

## ÖZET

Dönem Projesi

### TAŞINMAZ MÜLKİYET YAPISI İLE MİLLİ GELİR İLİŞKİSİNİN ANALİZİ

İbrahim KARA

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Ülkelerin sahip olduğu taşınmaz varlığının (veya üretim faktörü olarak arazi ve toprak ya da doğal kaynakların) mülkiyeti, kamu mülkiyeti ve özel mülkiyet olarak iki grupta toplanabilir. Son yıllarda ortak mülkiyet olgusu da özellikle devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler için tartışma konusu olmaktadır. Gerek taşınmaz varlığının mülkiyet yapısı, gerekse ülkelerin gelişmişlik göstergeleri arasında olan milli gelirleri ve insani gelişme endeksleri (İGE) ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Bu araştırmada taşınmaz piyasasında kamu ve özel mülkiyet oranları ile milli gelir ve insani gelişme endeksi arasında ilişki bulunup bulunmadığı analiz edilmiş ve elde edilen sonuçlara göre özel mülkiyet ile genel olarak refah ve gelişme arasındaki ilişki tartışılmıştır.

Araştırmada ülkelerin ekonomik gelişme göstergeleri ile taşınmaz varlığı içinde kamu veya özel mülkiyet oranları arasındaki ilişki regresyon modeli ile analiz edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre özel mülkiyet oranı ile milli gelir ve İGE arasında pozitif yönlü ilişkinin olduğu ortaya çıkmaktadır. Özellikle gelişmiş ülkelerin sahip oldukları taşınmazları, birincil üretim faktörü olarak verimli ve etkin kullanabilecek yönetim araçları ve organizasyon yapısını oluşturarak taşınmazları ekonomiye kazandırma konusunda önemli ilerleme kayıt ettikleri saptanmıştır. Diğer bir ifade ile gelişmiş ülkeler taşınmazın potansiyelini en iyi şekilde değerlendirerek sermayeye dönüştürebilme konusunda azgelişmiş ülkelere çok daha ileri düzeye erişmişlerdir.

Araştırma sonuçları gelişmekte olan ülkelere kamu mülkiyetindeki taşınmazların ekonomiye kazandırılması konusunda yapısal değişikliklerin gerçekleştirilmesinin zorunlu olduğunu göstermektedir. Araştırmanın temel çıktıları ile taşınmaz mülkiyeti-etkinlik-etkililik-verimlilik-hesap verebilirlik gibi ölçütler arasındaki ilişkilerin birlikte ele alınması gerektiği vurgulanmalıdır.

**Ocak 2015, 75 sayfa**

**Anahtar Kelimeler:** Gelişmiş ülke, taşınmaz mülkiyeti, kamu mülkiyeti, özel mülkiyet, milli gelir, insani gelişme endeksi, regresyon analizi, sermaye, birincil üretim faktörü

## **ABSTRACT**

Term Project

### **THE ANALYSIS OF RELATIONSHIP BETWEEN THE OWNERSHIP OF REAL ESTATE AND NATIONAL INCOME**

İbrahim KARA

Ankara University  
Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

The ownership of real estates which are belong to countries (the ownership of land or national sources as production factor) is able to categorized in two groups as state ownership and private ownership. In recent years, the ownership of common estate is a disputable area especially for unregistered real estates which are managed by state. Development indicators such as national income and human development index is different with respect to countries. In this study the existence of relationship between ownership structure and human development index is analysed and according to the research results, the relationship between private ownership and national welfare and development is discussed.

In this study, the relationship between human development index and the proportion state or private ownership is analysed by using regression model. According to results, there is positive relationship between the private ownership proportion and national income and human development index. Particularly, developed countries make progress in serving their state (public) real estates to the economy with creating management tolls and organizational structure to use them efficiently and effectively, as a primary factor of production. In other words, they can use their properties in best way to convert them as capital. Study results indicate that developing countries are supposed to make iv

structural changes to serve their state (public) real estates to the economy. The relationship between main result of this study and real estate ownership- efficiency, effectiveness-productivity-accountability should be analysed jointly.

**January 2015, 75 pages**

**Key Words:** Developed country, real estate property, state property, private property, national income, human development index, regression analysis, capital, primary factor of production