Neither Global nor Local: ''Glocalization'' and the politics of scale*. In: Cox, K.R. (Ed.), Spaces of Globalization—Reasserting the Power of the Local, Guilford.

Şentürk, T. B., 1996. Metropoliten Kentlerde Hizmet Sektörünün Gelişimi*, Yüksek Lisans Tezi,* İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Todtling, F., 1984. Organizational characteristics of plants in core and peripherical regions of Austria, *Regional Studies,* **18**, 397-412.

Tokatlı, N., Boyacı, Y., 1999. The changing morphology of commercial activity in Istanbul**,** *Cities,* **16**, 3, 181-193.

Tokatlı, N., Erkip, F., 1998. Foreigninvestment in producer services: theTurkish experience in the post-1980 period, *Third World Planning Review,* **20**, 1, 87-106.

TUİK, 1992. *Sanayi ve İşyeri Sayım Verileri*.

TUİK, 2002. *Sanayi ve İşyeri Sayım Verileri*.

TUİK, 2008. *Hanehalkı İşgücü Araştırması 2008 eylül dönemi sonuçları.*

Tylecote, A., 2007. The Role of Finance and Corporate Governance in National Systems of Innovation**,** *Organization Studies,* **28**, 10, 1461-1481.

Vernon, R., 1960. *Metropolis 1985*, Cambridge, MA, Harvard University Press.

Walker, R. A., 1985. Is there a service economy? The changing capitalist division of labor, *Science and Society*, **49**, 42-83.

Wallace, Michael, Brady, David, 2001. *The next long swing: spatialization, technocratic control, and the restructuring of work at the turn of the century*, In: Kalleberg, Arne L., Berg, Ivar (Eds.), Sourcebook on Labor Markets: Evolving Structures and Processes, PlenumPress, NY, 101-133.

Wallerstein, I., 1983. *Historical Capitalism*. Verso, London.

Webber, M., 1984. *Industrial Location*. Beverly Hills, CA: Sage Publications.

Url-1<*http://en.wikipedia.org/wiki/Central_place_theory*>,alındığı tarih 28.01.2011.

Witlox, F., Derudder B., 2004. Assessing central places in a global age: on the networked localization strategies of advanced producer services, *Journal of Retailing and Consumer Services*, **11**, 171-180.

Wölfl, A., 2004. Productivity growth in services industries: Is there a role for measurement? International Productivity Monitor, *Center for the Study of Living Standards*, **8**, 66-80.

Zimmermann, H., 1999. Innovation in Nonprofit Organizations, *Annuals of Public and Cooperative Economics,* **70**, 4, 589-619.

EKLER

EK A.1 : İstanbul yabanci sermaye değişimi

EK A.2 : Model 1 faktör analizleri

EK A.3 : Model 2 faktör analizleri

EK A.1

Çizelge A.1 : İstanbul yabancı sermaye değişimi: (a)Yabancı sermayeli üretici hizmet firmalarının İstanbul'un bölgelerine göre dağılımı, (b)Üretici hizmet firmalarının yabancı sermaye oranları.

(a)

