T.C.

DÜZCE ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

GİRİŞİMCİLİK ANABİLİM DALI

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ODAKLI GİRİŞİMCİLİK FAALİYETLERİ İLE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ SORUNLAR ARASINDAKİ İLİŞKİNİN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mehmet İŞGÖRÜCÜ

Düzce

Şubat 2021

T.C.

DÜZCE ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

GİRİŞİMCİLİK ANABİLİM DALI

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ODAKLI GİRİŞİMCİLİK FAALİYETLERİ İLE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ SORUNLAR ARASINDAKİ İLİŞKİNİN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mehmet İŞGÖRÜCÜ

Danışman: Prof. Dr. Mehmet Selami YILDIZ

Düzce

Şubat 2021

Mehmet İŞGÖRÜCÜ
Düzce Üniversitesi, SBE
Yüksek Lisans Tezi
Şubat 2021

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ODAKLI GİRİŞİMCİLİK FAALİYETLERİ İLE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ SORUNLAR ARASINDAKİ İLİŞKİNİN İNCELENMESİ

BEYAN

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum "**Sürdürülebilirlik Odaklı Grişimcilik Faaliyetleri ile Gayrimenkul Sektöründeki Sorunlar Arasındaki İllişkinin İncelenmesi"** başlıklı araştırmanın proje safhasından sonuçlanmasına kadar olan bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazdığımı ve yararlandığım eserlerin Kaynakça'da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara bilimsel normlara uygun olarak atıf yaptığımı, kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı belirtir ve onurumla beyan ederim.

23/02/2021

Mehmet İŞGÖRÜCÜ

ÖNSÖZ

Bu çalışma, sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründeki sorunlar üzerindeki etkisini tespit etmek amacıyla gerçekleştirilmiştir.

Tez çalışmasının her aşamasında bana değerli vakitlerini ayırarak verdikleri katkılarından dolayı saygıdeğer danışmanım Prof. Dr. Mehmet Selami YILDIZ' a teşekkür ederim.

Bilgi ve deneyimlerinden faydalandığım Dr. Fuat YALMAN'a ve emeği geçen diğer hocalarıma teşekkürü bir borç bilirim. Anket ve araştırma süreçlerindeki yardımlarından dolayı Prof. Dr. Ali HEPŞEN ve GYODER genel sekreteri Dr. Murat BERBEROĞLU' na teşekkür ederim.

Tez yazım sürecinde desteklerini esirgemeyen annem Hatice İŞGÖRÜCÜ, eşim Ülkü Nurgül İŞGÖRÜCÜ, kızlarım Elif ile İrem ve geniş aileme sevgi, saygılarımı sunarım. Eğitim hayatıma önemli katkıları olan, bu süreçte vefat eden babam Kemal İŞGÖRÜCÜ' yü de sevgi ve saygıyla anmak isterim.

Mehmet İŞGÖRÜCÜ

ÖZET

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ODAKLI GİRİŞİMCİLİK FAALİYETLERİ İLE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ SORUNLAR ARASINDAKİ İLİŞKİNİN İNCELENMESİ

İŞGÖRÜCÜ, Mehmet
Yüksek Lisans, Girişimcilik Anabilim Dalı
Danışman: Prof. Dr. Mehmet Selami YILDIZ
ŞUBAT, 2021, 161 sayfa

Araştırmanın amacı, sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründeki sorunlara etkisinin incelenmesidir. Araştırmada nicel araştırma yöntemi kullanılmıştır ve Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesi işletmeler evren olarak incelenmiştir. Üye işletmelerdeki 251 yöneticiden anket cevapları toplanmıştır. SPSS 25 programı aracılığıyla toplanan veriler ile çeşitli istatistiki analizler yapılmıştır. Bulgulara göre literatüre uygun olarak sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin sektördeki ekonomik, sosyal ve çevresel sorunlar üzerindeki olumlu etkisi tespit edilmiştir. Yasallık, etki ve felsefe öznitelikli faaliyetlerin gayrimenkul sektöründeki sorunların çözümünde genellikle olumlu yönde etkilerinin olduğu görülmektedir. Sosyal sorunların önemli görüldüğü ve yasallık nitelikli girişimcilik faaliyetlerinin görece daha fazla etkili olduğu araştırmada tespit edilmiştir. Gayrimenkul sektöründe meşruiyet özelliği taşıyan genel kabul görmüş kişi ve kurumlardan sürdürülebilirlik odaklı kentsel dönüşüm, uygun finansal altyapılar ve uzun vadeli uygulanabilir politikalar gibi çözümler beklenmektedir. Sürdürülebilirlik odaklı eğitimler, yenilikler ve araştırmalar toplumda farkındalığın artmasına katkıda bulunacaktır. Konu üzerine sektörel araştırma yapacak araştırmacıların mevcut durumu analiz ederken öncelikle sektördekilerin nitelik ve etkilerini tanımlayarak, sınıflandırarak incelemeler yapmaları önerilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Girişimcilik, Sürdürülebilirlik, Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik, Gayrimenkul Sektörü, Gayrimenkuller

ABSTRACT

ANALYSIS OF THE RELATIONSHIP BETWEEN SUSTAINABILITY FOCUSED ENTREPRENEURSHIP ACTIVITIES AND PROBLEMS IN THE REAL ESTATE SECTOR

İŞGÖRÜCÜ, Mehmet

Master Thesis, Department of Entrepreneurship

Supervisor: Prof. Dr. Mehmet Selami YILDIZ

FEBRUARY 2021, 161 Pages

The purpose of the research is to examine the effects of sustainability-focused entrepreneurial activities on the problems in the real estate sector. The quantitative research method was used in the research and the enterprises which are members of the The Association of Real Estate and Real Estate Investment Companies (GYODER) were examined as the universe. Survey responses of 251 executives from member companies were collected. Various statistical analyzes were made with the data collected through the SPSS 25 program. According to the findings, the positive effect of sustainability-focused entrepreneurship activities on economic, social and environmental problems in the sector has been determined in accordance with the literature. It is seen that activities with legitimacy, efficacy and philosophy attributes generally have positive effects in solving the problems in the real estate sector. It has been determined in the research that social problems are seen as important and that the legality-qualified entrepreneurial activities are relatively more effective. Solutions such as sustainability-focused urban transformation, appropriate financial infrastructures and long-term applicable policies are expected from generally accepted individuals and institutions with legitimacy in the real estate sector. Sustainability-focused educations, innovations and researches will contribute to raising awareness in

the society. It is recommended that researchers who will conduct a sectoral research on the subject, while analyzing the current situation, firstly define and classify the characteristics and effects of those in the sector.

Keywords: Entrepreneurship, Sustainability, Sustainability Oriented Entrepreneurship, Real Estates Sector, Real Estates,

İÇİNDEKİLER

ÖZET iii
ABSTRACT v
İÇİNDEKİLER vii
TABLOLAR LİSTESİ xi
ŞEKİLLER LİSTESİ xiv
EKLER LİSTESİ xv
KISALTMALAR LİSTESİ xvi
BİRİNCİ BÖLÜM 14
1. GİRİŞ 14
1.1. Problem 15
1.2. Araştırmanın Amacı 17
1.3. Araştırmanın Önemi 18
1.4. Araştırmanın Sayıltıları 18
1.5. Araştırmanın Sınırlılıkları 19
1.6. Tanımlar 19
İKİNCİ BÖLÜM 21
2. LİTERATÜR TARAMASI 21
2.1. Girişimciliğin Kavramsal Temelleri 21
2.1.1. Girişimcilik ve Girişimci Kavramları 21
2.1.2. Girişimcilerde Bulunması Gereken Temel Özellikler 23
2.1.3. Bilgi Çağında Girişimcilerde Bulunması Gereken Temel Özellikler 25
2.1.4. Girişimcilik Türleri 26
2.1.4.1. Sosyal Girişimcilik 26

2.1.4.2. Çevreci (Ekolojik) Girişimcilik 27
2.1.4.3. Kurumsal Girişimcilik 28
2.1.4.4. İç Girişimcilik 29
2.1.5. İnovasyon (Yenilik) Kavramı 30
2.1.6. İş Planı Kavramı 32
2.2. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimciliğin Kavramsal Temelleri 33
2.2.1. Sürdürülebilirlik Kavramı 33
2.2.2. Sürdürülebilir Kalkınma 39
2.2.2.1. Türkiye'de ve Dünyada Sürdürülebilir Kalkınma 43
2.2.2.2. Sürdürülebilir Kalkınma Finansmanı 45
2.2.3. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik ile İlgili Yapılan Çalışmalar 46
2.2.3.1. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Tanımları 47
2.2.3.1.1. Dünyada Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik 50
2.2.3.1.2. Türkiye'de Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik 51
2.2.3.2. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilikte Başarı Faktörleri 53
2.2.3.3. Yerel ve Global Başarılı Sürdürülebilirlik Girişimciliği Örnekleri 56
2.2.4. Sürdürülebilirliğe Kurumsal Bakış Açısı 57
2.2.4.1. Kurumsal Sosyal Sorumluluk Projeleri 61
2.2.4.2. Sürdürülebilirlik Performansı Raporları 62
2.2.5. Sürdürülebilirlik Odaklı İnovasyon 63
2.2.6. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Eğitimi 67
2.2.7. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilikte Tarafların Faaliyetlerin Özniteliklerinin Sınıflandırılması 69
2.2.7.1. Yasallık Özniteliği 72
2.2.7.2. Etki Özniteliği 73
2.2.7.3. Felsefe Özniteliği 74

2.3. Gayrimenkul Sektöründe Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimciliğin Kavramsal Temelleri 76
2.3.1. Gayrimenkul Tanımı 76
2.3.2. Gayrimenkul Sektörü 77
2.3.3. Gayrimenkul Sektöründe Girişimcilik 81
2.3.4. Sürdürülebilirlik ve Gayrimenkul Sektörü İlişkisi 83
2.3.4.1. Ekolojik-Sürdürülebilir Yapılar (Yeşil Binalar) ve Sertifikaları 84
2.3.4.2. Kentsel Dönüşüm ve Sürdürülebilirlik 87
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM 90
3. YÖNTEM 90
3.1. Araştırmanın Metodolojisi 90
3.1.1. Araştırmanın Yöntemi ve Araştırmanın Tasarımı 90
3.1.2. Araştırmanın Kavramsal Modeli 91
3.1.2.1. Araştırma Hipotezlerinin Geliştirilmesi 92
3.1.2.2. Araştırma Birimi, Evren ve Örneklemi 101
3.1.3. Veri Toplama Yöntemi 103
3.1.4. Araştırmanın Sınırlılıkları 106
3.1.4.1. Araştırma Konusunun Kapsamı ve İçeriği Açısından Kısıtları 106
3.1.4.2. Metodolojik Açıdan Kısıtları 107
3.1.5. Veri Analiz Yöntemi 107
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM 109
4. ARAŞTIRMANIN BULGULARI 109
BEŞİNCİ BÖLÜM 136
5. SONUÇ, TARTIŞMA VE ÖNERİLER 136
5.1. Sonuç ve Tartışma 136

5.2. Öneriler 148
5.2.1. Araştırmacılara Öneriler 148
5.2.2. Uygulayıcılara Öneriler 149
ALTINCI BÖLÜM 152
6. KAYNAKLAR 152
YEDİNCİ BÖLÜM 175
7. EKLER 175

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1. İç Girişimciyi Teşvik Modelleri 30

Tablo 2. Sürdürülebilir Kalkınma İçin Düzenlenen Ülkelerarası Çalışmalar 34

Tablo 3. Newman'ın Sürdürülebilirlik Prensipleri ve Kuralları 38

Tablo 3. (Devam) Newman'ın Sürdürülebilirlik Prensipleri ve Kuralları 39

Tablo 4. Literatürdeki Sürdürülebilirlik Girişimciliği Tanımları 49

Tablo 5. Türkiye'deki Konut Satışları İstatistikleri (2015-2018) 78

Tablo 6. Ekolojik ve Sürdürülebilir Yapı Tasarımı Ölçütleri 84

Tablo 7. Uluslararası Yeşil Bina Sertifikaları 85

Tablo 8. α= 0.05 İçin Örneklem Büyüklükleri 102

Tablo 9. Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlara Yönelik Açıklayıcı Faktör Analizi Sonuçları 110

Tablo 10. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerine Yönelik Açıklayıcı Faktör Analizi Sonuçları 112

Tablo 11. Güvenilirlik Analizi 115

Tablo 12. Ölçeklerden Sağlanan Puanlara Ait Betimsel Bilgiler 115

Tablo 12 (Devamı). Ölçeklerden Sağlanan Puanlara Ait Betimsel Bilgiler 116

Tablo 13. Katılımcıların İş Pozisyonlarının, Deneyim Sürelerinin ve Dahil Oldukları Sektörlerin İncelenmesi 117

Tablo 14. Katılımcıların Şirketlerinin Hedef Pazarına, Büyüklüklerine ve Girişimcilik Faaliyetlerine Yönelik İncelenmesi 118

Tablo 15. Katılımcıların Konut Satın Alırken Sürdürülebilirlik Konusundaki Önceliklerine Yönelik Görüşlerinin İncelenmesi 119

Tablo 16. Katılımcıların Gayrimenkul Sektöründeki Faaliyetlerde Gözlenen Fırsat Durumlarına Yönelik Görüşlerinin İncelenmesi 121

Tablo 17. Ölçme Araçlarından Elde Edilen Puanlara Ait Çarpıklık ve Basıklık Katsayıları 123

Tablo 18. Ölçeklerden Elde Edilen Puanların Şirketin Hedef Pazarına Göre Karşılaştırılması 124

Tablo 19. Ölçeklerden Elde Edilen Puanların İş Deneyimine Göre Karşılaştırılması 124

Tablo 19 (Devam) Ölçeklerden Elde Edilen Puanların İş Deneyimine Göre Karşılaştırılması 125

Tablo 20. Ölçeklerden Elde Edilen Puanların Şirketin Büyüklüğüne Göre Karşılaştırılması 125

Tablo 21. Ölçeklerden Elde Edilen Puanların Şirketin Girişimcilik Faaliyetlerine Göre Karşılaştırılması 126

Tablo 22. Ölçeklerden Sağlanan Sonuçlar Arasındaki İlişkiye Yönelik Pearson Korelasyon Katsayısı 126

Tablo 23. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlara Etkisini Belirleme Amacıyla Yapılan Regresyon Analizi Sonuçları 127

Tablo 24. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunların Sosyal Boyutu Üzerindeki Etkisi Çoklu Regresyon Analizi Sonuçları 129

Tablo 25. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunların Çevresel Boyutu Üzerindeki Etkisi Çoklu Regresyon Analizi Sonuçları 130

Tablo 26. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunların Ekonomik Boyutu Üzerindeki Etkisi Çoklu Regresyon Analizi Sonuçları 132

Tablo 27. Hipotezlerin Araştırma Sonuçları 134

Tablo 27. (Devam) Hipotezlerin Araştırma Sonuçları 135

Tablo 28. Gayrimenkul Sektöründeki Sürdürülebilirlik Odaklı Öncelikli Faaliyetlerin Sınıflandırılması 137

Tablo 29. Gayrimenkul Sektöründeki Öncelikli Sorunların Sınıflandırılması 138

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Moore'un Girişimcilik Modeli 24

Şekil 2. Campbell Sürdürülebilirlik Üçgeni..... 37

Şekil 3. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Bakış Açısı..... 47

Şekil 4. Sürdürülebilirlik Girişimciliğinde Kilit Başarı Faktörleri 55

Şekil 5. Beşikten Mezara Yaklaşımı (Bütünsel Yaşam Döngüsü Uygulamaları) 58

Şekil 6. Sürdürülebilirlik Yönlü Yeniliklerin Bütünleşik Çerçevesi 66

Şekil 7. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilikte Tarafların Faaliyetlerin Öznitelikleri 71

Şekil 8. Araştırmanın Kavramsal Modeli 92

EKLER LİSTESİ

EK 1. ARAŞTIRMA ANKET FORMU 175

EK 2. ETİK KURUL KARARI 185

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	Avrupa Birliği
A.B.D.	Amerika Birleşik Devletleri
AR-GE	Araştırma Geliştirme
BEP	Binalarda Enerji Performansı Belgesi
BEST	Binalarda Ekolojik ve Sürdürülebilir Tasarım Belgesi
CO2	Karbondioksit
ÇEDBİK	Çevre Dostu Binalar Derneği
GRI	Global Reporting İnitiative (Küresel Raporlama Girişimi)
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
ISO	International Organization for Standartization (Uluslararası Standartlar Organizasyonu)
KOBİ	Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
MÜSİAD	Müstakil İş Adamları Derneği
OECD	Ekonomik Kalkınma ve İş birliği Örgütü
SDG	Sustainability Development Goals (Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri)
SİM	Sürdürülebilirlik İş Modelleri
SKH	Sürdürülebilir Kalkınma Hedefi
SOG	Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik
SOİ	Sürdürülebilirlik Odaklı İnovasyon
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
TDK	Türk Dil Kurumu
TDUB	Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Derneği
TMMOB	Türkiye Makine Mühendisleri Odaları Birliği
TOKİ	Türkiye Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UN	Birleşmiş Milletler
UNEP	Birleşmiş Milletler Çevre Programı

BİRİNCİ BÖLÜM

1. GİRİŞ

Sürdürülebilirlik odaklı girişimciler (SOG) sosyal, ekonomik, çevresel sorunları birer fırsat olarak değerlendirebilmektedirler. Literatürde genişçe yer tutan girişimcilik kavramının temelinde yer alan ekonomik önceliklerle birlikte SOG'ler sosyal ve çevresel faydayı da sağlamayı amaçlamaktadırlar. Bu durumun etik bir bakış açısını ve dolaylı veya doğrudan etkilenen taraflar ile iyi ilişkileri de gerektirmektedir.

