

GAYRİMENKUL PROFESYONELLERİ İÇİN PRATİK İSTATİSTİK

Dr. Ahmet
BÜYÜK DUMAN

101
ÇÖZÜMLÜ ÖRNEK



EXCELE'YE UYGUN.

KAĞIT, KALEM VE

HESAP MAKİNESİ İLE

KOLAYLIKLA TAKİP EDİLEBİLİR.



ceres
YAYINLARI

İstanbul
kattılarıyla

GAYRİMENKUL PROFESYONELLERİ İÇİN PRATİK İSTATİSTİK

DR. AHMET BÜYÜKDUMAN



CERES | YÖNETİM-İŞ GELİŞTİRME

GAYRİMENKUL
PROFESYONELLERİ İÇİN
PRATİK İSTATİSTİK



Dr. Ahmet
BÜYÜK DUMAN

ceres
YAYINLARI

İstanbul
• DEĞERLENE • DAVRANMA • ARAYIŞ •
Katkıları ile

**Yüksek lisans ve doktora tez danışmanım,
çok kıymetli Hocam
Profesör Dr. Kaya ARDIÇ'a
hürmet ve minnetle...**

İÇİNDEKİLER

Önsöz	9
Giriş	13
Bölüm 1.	Ortalamalar	15
Bölüm 2.	Dağılım Ölçüleri	41
Bölüm 3.	Karşılıklı İlişkileri Ölçmek:	81
	Korelasyon	
Bölüm 4.	Yüzde Hesapları	97
Bölüm 5.	Endeksler	111
Bölüm 6.	Zaman Serileri.....	155
Bölüm 7.	Regresyon Modellemesi	173
Yazar Hakkında		191

ÖNSÖZ

Adından da anlaşılacağı gibi bu kitap, gayrimenkul alanında belli bir deneyime sahip profesyonellere hitap ediyor. Başta gayrimenkul danışmanları olmak üzere, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarını, geliştiricilerini, müteahhitleri, gayrimenkul tesis yöneticileri ve gayrimenkul fon yöneticilerini istatistik uygulamalarıyla tanıştırmayı hedefliyor.

Bu kitapta gayrimenkul alanına uygulanabilecek başlangıç düzeyindeki istatistik tekniklerini gayrimenkul profesyonelleri ile paylaşmak istedim. Dolayısıyla bu kitapta istatistik öğretmekten çok bazı istatistik tekniklerinin pratikte nasıl kullanılabileceğini örneklerle göstermeyi amaçladım. Ancak şunu özellikle belirtmeliyim ki bu kitabın yazarı olarak ben meslekten istatistikçi olmadığım gibi, lisans ve lisansüstü eğitimim sırasında aldığım iki istatistik dersi dışında formel bir istatistik öğrenimi de görmedim; fakat kısıtlı da olsa istatistik bilgimin mesleğime pratik faydalarını sıkça görüyorum. Fiyat endekslerini, satış sayılarını, değişim oranlarını kavramak ve yorumlamak, en azından bu istatistikler üzerine başkalarınınca yapılan yorumları sorgulamak, bir gayrimenkul profesyoneli olarak günlük hayatımızın bir parçasıdır. Kendimizin ve ekibimizin performansını ölçerken, piyasayı analiz ederken, değişkenler arasında bir ilişki ararken temel düzeyde birkaç istatistik tekniği kullanmak işimizi oldukça kolaylaştırıyor.

Yaşamın içinden çözümler içeren bu eser bir ders kitabı değil, bir uygulama kitabı. Tamamen pratik sonuçlara odaklandığım için bu eseri serbest bir formda kaleme aldım. Örneğin, formüllerde notasyonlara yer vermedim. Akılcılığı sağlamak için günlük bir dil kullandım ve terminolojide tutarlılığa çok takılmadım.