BÖLGELER	İLÇELER	1980 ÖNCESİ ADET	1980 ÖNCESİ SERMAYE	1981-1990 ADET	1981-1990 SERMAYE	1991-2000 ADET	1991-2000 SERMAYE	2001 + ADET	2001 + SERMAYE	TOPLAM ADET	TOPLAM SERMAYE
MERKEZ BÖLGE	BEYOĞLU	1	40	83	19.945.649	198	3.477.756.742	46	82.123.966	328	3.579.826.397
MERKEZ BÖLGE	EMİNÖNÜ	1	40	92	194.502	118	3.788.808	79	10.739.500	290	14.722.850
MERKEZ		2	80	175	20.140.151	316	3.481.545.550	125	92.863.466	617	3.594.549.207
2.BÖLGE	BEŞİKTAŞ	0	0	111	202.015.406	242	547.619.131	63	2.151.435.782	416	2.901.070.319
2.BÖLGE	ŞİŞLİ	3	47.637.658	256	840.040.042	398	1.046.076.028	131	136.952.285	788	2.070.706.013
2.BÖLGE	ÜSKÜDAR	2	123	14	97.184.703	49	294.883.986	22	9.354.444	87	401.423.256
2.BÖLGE	KADIKÖY	1	95	37	21.961.102	141	173.089.594	48	31.159.184	230	226.209.975
2.BÖLGE	GÜNGÖREN	0	0	12	4.301.508	17	706.502	18	83.734.153	47	88.742.163
2.BÖLGE	ZEYTİNBURNU	0	0	1	40	29	881.060	10	2.617.200	40	3.498.300
2.BÖLGE	FATİH	0	0	31	95.591	102	5.082.345	28	3.822.108	161	9.000.044
2.BÖLGE	KAĞITHANE	0	0	2	334	8	5.293.046	6	1.218.000	16	6.511.380
2.BÖLGE	BAYRAMPAŞA	0	0	4	750	15	2.856.050	2	560.600	21	3.417.400
2. BÖLGE		6	47.637.876	468	1.165.599.476	1.004	2.076.487.742	328	2.420.853.756	1.803	5.710.578.632
3.BÖLGE	BAĞCILAR	0	0	1	1.500	16	13.811.811	14	11.208.800	31	25.022.111
3.BÖLGE	BAHÇELİEVLER	0	0	7	540.460	59	47.716.658	16	9.040.350	82	57.297.448
3.BÖLGE	BEYKOZ	0	0	5	6.146.600	21	37.142.467	3	745.100	29	44.034.167
3.BÖLGE	K.ÇEKMECE	0	0	9	81.169	41	70.634.516	13	4.165.750	63	74.881.435
3.BÖLGE	SİLİVRİ	0	0	0	0	7	98.500	2	332.000	9	430.500
3.BÖLGE	BAKIRKÖY	0	0	14	33.719	90	12.236.115	24	3.052.750	128	15.322.584
3.BÖLGE	PENDİK	0	0	2	1.734	10	162.460	11	15.188.900	23	15.353.094
3.BÖLGE	KARTAL	0	0	5	38.530	11	13.379.856	3	271.000	19	13.689.386
3.BÖLGE	B.ÇEKMECE	0	0	0	0	14	3.152.178	13	5.947.100	27	9.099.278
3.BÖLGE	MALTEPE	0	0	7	57.040	13	4.453.800	13	3.663.840	33	8.174.680
3.BÖLGE	TUZLA	0	0	2	1.200	7	3.342.450	10	1.271.100	19	4.614.750
3.BÖLGE	SARIYER	0	0	6	496	8	181.300	4	836.000	18	1.017.796
3.BÖLGE	AVCILAR	0	0	3	2.000.260	21	1.916.260	9	1.290.000	33	5.206.520
3.BÖLGE	EYÜP	0	0	0	0	4	2.096.055	3	235.050	7	2.331.105
3.BÖLGE	ÜMRANİYE	0	0	2	18.459	12	455.200	4	695.000	18	1.168.659
3.BÖLGE	GAZİOSMANPAŞA	0	0	0	0	1	575.130	2	400.000	3	975.130
3.BÖLGE	ÇATALCA	0	0	0	0	3	60.000	0	0	3	60.000
3. BÖLGE		0	0	63	8.921.167	338	211.414.736	144	58.342.740	545	278.677.683
TOPLAM		8	47.637.956	706	1.194.660.794	1.658	5.769.448.028	597	2.572.059.962	2.965	9.583.805.522
TOPLAM ADET %		0,3		23,8		55,9		20,1		100,0	
TOPLAM SERMAYE %			0		12		60		27		100,0

Kaynak: Berköz ve Eyüboğlu, 2007.