Araştırmanın gayrimenkul sektöründe yapılmasının nedeni; Türkiye'de özellikle hızlı kentleşmeye, iklim değişikliğine, başta deprem olmak üzere çeşitli afetlere bağlı olarak yaşanan sorunların artmasıdır. Sektördekilerin faaliyetlerinin de sorunlara neden olduğu görülmektedir. Çevresel, sosyal ve ekonomik dışsallıklara özen gösterilmeden sürdürülebilir olmayan işler yapılagelmektedir. Çevresel, sosyal ve ekonomik sorunların çözülmesi için paydaşların harekete geçmesi beklenmektedir.

Araştırmada iki değişkenin birbirlerine etkileri incelenecektir. İlk değişken gayrimenkul sektöründe yaşanan, sürdürülebilirliğin alt boyutları olan çevresel ekonomik ve sosyal sorunlardır. Diğer değişken ise sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin sektördekilerin özniteliklerine göre sınıflandırılması olan yasallık, etki ve felsefe boyutlarıdır.

Araştırmanın amacı, sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerin gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar üzerindeki etkisinin incelenmesidir. Araştırmanın kavramsal modeline göre oluşturulan on bir adet hipotez analiz edilerek bulgulara ve literatüre göre uygun sonuçlara ulaşılmıştır.

SOG faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründeki sorunlara etkisinin nicel bir araştırma ile analiz edilebilmesi nedeniyle araştırmanın özgün bir değere sahip olduğu düşünülmektedir. Gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunların önceliklerinin tespiti ve öncelikli sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin sonuçlara etkilerinin araştırılması bakımından araştırma önemli görülmektedir.

Araştırma beş bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın birinci bölümünde araştırmanın problemi, amacı, önemi, sayıltıları ve sınırlılıkları verilmiştir. Daha sonraki bölüm olan literatür taramasında; girişimcilik, sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik, gayrimenkul sektörü ve sektördeki girişimcilik faaliyetleri ile sürdürülebilirlik unsurlarının ilişkisi incelenmiştir. Üçüncü bölümde ise araştırmanın metodolojisi, kavramsal modeli, veri toplama yöntem ve analiz yöntemi ile araştırmanın sınırlılıkları belirtilmiştir. Dördüncü bölümde anket verilerinden sağlanan istatistik analizler sonucu ulaşılan bulgular incelenmiştir. Beşinci bölümde ise çalışmaya ait sonuçlar literatüre dayalı şekilde tartışılarak değerlendirmeler ve öneriler yapılmıştır.

1.1. Problem

Girişimcilik faaliyetlerinin kaynakları etkin kullanarak, yöneterek sorunların çözümüne katkıda bulunması beklenmektedir. Böylece ekonomik kalkınmaya katkı sağlarken topluma ve çevreye de etki ederler. Sürdürülebilir bir yaşam sadece ekonomik değil aynı zamanda sağlıklı bir sosyal ve çevresel hayata da işaret eder. Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri, mevcut sorunları çözerken bu amaçlara da hizmet etmek istemektedirler. Sürdürülebilir kalkınma hedeflerinin de SOG'ler için fırsatlar sunduğu görülmektedir.

Sürdürülebilirlik kavramının sosyal, ekonomik ve çevre boyutlardan oluştuğu kabul edilmektedir. Bu amaçlara yönelik olarak literatürde sosyal (Fowler, 2000; Thompson vd.,2000; Kayalar ve Arslan, 2009; Koponen, 2012) ekolojik girişimcilik (Schaltegger, 2002; Tilley ve Parish, 2010) ve SOG (Tilley ve Young,2009; Shaltegger ve Wagner, 2011; Lans vd., 2014) tanımları yapılmıştır. Bu faaliyetlerin özellikle

sürdürülebilir kalkınmaya ve buna yönelik hedeflere katkısı olduğu düşünülmektedir (Jafrin vd., 2016; Ayuk, 2018; Önder, 2019). Sağlanan bu faydalar iş yapış süreçlerinde (Rennings, 2000; Hart ve Milstein, 2003; Huber, 2008; Butler vd., 2011), yeniliklerde (Klewitz ve Hansen, 2014; Bocken vd., 2014) olabildiği gibi bilincin artırılmasına yönelik (Basu vd., 2008; Ploum vd., 2018) de olabilmektedir. Devletlerin sağladığı teşvik ve imkanların da faaliyetlerin başarını artırdığı görülmektedir (Menon, 1997; Dean ve McMullen, 2007; Markandya vd., 2013; Brabcova, 2008; Günaydın, 2014). Literatürde yapılan bu faaliyetlerle ilgili sınıflandırmalar incelenmiştir (Mitchelle vd. 1997; Dicroll ve Starik,2004; Schlange, 2009). SOG faaliyetleri öznitelikleri bakımından yasallık, etki ve felsefe olarak tanımlanmıştır.

Türkiye'de gelişen yapı teknolojisi ve ulaşılabilir finansman olanaklarının yaygınlaşması ile her yıl yaklaşık 700.000 yeni konut imal edilirken öbür taraftan yılda 1.000.000'un üzerinde konut satılmaktadır. Ülkemiz yıllık konut satışı bakımından 2013-2017 yılları arasında dünyada ABD ve Rusya'dan sonra üçüncü sıradadır. Buna bağlı hızlı kentleşme ile ekolojik, ekonomik ve sosyal sorunların da ortaya çıktığı görülmektedir (Erdede ve Bektaş, 2014; Gökmeral, 2014). Yeşil ev tasarımları (Gökeşen ve Güner, 2017) kalite yönetim sistemleri (Anbarcı vd., 2012; Kanbar, 2018; ÇEDBİK, 2019) gibi çevresel sorunlara çözüm arayışları olduğu görülmektedir. Deprem gibi doğal afetlere karşı dayanıklı olduğu kadar topluma ve çevreye de önem veren kentsel değişim ve dönüşüm çalışmalarının önemli olduğu görülmektedir (Yıldız, 2018; Zheng vd., 2014, Mc Cormick vd., 2013). Sektördeki fırsat eşitliğine yönelik engellerin aşılması (Güven, 2007), çevresel dışsallıkların azaltılması (Uz, 2020) için yasal düzenlemelerin de gerekli olduğu düşünülmektedir. Birçok iş kolunu doğrudan etkileyen gayrimenkul ve yapı sektörü ekonomik kalkınma açısından ülkemizde hükümetlerin desteklediği sektörlerin başında yer almaktadır. Bu bakımdan sürdürülebilir kalkınma hedeflerine ulaşabilmek için sorunların çözülmesi önemli görülmektedir (Ertan ve Ertan, 2017; Kaya, 2010; Köktürk, 2020).

Hızlı kentleşme ile önemi artan gayrimenkul sektöründeki girişimcilik faaliyetlerinin sınıflandırılarak yaşanan sorunların sürdürülebilirlik boyutları

bakımından etkilerinin incelenmesinin önemli olduğu düşünülmektedir. Bu bağlamda araştırmanın temel hipotezleri aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

H1: *Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri ile gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar arasında anlamlı bir ilişki vardır.*

H2: *Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.*

H2 hipotezinin alt boyutları olarak oluşturulan faaliyetlerin özniteliklerinin sektörde yaşanan sorunların ekonomik, çevresel ve sosyal boyutlarına etkisi ayrı ayrı incelenecektir. Elde edilen hipotez sonuçları literatür araştırmaları ile karşılaştırarak anlamlı sonuçlara ulaşılmaya çalışılacaktır.

1.2. Araştırmanın Amacı

Araştırmanın genel amacı; sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründeki sorunlara etkilerinin incelenmesidir. Bu bağlamda aşağıdaki sorulara cevap aranmaktadır.

1. Türkiye'de sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri ile gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar arasında ilişki var mıdır?
2. Türkiye'de gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yaşanan sorunlar üzerindeki etkileri nelerdir?
3. Türkiye'de gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin alt boyutlarından
    a) Yasallık boyutunun
    b) Etki boyutunun
    c) Felsefe boyutunun yaşanan sorunlar üzerindeki etkileri nelerdir?
4. Katılımcılara göre gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik faaliyetleri bakımından fırsatlar nelerdir?

5. Katılımcıların sürdürülebilirlik bakımından konut tercihlerindeki öncelikleri nelerdir?

1.3. Araştırmanın Önemi

Toplanan veriler ile gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin, sorunların alt boyutlarına etkisinin ve ilişkisinin belirlenmesi konularında geçerliliği yüksek sonuçlar çıkarılması amaçlanmaktadır. Sorunların çözümüne yönelik öngörü oluşturmak hedeflenmektedir. Mevcut durumun incelenmesi amaçlanmaktadır. Gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunların önceliklerinin tespiti ve öncelikli sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin sonuçlara etkilerinin araştırılması bakımından araştırma önemli görülmektedir.

SOG faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründeki sorunlara etkisinin nicel bir araştırma ile analiz edilebilmesi nedeniyle araştırmanın özgün bir değere sahip olduğu düşünülmektedir. SOG faaliyetlerinin başka sektörlerdeki durumunun analiz edilmesinde bir model oluşturabilmesi bakımından önemli görülmektedir.

1.4. Araştırmanın Sayıltıları

1. Anketi cevaplayanların gayrimenkul sektöründeki sorunlar ve girişimcilik faaliyetleri ile ilgili görüşlerini doğru olarak yansıttıkları sayıltı olarak kabul edilir.

2. Araştırma için görüşlerine başvurulanların anketlere verdikleri cevaplar çalışanların gerçek fikirlerini yansıtmaktadır.

3. Araştırmaya katılanlar, gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri konusunda fikirlerini beyan edebilecekleri bilgi ve deneyime sahiptirler.

4. Araştırma örneklemini oluşturan GYODER ’e üye işletmelerdeki yöneticilerin evreni tam ve doğru temsil ettiği varsayılmıştır.

5. Gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlara yönelik anket ifadelerinin Türkiye’de yaşanan sorunları tamamen kapsadığı varsayılmıştır.

6. Gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik yönlü girişimcilik faaliyetlerine yönelik anket ifadelerinin Türkiye’deki faaliyetleri yansıttığı varsayılmıştır.

7. Gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik yönlü girişimcilik faaliyetlerindeki fırsatlara yönelik ifadelerin Türkiye'deki olası fırsatları yansıttığı varsayılmıştır.

1.5. Araştırmanın Sınırlılıkları

Araştırma, GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortakları Derneği) üyesi işletmelerde çalışan yöneticilerin vereceği cevaplar ile sınırlıdır.

GYODER; koordinasyon, eğitim, araştırma ve sektörel analizler yaparak üyelerinin faydasına sunan bir sektörel oluşum olarak tanımlanmaktadır. 222 işletmenin üye olduğu dernek, 1999 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının birleştiği bir dernek olarak kurulmuştur. 2013 yılından sonra sektörün diğer kurumları da üyeliğe kabul edilmiştir. Üyeleri arasında inşaat, taahhüt, gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul değerleme, danışmanlık, yapı malzemesi üretimi faaliyetlerini yürüten firmalar bulunmaktadır.

1.6. Tanımlar

Tanımlar bölümünde araştırmada kullanımına sıklıkla başvurulan ve araştırma için temel oluşturan kavramlar açıklanmaktadır.

Girişim, Girişimcilik, Girişimci

İktisatçı J.B. Say, girişimcinin "üretim ve dağıtım bağlamında merkezi bir koordinasyon rolü üstlendiğini" (Carayannis, 2013: 38), Schumpeter ise "Ekonomik Kalkınma Teorisi" isimli kitabında girişimciyi bir üretim ya da hizmet faaliyetinde bulunarak, farklı bir üretim yöntemi veya organizasyon kullanarak mevcut ekonomik düzeni yıkan, değiştiren kişi" olarak tanımlamıştır (Bygrave ve Zackaharakis, 2009: 1). Girişimcilik; çevresel faktörlerin getirdiği fırsatları kullanabilmek, kendi imkanlarını oluşturabilmek maksadıyla piyasaya iktisadi mal, hizmet arz etmek için üretim faktörlerini kullanmak, örgütlemek, risk almaktır (Çetin, 1996). Girişim veya girişimcilik süregelen süreci ifade ederken, bu faaliyetleri yapan kişi ise girişimci olarak tanımlanmaktadır.

İnovasyon

İnovasyon kavramı; demografik değişimlerden, işlem süreçlerinden, algısal ve pazar değişikliklerinden kaynaklanabilecek fırsatların analizi ile başlamaktadır. İnovasyonun en önemli özelliği daha önce yapılmamış olması ve kopyalanamaz olmasıdır. Ayrıca piyasadaki etkisi nedeniyle arkasından gelen benzer girişimlere öncülük edebilmelidir (Drucker, 2001: 250).

Sürdürülebilirlik

WCED "Dünya Çevre Kalkınma Komisyonu" nun yayımladığı 1987 tarihli Brundtland Raporu'nda sürdürülebilirlik; bugünün gereksinimlerini, gelecek kuşakların da kendi gereksinimlerini karşılayabilme olanağından ödün vermeksizin karşılamak şeklinde tanımlanmaktadır (WCED, 1987).

Gayrimenkul

Gayrimenkul, bir yerden başka bir yere taşınamayan varlıkların tümüne verilen addır. Bunlar arsa ve arazi gibi toprağa dayalı unsurlar ve üzerine inşa edilmiş fiziki yapılar konut veya ticari yapıları (çiftlik, ofis, işyeri, otel vb.) da ifade eder (Parasız, 2015:11).

Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik

Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik (SOG) kabul görmüş iktisadi girişimcilik bakış açısına ek olarak sürdürülebilir yaşamı teşvik amacını vurgulayan, faaliyetlerinin sosyal ve çevresel etkileri konusunda farkındalığa sahip olan girişimcilik türüdür (Sarango-Lalangui vd., 2018).

İKİNCİ BÖLÜM

2. LİTERATÜR TARAMASI

Araştırmanın literatür bölümünde konu ile ilgili taramalar neticesinde elde edilen bilgiler yer almaktadır. Öncelikle girişimcilik ve girişimci ile ilgili literatür açıklanacaktır daha sonra ise sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri hakkındaki literatürdeki bilgiler aktarılacaktır. Son olarak gayrimenkul sektörü, sektördeki girişimcilik faaliyetleri ve sürdürülebilirlik boyutlarına ilişkin bilgiler verilecektir.

2.1. Girişimciliğin Kavramsal Temelleri

Girişimcilik faaliyetlerinin ekonomik gelişmenin sağlanmasında ve toplumsal refahın artırılmasında etkili olduğu görülmektedir. Ekonomik faaliyetlerin temelinde yer aldığı görülmektedir. Faydalı bilgiyi üretebilmek ve uygulayabilmek bu faaliyetlerin başarısı için önemlidir. Günümüzde ise bilişim ve ulaşım teknolojilerinin gelişmesi ile rekabetin, fırsatların arttığı görülmektedir.

2.1.1. Girişimcilik ve Girişimci Kavramları

İktisadi faaliyetlerin temelini arz ve talep arasındaki ilişki oluşturmaktadır. Bu ilişki piyasadaki ihtiyaçların giderilmesine yönelik girişimcilik faaliyetlerinin sonucunda ortaya çıkmaktadır.

Girişimci (müteşebbis) kelimesi, teşebbüs kelime köküne sahiplik eki eklenmesi sonucu oluşmuş bir kelimedir. Teşebbüs sözcüğü de Arapça' da yapışan manasında olan "şebs" kelimesinden türetilmiştir. Bir işe adeta yapışan, dört elle sarılan manasına gelmektedir. Fransızcadan İngilizceye geçmiş olan "entrepreneur" kelimesinin kökü "entreprendre"; "bir şeyi yapmak, üstlenmek, taahhüt etmek" anlamından gelmektedir (Arıkan S., 2004: 45).

Literatüre girişimci tanımı ilk kez 1755'te Richard Cantillon tarafından "Çiftçilerin ürettikleri ürünleri satın alarak onların gidemediği büyük şehirlerde satan kişi" olarak girmiştir. Cantillon, girişimcileri satın aldıkları ürünleri şehirde satamama durumlarını göze alarak riski (satışı) üstlenen kişiler olduğunu vurgulamıştır (Cantillon, 2010: 75). Jean- Pabtiste Say, girişimcinin "üretim ve dağıtım bağlamında merkezi bir koordinasyon rolü üstlendiğini" ifade etmiştir (Carayannis, 2013: 38). Schumpeter ise 1911'de "Ekonomik Kalkınma Teorisi" isimli kitabında girişimciyi bir üretim ya da hizmet faaliyetinde bulunarak, farklı bir üretim yöntemi veya organizasyon kullanarak mevcut ekonomik düzeni yıkan, değiştiren kişi" olarak tanımlamıştır (Bygrave ve Zackaharakis, 2009: 1). Bir başka tanıma göre ise girişimcilik çevresel faktörlerin getirdiği fırsatları kullanabilme veya kendi imkanlarını oluşturabilmek maksadıyla piyasaya iktisadi mal, hizmet arz etmek için üretim faktörlerini kullanmak, örgütlemek, risk almaktır (Çetin, 1996).

