

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

TEZSİZ YÜKSEK LİSANS DÖNEM PROJESİ

**SWOT ANALİZİNİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİNE ENTEGRE
EDİLMESİ**

Raci Gökcehan SONER

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2025**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Tezsiz Yüksek Lisans

SWOT ANALİZİNİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİNE ENTEGRE EDİLMESİ

Raci Gökcehan SONER

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ

SWOT analizi, işletme yönetimi ve stratejik planlama literatüründe güçlü ve zayıf yönlerin belirlenerek çevresel fırsatlar ile tehditlerin bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirilmesine imkân tanıyan bir yöntemdir. Gayrimenkul değerlendirme raporlarında bu analizin sistematik bir araç olarak kullanılmasına ise henüz yeterince yer verilmemektedir. Değerlemenin SWOT analiziyle desteklenmesi; gayrimenkulün lokasyon, kullanım amacı, yasal durum, piyasa koşulları ve sektörel dinamikler gibi unsurlar çerçevesinde daha kapsamlı biçimde ele alınmasını sağlayarak, raporların içerik ve güvenilirlik açısından daha nitelikli bir yapıya kavuşmasına katkıda bulunmaktadır. Bu çalışmada SWOT analizinin gayrimenkul değerlendirme sürecine entegrasyonu ele alınmış ve yöntemin raporlara sağlayacağı stratejik katkılar araştırılmaktadır.

Çalışma kapsamında uygulanan anket sonuçlarına göre, katılımcıların önemli bir kısmı SWOT analizinin değerlendirme raporlarında yeterince kullanılmadığını, kullanılan örneklerin de genellikle yüzeysel kaldığını belirtmiştir. Özellikle nesnel ve ölçülebilir verilerin elde edilmesinde güçlükler yaşandığı, fırsat-tehdit ayrımında belirsizlikler bulunduğu ve analizlerin rapor sonuçlarıyla ilişkilendirilmesinde eksiklikler olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte, SWOT analizinin talep açısından faydalı olduğunu ve geliştirilmesi gerektiğini düşünenlerin oranı oldukça yüksektir. Katılımcıların büyük çoğunluğu, değerlendirme uzmanlarının bu yöntemi etkili biçimde uygulayabilmesi için ek eğitim, metodoloji ve uygulama rehberlerine ihtiyaç duyulduğunu ifade etmektedir.

Sonuç olarak, SWOT analizinin gayrimenkul değerlendirme raporlarına entegrasyonu, sektör için stratejik bir ihtiyaç olarak görülmektedir. Bu yöntemin düzenli ve sistematik biçimde raporlarda yer alması, hem piyasa verilerinin daha bütüncül yorumlanmasını hem de karar alma süreçlerine daha güçlü katkı sağlanmasını mümkün kılacaktır. Çalışma, bu yönüyle sektörde SWOT analizinin etkin kullanımı konusunda farkındalık yaratmayı ve gelecekteki uygulamalara yol göstermeyi amaçlamaktadır.

Haziran 2025, 62 sayfa

Anahtar Kelimeler: SWOT Analizi, Gayrimenkul Değerleme, Değerleme Raporu, Pazar Yaklaşımı, Stratejik Analiz

ABSTRACT

MSc – Non Thesis

INTEGRATION OF SWOT ANALYSIS INTO THE REAL ESTATE VALUATION PROCESS

Raci Gökcehan SONER

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

Supervisor: Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ

SWOT analysis is a method used in business management and strategic planning literature that allows for the holistic assessment of environmental opportunities and threats by identifying strengths and weaknesses. However, its use as a systematic tool in real estate appraisal reports is not yet sufficiently emphasized. Supporting appraisals with SWOT analysis allows for a more comprehensive assessment of the property's location, intended use, legal status, market conditions, and sectoral dynamics, contributing to a more qualified report in terms of content and reliability. This study examines the integration of SWOT analysis into the real estate appraisal process and explores the method's strategic contributions to reports..