(b)

BÖLGELER	İLÇELER	%1- %50 ADET	%1- %50 SERMAYE	%51- %99 ADET	%51- %99 SERMAYE	100% ADET	100% SERMAYE	TOPLAM ADET	TOPLAM SERMAYE
MERKEZ BÖLGE	BEYOĞLU	175	3.524.038.278	129	55.178.317	23	609.762	327	3.579.826.357
MERKEZ BÖLGE	EMİNÖNÜ	145	11.257.451	140	3.430.936	5	34.463	290	14.722.850
MERKEZ BÖLGE (TOPLAM)		320	3.535.295.729	269	58.609.253	28	644.225	617	3.594.549.207
2.BÖLGE	BEŞİKTAŞ	227	2.012.980.877	146	440.898.138	43	447.191.304	416	2.901.070.319
2.BÖLGE	ŞİŞLİ	426	1.635.552.427	270	354.744.965	92	80.408.621	788	2.070.706.013
2.BÖLGE	ÜSKÜDAR	43	279.925.705	37	28.641.738	5	92.855.690	85	401.423.133
2.BÖLGE	KADIKÖY	124	167.415.831	96	33.399.834	9	25.394.215	229	226.209.880
2.BÖLGE	GÜNGÖREN	32	70.192.570	13	2.331.188	2	16.218.405	47	88.742.163
2.BÖLGE	ZEYTİNBURNU	23	2.993.615	15	475.435	2	29.250	40	3.498.300
2.BÖLGE	FATİH	102	7.445.368	57	1.484.441	2	70.232	161	9.000.044
2.BÖLGE	KAĞITHANE	9	5.795.168	7	716.212	0	0	16	6.511.380
2.BÖLGE	BAYRAMPAŞA	17	2.856.670	4	560.730	0	0	21	3.417.400
2. BÖLGE (TOPLAM)		1.003	4.185.158.231	645	863.252.684	155	662.167.717	1.803	5.710.578.632
3.BÖLGE	BAĞCILAR	18	17.166.743	13	7.855.368	0	0	31	25.022.111
3.BÖLGE	BAHÇELİEVLER	52	41.734.209	30	15.563.239	0	0	82	57.297.448
3.BÖLGE	BEYKOZ	20	36.408.731	8	6.338.536	1	1.286.900	29	44.034.167
3.BÖLGE	K.ÇEKMECE	43	73.149.575	18	1.723.660	2	8.200	63	74.881.435
3.BÖLGE	SİLİVRİ	8	413.000	1	17.500	0	0	9	430.500
3.BÖLGE	BAKIRKÖY	75	10.939.795	48	4.328.029	5	53.800	128	15.321.624
3.BÖLGE	PENDİK	17	6.101.000	9	2.996.018	1	2.260	27	9.099.278
3.BÖLGE	KARTAL	12	11.978.204	9	3.360.490	2	14400	23	15.353.094
3.BÖLGE	B.ÇEKMECE	11	7.732.478	6	482.475	2	5.474.433	19	13.689.386
3.BÖLGE	MALTEPE	20	4.411.200	13	3.763.480	0	0	33	8.174.680
3.BÖLGE	TUZLA	11	4.058.150	8	556.600	0	0	19	4.614.750
3.BÖLGE	SARIYER	12	598.276	5	418.720	1	800	18	1.017.796
3.BÖLGE	AVCILAR	25	3.606.980	7	1.564.540	1	35.000	33	5.206.520
3.BÖLGE	EYÜP	3	2.167.325	4	163.780	0	0	7	2.331.105
3.BÖLGE	ÜMRANİYE	7	501.000	10	646.659	1	21.000	18	1.168.659
3.BÖLGE	GAZİOSMANPAŞA	2	400.000	1	575.130	0	0	3	975.130
3.BÖLGE	ÇATALCA	1	5.000	2	55.000	0	0	3	60.000
3. BÖLGE (TOPLAM)		337	221.371.666	192	50.409.224	16	6.896.793	545	278.677.683
TOPLAM ADET		1.660	7.941.825.626	1.106	972.271.161	199	669.708.735	2.965	9.583.805.522
TOPLAM ADET %		56		37		7		100	
TOPLAM SERMAYE %			83		10		7		100

Kaynak: Berköz ve Eyüboğlu, 2007.