1990'lu yıllarda gittikçe etkisini arttıran küreselleşme olgusu kurumsal ve bireysel girişimciler için önemli tehdit ve fırsatlar ortaya çıkarmaktadır. Bazı sektörler tamamen yok olurken yeni iş sahaları ve olanaklar ortaya çıkabilmektedir. Coulter'e göre küreselleşme ve onun beraberinde getirdiği oluşumların belirlediği günümüz ekonomik arenasında faaliyet halindeki veya potansiyel girişimciler, işlerin yapılma tarzının ve başarı koşullarına ilişkin geleneksel anlayışın artık kural olmadığı yeni uğraş ve fırsatlarla karşı karşıya gelebilmektedirler (Coulter, 2001). Dünyadaki bu değişim, üretim sürecinde yaşanan bütünleşmenin getirdiği etki ile emeğin uluslararası alanda etkin dağılımını sağlayan dış kaynaklardan yararlanma (outsourcing), lisans verme, taşeronluk gibi iş fırsatlarını kolay ve olağan hale getirmiştir.

Ulaşım, iletişim imkanlarının arttığı ve teknolojilerinin hızla geliştiği günümüzde son yıllarda yapılan tanımlar ile girişimciliğe daha iyi bir çerçeve sunulmaktadır. Günümüz koşullarında girişimciler için fırsatların da arttığı görülmektedir.

2.1.2. Girişimcilerde Bulunması Gereken Temel Özellikler

Girişimcilerin sıkı rekabet koşullarında başarılı olabilmeleri için bazı temel özelliklere sahip olması gerektiği düşünülmektedir. Kişisel özellikler kadar liderlik özelliklerinin de önemli olduğu görülmektedir.

Bozkurt ve Erdurur' un 2013 yılında girişimci kişilik özellikleri üzerine yapmış oldukları araştırmada belirlenen başlıklar aşağıdaki gibi belirlenmiştir (Bozkurt ve Erdurur, 2013).

- Risk alabilme,
- Belirsizliklere hazırlıklı olma,
- Özgüvene sahip olma,
- Kontrollü olma,
- Başarıya duyulan istek ve ihtiyaç,
- Yenilik yapma isteği ve başarısı,

Girişimcinin işletmesinde ulaşmak istediği amaçları belirlemesi, çalışanları bu amaca motive edebilmesi, sorunlara zamanında etkin bir şekilde çözüm bulabilmesi onun liderlik yeteneklerinin olmasını da gerektirmektedir. Aykan'ın 2004 yılında yaptığı çalışmaya göre girişimcilerin liderlik özelliklerinde şu beş faktörün ön plana çıktığı görülmektedir (Aykan, 2004).

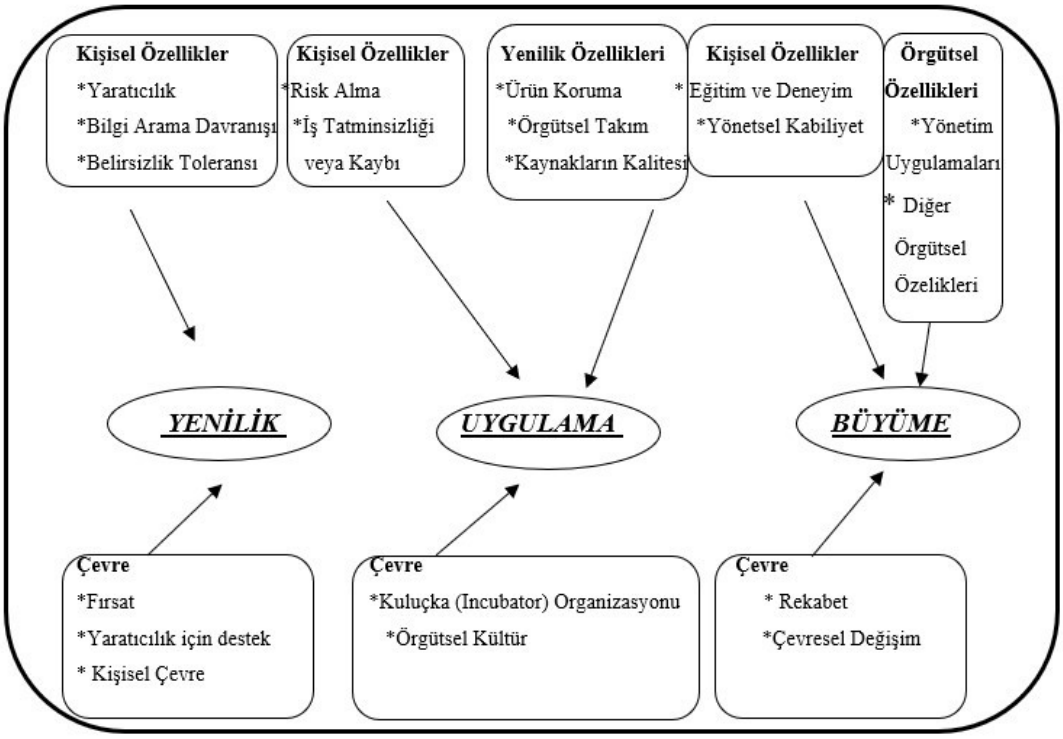
- Demokratik olma,
- Yönetsel özelliklere sahip olma,
- Yetkiyi devredebilme,
- Karizmatik olma,
- Özgürlük sağlayıcı olma,

Girişimci, işletmenin yaşam süreci içerisinde çeşitli rolleri, görevleri yerine getirmelidir. Kuruluş aşamasında risk alan, cesur, hedefe odaklanan girişimci rolünü daha sonra süreci yöneten, akılcı ve profesyonel hareket eden yönetici rolünü

üstlenmelidir. İlerleyen süreçte kurumu, çalışanları amaçlar doğrultusunda motive eden, yeniden yapılandırabilen lider rollerini yerine getirebilmelidir (Özmen, 2016: 202).

Moore' un girişimcilik modelinde Şekil 1'deki gibi üç ana safha vardır. Bunlar sırasıyla "yenilik, uygulama, büyüme" olarak belirtilmiştir. Her safhada çevrenin etkisi ve girişimcinin kişisel özellikleri etkili olmaktadır. Uygulama aşamasında yeniliğin özellikleri, büyüme aşamasında ise örgütsel özellikler ön plandayken girişimcinin her iki safhada konuya hâkimiyeti başarı için önemli ölçütler olarak görülmüştür (Moore, 1986: 66-67).

Şekil 1. Moore'un Girişimcilik Modeli



(Kaynak: Moore, C. (1986), Understanding Entrepereneurial Behavior, *Forty Sixth Anual Meeting of the Academy of Management,* Chicago, s.66)

Başarılı girişimcilerin özgüveni yüksek, bağımsızlık isteği olan, vizyon sahibi lider kişilik özelliklerine sahip olması genel kabul görmüş bir tanım olarak görülmektedir. Aynı zamanda yapılan tanımlarda girişimin her döneminde farklı rolleri de yerine getirebilmesi gerektiği düşünülmektedir.

2.1.3. Bilgi Çağında Girişimcilerde Bulunması Gereken Temel Özellikler

Son yıllarda bilişim ve iletişim teknolojilerinin gelişmesi ile fırsatların oluştuğu "girişimcilik" faaliyetlerine ilginin arttığı görülmektedir. Küreselleşmenin de etkisi ile girişimcilik faaliyetlerinin yeni bir boyu kazan dığı görülmektedir. Bu bakımdan bilgi çağındaki girişimcilik tanımlarının, bakış açılarının daha güncel ve anlamlı olduğu düşünülmektedir.

Bilgi toplumunda insanın bedensel faaliyetlerinin maddi değeri giderek önemini kaybederken zihinsel çalışmasının ekonomik değeri önem kazanmaktadır. Girişimcilikte örgütsel faaliyetler ve AR-GE faaliyetleri yeni ekonomide akli çalışmaların önemli bir kısmıdır. Bu yapısıyla yeni ekonominin öncü gücü olacağı düşünülen girişimciyi, sanayi toplumundaki sermayedar, patron ve bilinen iş insanı kalıbından ayırmak gereklidir. James (1997) bilgi toplumunda girişimcilerin sahip olması gereken özellikler kısaca şöyle sıralanmıştır (Aktaran: Gül ve Şahin, 2011).

- Dünyaya yeni bir bakış açısıyla bakabilme: Tecrübe, bilgi ve kültür düzeyleri ile bilgi çağındaki gerçekleri görebilmek için çevreye ve kendilerine karşı sorgulayıcı bir tavır içinde olurlar.
- İletişim araçlarını verimli kullanma ve yenilik yapabilme altyapısını sağlama: İç ve dış iletişimi etkin bir biçimde kullanarak inovasyon için gerekli ortamı hazırlarlar.
- Geleceği tanıma: Piyasadaki güncel değişmelerin gelecek için nasıl bir itici güç olduğu konusunda öngörüye sahiptirler.
- Daha hızlı yanıt verme: Çevresel değişikliklere hızla uyum sağlayabilme ve müşteri taleplerine hızlı tepki verebilecek esnekliğe sahiptirler.
- Kaynakları rasyonel kullanma: Kıt kaynakları en verimli şekilde kullanarak atıl kapasite ve kaynak israfı gibi sorunlara karşı çözümler üretirler.
- Çeşitlilikten yaralanma: Farklı sosyal ve kültürel yapılardaki çeşitliliklerden en fazla yararlanmaya çabalarlar.

İnternet ile yapılan bilgi alışverişi sayesinde fiziki ülke sınırları aşılmakta ve etnik ayrımları dikkate almayan yakınsak bir dünya ortaya çıkmaktadır. Bilgi çağına geçiş toplumların kültürlerini etkilediği kadar yönetim biçimlerini ve liderlik stillerini de değiştirmektedir. İnsan, bu yeni sistemde oluşan ekonomik ve sosyal yapının merkezinde yer almaktadır. Bilgiyi üreten, kullanan, yöneten insan, bir girişimci olarak yeni dünyadaki fırsatları gören ve değerlendiren kişidir. Bilgi toplumundaki girişimcinin bilgiye ulaşabilme ve bilgiyi yönetebilme kapasitesinin yüksek olması gerekmektedir (Yeniçeri, 2002).

Yeni girişimcilik ekosisteminde yaygın internet kullanımı ile pazar genişlemekte aynı zamanda üretkenliğin artması için uygun koşulların oluştuğu görülmektedir. Fırsat eşitliği, yıkıcı rekabeti de beraberinde getirebilmektedir. Bu koşullarda girişimci niyetine bağlı olmaksızın girişimcilik becerilerine sahip olunması ve gerektiğinde bu becerilerin kullanılmasının faydasına inanılmaktadır.

2.1.4. Girişimcilik Türleri

Girişimciler odaklandıkları hedefler, uyguladıkları yöntemler ve bulundukları koşullara göre çeşitli türlere ayrılmaktadırlar. Gelişen demokratik ortamlar, artan sosyal farkındalık ve çevre bilinci gibi toplumları etkileyen bazı düşünceler sayesinde ekonomik kaygılar dışında da girişimcilik faaliyetlerinin yapıldığı görülmektedir. Toplumsal ve çevresel sorunların azaltılmasına yönelik girişimler ile daha sürdürülebilir bir hayat hedeflenmektedir.

2.1.4.1. Sosyal Girişimcilik

Sosyal hayatta dezavantajlı gruplar için çareler bulma hedefine yönelik girişimlerin, sürdürülebilir ve müreffeh bir toplumsal hayat için önemli olduğu düşünülmektedir. Bu amaçlara yönelik sosyal girişimlere ihtiyacın son yıllarda arttığı görülmektedir.

Fowler'a göre sosyal girişimcilik; sosyal fayda hedefine yönelik olarak sosyo ekonomik yapıların, süreçlerin, hizmetlerin üretilmesi amacıyla sürdürülebilir

organizasyonların ve uygulamaların hayata geçirilmesi ve yönetilmesi faaliyetleridir (Fowler, 2000). Thompson ve arkadaşlarına göre sosyal girişimciler; yaşanan sosyal sorunlar nedeniyle yerine getirilememiş talepleri karşılama fırsatını bulan, bu amaçlara yönelik kaynakları ve süreci yönetebilen kişilerdir (Thompson vd., 2000).

Sosyal girişimcilerin önemi günümüzde artmakta ve sorunların çözümünde kamu ve özel sektörün yanında öncü bir rol oynadıklarını düşünmeye sevk etmektedir. Sosyal girişimciler, özellikle 20. Yüzyılın son çeyreğinde etkinliklerini arttırmış ve toplumsal gelişimin sadece devletin sorumluluğunda olmadığını ve yurttaş girişimlerinin de rol üslenmesi gerektiğine inanarak sürdürülebilir yenilikçi çözümler üretebilmişlerdir (Kayalar ve Arslan, 2009).

Koponen'e göre toplumsal sorunların çözümünde pazara dayalı yöntemleri kullanma süreci olan sosyal girişimcilik alanında girişimciler, kişisel serveti veya ortakların servetlerini artırmaktan çok sosyal değer üretmeye çalışırlar (Koponen, 2012: 1376). Sosyal sorunların çözümü yolunda yapılan girişimlerin toplumsal hayata doğrudan olumlu etki sağladıkları görülmektedir. Diğer taraftan bu girişimlerin gelecek nesillere sürdürülebilir bir toplumsal hayat bırakabilmek için ilham verdiği düşünülmektedir.

2.1.4.2. Çevreci (Ekolojik) Girişimcilik

Küresel iklim değişikliklerine neden olan sanayileşmenin ve tüketimin son yıllarda önemli bir sorun haline geldiği görülmektedir. Çevreyi koruyan girişimler ile sorunlara çözümler sunulmaktadır.

Eko girişimcilik terimi ekolojik ve girişimcilik terimlerinin ortak kullanımı sonucu ortaya çıkmış olup geniş çerçevede doğaya odaklanan, doğaya karşı hassas faaliyetler olarak tanımlanabilir (Schaltegger, 2002). Eko girişimcilik; çevre duyarlılığının arttığı pazarlarda yeni iş fırsatları sunabilme ve çevreye daha az duyarlı olan işletmelerden kaynaklanan dışsallıkları azaltabilecek fırsatları kullanabilme düşüncelerine dayanmaktadır (Tilley ve Parish, 2010). Cato ve arkadaşlarının 2008 yılında yenilebilir enerji üreten girişimciler arasında yaptıkları bir incelemede eko

girişimcilerin motivasyonlarının finansal getiriden daha çok sürdürülebilirlik ve özgürlük olduğunu tespit edilmiştir (Cato vd., 2008).

Genel anlamda yasalar ve hükümet düzenlemeleri kadar kalkınma ajanslarının faaliyetleri, lobi grupları, konu ile ilgili sivil toplum örgütleri, dernekler, yerel birlikler, risk sermayedarlarının bakış açıları eko girişimcilerin faaliyetleri üzerinde önemli etkiye sahiptir (Efeoğlu, 2014). Yeni gelişen bir ekonomik ticaret modeli olan eko girişimciler bazı zorluklarla karşılaşabilmektedirler. Karşılaşılan zorluklar Linnanen tarafından aşağıdaki gibi tespit edilmiştir (Linnanen, 2002).

-Yeni ürünler için yeni bir pazar oluşturulması gerekmektedir ve bunun olabilmesi için toplumdaki çevre bilincinin yüksek olması önemlidir.

-Finansman kaynağı bulmakta zorluk çekilmektedir. Bireysel ve kurumsal yatırımcılar daha çok kısa vadede getirisi yüksek olan ürün ve hizmet teknolojilerine ilgi göstermekte uzun vadede çevresel faydaya da odaklanan bu girişimcilerin fayda modeli çok ilgilerini çekmemektedir.

-Çevre odaklı bir düşünce tarzına sahip olması nedeniyle işletme içi ve dışındakiler üzerinde olumlu ve olumsuz etkilere sahiptir.

Bugüne kadar yapılan tanımlar doğrultusunda uzun vadede çevresel faydaya odaklanan eko girişimcilik faaliyetlerinde hem kurumsal hem de bireysel olarak zorluklarla karşılaşılmaktadır. Bu zorlukların üstesinden gelebilmenin toplumda çevre bilincinin oluşturulması, yatırımcıların taleplerinin yönlendirilmesi ve devletlerin yasal etkinliğinin artırılması ile mümkün olabileceği düşünülmektedir.

2.1.4.3. Kurumsal Girişimcilik

Kamu kurumlarının, özel şirketlerin veya kâr amacı gütmeyen sivil toplum kuruluşlarının hedeflerine ulaşabilmeleri için girişimcilik faaliyetleri içinde bulunmaları gerekmektedir. Kurumsal girişimcilik faaliyetlerinin rekabet üstünlüğü sağlayabildiği görülmektedir.