According to the survey results conducted within the scope of the study, a significant portion of participants indicated that SWOT analysis is not adequately used in valuation reports, and the examples applied often remain superficial. It was found that difficulties arise particularly in obtaining objective and measurable data, uncertainties exist in distinguishing between opportunities and threats, and shortcomings occur in linking analyses with valuation results. Nevertheless, the proportion of those who believe that SWOT analysis is beneficial in terms of demand and should be further developed is considerably high. The vast majority of participants stated that valuation professionals need additional training, methodologies, and practical guidelines in order to apply this method effectively.

In conclusion, the integration of SWOT analysis into real estate valuation reports is regarded as a strategic necessity for the sector. The regular and systematic inclusion of this method in reports will make it possible both to interpret market data more holistically and to contribute more strongly to decision-making processes. In this respect, the study aims to raise awareness about the effective use of SWOT analysis in the sector and to guide future applications..

June 2025, 62 pages

Keywords: SWOT Analysis, Real Estate Valuation, Valuation Report, Market Approach, Strategic Analysis

TEŐEKKÖR

Çalıőma sűrecinin her aőamasında olduėu gibi yűksek lisans űėrenimim boyunca, yol gűstericiliėini eksik etmeyen ve tecrűbeleri ile çalıőmama bűyűk katkıları bulunan deėerli Danıőman Hocam sayın Prof. Dr. Yeőim TANRIVERMİŐ'e, varlıėı ve eősiz katkıları ile tűm çalıőma sűrecimde sonsuz desteėini eksik etmeyen Anabilim Dalımız Baőkanı sayın Prof Dr. Harun TANRIVERMİŐ'e sayėı ve teőekkűrlerimi sunarım.

Raci Gűkcehan SONER

Ankara, Haziran 2025

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR	iv
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı ve Önemi	2
1.2 Literatür Özeti.....	5
2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ VE PAZAR YAKLAŞIMI	7
2.1 Gayrimenkul Değerleme Kavramı	8
2.2 Değerleme Yöntemlerine Genel Bakış.....	9
2.2.1 Emsal karşılaştırma yaklaşımı (pazar yaklaşımı).....	10
2.2.2 Gelir ve maliyet yaklaşımları	18
3. GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE SWOT ANALİZİ KULLANIMI.....	21
3.1 SWOT Analizinin Tarihi ve Tanımı.....	21
3.2 SWOT Analizinin Önemi ve Gayrimenkul Değerleme Raporlarında Kullanımı.....	23
3.3 SWOT'un Pazar Yaklaşımı ile Entegrasyonu.....	24
3.4 SWOT'un Değerleme Kararlarına Etkisi.....	26
3.5 SWOT Analizinin Sınırları ve Eleştiriler.....	28
4. UYGULAMA VE VAKA ANALİZİ	30
4.1 Konu Taşınmazın Özellikleri	30
4.2 Konu Taşınmaza İlişkin SWOT Analizi	32
4.3 Konu Taşınmazın Değer Tespiti	36
4.3.1 Pazar Verileri ile Değerleme	36
4.3.2 SWOT Entegrasyonu ile Alternatif Değerleme.....	37
4.3.3 Karşılaştırmalı Sonuç ve Değerlendirme	39
4.4 SWOT Analizinin Uygulamacılara ve Yatırımcılara Etkisi	42
5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARINDA SWOT ANALİZİ KULLANIMINA İLİŞKİN SAHA DEĞERLENDİRMESİ.....	45
5.1 Bulguların Analizi ve Yorumlanması.....	46

5.2 Gelecek Çalışmalar için Öneriler	54
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER.....	56
KAYNAKLAR	58
EK 1 - Gayrimenkul Değerleme Raporlarında Swot Analizi Kullanımı Soru Formu.....	59
ÖZGEÇMİŞ.....	62