EK A.2

Çizelge A.2 : Model 1 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(a)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,500
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	663,561
	df	1
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.15. Para sevkiyatı açısından merkezde yer alma	1,000	,653
S42.17. Tamamlayıcı sektörlerdeki firmalarla bir arada bulunma	1,000	,653

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,306	65,313	65,313	1,306	65,313	65,313
2	,694	34,687	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.15. Para sevkiyatı açısından merkezde yer alma	,808
S42.17. Tamamlayıcı sektörlerdeki firmalarla bir arada bulunma	,808

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.

Çizelge A.2 : Model 1 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(b)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,500
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	807,803
	df	1
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.14. İş piyasasına yakınlık	1,000	,668
S42.19. Müşteri potansiyeli	1,000	,668

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,336	66,807	66,807	1,336	66,807	66,807
2	,664	33,193	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.14. İş piyasasına yakınlık	,817
S42.19. Müşteri potansiyeli	,817

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.

Çizelge A.2 : Model 1 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(c)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,580
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	3118,241
	df	3
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.23. Yörede teknik - bakım hizmetlerinin varlığı	1,000	,579
S42.24. Altyapı olanaklarından yararlanma kolaylığı	1,000	,731
S42.25. İletişim ağlarının kalitesi (Tel/fax/kablolu yayın hizmetleri)	1,000	,447

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,757	58,571	58,571	1,757	58,571	58,571
2	,789	26,285	84,856			
3	,454	15,144	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.23. Yörede teknik - bakım hizmetlerinin varlığı	,761
S42.24. Altyapı olanaklarından yararlanma kolaylığı	,855
S42.25. İletişim ağlarının kalitesi (Tel/fax/kablolu yayın hizmetleri)	,668

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.

Çizelge A.2 : Model 1 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(d)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,500
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	449,792
	df	1
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.1. Kolay erişilebilir olması	1,000	,627
S42.3. Gelişmiş karayolu ağına erişim kolaylığı	1,000	,627

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,254	62,706	62,706	1,254	62,706	62,706
2	,746	37,294	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.1. Kolay erişilebilir olması	,792
S42.3. Gelişmiş karayolu ağına erişim kolaylığı	,792

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.

Çizelge A.2 : Model 1 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(e)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,500
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	1935,724
	df	1
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.5. Prestijli bir semtte bulunması	1,000	,750
S42.6. İyi çevresel koşullar	1,000	,750

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,500	74,986	74,986	1,500	74,986	74,986
2	,500	25,014	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.5. Prestijli bir semtte bulunması	,866
S42.6. İyi çevresel koşullar	,866

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.

Çizelge A.2 : Model 1 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(f)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,500
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	191,406
	df	1
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.7. Satış ve kira değerlerinin uygunluğu	1,000	,584
S42.9. Kendi mülkünün olması	1,000	,584

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,167	58,368	58,368	1,167	58,368	58,368
2	,833	41,632	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.7. Satış ve kira değerlerinin uygunluğu	,764
S42.9. Kendi mülkünün olması	,764

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.

EK A.3

Çizelge A.3 : Model 2 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(a)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,500
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	663,561
	df	1
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.15. Para sevkiyatı açısından merkezde yer alma	1,000	,653
S42.17. Tamamlayıcı sektörlerdeki firmalarla bir arada bulunma	1,000	,653

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,306	65,313	65,313	1,306	65,313	65,313
2	,694	34,687	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.15. Para sevkiyatı açısından merkezde yer alma	,808
S42.17. Tamamlayıcı sektörlerdeki firmalarla bir arada bulunma	,808

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.