Girişimci bir kurumun temel özellikleri olarak işletmenin stratejileri gereği yeni bir iş alanına girmesi veya yenilikçi fikirleri ortaya koyarak yeni ürünler üretmesi olarak görülmektedir. Örgütün tamamına tesir eden girişimcilik faaliyetleri de bu kapsamda değerlendirilmektedir. Bu amaçla, kurumların örgütsel esnekliğinin sağlanması, yönetimin daha hızlı karar alabilmesi ve bu kararları uygulayabilmesi gerekmektedir (Erkocaoğlan ve Özgen, 2009). Kurumsal girişimcilik stratejisi üç farklı şekilde gelişebilmektedir (Kuratko vd., 1990: 49):

1- Mevcuttaki bir işletmedeki organizasyonun veya ürünün geliştirilmesi,

2- Kurumsal yatırımcılık şeklinde başka bir alana yatırım olması,

3- İç girişimcilik şeklinde işletme içindeki bir bölümün veya bir kişinin yenilikçi fikrinin şirket stratejisi içine kabul edilmesi şeklindedir.

Kurumsal girişimcilik ile şirketlerden stratejik bakış açısıyla yeni yetenekler kazanması ve değişen kaynak dağıtım kanallarını kullanılması beklenmektedir. Şirketin pazardaki durumuna alternatif konumlar bulunması da gerekmektedir (Stopford ve Baden-Fuller, 1994).

Stopford ve Baden Fuller (1994) tanımı işletmelerin kaynak kontrolünü en verimli şekilde sağlayabilecekleri bir yönetim şekli olarak girişim faaliyetlerini artırmak gerekliliği üzerinde durmaktadır. Kurumsal girişimciliğin günümüzde en yaygın şekli AR-GE yatırımlarının verimliliği olarak görülmektedir. Bu yatırımların ürün veya hizmet şeklinde sunulması yanında telif haklarının alınması da şirketlere önemli katkılar sağlayabilmektedir.

2.1.4.4. İç Girişimcilik

İşletme içindeki girişimcilik faaliyetlerinin öneminin fazla olduğu görülmektedir. Girişimci çalışanlardan işletmedeki üretim ve işleyiş süreçlerine katkıda bulunması beklenmektedir.

Yazında Gifford ve Pinchot ilk kez 1976 yılında iç girişimcilik kavramı, şirket içinde risk alarak yenilik öneren bunun karşılığında ödül alarak fayda ortaya koyma

olarak kullanılmıştır (Pinchot, 1985). İç girişimcilik faaliyetlerinin başarılı olması veya ortaya çıkabilmesi, işletme içinde yenilik yapabilme ortamının sağlanılmasına bağlıdır (Morris vd., 2010). İşletmenin verimliliğinin ve üretkenliğinin önemli bir göstergesi olan iç girişimcilik faaliyetlerini, kişisel özellikler ve işyeri ortamında sağlanan imkanlar gibi faktörler de etkilemektedir (Meydan, 2010). Wolcott ve Lippitz şirketlerin iç girişimciyi teşvik etmek için kullandıkları dört modeli belirlemişlerdir (Wolcott ve Lipitz, 2007).

Tablo 1. İç Girişimciyi Teşvik Modelleri

Modeller	Tanımlar
Fırsatçı Model	Deneyselliğe açık güvenilir şirket kültürünün olduğu yerlerde yenilik fırsatına yöneticinin imkân vermesidir.
Kolaylaştırıcı Model	Girişimci özelliklere sahip çalışanlar işe alınır. Bu kişilere yeterli destek verilir. Başarılı olacağına inanılarak örgüt ortamı buna uygun olarak tasarlanır.
Adanmış Model	İşletmenin belirlediği çekirdek kadroya yenilik yapması, araştırması için bütçe ayırması, gerekli ortamın hazırlamasıdır.
Üretici Model	Şirket içi çatışmalardan iç girişimcileri izole ederek işletme fonksiyon ve hedefleri dışındaki yenilikleri bulması için yetenekli çalışanların görevlendirmesidir.

(Kaynak: Wolcott, R. C., and Lippitz, M. J. (2007). The four models of corporate entrepreneurship. *MIT Sloan management review, 49 (1),* 75-82.)

Pinchot'un yaptığı ilk tanımdan bu yana bilgi çağının etkileri ile işletmelerdeki girişimcilik faaliyetleri desteklenmektedir. Yenilikçi fayda odaklı özgür düşünceye yönelik teşvikler artmaktadır. Günümüzde özellikle bilişim sektöründe çalışanlar için hazırlanan özgürlükçü ofis ve örgüt kültürü artan verimlilik nedeni ile yaygınlaşmaktadır.

2.1.5. İnovasyon (Yenilik) Kavramı

Girişimcilik faaliyetlerinin amacı, pazarda oluşan talepleri karşılayacak çözümlerim bulunması, yeniliklerin piyasaya sunulması ve bu fırsatların hayata

geçirilmesidir. Son otuz yılda hızla değişen teknoloji ile yeni icatların ve yeniliklerin kısa zamanda çok fazla etki yaptığı görülmektedir.

Drucker'a göre inovasyon kavramı demografik değişimlerden, işlem süreçlerinden, algı ve pazar değişikliklerinden kaynaklanabilecek fırsatların analizi ile başlamaktadır. Öte yandan inovasyonun en önemli özelliğinin daha önce yapılmamış olması ve kopyalanamaz olması olduğu düşünülmektedir. İnovasyonlar piyasadaki etkisi nedeniyle arkasından gelen benzer girişimlere öncülük edebilmelidir (Drucker, 2001: 250). İşletmeler, inovasyon çalışmaları yaparken düşünce aşamasında, uygulama aşamasında veya pazarda kullanıma sunulduğu aşamada başarısızlıklar ile karşılaşılabilmektedirler. İnovasyon çalışmalarının işletme performansını da artırdığı görülmektedir. Şirketlerde bu başarıyı sağlayan faktörlerin başında işletmenin inovasyonu algılama ve süreci yönetme şekillerinin geldiği görülmektedir (Taşgit ve Torun, 2016). Trimi ve Berbegal işletmelerin inovasyon ve girişimcilikte sağladıkları başarılarının iş modelleri, iş yapış şekilleri ile ilgili olduğu sonucuna varmışlardır. Teknoloji bazlı şirketlerde, hız ve inovasyonun kilit öneme sahip olduğu görülmektedir. Endüstri 4.0 ile birlikte müşteri ihtiyaçlarına çok kısa zamanda etkili çözümler sunulması gerekmektedir. Bu dönemde daha çok müşteri merkezli bir iş yapış şekline ihtiyaç duyulmaktadır ve işletmelerin pazara sundukları ile müşteri taleplerini iyi eşleşmesini sağlamaları ve bu süreci sürekli hale getirmeleri gerekmektedir. Aynı zamanda inovasyon platformlarında ortak çalışmalar yapmak, "birlikte inovasyon" fikirleri üretmek, yenilikler konusunda önemli yol göstericiler olabilmektedir (Trimi ve Berbegal, 2012).

Yapılan tanımlarda inovasyon süreçlerinde yaşanan başarısızlıklara rağmen bu denemelerin verimliliğe önemli katkı verdiği görülmektedir. Trimi ve Berbegal'in belirttiği gibi günümüzde girişimcilerden yenilikçi bir bakış açısıyla müşteri odaklı bir yönetim ve sorunlara hızlı, etkin çözümler beklenmektedir.

2.1.6. İş Planı Kavramı

Son yıllarda yeni girişimci ekosisteminde girişimcilerin yaptığı planlamalar ve ileriye dönük gerçekçi tahminlerin yatırımcılar için çok değerli olduğu görülmektedir. Girişimcilerin yatırım yapan finans kaynaklarını ikna edebilmesi için bir "iş planı" hazırlaması gerekmektedir. Ayrıca iş planları, girişimcilerin belirsizliklere ve krizlere karşı hazırlıklı olmasını sağlamaktadır.

Öztürk'e göre iş planı; girişilecek işin anlatılması, kâğıt üzerinde şirketin kurulması ve ileriye dönük en verimli en iyi kullanımının ön görülmesi şeklinde sunulmasıdır. İyi bir iş planının amacı; kredi verenleri, yatırım yapacakları ikna etmek ve girişimciye gerçekçi plan adımları atması konusunda yardımcı olmaktır. İş planları, benzer kalıplara sahip olmasına rağmen girişimcinin kendine özgü koşullarını belirtmeli ve ileriye, başarıya dönük istekli ve kendine özgün ruh halini yansıtmalıdır (Öztürk, 2010). İş planında aşağıdaki bölümler girişimin işleyişi yönünde tamamlanmalıdır. Bu bölümler girişimin özelliklerine göre farklılık gösterebilmektedir. Bunlar sırasıyla; girişimin tanıtımı, piyasa- talep araştırması, öngörülebilirlik sağlamak için pazarlama, üretim, finans, proje planları ve bunlara bağlı nakit akış tablolarıdır. Planın sonunda risk analizleri ve ilgili ekler yer almaktadır (Başar vd., 2019).

İyi hazırlanmış bir iş planının yeni başlayan organizasyonlardaki belirsizliğin azaltılmasına önemli katkı sağladığı ve girişimciye pazar, mevcut ekonomik koşullar hakkında farkındalık sunduğu da görülmektedir. Bir planın hazırlanma amacı kişi ve kurumlara sunmanın ötesinde en büyük faydası girişimciye gerçekçi bilgileri sağlamasıdır. Bu yüzden iş planının gerçekçi ve detaylı bir şekilde hazırlanması önemlidir (Abrams, 2003). Belirsizliklerin iş planında tanımlanması kültürler arasında farklılıklar gösterebilir, bazı kültürler belirsizliğin, esnekliğin daha çok azaltılmasını, daha titiz iş planları hazırlanmasını isteyebilir ve ödüllendirebilirken diğerleri için önemli olmayabilir. Honig ve Karlsson'un yaptığı araştırmada iş planı hazırlamanın kurumlar ile iletişimde faydalı olduğu fakat bunun doğrudan karlılığa yansımadığı

görülmüştür. Bu nedenle iş planı hazırlanırken daha fazla yardım alınmasının faydalı olacağı belirlenmiştir (Honig ve Karlsson, 2004).

İş planı kavramı ile ilgili yapılan tanımlarda girişimciye, ilgili kişi ve kuruma bir çerçeve çizildiği görülmektedir. Öte yandan girişim niyetinde olan kişilerin objektif bir bakış açısına sahip uzman yardımı alarak iş planını hazırlamasının daha faydalı olabileceği düşünülmektedir. Risklerin ve belirsizliklerin iş planı sayesinde azaltılması hem sosyal hem de ekonomik başarı için önemli görülmektedir.

2.2. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimciliğin Kavramsal Temelleri

Bu bölümde sürdürülebilirlik, sürdürülebilir kalkınma gibi genel kavramlara değinilmektedir. Ayrıca sürdürülebilirlik bakış açısıyla girişimciliğin nasıl yorumlandığı açıklanacaktır.

2.2.1. Sürdürülebilirlik Kavramı

Sürdürülebilirlik kavramının tarihi özellikle çevre sorunlarının çözümüne yönelik olarak antik çağlara ve "Orta çağ" a kadar gidebilmektedir (Campbell, 1996). Bu düşünce, özellikle 19. Yüzyıl başlarında somut olarak literatürde görülmeye başlanmıştır. Almanya'daki ormanların devamlılığını sağlamak için yapılan çalışmalar (Hill, 1993:56), 1950'li yıllarda balıkçılığın devamlılığını sağlamaya yönelik çalışmalar (Kula, 1998: 151) bulunmaktadır. White'a göre sürdürülebilirlik; sadece çevresel kaynakları değil aynı zamanda sosyal, ekonomik ve doğal kaynaklarımızı tehlikeye atmayacak şekilde yaşamak ve çalışmaktır. İş hayatında ise ekonomik faaliyetlere gösterilen çabanın insan kaynağına ve doğal kaynaklara da gösterilmesi durumudur (White, 2005:36).

1972 yılında "Büyümenin Sınırları" adlı çalışmada ekonomik gelişmeye ve mevcut kaynakların birbirine etkisine önem verilmiştir. "Sıfır Büyüme Raporu" na göre ise toplumsal ve çevresel sorunları minimize etmek için "denetimsiz" kalkınmanın durdurulmasının gerekli olduğu ifade edilmiştir (İncedayı, 2004).

WCED "Dünya Çevre Kalkınma Komisyonu" nun yayımladığı 1987 tarihli "Ortak Geleceğimiz – Brundtland Raporu" ile yapılan "bugünün gereksinimlerini, gelecek kuşakların da kendi gereksinimlerini karşılayabilme olanağından ödün vermeksizin karşılamak" tanımı sürdürülebilirlik bakış açısına sahip bilim insanları için merkezi bir tanım olmuştur (Keleş vd., 2005: 241).

Rio Zirvesinde (1992) ise "sürdürülebilirlik" küresel anlamda kabul gören, toplumu çevresel gelişim sürecinin merkezine çeken bir tanıma kavuşturulmuştur. Beş yıl sonraki 1997 yılında yayımlanan Kyoto protokolü ve 2002 'de Johannesburg Zirvesi ile sürdürülebilirlik felsefesinin dünya için bütün ülkelerin dahil olduğu ortak bir bakış açısıyla nasıl gerçekleşebileceği vurgulanmıştır. (Özmehmet, 2008). 2005'de kurulan *Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri Platformu* sürdürülebilirlik ilkelerinin yönetimine dair yatırım kararlarının ve analizlerinin yapılmasını teşvik ve idare etmek için kurulmuştur. 2012'de ise *Rio+20 Sürdürülebilir Kalkınma Konferansı* sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması için yoksulluğun ortadan kaldırılması ve yeşil ekonomi hususları üzerinde durulmuştur (Mısırdalı ve Dil, 2019). 2015 yılında yapılan çalışmada ise üç önemli sürdürlebilir kalkınma hedefi üzerine önümüzdeki on beş yılda odaklanma kararı alınmıştır. Bunlar; yoksulluğun giderilmesi, eşitliklerin sağlanması, iklim değişikliğine çözümlerdir (UNESCO, 2020). Tablo 2'de sürdürülebilir kalkınma amacıyla bugüne kadar düzenlenen ülkelerarası ortak çalışmalar yer almaktadır.

Tablo 2. Sürdürülebilir Kalkınma İçin Düzenlenen Ülkelerarası Çalışmalar

Tarih	*Uluslararası Çalışma Adı*
1972	BM İnsan Çevresi Konferansı- Stockholm
1987	Brundtland Raporu
1992	BM Çevre ve Kalkınma Konferansı- Rio
1994	BM Çölleşme ile Mücadele Sözleşmesi
1997	Rio + 5 Zirvesi (Kyoto)
2002	Dünya Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi- Johannesburg
2005	Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri Platformu
2012	Rio+20 Sürdürülebilir Kalkınma Konferansı "İstediğimiz Gelecek"
2015	Gündem 2030: Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri – New York

John Elkington tarafından 1990'lı yıllarda bir işletmenin finansal karlılığı dışında sosyal, çevresel ve ekonomik değerini tanımlamak için Üçlü Alt Çizgi anlamına gelen Triple Bottom Line (TBL) tanımını kullanmıştır. Bazen 3P (People – Toplum, Planet – Dünya, Profit -Kar) olarak da adlandırılan sistem, sermayenin olabildiğince verimli ve etkili bir şekilde kullanılması için varlıkları daha doğru şekilde değerlendirmeyi, kaynaklardan tam anlamıyla yararlanmayı amaçlamaktadır (Hammer ve Pivo, 2016).

Dyllick ve Hockerts'in 2002 yılında şirketlerin kurumsal sürdürülebilirlikleri üzerine yaptığı çalışmada şirketler ve girişimciler için aşağıdaki gibi tanımlara ulaşılmıştır. Bu tanımlar yapılırken TBL tanımına uygun olarak sosyal, ekonomik ve çevresel bakış açısından yararlanılmıştır.

Ekonomik olarak sürdürülebilir şirketler ve girişimler; ortaklarına ve hisse sahiplerine ortalamanın üzerinde bir getiriyi sağlarken aynı zamanda yeterli nakit akışlarını her zaman likit olacak şekilde garanti edebilenlerdir. Bu şirketler aynı zamanda ekonomik sermayesi içinde yer alan finansal sermaye (varlık ve borçlar), maddi duran varlıklar (makine, bina, stoklar vb.), maddi olmayan duran varlıkları (lisanslar, telif hakları gibi) en iyi şekilde dengeli bir şekilde ve ekonomik sermayenin her bir alanını sürdürülebilir olarak yönetebilmelidir.

Ekolojik sürdürülebilir şirketler ve girişimler; doğal sermaye olan yenilenebilir ve yenilenemez kaynakları üretimde doğanın tekrar üretebilmesine olanak verecek şekilde kullanırlar. Kaynakları tükenme sınırının altında kullanır ve dışarıya üretimden kaynaklı yapılan atıklarda ve salınımlarda doğada kalıcı etki bırakmamaya özen gösterirler. Ekolojik sistemdeki dengeyi korumaya çalışırlar.

Sosyal olarak sürdürülebilir şirketler ve girişimler; etki alanı içindeki bireysel ortaklarının beşeri sermayesini artırarak faaliyet gösterdiği topluluklara değer katarlar. Böylece bulundukları toplulukların toplumsal sermayesini de artırmaktadırlar (Dyllick ve Hockerts, 2002).