Kitaptan en iyi şekilde yararlanmak için; öncelikle ilginizi çeken konu ve çözümlere göz atıp ardından bölümleri sırasıyla takip etmenizi öneririm. İstisna olarak yüzde hesapları konusunda gelişme ihtiyacı bulunan okurlar, önce yüzde hesapları bölümü bitirip, sonra ilk bölümden devam edebilirler. Kitaptaki tüm konuları bir defada kavramanız gerekmiyor. Bu kitabı bir başvuru kaynağı olarak da masanızda bulundurabilirsiniz. Bakarsınız bugün için size bir şey ifade etmeyen, ancak ileride karşınıza çıkacak bir problemin çözüm yolunu bu kitapta bulabilirsiniz. Kitaptaki 101 örnekten birisi dahi bir gayrimenkul profesyonelinin iş tutusunda farklılık yaratabilirse hedefe ulaşılmış sayarım.

Kitaptaki örneklerin üzerinden hesap makinesi ve kalem yardımıyla tek tek elle hesaplayarak ilerlemeniz, kazanımlarınızın kalıcılığını artıracaktır. Bazı çözümler için hazırlanmış Excel yönlendirmelerini de mutlaka uygulamaya çalışınız.

Kitabın yazılma sürecinde kendilerinden çaldığım vakitlere sabırla anlayış gösteren, bana verimli bir çalışma ortamı sağlayan aileme minnettarım.

Bu kitabın oluşma sürecinde taslak metinleri okuyarak görüşlerini bildiren gayrimenkul danışmanları; Dr. Mustafa Koçak, Ulvi Özcan, Akın Uzunoğlu, Mesut Teymur, Arif Minak, Ayşe Fügen Arda, Şeyda Yağcı, Tolga Yumrukaya'ya,

Değerleme uzmanları; Dr. Çağdaş Coşkun, Hüseyin Atılğan, Bahar Sarıgedik Yıldırım, Taylan Yıldırım, Celal Sever, Nurbanu Türgen Zorlu, Berrin Gürsoy İplikçi, Ali Emre İplikçi'ye,

Yüksek lisanstan beri akademik anlamda birlikte büyüdüğümüz kadim dostum, arkadaşım, kardeşim Prof. Dr. Cem Mehmet Baydur'a,

Her zaman desteğini yanımda hissettiğim değerli ortağım, aziz kardeşim Celal Erdoğan'a,

Bu çalışma için verileri derleyen, tablo, şekil ve grafikleri oluşturan, Excel yönlendirmelerini hazırlayan, o olmasa muhtemelen bu içerikte yazılamayacak olan bu kitabın gizli kahramanını değerli mesai arkadaşım Orhan Arslan'a en içten teşekkürlerimi sunuyorum.

Onların katkılarıyla bu kitabın daha faydalı hâle geldiğine inanıyorum. Elbette kitaptaki eksiklik ve hataların sorumluluğu yalnızca bana aittir. Umarım bu kitap daha iyisini yazacak genç meslektaşlar için bir başlangıç noktası ve daha ileri düzey çalışmalar için bir basamak olur.

Bu kitabı 1994-2014 yılları arasında yaklaşık 20 yıl süren yüksek lisans ve doktora çalışmalarımda danışmanlığımı üstlenen İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden çok kıymetli Hocam Profesör Dr. Kaya Ardiç'a ithaf ediyorum. Çok sevdiğim akademik çalışmalarım hayat dağdağası içinde sıkça kesintiye uğradı. Bazen devamsızlık, bazen zamanında teslim edilemeyen ödevler nedeniyle doktora programından birkaç kez kaydım silindi. Her aıla okula dönüşümde hiç tereddüt etmeden danışmanlığımı üstlenen, yılmaz zamanlarda yüreklendiren, kendisinden ilimin yanı sıra irfan da tahsil etme bahtiyarlığına eriştiğim kıymetli Hocam olmasa doktora eğitimimi bitiremez, muhtemelen daha önceki üç kitabımın yanı sıra bu kitabı da yazamazdım. Kendisine minnet ve hürmetim sonsuzdur.

Bu kitabın gayrimenkul sektörünün farklı dallarında çalışan tüm profesyonellere faydalı olması dileğiyle, iyi çözümler!