Çizelge A.3 : Model 2 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(b)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,500
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	807,803
	df	1
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.14. İş piyasasına yakınlık	1,000	,668
S42.19. Müşteri potansiyeli	1,000	,668

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,336	66,807	66,807	1,336	66,807	66,807
2	,664	33,193	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.14. İş piyasasına yakınlık	,817
S42.19. Müşteri potansiyeli	,817

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.

Çizelge A.3 : Model 2 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(c)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,580
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	3118,241
	df	3
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.23. Yörede teknik - bakım hizmetlerinin varlığı	1,000	,579
S42.24. Altyapı olanaklarından yararlanma kolaylığı	1,000	,731
S42.25. İletişim ağlarının kalitesi (Tel/fax/kablolu yayın hizmetleri)	1,000	,447

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,757	58,571	58,571	1,757	58,571	58,571
2	,789	26,285	84,856			
3	,454	15,144	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.23. Yörede teknik - bakım hizmetlerinin varlığı	,761
S42.24. Altyapı olanaklarından yararlanma kolaylığı	,855
S42.25. İletişim ağlarının kalitesi (Tel/fax/kablolu yayın hizmetleri)	,668

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.

Çizelge A.3 : Model 2 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(d)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,500
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	449,792
	df	1
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.1. Kolay erişilebilir olması	1,000	,627
S42.3. Gelişmiş karayolu ağına erişim kolaylığı	1,000	,627

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,254	62,706	62,706	1,254	62,706	62,706
2	,746	37,294	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.1. Kolay erişilebilir olması	,792
S42.3. Gelişmiş karayolu ağına erişim kolaylığı	,792

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.

Çizelge A.3 : Model 2 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(e)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,500
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	1935,724
	df	1
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.5. Prestijli bir semtte bulunması	1,000	,750
S42.6. İyi çevresel koşullar	1,000	,750

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,500	74,986	74,986	1,500	74,986	74,986
2	,500	25,014	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.5. Prestijli bir semtte bulunması	,866
S42.6. İyi çevresel koşullar	,866

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.

Çizelge A.3 : Model 2 faktör analizleri: (a)Yığılma ekonomileri, (b)Pazar durumu, (c)Altyapı, (d)Ulaşılabilirlik, (e)Prestij, (f)Arazi piyasası.

(f)

KMO ve Bartlett Testi

Kaiser-Meyer-Olkin (Örneklem Yeterliliği Ölçümü).		,500
Bartlett's Sphericity Testi	Yaklaşık ki-kare	191,406
	df	1
	Sig.	,000

Oransal Değişme

	İlk	Çıkarma
S42.7. Satış ve kira değerlerinin uygunluğu	1,000	,584
S42.9. Kendi mülkünün olması	1,000	,584

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Açıklanan Toplam Varyans

Bileşen	İlk Özdeğerler			Özdeğerler Çıkarıldıktan Sonra		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	1,167	58,368	58,368	1,167	58,368	58,368
2	,833	41,632	100,000			

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

Bileşen Matriksi[a]

	Bileşen
	1
S42.7. Satış ve kira değerlerinin uygunluğu	,764
S42.9. Kendi mülkünün olması	,764

Çıkarma Metodu: Ana Bileşenler Çözümlemesi.

a. 1 bileşen çıkarıldı.



ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Maksut Karamustafaoğlu

Doğum Yeri ve Tarihi: Rize / 04.05.1978

Lisans Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü

İş hayatına İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde Şehir Plancısı olarak başlayan Karamustafaoğlu; Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi, İMP'de İstanbul'un Ticaret ve Hizmet alanlarının belirlenmesi ve Samandıra, Sancaktepe 1/5000 Nazım İmar Plan çalışmalarında yer almış olup halen Büyükşehir Belediyesi bünyesinde çalışmaya devam etmektedir. Karamustafaoğlu'nun uzmanlık konularını Kentsel Dönüşüm, Ticaret-Hizmet alanları ve Nazım İmar Planları oluşturmaktadır.