Genel ekonomik teori, bütün girdi faktörlerinin parasal bölümlere ayrılabilir ve hepsinin yerine yenisinin konulabileceğini ima ederek ekonomik sermayenin sosyal ve çevresel sermayenin yerini alabileceğini kabul edilir. Fakat doğal kaynakların çok işlevselliği, sermayenin sürdürülebilirliğine en önemli engellerden biri olarak görülmektedir. Örneğin ormanlar sadece kâğıt için malzeme sağlamazlar aynı zamanda hayvanlar ve bitkiler için barınak olurken bir yandan da yağmur suyu sirkülasyonunu düzenler, karbondioksiti içine çeker ve bitkisel şifa kaynağı canlıları içerir. Erozyon, biyoçeşitliliğin yok olması gibi bazı sorunların döndürülemez olması da bu engellerdendir. Benzer şekilde sosyal sermaye olan çalışanlardaki hoşnutsuzluk bir noktaya geldiğinde şirketler önceki duruma gelmeyi yüksek ücret veya finansal faydalar ile bile sağlayamayabilir. Bazı sosyal sermayeler kolay kolay ikame edilemez ve hiçbir firma iyi eğitilmemiş, sağlıksız ve yeterli altyapıya sahip olmayan bir toplumda gelişemez. Kültürel mirasın, dil ve kültür farklılıklarının korunması da ekonomik olarak ikame edilemeyen sosyal unsurlardır. Bir gölün atıkları canlılığını azaltmasına rağmen bir noktaya kadar içselleştirebilmesi, fakat yosun miktarı belli bir noktaya geldiğinde oksijen yokluğu nedeniyle gölün ekosisteminin sessizce ölmesi doğrusal olmayan tüketim kavramına bir örnektir. Bu durum sosyal sermaye için de geçerlidir. Sosyal ve doğal sermayedeki tüketim belli bir eşik noktasına kadar genellikle çok fazla etki göstermezken kırılma noktasından sonra geri döndürülmez bir durum ortaya çıkabilmektedir (Dyllick ve Hockerts, 2002).

Şekil 2'deki Campbell Sürdürülebilirlik Üçgeni ile sosyal, ekonomik ve çevresel faktörler arasındaki ilişkiler sınıflandırılmıştır. Dylick ve Hockerts'in Campbell sürdürülebilirlik boyutları üçgeni üzerinden yapmış olduğu sosyal-ekonomik- doğal boyutların etkileri, verimlilikleri üzerine yaptığı çalışmada bağlantılar ve ilişkiler tahlil edilmiştir.

İş – Doğa ilişkisinde Ekolojik Verim: Kaynak (Enerji, Su vb.) verimliliği, çevre kirliğini azaltma

İş – Doğa ilişkisinde Ekolojik Etki: Yeni işleyişlerin sağlıklı ve yenilenebilir olarak tasarlanması, bu amaçlara yönelik inovasyonlar yapılması,

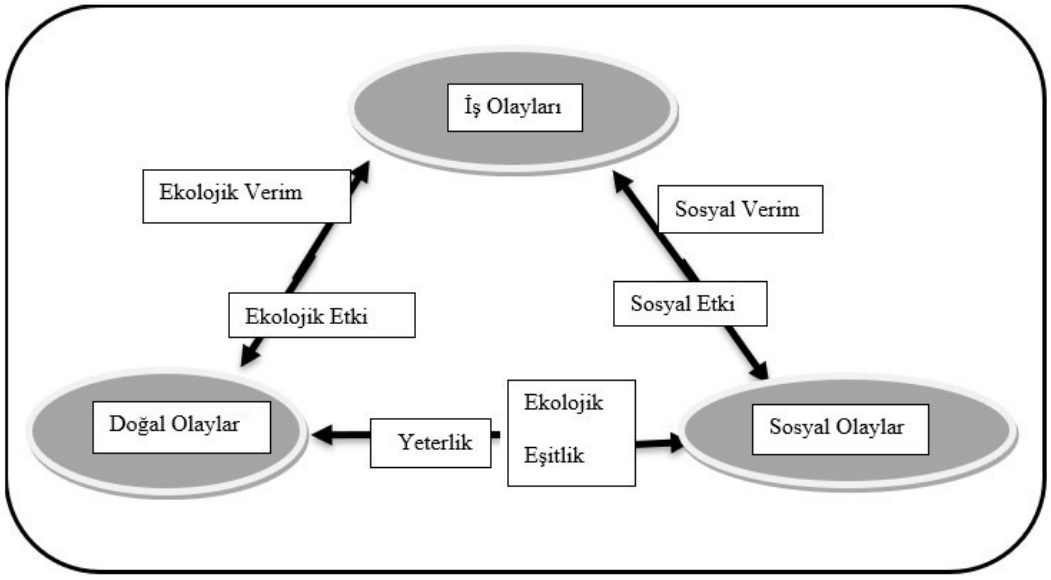
İş – Toplum ilişkisinde Sosyal Verim: İş üretme becerisi geliştirme, bağışlar yapmak, iş kazaları, mobbing, insan hakları ihlalleri gibi olumsuz durumları ortadan kaldırma,

İş – Toplum ilişkisinde Sosyal Etki: Herkese eşit sosyoekonomik faydayı sağlamaya yönelik faaliyetler (Gelir adaletinin sağlanması, fırsat eşitliği)

Doğa- Toplum ilişkisinde Ekolojik Eşitlik: Doğal kaynakların mevcut doğa ve gelecek nesiller dikkate alınarak doğal sermayenin adil kullanılması, biyoçeşitliliğin korunması,

Doğa- Toplum ilişkisinde Yeterlik: Az ve verimli kaynak tüketerek yavaş, sağlıklı büyüme yönünde toplumsal bilincin oluşturulması, tüketimin ihtiyaçlara yönelik çevreyi koruma bilinciyle yapılmasının sağlanması,

Şekil 2. Campbell Sürdürülebilirlik Üçgeni



(Kaynak: Dyllick, T., and Hockerts, K. (2002). Beyond the business case for corporate sustainability. *Business strategy and the environment, 11(2*), 130-141)

Newman, Tablo 3'te görüldüğü gibi sürdürülebilir ortak yaşam prensipleri ve normları belirlemiştir. Bu prensiplerin sağlanması için ana normlar ve prensiplerin uygulanması için belirlenen yöntem normları aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tablo 3. Newman'ın Sürdürülebilirlik Prensipleri ve Kuralları

Ana Prensipler	Ana Kurallar
Uzun Vadeli İktisadi Başarı	Bütün jenerasyonların ihtiyaçlarının karşılanabileceği, uzun vadeli yenilikler, çeşitlilik, üretkenlik desteklenerek sağlıklı ekonomik bir yapının mümkün olabileceği kabul edilmelidir.
Eşitlik ve İnsan Hakları	Herkesin tüm isteklerini fırsat eşitliği içinde karşılayabileceği bir çevre oluşturulması,
Biyolojik Çeşitlilik ve Ekolojik Bütünlük	Ekolojik zincire saygı göstererek biyoçeşitliliği koruyarak bütün çevre koşullarına saygılı yaşayabilmek,
Yerleşim Verimliliği ve Yaşama Kalitesi	Yerleşim yerlerindeki karbon ayak izini azaltmak veya yok etmek ve bunun yanında yaşam kalitelerini geliştirmek,
Halklar, Bölgeler, "Yer Duygusu (Sense of Place)" ve Miras	Toplum ve kültürlerin varlığını göz ardı etmeden mirasa (binalar, manzaralar ve kültürel değerler) saygının haklı değerlerini kabul etmek,
Gelecek Nesillere Yarar Sağlama	Özellikle yenilenemeyen kaynakların çıkarılması ve tüketilmesi süreçlerinde bizden sonraki nesillere sürdürülebilir yararlar sağlamaya özen göstermek
Planlamada Toplum Faydası	Toplumdaki her bireye açık olan hava su gibi kaynaklarının tüketimini sınırlayan anlayış ile paylaşılan kaynaklardan herkesin eşit yararlanabileceğinin kabul edilmesi,
Yöntem Prensipleri	**Yöntem Kuralları**
Bütünleşme	Bütün sürdürülebilirlik prensiplerinin tek bir kerede tatbik edilmesiyle bütün boyutların, planlama, değerleme ve karar aşamalarındaki prensiplerle bütünleşmesi sürecinde ticari kaygıların en aza indirilmesi gereklidir.
Sorumluluk, Şeffaflık ve Yükümlülük	İnsanların sürdürülebilirlik konusunda bilgilere ulaşabilmesi, şirketlerin ve kuruluşların sürdürülebilirlik konusunda daha fazla sorumluluk alması, düzenli denetimlerin ve politikaların birleştirilmesi sonuç olarak tüm bunların kamu yükümlülüğü olarak yapılması gereklidir.
Önlem;	Sürdürülebilirlik boyutlarındaki sermayeye zarar verebilecek geri dönülemeyen durumların anlaşılmama riskinden kaçınmayı bu tür durumlar için öncelikli planlar yapmayı ve adaptasyon yönetimine gerek vardır.

Tablo 3. (Devam) Newman'ın Sürdürülebilirlik Prensipleri ve Kuralları

Umut, Vizyon, Sembolik ve Tekrarlanan Değişme;	Geniş stratejik sürdürülebilirlik vizyonunun gelecek için umut yaratacağına ve nesiller boyunca daha da başarılı adımların atılacağını kabul etmektir.

(Kaynak: Newman, P., 2007. Policy, Practice and Performance. (Ed: Anitra Nelson). *Steering Sustainability in an Urbanizing World.* Amerika Birleşik Devleti. Ashgate Publishing Company S. 17-19)

Sürdürülebilirlik bilinci artması ile tanımlarının özellikle 1960'lı yıllarla birlikte başladığı görülmektedir. Bütün dünya ülke devletlerinin ortak mutabakata vardıkları 1992 yılı Rio Zirvesi ile daha sağlam bir temele oturtulmuştur. Sürdürülebilirlik; insan ve doğa ile barışık olarak ekonomik ve sosyal refahı sağlamayı hedefleyen yalnızca bugünün kaynakları için değil gelecekteki nesillerin faydalanacağı kaynaklar için de çalışan bir anlayış olarak tanımlanabilir.

2.2.2. Sürdürülebilir Kalkınma

Sürdürülebilirlik kavramının başarısı için tüm ülkelerin kalkınma hedefleri yönünde ortak hareket etmesi gerektiğine inanılmaktadır. Sürdürülebilir kalkınma kapsamında tüm ülkelerin aynı amaçlara yönelik sorumluluklarının olduğu görülmektedir.

Sürdürülebilir kalkınma için üç alanda ilerleme belirleyici olmaktadır. Birincisi iktisadi gelişme, iktisadi parametrelerdeki iyileşmeyi ifade etmektedir. İkincisi toplumsal ilerleyiş; bireyler arası adalet ve fırsatlara erişimde adaleti içerirken, toplumsal dışlanmanın olmadığı ve toplumdaki her bireyin sosyal haklara ulaşabilmesi demektir. Üçüncü belirleyici ise doğayı koruma, özellikle yenilenemeyen kaynakların bizden sonraki nesillere ulaştırılabilmesidir (Munier, 2005: 10). Sürdürülebilir kalkınma kavramının en çok kabul gören tanımı, 1987 yılı Brundtland Raporu'nda "gelecek nesillerin kendi ihtiyaçlarını karşılayabilme yeteneğini ortadan kaldırmaksızın şimdiki neslin ihtiyaçlarının karşılanması" olarak ifade edilmesidir (UN Birleşmiş Milletler, 2018).

Portney'e göre sürdürülebilirlik kavramı altı adet tanımla açıklanmaktadır. Bunlar kısaca "sürdürülebilir biyolojik kaynak kullanımı, enerji, toplum, ekonomi, ilerleme ve taşıma kapasitesi"dir. Sürdürülebilir ilerleme; ekonomik aktivite yoğunluğunun fazla olduğu bir tanım olduğu için aynı zamanda ülkelerin kalkınma durumlarına ait olan kaygılarının yansımasıdır. Genellikle gelişen ülkelerde bu kaygı büyüme hedeflerine giderken çevresel taşıma kapasitesinin üzerine yük vermektedir. Sürdürülemez bir iktisadi kalkınma, sadece doğal kaynakları tüketip doğanın taşıma kabiliyetine zarar vermeyecek aynı zamanda uzun vadede ekonomik gelişmenin etkisini zayıflatacaktır. Sürdürülebilir olmayan iktisadi kalkınma sadece iktisadi büyüklüğün yakalanamaması ile değil aynı zamanda ekolojik taşıma kapasitesinin aşılması ile de doğrudan ilgilidir (Portney, 2003: 284)

Sanayi Devriminde sonra tüketim ve üretim faaliyetleri, nüfus artışı ve sanayideki uygulamalardaki yenilikler gibi etkenlerden dolayı çevreye karşı verilen aşırı tahribatlar bulunmaktadır. Bu durumun sonucunda öne sürülen sürdürülebilir kalkınma düşüncesinin esas amacı, bu tahribatların minimize edilmesi ve sonraki nesillerin ihtiyaçlarına muhafazakâr bakış açısı, bilinç oluşturulmasıdır. Genel olarak çevreye verilen tahribatlar aşağıdaki gibi sıralanabilir;

- Biyo-çeşitliliğin azalması, bazı türlerin kaybolması,
- İklimlerin ve atmosferin yapısında muhtemel geri döndürülemeyen değişiklikler,
- Atmosferin ozon tabakasındaki tahribat nedeniyle canlıların güneşten gelen ultraviyole ışınlarından olumsuz etkilenmesi,
- Bitkilerdeki fotosentez ve besin dengesinin zarar görmesi,
- Toprakların üst bölümünde görülen zararlar, verimli toprakların azalması, çölleşmenin artması,
- Hava, nehir ve okyanuslarda artan kirlilik nedeniyle ekosistemdeki tahribatlar,
- Artezyen ve su kaynaklarının azalması (Diesendorf, 2000).

Sürdürülebilir kalkınmanın dünyada etkin raporlanmasını ve hedeflere odaklanmasını sağlayan kuruluşların başında Birleşmiş Milletler gelmektedir. "Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri" ise konuları birbiriyle sıkı bir bağlantı içinde olan iklim değişikliği, cinsiyet eşitsizliği gibi doğal ve sosyal etkileri fazla olan konuları da kapsayan on yedi hedeften oluşmaktadır. Her yıl yapılan incelemelerden elde edilen veriler neticesinde Birleşmiş Milletler bünyesindeki "Sürdürülebilir Kalkınma Çözüm Ağı" tarafından dünya çapında hedeflere ulaşma bakımından bir başarı sıralaması yapılmaktadır. Bu araştırmalar ile rol model olan ülkeler ve hedeflere yaklaşma seviyeleri belirlenmekte, sürdürülebilir kalkınma hedeflerine (SKH) yönelik çözümler ve yol haritası ortaya koyulabilmektedir.

Bu on yedi hedef aşağıdaki gibidir (UNDP-Türkiye, 2018).

- Yoksulluğu sonlandırmak
- Açlığı bitirmek
- İyi sağlık hizmeti alabilmek ve refah
- Kaliteli eğitim
- Cinsiyet eşitliği
- Temiz su ve arıtma sistemleri
- Ulaşılabilir enerji kaynakları ve temiz enerji imkânları
- Ekonomik büyüme ve verimli işgücü kullanımı
- Endüstri, yenilikçilik ve altyapı
- Gelir eşitsizliklerinin giderilmesi
- Sürdürülebilir şehirler ve topluluklar
- Üretim ve tüketim sorumlulukları
- İklim değişikliğine karşı harekete geçme
- Su altındaki yaşamın korunması
- Toprak üzerindeki yaşamın korunması
- Özgürlük, adalet ve kamunun etkinliği
- Sürdürülebilir kalkınma hedeflerine yönelik ortak hareket etme

Kalkınma konusunda yapılacak bütün sistemler için ortak nokta çevreye ilişkin fayda-maliyet değerlendirmelerinin iyi biçimde yapılması ve gelecek nesillerin sürdürülebilirlik konusunda bilinçlendirilmesi olmalıdır. Sürdürülebilir kalkınma modeli ile çevreye verilen zararların en aza indirilmesi, gelecek nesillerin yaşam kalitesinin de düşünülmesi, nüfus artışının neden olduğu sorunlara sosyo ekonomik bir denge oluşturması sağlanabilir (Eryılmaz, 2011: 13-24).

Özellikle sanayileşme devrimi sonrası verilen tahribat bilimsel olarak tüm boyutlarıyla (Portney, 2003) kanıtlanmıştır (Diesendorf, 2000) ve tanımlanmıştır (Birleşmiş Milletler, 2018). Ülkelerin, birlikte hareket ederek sürdürülebilir ve sağlıklı büyüme için belirlenen hedeflere de uyarak (UNDP-Türkiye, 2018) sürdürülebilir kalkınmalarını gerçekleştirmesinin önemli olduğu düşünülmektedir. Sürdürülebilir kalkınma modeli, doğal ve sosyal hayatta geri döndürülemez olarak karşı karşıya olunan sorunların çözümünde bütün ülkeler için ortak bir yol haritası olarak görülmektedir. Hedeflere ulaşma konusunda yaşanan rekabet ve oluşan iş birliği ile kısa, orta ve uzun vadede ölçülebilen veya ölçülemeyen olumlu sonuçlar ortaya çıkmaktadır. SOG faaliyetleri ise sürdürülebilir kalkınmaya bireysel ve kurumsal faydalar sağlaması bakımından katalizör görevi de görebilmektedir (İyigün: 2013). Sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması için SOG faaliyetlerinin desteklenmesi ve artırılması ile sürdürülebilirlik özelliği olan pazarların oluşturulmasının önemli olduğu düşünülmektedir (Hockerts ve Wüstenhagen, 2010).