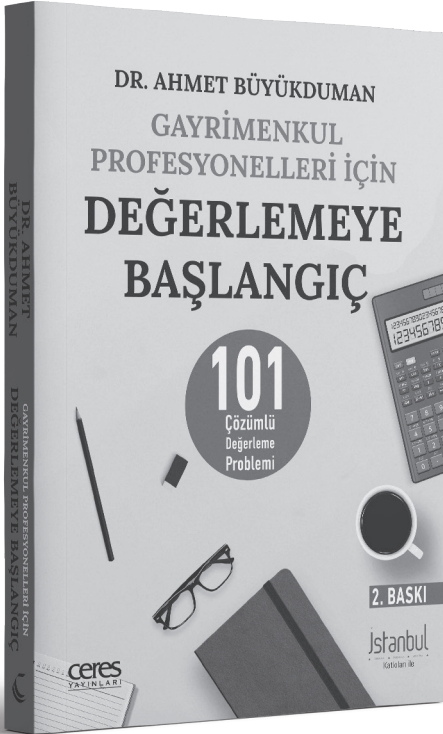
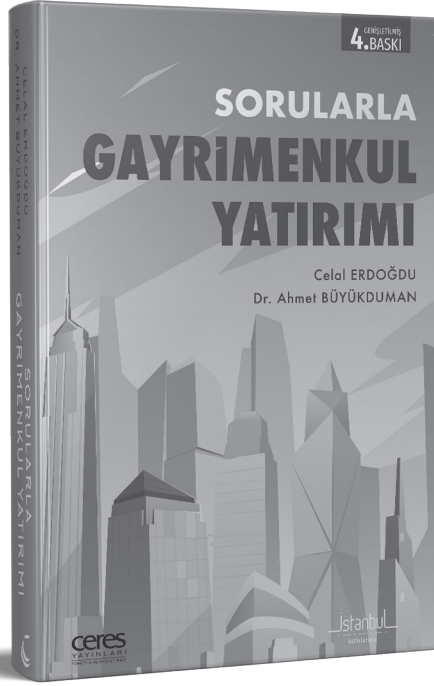


Dr. AHMET BÜYÜKDUMAN

Gayrimenkul iktisatçısı, değerleme uzmanı.

ODTÜ'den lisans, İstanbul Üniversitesi'nden yüksek lisans ve doktora derecelerine sahiptir. 1993-2005 yılları arasında finans sektöründe yönetici olarak çalışan Büyükduman, 2005 yılından bu yana İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de sorumlu değerleme uzmanı olarak görev yapmaktadır.

Ahmet Büyükduman'ın "Konut Balonu", "Sorularla Gayrimenkul Yatırımı" ve "Gayrimenkul Profesyonelleri için Değerlemeye Başlangıç" isimli üç kitabı daha bulunmaktadır. Gayrimenkul piyasaları üzerine yazılı ve görsel çok sayıda içerik üreten Büyükduman, İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı'nda yarı zamanlı öğretim görevlisidir.



GAYRİMENKUL PROFESYONELLERİ İÇİN PRATİK İSTATİSTİK

Gayrimenkul profesyonelleri için başarıya giden yol insan ilişkileri, iletişim ve müzakere becerilerinin yanı sıra sayısal yetkinlikleri de geliştirmekten geçmektedir. Dr. Ahmet Büyükduman, bu çalışmada ortalamalardan, yüzde hesaplarına, dağılım ölçülerinden zaman serilerine, endekslerden regresyon modellerine pratik istatistik teknikleri, gayrimenkul dünyasından örneklerle açık ve anlaşılır bir dille ortaya koymuş. Büyükduman'ın teorik ve pratik bilgi birikimini ustalıklı sentezlendiği bu eser, veri analiziyle fark yaratmayı hedefleyen gayrimenkul profesyonellerinin baş ucu kitabı olmalıdır.

Prof. Dr. Cem Mehmet BAYDUR