Sürdürülebilir kalkınma, sosyal ve çevresel toplam faydayı ekonomik refahı da sağlayacak şekilde hayata geçirme düşüncesidir. Sürdürülebilir kalkınma hedeflerindeki başarının ise sürdürülebilirlik bilincinin ve devletlerin bu yöndeki çabalarının artırılmasına bağlı olduğu görülmektedir. Demokratik koşullar altında dünyadaki her bölge için (sosyal, ekonomik, çevresel) önceliklerin yönetilebildiği, objektif bir kalkınma modeli olması gerektiği düşünülmektedir.

2.2.2.1. Türkiye'de ve Dünyada Sürdürülebilir Kalkınma

Türkiye, hem Avrupa Birliği (AB) üyeliği sürecinde olması hem de dünyanın ilk 20 büyük ekonomisi arasında yer alması nedeniyle sürdürülebilir kalkınmaya önem vermektedir. Sürdürülebilir kalkınmanın ülke ekonomilerine bazı yükler getirmekle birlikte uzun vadede genel refahı artırıcı bir yol çizdiği görülmektedir. Sürdürülebilir kalkınma hedeflerinin ölçülebilir olması ve böylece bölgesel raporlamanın, gelişimin takip edilebilmesi stratejik kalkınma hedeflerine ulaşılması konusunda önemlidir.

Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri (SKH) Endeks ve Gösterge tablosu Haziran 2019 tarihinde Birleşmiş Milletler teşkilatının bir kolu olan "Sürdürülebilir Kalkınma Çözüm Ağı" tarafından yayınlanmıştır. Türkiye, "OECD – Ekonomik Kalkınma ve İş birliği Örgütü" ülkeleri sınıfında değerlendirilmektedir. 2019 yılında dünyadaki ortalama başarı puanının 77, 7 olduğu değerlemede 68,5 puanla değerlemeye katılan 162 ülke içinde 79. sırada yer almaktadır. Her hedefe yönelik puan ülkelerin daha önceki yıllardaki ulaşılabilen aynı dönemlerdeki ortalama verileri dikkate alınarak çeşitli yöntemler kullanılarak hesaplanmaktadır. Her ülkenin diğerlerine oranla üstün veya zayıf yönleri bulunmaktadır. Türkiye'nin diğer ülkelere nispeten başarılı olduğu hedefler; yoksulluğu azaltmak, kaliteli sağlık hizmeti sağlayabilmek, kaliteli eğitim sağlayabilmek, enerji kaynaklarına ulaşabilme ve temiz enerji kullanımı alanlarındadır. Cinsiyet eşitsizliği, endüstri ve altyapı kalitesi eksikliği, gelir eşitsizliği, özgürlükler- adalet, su altı tabiatın korunamaması ve toprak üzerindeki tabiatın korunamaması gibi giderilmesi gereken önemli ekolojik ve toplumsal eksiklikleri bulunmaktadır. İklim değişikliğine yönelik uygulamaları ve özgürlükler konusundaki gelişimi negatif yöndedir (Sustainable Development Solutions Network, 2018: 434-435).

Dünya ülkeleri arasında SKH yönelik en başarılı ülkelerin yıllardır Danimarka, İsveç ve Finlandiya gibi Baltık ülkeleri olduğu görülmektedir. Bu ülkelerdeki stratejiler diğerlerine örnek model oluşturmaktadır. 2019 yılı raporuna göre dünya genelinde iklim konusunda harekete geçme, su altındaki ve toprak üzerindeki hayat için gerekli çaba gösterilmemektedir. Gelişmiş ülkelerin tedarik zincirleri içinde

bulunan ucuz iş gücü sağlayan ekonomilerden kaynaklanan kötü iş ortamları, artan hammadde talepleri nedeniyle doğanın tahrip edilmesi, küçük ülkelerdeki finansal altyapı eksiklikleri nedeniyle oluşan vergi cennetleri gibi hususlar daha az gelişmiş ülkelerin hedeflere ulaşmasına engel olmaktadır. Gelişmiş ülkelerin bütçe hesaplamalarının içine SKH'lerine yönelik harcamaları göstermeleri de önemli bir gelişmedir. Özgürlükler konusunda iyileştirmelerin yapılması, sosyal sürdürülebilirlik hedefleri için bir çok ülkede geliştirilmesi gereken bir hususdur (Sustainable Development Solutions Network, 2018: 10-11).

Sürdürülebilir kalkınmaya yönelik başka bir bakış açısı da özellikle su altı ve toprak üzerindeki hayatın iyileştirilmesi ve amaçlar doğrultusunda faydalanılması için düşünülen yeşil ve mavi ekonomi kavramlarıdır. 2016'da Jafrin ve diğerleri mavi ekonomi, dünyadadaki su kaynaklarının çevresel taşıma limitleri içinde değerlendirilerek sürdürülebilir kalkınma hedefleri doğrultusunda ihityaç duyulan hammadde ve alternatif enerjinin sağlanmasında kullanılmasını anlatan bir terim olarak tanımlamaktadır (Jafrin vd., 2016) . Birleşmiş Milletler Çevre Programı (UNEP) 'e göre yeşil ekonomi; ekolojik risklere ve açlığa karşı, sosyal adaleti sağlamayı ve refahı artırmaya yönelik yeşil işler ile yapılabilecek bir büyüme stratejisidir. Bugün Al- Yap – Sat olarak tanımlanabilecek doğrusal ekonomik modele alternatif olan bu ekonomik yapıların başarılı olabilmesi ancak eğitim ve topluma önderlik eden kişiler sayesinde olabilecektir (Önder, 2019: 151).

AB' de ise fakirlik kavramı; sosyal eşitsizlik ve bütünleşme eksikliği olarak tanımlanmaktadır. Fakirliği sadece servet azlığı olarak görmeyen AB, özellikle bölgesel girişimciliği destekleyerek küresel rekabetin yıkıcı etkisinin arttığı dünyada sürdürülebilir kalkınmayı amaçlamaktadır (Harkiolakis vd., 2012: 73-80). Her ülke ve bölgenin ekonomik kalkınma seviyesi o toplumdaki girişimcilik yeterlilikleri ile de ilgilidir. Özellikle AB içindeki SOG faaliyetlerinin tanıtımı, birliği dünyada rekabetçi yapmaktadır. Ancak iki büyük ekonomi olan Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ile AB arasındaki gelişme potansiyeli incelendiğinde AB bakımından temel eksikliğin girişimciliğin azlığı olarak görülmektedir (Raudeliuniene vd., 2014).

Ülkelerin ve bölgelerin belirlenen evrensel, bilimsel kriterler üzerinden SKH ulaşma çabasında olmalarının önemli olduğu görülmektedir. Gelişen teknoloji sayesinde sağlanan yeni ulaşım ve iletişim olanakları ile dünyadaki değişiklikler kısa zamanda fark edilebilmektedir. Ülkelerin özellikle ekonomik, sosyal ve çevresel hedeflerdeki başarısızlıklarının önemli sorunlara neden olabileceği düşünülmektedir. Sorunların temelinde yatan etkenlerin birbiri ile sıkı bir bağ içerisinde olduğu görülmektedir. Bu nedenle hedeflerin gerçekleştirilmesi için bütün ülkelerin ortak hareket etmesinin önemli olduğu düşünülmektedir.

2.2.2.2. Sürdürülebilir Kalkınma Finansmanı

Sürdürülebilir kalkınma hedeflerine yönelik çalışmaların özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde zorluklara neden olduğu görülmektedir. Küresel sorunlara ortak çözümler bulmaya çalışan hedeflere yönelik finansman olanaklarının artırılması için çalışmalar yapılmaktadır. Höhne ve diğerleri, 2012 yılında sürdürülebilir finansı; bütün boyutlarıyla sürdürülebilir kalkınma hedeflerine yönelik yatırım, dönüşüm projelerinin, faydalı ürün ve hizmetlerin çeşitli finansal araçlar (borçlanma, türev ve sigorta) vasıtasıyla finanse edilmesi olarak tanımlamaktadır (Höhne vd., 2012).

Ülkelerin, sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmak için ihtiyaçları olan yatırım ve finansman miktarları çok yüksek olabilmektedir. Birleşmiş Milletler, 2014 yılında ticaret ve gelişme konulu konferansta gelişmekte olan ülkelerin sürdürülebilirlik hedefleri için 3,3 trilyon ila 4,5 trilyon USD arasında bir kaynağa ihtiyaç olduğunu açıklamıştır. Bu ihtiyacın bir kısmı resmi kaynaklardan sağlanabilse bir kısmı da özel finans kuruluşları tarafından çeşitli finansal ürünler aracılığıyla sağlanabilmektedir. Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri Tahvilleri "SDG Bonds"; sosyal, çevresel bir etkiyi ve kar elde etmeyi amaçlayan sürdürülebilir kalkınma hedeflerine yönelik ihraç edilen tahvillerdir. Dünya Bankası, Hong Kong Shanghai Banking Corporation (HSBC), Avustralia and New Zealand Banking Group (ANZ) gibi kuruluşlar "SDG Bonds" adıyla tahvil ihraç etmektedirler (Ayuk, 2018). Tang ve Zhang'in 2020 yılında yeşil tahviller üzerinde yaptıkları araştırmada hissedarların on yıllık süre zarfında yeni

şirketlerin halka arzlarında yüksek fayda elde ettiklerini bulmuşlardır (Tang ve Zhang, 2020).

Türkiye'de bankaların sürdürülebilir kalkınma konusunda kendi içsel süreçlerinde yaptıkları tasarruflar ile katkı sağladıkları görülmektedir. Bunun yanında bazı bankaların kredi kullandırma aşamalarında sürdürülebilirlik odaklı kriterleri dikkate aldıkları ve sürdürülebilir finansal ürünler sundukları görülmektedir (Kaya, 2010).

Eğer vergiler bir şekilde dünyadaki doğal kaynakların korunmasını teşvik ediyor ve çevre sorunlarının azaltılmasını sağlıyorsa bu vergilerin "Yeşil Vergi" olduğu düşünülür (Markandya vd., 2013). Bu vergiler devletler için hem gelir toplamanın bir yolu hem de çevresel yüklerin azaltılmasını sağlamaktadır. Devletlerin emek ve sermayeyi vergilendirmektense daha çok kirleticileri vergilendirilmesinin daha iyi olacağı düşünülmektedir. Böylece böyle bir vergilemenin hem daha az refah kaybına neden olan hem de yapısal işsizlik problemi olan ülkelerdeki istihdamı teşvik eden bir unsur olabileceği düşünülmektedir (Brabcova, 2008). Yeşil vergilerin çifte yarar sağlamasına "Çifte Yarar Hipotezi" denilmektedir. Bu vergilerin olumlu ve olumsuz etkileri olduğu görülmekte fakat özellikle Avrupa'daki uygulamalarda başarılı sonuçlar alınmaktadır (Günaydın, 2014: 133-134).

Vergiler veya özel finansman yöntemleri ile her koşulda olumsuz dışsallıkların azaltılmasına yönelik adil ve sürdürülebilir kalkınma finansmanı altyapısının oluşturulmasına ihtiyaç vardır. Özellikle Avrupa'da halkın karbon salımı vergilerine destek verdiği ve artırılması yönünde yetkililere baskı yaptığı görülmektedir.

2.2.3. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik ile İlgili Yapılan Çalışmalar

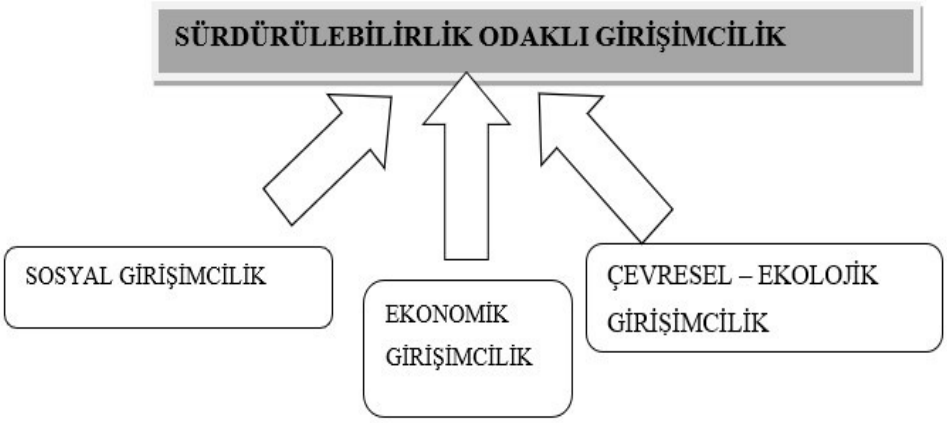
Genel ekonomik girişimcilik tanımına ek olarak sürdürülebilirlik felsefesine odaklanarak iş yapmaya çalışan sosyal girişimciler, çevreci girişimciler, yeşil girişimciler benzer bir amaca hizmet etmektedirler.

2.2.3.1. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Tanımları

Bu kısımda sürdürülebilirlik faaliyetlerine odaklanan girişimcilik faaliyetlerinin literatürde geçen tanımları üzerinde durulacaktır.

Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik (SOG), bakış açısıyla yatırımcılarına ve ortaklarına olduğu kadar doğaya topluma ve gelecek nesillere karşı da sorumludurlar (Basu vd. ,2008). Tilley ve Young'ın oluşturduğu çerçevede Şekil 3'te gösterildiği gibi SOG, ekonomik girişimcilik, sosyal girişimcilik ve ekolojik girişimcilik ile benzerlikler, farklılıklar göstermektedir (Tilley ve Young: 2009).

Şekil 3. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Bakış Açısı



(Kaynak: Tilley, F., ve Young, W. (2009). Sustainability Entrepreneurs. *Greener Management International, (55)*.)

2018 yılında Munoz ve Cohen' in SOG tanımları ve araştırma açıkları üzerine yaptıkları literatür araştırmasında ise konuyla ilgili 81 adet makaleye ulaşılmıştır. Çoğunluğu batı ülkesi olan 13 farklı ülkeden yayınlar incelenmiştir. Bilimsel yayınların %80'i, A.B.D. (%27), İngiltere (%23), Kanada (%10), Almanya (%10), Hollanda (%10) menşeli olmak üzere yoğunlaşmaktadır. Araştırmaların %40'ı kavramsal ve teorik nitelikli, %31'inin ise nitel araştırmalar olduğu görülmekte ve nicel metotla yapılan araştırmaların ise %19 olduğu görülmüştür. Yaklaşık 17 yıldır (2000-2016) konu ile ilgili araştırmaların yoğunlaştığı ve yapılan araştırmalarda ise "Journal of Bussiness Venturing", "Greener Management International", "Business

Strategy and the Environment", "Journal of Cleaner Production" ve "Academy of Management Journal" isimli akademik dergilerin toplam makalelerin %56'sını yayımladığı görülmüştür.

Munoz' un araştırmasında SOG için yapılan tanımlarda üzerinde durulan altı tema belirlemiştir. Bu açıklayıcı değişkenler; a- bilgi ve beceriler, b- girişimcilik öz güveni, c- motivasyon ve niyet, d- değerler ve turumlar, e- iş oryantasyonu, f- etik bakış açısı olarak sıralanmaktadır (Munoz ve Cohen, 2018).

Keskin; "yeşil girişimcilik" in tanımını yaparken odaklanılan hedefler bakımından günümüzde yaşayan ve gelecek nesillerin çevresel, toplumsal ihtiyaçlarını gözeten ekonomik bir iş geliştirme yöntemi olarak tanımlamaktadır. Yeşil girişimcilik ekonomik ve sosyal sorunlara olumlu bir katalizör olma kabiliyetine sahiptir. Bir üretim yaklaşımı olarak bazı sektörlerde benimsenen iş yapış şekilleri de yeşil girişimcilik sayılabilir (Keskin, 2016).

Schaltegger ve arkadaşlarına göre SOG'lerin geleneksel büyük pazar oyuncuları haline gelebilmeleri için yapılan çalışmalar azdır. SOG'lerin bütünlüğü ifade eden büyük pazarlarda oyuncu olabilmeleri için özel alanları ifade eden niş pazarlardan evrilerek yeni iş modelleri kurmaları gerekmektedir. Bu tip girişimlerin başarısı hem pazarı hem de toplumu şekillendirmede önemli rol oynar (Schaltegger vd., 2016).

SOG, ekonomik girişimcilik gibi karlılık ve verimlilik amacını güderken aynı zamanda gelecek nesiller için gelir eşitliği prensibini savunmaktadır. Sosyal girişimcilik gibi sosyal sorumluluk ve sosyal verimlilik hedefleri olduğu kadar gelecek için de fikirleri vardır. Sosyal girişimciler, kar odaklı olup olmamaları konusunda bir belirsizliğe sahipken SOG, yerel veya küresel anlamda sosyal ve çevresel sorunları gidermeye yönelik kâr amaçlı uzun vadeli hedefleri olan işletmelerdir. SOG, gelecekteki mal ve hizmetlerin nasıl ortaya çıkabileceğinin, fırsatlarının nasıl keşfedildiğinin, üretildiğinin ve sömürüldüğünün ekonomik, psikolojik, sosyal ve

çevresel sonuçlarla incelenmesidir (Cohen ve Winn, 2007). Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik (SOG) için literatürde yapılan tanımlar Tablo 4'de gösterilmiştir.

Tablo 4. Literatürdeki Sürdürülebilirlik Girişimciliği Tanımları

Yazarlar	Tanımlar
2004, Crals ve Vereeck,	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik; iş gücünün, ailelerinin, yerel halkın, gelecek nesiller kadar toplumların da yaşam kalitesini artırırken etik davranma ve ekonomik gelişime katkıda bulunma konusunda iş dünyasının sürekli taahhüdüdür.
2006, Parrish and Foxon,	Sürdürülebilirliğe dayalı girişimcilik, merkezi yönlendirme amacının sürdürülebilir kalkınmaya önemli bir katkı sağlamak olduğu girişimcilik faaliyetlerini tanımlamaktadır. Daha spesifik olarak, sürdürülebilirlik girişimcileri, öncelikle çevresel kalitenin ve sosyal refahın karşılıklı olarak destekleyici yollarla geliştirilmesine katkıda bulunmak amacıyla girişimler tasarlarlar.
2007, Katsikis ve Kyrgidou,	Sürdürülebilir girişimcilik, fırsatları keşfederek, değerlendirerek, ekonomik refahı, sosyal uyumu ve çevreyi korumayı sağlayarak, değer üreterek sürdürülebilir kalkınmaya ulaşmayı amaçlayan teleolojik bir süreçtir.
2007, Dean ve McMullen,	Sürdürülebilir girişimcilik, piyasa başarısızlıklarında mevcut olan ve çevresel açıdan önemli olanlar da dahil olmak üzere sürdürülebilirliği azaltan ekonomik fırsatları keşfetme, değerlendirme ve kullanma sürecidir.
2009, Tilley ve Young,	Sürdürülebilir girişimci, ekonomik girişimcilik, sosyal girişimcilik ve ekolojik girişimcilik ile benzerlikler, farklılıklar göstermektedir. Sürdürülebilirlik girişimcisi, ekonomik, sosyal ve çevresel girişimcilik hedeflerini bütünsel olarak sürdürülebilir hizmet ve varlık üretimi hedefine odaklı şekilde bir organizasyona entegre eden bir bireydir.
2009, O'Neill vd..	Sürdürülebilirlik girişimciliği, girişimcilerin faaliyetlerini sosyal-ekolojik sistemin sürdürülebilir kalkınmasına katkıda bulunarak değer ortaya çıkaran işletmelerin ortaya çıkışıyla ilişkilendiren bir girişim oluşturma sürecidir.
2010, Pacheco vd.	Sürdürülebilir girişimcilik, sürdürülebilir kalkınma hedefleriyle tutarlı gelecekteki mal ve hizmetler üretme fırsatlarının keşfedilmesi, ortaya çıkarılması, değerlendirilmesi ve kullanılmasıdır.
2011, Shepherd ve Patzelt,	Sürdürülebilir girişimcilik; kazancın geniş ölçüde bireylere, ekonomiye, topluma, ekonomik ve ekonomik olmayan kazançları da içerecek şekilde yorumlandığı bir süreçtir. Aynı zamanda gelecekteki ürünleri, süreçleri ve hizmetleri hayata geçirmek için algılanan fırsatların peşinde doğanın, yaşam desteğinin ve topluluğun korunmasına odaklanmaktadır.

Tablo 4. (Devam) Literatürdeki Sürdürülebilirlik Girişimciliği Tanımları

2011, Schaltegger ve Wagner,	Sürdürülebilir girişimcilik; çevresel veya sosyal açıdan faydalı fikirlerin pazara veya kurumlara getirdiği yeniliklerle girişimsel biçimde ekonomik, toplumsal değer ortaya koyabilmenin yenilikçi, pazar ve kişi odaklı bir biçimi olarak tanımlanabilir.
2014, Lans vd.,	Sürdürülebilir girişimcilik, sürdürülebilirliği yeni iş fırsatları olarak tanımlayarak, bu yolla rekabet avantajı sağlamanın bir yolu olarak görülmekte ve yeni üretim yöntemleri veya iş süreçlerini sürdürülebilir bir şekilde organize etme yöntemleri ile yeni ve sürdürülebilir ürünler ortaya çıkmaktadır.
2018, UN Birleşmiş Milletler Dünya İş Kalkınma Kom. Raporu,	Sürdürülebilir girişimci, etik bir şekilde davranarak sürdürülebilir kalkınmaya katkıda bulunarak gelecek nesillerin yaşam kalitesini arttırmak için girişimlerde bulunmaktadır.

Tablo incelendiğinde SOG'nin sürdürülebilir kalkınmaya katkıları öngörülürken (UN, 2018; Pacheco vd., 2010; Oneill vd. 2009, Parrish ve Foxon, 2006) diğer yandan piyasadaki olumsuz dışsallıkların fırsat potansiyeli (Katsikis ve Kyrgidou, 2007; Dean ve Mc Mullen, 2007; Shepherd ve Patzelt, 2011; Lans vd., 2014) üzerinde durulmaktadır. Sürdürülebilirlik girişimcilik faaliyetlerinin ortaya çıkışına ve iş süreçlerine (Schaltegger ve Wagner, 2011; Tilley ve Young, 2009; Cohen ve Winn, 2007; Crals ve Vereeck, 2004) odaklanan tanımlar da olduğu görülmektedir.

2.2.3.1.1. Dünyada Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik

Dünyada SOG kavramının gittikçe kurumsallaştığını, konu üzerine yapılan araştırmaların artması ile özellikle ekonomi ve yönetim biliminde farkındalığın arttığı görülmektedir.

Daha sürdürülebilir "yeşil" iş çalışmaları, sadece geleneksele rekabet eden bir tavrı göstermemekte aynı zamanda yenilik yapmak isteyen şirketlere, iş yapıcılara risk alarak, farklı iş modellerini benimseyerek birçok potansiyel fırsat sunmaktadır. Bu tür girişimlerin de uygulanabilir bir olasılık olduğunu da göstermektedir (Schaper, 2016: 34). Günümüzde start-up diye isimlendirilen şirketler daha çok yenilikçi fikirlere sahip olarak büyük şirketlere karşı rekabet edebilen pazarda yıkıcı etkisi olabilen yeni

şirketler olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre bu girişimlerin geleneksel büyük ve uluslararası şirketlere göre gelecek için olumlu anlamda sosyal değişime öncülük etmesi umulmaktadır. Girişimlerin bu bakış açısı AB tarafından kabul görmektedir, iklim değişikliğine ve acil sosyal sorunlara çözüm bulanlar, toplumsal ilerlemeyi hedefleyenler finansal olarak desteklenmektedir (Bocken vd., 2014).

Globalleşmenin yıkıcı baskısına karşı ekonomik büyümeyi sürdürülebilir hale getirebilmek için Avrupa'da bölgesel kalkınmayı desteklemek bir çare olarak görülmektedir. Böylece aynı zamanda AB'de ekonomik kalkınma hedefleri içinde yer alan sosyal uyumlaşma ve gelir adaleti amaçlarına ulaşılmaya çalışılmaktadır (Harkiolakis vd., 2012).

Özellikle fırsat eşitliğini önceleyen, topyekün kalkınma hedefine yönelik çevre dostu uygulamaları olan girişimlerin özellikle Avrupa'da desteklendiği görülmektedir. Küresel krizlerin çok sık yaşandığı günümüz ekonomisinde yerel ve bölgesel kurumların büyük şirketlere karşı ayakta kalabilmesinin, sosyo-kültürel çeşitliliklerin bir zenginliğe dönüşmesinin sorunların etkisinin azaltılmasında önemli olduğu düşünülmektedir.

2.2.3.1.2. Türkiye'de Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik

Türkiye'de son yıllardaki hızlı kentleşme ve ekonomik büyüme ile çevresel ve sosyoekonomik sorunların ortaya çıktığı görülmektedir. Sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlerin etkinliğine hem kamuda hem de özel sektörde ihtiyaç duyulmaktadır.

Yılmazer ve Onay'ın 2019 yılında 4S modeli adı ile bir araştırma uygulamıştır. Teknoloji odaklı çalışan firmalardaki işleyişler ile ilgili olarak ekonomik, ekolojik, teknolojik ve sosyal sürdürülebilirlik boyutları üzerinde nicel bir araştırma yapılmıştır. Araştırmanın sonucunda şirketlerdeki sürdürlebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin doğal, tükenebilir kaynakların verimli kullanımı, sektörel iş birliklerinin artırılması, olumsuz dışsallıkların azaltılması, sosyal sorumluluk projelerinin etkinliği gibi faydalar sağladığı sonucuna ulaşılmıştır. Her sürdürülebilir girişimin tavırları,

algıları ve davranışları değiştirme yönünde önemli bir güce sahip olduğu görülmüştür (Yılmazer ve Onay, 2019:257-258).

Uslu ve arkadaşları 2015 yılında yeşil girişimcilik faayetlerinin avantaj ve dezavantajlarını bulmaya yönelik yaptıkları araştırmada ülkemizdeki çevre politikalarının gelişimi ile Avrupa Birliği ve Birleşmiş Milletler gibi bazı kurumların politikalara etkilerini incelenmişlerdir. Bu araştırmaya göre çevre sorunlarıın çözümü, hükümet politikası olmak yerine devlet politikası olarak düşünülmesinin gerektiği sonucuna varılmıştır. Çevre dostu ürünlerin hem devlet hem de özel sektör tarafından teşvik edilmesi, AR-GE çalışmalarında destek sağlanması faaliyetlerin başarısında önemli görülmektedir (Uslu vd., 2015).

AR-GE çalışmalarına bütçeden ayrılan paylar girişimcilik faaliyetlerine verilen önemi göstermesi açısından önemli kabul edilmektedir. TÜİK verilerine göre ülkemizde devletin sosyo ekonomik amaçlara yönelik genel AR-GE harcamasının, 2016 yılından bu yana 2,3 milyar ile 3,5 milyar TL arasında gerçekleştiği görülmektedir. Toplam AR-GE yatırımların büyük bölümü savunma, tarım, ulaşım, endüstriyel teknoloji alanlarına yapılmaktadır. Çevre, sağlık, eğitim , kültür gibi alanlara yapılan yatırımların ise daha az pay aldığı görülmektedir (TÜİK, 2020).

OECD'nin 2019 yılı Çevresel Performans İncelemeleri raporuna göre Türkiye'de yenilenebilir enerjiye, çevreye odaklı ürünlere ve hizmetlere yatırımın piyasada etkili olması beklenmektedir. Fakat inovasyon çalışmalarının düşük seyretmesi tahmin edilmektedir. AB'nin 2014-2020 yolları boyunca sağladığı finasmanın üçte birinin, çevreyle ilgili alanlara tahsis edildiği görülmektedir. Geniş ölçüde çevreyle ilgili alınan vergilerin arttığı görülmektedir. Buna rağmen kamunun çevre yatırımları azalırken özellikle atık su yönetimi, atık yönetimi gibi konularda özel sektörün yatırımlarının arttığı görülmektedir (OECD, 2019).

Özel sektörde yapılan çalışmaların sürdürülebilir kalkınma hedeflerine katkı sağlayabileceği tespit edilmiştir (Yılmazer ve Onay, 2019). Kamunun etkin ve sürekli politikalarına da ihtiyaç duyulmaktadır (Uslu vd., 2015). TUİK verilerine ve OECD

raporuna göre yeni AR-GE faaliyetlerine kamunun elindeki kaynaklar ile daha fazla katkı sağlanmasının önemli olduğu düşünülmektedir. Bunun yanında özel sektörün özellikle yenilenebilir enerji gibi yatırımlarının ve AR-GE çalışmalarının devam etmesinin özellikle çevresel sorunların çözümüne katkı sağlayacağına inanılmaktadır.

2.2.3.2. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilikte Başarı Faktörleri

SOG faaliyetleri ile bilinen girişimcilik faaliyetleri arasında kavramsal ve biçimsel farklılıkların olduğu görülmektedir. Bu yönden girişimciler için öne çıkan bazı başarı faktörleri bulunmaktadır. Literatürde yapılan araştırmalara göre bu başarı faktörleri şunlardır.

1- Başlangıç seviyesindeki işletmelerin ürün bazında sürdürülebilir yeniliklere odaklanması ve kurumsallaşmış büyük işletmelerin üretim yöntemleri, yönetim şekilleri üzerinde çalışmalar yapması önerilmektedir. Küçük girişimcilerin başarılarının görülmesi, kurumsal girişimciler için pazarda bir tehdit oluştururken onların da sürdürülebilir girişimciliğe geçişinde etkili olabileceği düşünülmektedir. Küçük işletmeler ile kurumsal şirketler arasında yaşanan bu etkileşimin ve rekabetin sürdürülebilir odaklı girişimciliğin başarısında gerekli olduğu düşünülmektedir (Hockerts ve Wüstenhagen, 2010).

2- Pazar bölümlendirme ve hedef kitle tespiti, sürdürülebilirlik ile ilgili ticari faaliyet gösteren işletmelerde başarıyı artırabilmektedir. Çevre ve insan sağlığı için olumsuz davranışların değiştirilmesi, olumlu davranışların teşvik edilmesi amacıyla yapılan pazar bölümlendirme faaliyetleri değerli görülmektedir (Nakıboğlu, 2014: 182). Pazar bölümlendirme faaliyetinde ise her tüketicinin söz konusu ürüne talebi olmadığı göz önünde bulundurularak birbirine benzer gruptaki bireylere, hedef kitleye göre ürünün tasarlanması ve sunulması tavsiye edilmektedir (Jobber vd., 2006: 220).

3- Cohen ve Winn (2007), SOG'ler için fırsat kimliğini pazardaki kusurlarla ilişkilendirmektedir. Bu tür piyasa kusurlarını tespit eden girişimcilerin başarılı olmak için daha büyük potansiyelleri olduğu savunulmaktadırlar. Bu kusurlar kısaca aşağıdaki gibidir.

- Firmaların tam verimli olmaması,

- Dışsallıkların bulunması,
- Fiyatlandırma mekanizmalarında kusurların olması,
- Bilgilerin mükemmel olmaması,

4- Rodgers'ın İngiltere'deki SOG faaliyetleri yürüten KOBİ'ler üzerine yaptığı olay incelemesinde ise şu başarı faktörleri ön plana çıkmaktadır.

- Girişimci kuvvetini güçlü sürdürülebilirlik yönlü etik düşüncesinden almaktadır.
- Girişimciler, seçtikleri iş alanlarında uzman olmak için kendi sürdürülebilirlik eğitimlerini almaya çalışmışlardır.
- Girişimciler, işe başlamaları sırasında hiçbir yerden satın alınamayan bir fikre, pratik bilgiye ve isteğe sahiptirler.
- Bilinen girişimcilere göre daha fazla risk toleransına sahiptirler. Ayrıca özgüven ve çözüm üretmedeki özellikleri sayesinde rekabet güçlerini artırabilmektedirler.
- Girişimciler, işlerini sadece bir gelir kaynağı olarak görmemekte belirledikleri sorunun iyileştirilmesine yönelik bir araç olarak görmektedirler. Bu istek ile çalışmaktadırlar (Rodgers, 2010).

Raudeliuniene ve arkadaşlarının 2014 yılında ekonomik sürdürülebilirlik ve güvenliğin sağlanması için sürdürülebilirlik girişimciliğin kilit başarı faktörlerini belirlemek amacıyla yaptıkları literatür taramasında Şekil 4'daki gibi bir tanıma ulaşmışlardır (Raudeliuniene vd., 2014).

Şekil 4. Sürdürülebilirlik Girişimciliğinde Kilit Başarı Faktörleri



(Kaynak: Raudeliuniene, J.; Tvaronavičienė, M.; Dzemyda, I. (2014). Towards economic security and sustainability: key success factors of sustainable entrepreneurship in conditions of global economy, *Journal of Security and Sustainability Issues 3(4):* 71–79.)

Tespit edilen başarı faktörleri; iş yapış şekliyle (Hockerts ve Wüsthagen, 2010), pazarlama yöntemi ve tekniğiyle (Nakıboğlu 2014, Jobber vd. 2006), doğru fırsatların analiziyle (Cohen ve Winn 2007) veya kişisel özellikler, gelişim süreci (Rodgers 2010) ile ilgilidir. Ayrıca Ploum vd. ise bilgi altyapısı, yönetimsel beceriler ve liderlik yetkinliklerinin başarıda ön planda olduğunu tespit etmişlerdir (Ploum vd., 2018). Bilim insanları gerçekleri doğru yansıttığı ve sorunlara entegre olabildiği için SOG faaliyetlerinin karşılaştığı sorunları ve başarılı olabilmeleri için gereklilikleri araştırmaktadırlar (Raudeliuniene vd., 2014). Başarıya ulaşmak için bu özellikler yol gösterici olmakla birlikte koşullara göre girişimcilerin olumlu ya da olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir.

2.2.3.3. Yerel ve Global Başarılı Sürdürülebilirlik Girişimciliği Örnekleri

SOG faaliyetlerin teşvik edilmesinin girişimcilerin başarı ve isteklerini etkilediği görülmektedir. Ülkemizde ve yurtdışında SOG faaliyetlerinde başarılı olan girişimciler ödüllendirilmekte, kamuoyuna duyurulmaktadırlar.

Dünyadaki büyük pazardaki şirketlerin SOG faaliyetlerinin her yıl değerlendirildiği kendini *"temiz sermayenin sesi"* olarak tanımlayan "Corporate Knights" isimli yayıncının "Küresel 100" listesine giren şirketler imajlarına katkı sağlamaktadır. 2020 yılı listesini incelediğimizde başta enerji sektörü olmak üzere, gıda, yazılım, iletişim sektörleri ve bankaların en üst sıralarda yer aldığı görülmektedir.

1. Orsted isimli Danimarka merkezli rüzgâr enerjisi üzerine uzmanlaşmış olan toptan enerji satışı faaliyeti gösteren şirket en başarılı konumdadır.
2. Chr. Hansen Holding isimli Danimarka merkezli gıda ve kimyasal üzerine çalışan şirket sürdürülebilirlik hedeflerine katkı sağladığı için ikinci sırada yer almaktadır.
3. Neste isimli Finlandiya merkezli petrol rafinericiliği faaliyeti gösteren firma başarıları ile üçüncü sırada yer almaktadır.
4. Cisco Systems isimli ABD merkezli iletişim malzemeleri üreticisi firma çeşitli kurumsal sürdürülebilirlik faaliyetlerindeki başarıları nedeniyle dördüncü sırada yer almaktadır.
5. Autodesk A/S isimli ABD merkezli yazılım şirketi firma da SOG faaliyetlerindeki başarıları nedeniyle beşinci sırada yer almaktadır.
6. Gayrimenkul sektöründe ise 2019 yılında Prologis isimli lojistik yapıları üzerine uzmanlaşmış global yatırımları olan ABD merkezli şirket ilk beş sıralamaya girmeyi başarabilmiştir (corporateknights.com, 2020).

2014 yılından bu yana "Sürdürülebilir İş Ödülleri" adı altında Türkiye'deki şirket, kurum, kuruluş ve girişimlere SKH' ne yönelik başarılı işleri için çeşitli kategorilerde ödüller verilmektedir. Bu kategoriler başlıca; kaynak ve atık yönetimi, inovasyon, sosyal etki, tedarik zinciri yönetimi, kadının güçlendirilmesi gibi

başlıklardır. Türkiye ekonomisinin büyük işletmeleri yaptıkları inovasyonlar, sosyal sorumluluk projeleri ve sürdürülebilirlik faaliyetleri için ödüller alırken bireysel girişimciler, KOBİ'ler ve belediyeler de başarılı uygulamaları nedeniyle ödüllendirilmekte ve teşvik edilmektedirler (surdurulebilirisodulleri.com, 2020).

Başarılı SOG faaliyetleri incelendiğinde pazarda yer almaya çalışırken bilinen ana akım ekonomik değer odaklı şirketler kadar kolay piyasaya giremedikleri görülmektedir. Kurumsal SOG faaliyetleri ise şirket imajını iyileştirme ve çalışan bağlılığını sağlama gibi önemli görevleri yerine getirirken sosyal ve çevresel amaçlarına da ulaşmaktadır. Müşterilerin satın alma tercihlerine olumlu yönde etki eden SOG faaliyetlerinin hem toplum tarafından destek görmektedir hem de bu yönde farkındalığı artırdığı görülmektedir.

2.2.4. Sürdürülebilirliğe Kurumsal Bakış Açısı

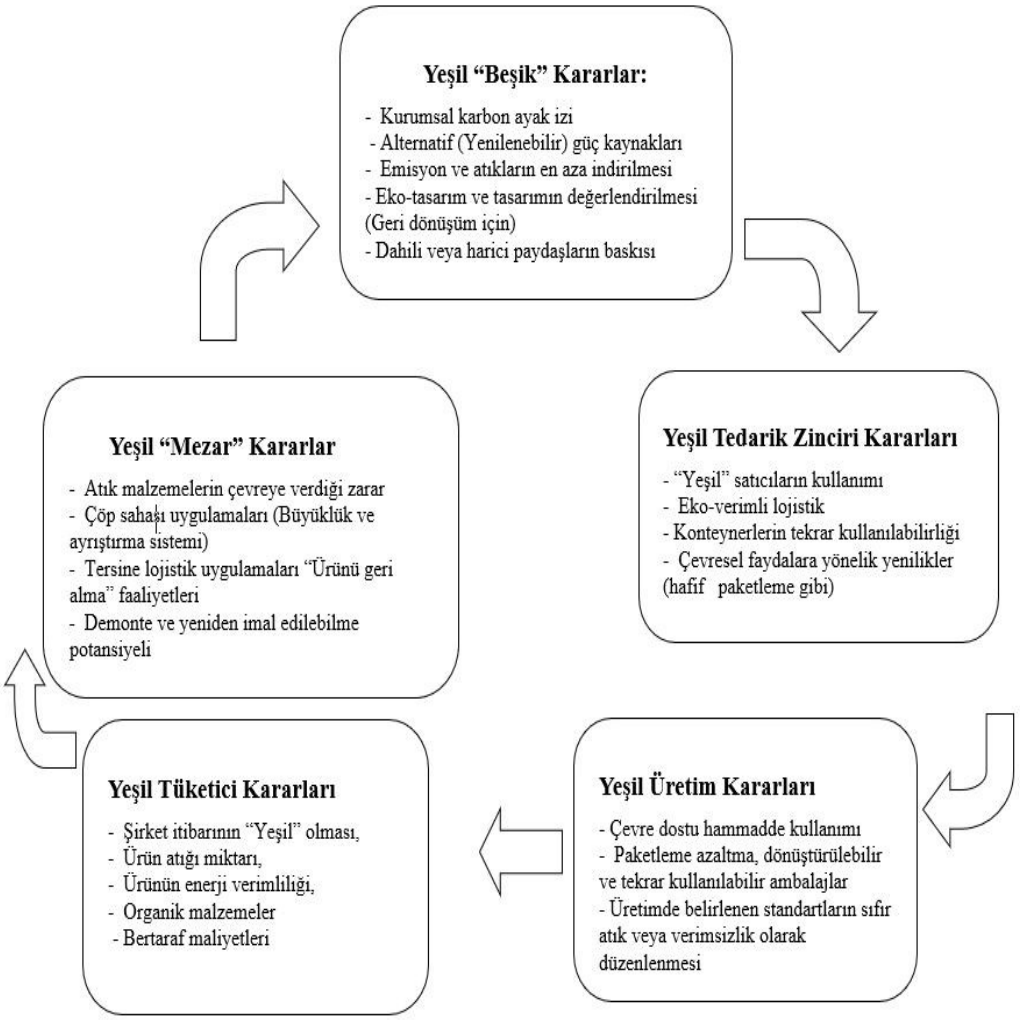
SOG faaliyetlerinin bireysel girişimciler kadar iç girişimciler ve kurumsal stratejik yönetim girişimleri için de yeni fırsatlar sunduğu görülmektedir. İşletmelerdeki örgüt kültürünün değişime, girişimcilik faaliyetlerine bakış açısının başarının sağlanmasında önemli olduğu düşünülmektedir.

İyigün'e göre günümüzde girişimcilerin başarısı sadece kısa vadeli karlılığının yüksek olmasına bağlı değildir. Girişimcilerin aynı zamanda kurumsal sosyal sorumluluklarına da önem vermesi bunun sonucu olumlu bir sosyal algıya da sahip olması gerekmektedir (İyigün, 2013). Mengüç ve Ozanne 2005 yılında 140 Avustralyalı imalatçı firma arasında yaptıkları araştırmada doğal çevreye uyumun göstergesi olarak kurumsal sosyal sorumluluk, çevreye sadakat ve girişimcilik faktörlerini ele almıştır. Sonuç olarak bu faktörlerin işletme performansıyla pozitif yönlü bir ilişkisi varken satışların artışıyla negatif bir ilişkisinin olduğu görülmüştür (Mengüç ve Ozanne, 2005).

Yeşil iş uygulamalarında işletmenin faaliyetleri boyunca sürdürlebilirlik odaklı bir iş yapış felsefesine sahip olması gerektiği düşünülmektedir. İşletmenin kullandığı yapıların tasarımından, enerji ve atık yönetim sisteminden, nihai müşteriye

ulaştırılmasına kadar bütün süreçlerde sürdürülebilir olmayı hedeflemesi gerekmektedir. Sürdürülebilir iş uygulamalarının uzun vadede değerlendirilmesinin önemli olduğu düşünülmektedir. Bu amaca yönelik bütünsel yaşam döngüsü uygulamaları Şekil 5'te yer almaktadır (Butler vd., 2011).

Şekil 5. Beşikten Mezara Yaklaşımı (Bütünsel Yaşam Döngüsü Uygulamaları)



(Kaynak: Butler Janet B., Sandra Cherie Henderson and Cecily Raiborn (2011). *Sustainability and the Balanced Scorecard: Integrating Green Measures into Business Reporting,* Management Accounting Quarterly, 12, 2: 1-10.)

Kurumsal girişimcilerin sürdürülebilirlik konusundaki etik davranışı uzun vadeli sürdürülebilirlik hedefini başarmak ve sadece ekonomik sermayesini değil aynı zamanda sosyal ve doğal sermayesini de geliştirmek olmalıdır (Dyllick ve Hockerts,

2002). Söz konusu ekonomik, sosyal ve doğal sermaye kavramları şöyle tanımlanmaktadır.

- Hicks, ekonomik sermayeyi gelir hesaplama yöntemiyle kişinin yoksullaşmadan tüketebileceği miktarın göstergesi olarak tanımlamaktadır (Hicks, 1946).
- Doğal sermaye ise çoğunlukla ekonomik işlemlerde tüketilen yenilenebilir (tahta, balık, mısır) ve yenilenemez (fosil yakıtlar, biyoçeşitlilik, toprak kalitesi) olarak ikiye ayrılmaktadır (Dyllick ve Hockerts, 2002).
- Sosyal sermaye ise insan kaynağı (yetenekler, istekler, işçi ve ortakların bağlılığı) ve sosyal kaynaklar (iyi eğitim sistemi, kamu hizmetlerindeki kalite, girişimcilik altyapısı ve kültürel desteği) olarak ikiye ayrılır (Dyllick ve Hockerts, 2002).

Bocken ve arakadaşlarının 2014 yılında Sürdürülebilir İş Modelleri (SİM) ve prototipleri hakkında yaptığı araştırmaya göre SİM'ler çevre ve toplum başta olmak üzere birçok kesimin çıkarlarını göz önünde bulundurmaktadır. Bu modeller sürdürülebilirliği, kurumsal şirketlerin iş amacına ve süreçlerine yerleştirmeyi sağlarken aynı zamanda kurumsal inovasyon becerisini uygulamaya ve yönlendirmeye yardımcı olmaktadır. Bu modellerin rekabet ortamında önemli olduğu düşünülmektedir (Bocken vd., 2014).

Temiz üretim uygulamalarında rekabetin ve yasaların getirdiği zorunluluklar nedeniyle belirli uluslararası standartları sağlamanın önem kazandığı görülmektedir. ISO 14001 Uluslararası Çevre Yönetim Sistemi standartları, firmaların çevre ile ilgili yönetim stratejilerini planlayan, düzenleyen denetlenebilir bir kalite sertifika sistemidir (Bolat ve Gözlü, 2010). ISO 50001 ise işletmelerdeki enerji kullanımını ve enerji verimliliğinin sistemli bir şekilde sürekli iyileştirilmesini bu amaçlara yönelik enerji politikalarının planlanmasını, uygulanmasını ve düzeltilmesini sağlayan bir yönetim sistemidir. (Boyd, 2014). Tedarik Zinciri Yönetim Sistemi içerisinde bulunan

tedarikçilerin kurumsal sürdürülebilirliğini kanıtlayan kalite standartlarına ulaşması gerekliliğinin arttığı görülmektedir.

Yazgan ve arkadaşlarının 2014 yılında Düzce'de sanayi işletmeleri üzerinde yaptığı araştırmaya göre temiz üretime işletmeleri yönelten ana faktörlerin incelendiği görülmüştür. Bu faktörlerin öncelikle çevre kirliliğini azaltma sorumluluğu daha sonra yasaların baskısı ve işletmelerin rekabet güçlerini artırma isteği olduğu tespit edilmiştir. Temiz üretim ile şirketlerin satışları ve pazar payları artmaktayken yatırımların geri dönüşünün kısa vadede sağlanamadığı görülmüştür. Şirketlerin temiz üretim yatırımlarında öncelikli olarak üretim süreci ve ürün tasarımı yeniliklerine odaklanmalarının kazançlarını artırabileceği sonucuna varılmıştır (Yazgan vd., 2014).

SOG işleyiş modelleri konusunda yapılan bir olay araştırmada sürdürülebilir ürün veya hizmet sağlayan son 10 yıl içinde kurulmuş, pazarda faaliyet gösteren girişimcilerin başarılı olmalarını sağlayan aşamalar sıralanmıştır.

1. Sosyal veya ekolojik bir problemi tanımlamak
2. Sosyal veya ekolojik problemden üretilen fırsatı tanımlamak
3. İkili (sosyal ve ekolojik) işleyiş çözümü ortaya koymak
4. Üçlü (sosyal, ekolojik ve ekonomik) işleyiş çözümünü geliştirmek
5. SOG şekillendirmek ve finanse etmek
6. Sürdürülebilirlik pazarına girmek veya niş bir işle pazar oluşturmak (Belz ve Binder , 2017).

Şirketlerin SOG faaliyetleri, yasal düzenlemeler (Bolat ve Gözlü 2010, Boyd 2014), piyasa gereklilikleri (Bocken vd., 2014), örgüt kültürü (Butler vd., 2011, Yazgan vd. 2014) ve tüketici davranışı (Mengüç ve Ozanne, 2005) gibi etkenler ile tetiklenmektedir. Yapılan saha araştırmalarında ise sağlanan ekonomik faydaların uzun vadede sağlanması bir olumsuzluk olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca bu çalışmaların sürdürülebilirlik kültürünün gelişmesinde kısa vadede etkisinin olduğu düşünülmektedir. Sosyal ve çevresel faydaların etkilerinin ölçülememesinden dolayı zorluklar olabilmektedir fakat uzun vadede olumlu etkilerinin görülmesi ile bu durum

kuruma itibar kazandırabilecektir (İyigün, 2013). Şirketlerin uzun vadeli ekonomik getirileri göze alıp yavaş fakat sosyal ve çevresel öncelikleri de sağlayacak şekilde yönetilmelerinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

2.2.4.1. Kurumsal Sosyal Sorumluluk Projeleri

Yeni ekonomik düzende şirketlerin, müşterilerine ürün ve hizmet sunmak dışında bazı olumlu sosyal dışsallıklar sağlama ihtiyacının da olduğu görülmektedir. İletişim ve pazarlama stratejilerinin etkili olduğu günümüz piyasa koşullarında kurumsal sosyal sorumluluk projelerinin önemi artmaktadır.

Kurumsal sosyal sorumluluk; işletmelerin üretim veya hizmet faaliyetlerinin her aşamasında topluma zararlı tüm etkileri sınırlaması, toplumun refahına katkıda bulunması ve bunları öngören yöntemleri, politikaları ve prosedürleri benimsemesi olarak tanımlanmaktadır. Louis E. Boone, sosyal sorumluluk kavramını dört aşamalı olması gerektiğini ön görmektedir. (1) Ekonomik olarak diğer üç aşamaya da kaynak sağlayabilecek ölçüde karlı olmalıdır. (2) Yasal olarak kanunlara ve toplumun gelenek göreneklerine uygun davranmalıdır. (3) Etik olarak toplum ve çevre için doğru olanı yapmalıdır. (4) Hayırsever olarak iyi bir kurumsal vatandaş olmalı ve toplumun refahına odaklanmalıdır (Louis, 2014).

Kurumsal sosyal sorumluluk projeleri günümüzde şirketler için en etkili iletişim stratejisi olarak ön plana çıkmaktadır. Şirketler günümüzde kitle iletişimin gelişmesi ve her gün çok sayıda mesajla karşı karşıya gelen müşterilerinin gözünde sadece ürün veya hizmetleri ile ön plana çıkamadıkları bir durumla karşılaşmaktadırlar. Müşterinin benzer ürünler arasındaki tercihinde şirketlerin ürün, hizmetlerinde ortaya koyduğu değer kadar şirketin kurumsal sosyal sorumluluk yönündeki imajı da etkili olmaktadır. Modern pazarlama tekniklerinden biri olan sosyal sorumluluk projeleri, yeni pazarlara girmede ve müşteri sadakati sağlamada ön plandadır. Şirketler sosyal sorumluluk projelerine yönelik hedefler belirlemekte ve özel bütçeler ayırmaktadırlar (Özdemir, 2009).

İyigün'e göre kâr amacı güden veya gütmeyen faaliyetler, para ve sebep arasında kalan sınırlı girişimcilik faaliyetlerini ifade ederken SOG faaliyetlerinin temel amacı şirket, çevre ve toplum için "refah" sağlayıcı faaliyetler olmalıdır. Şirketlerin kurumsal sosyal sorumluluk projelerini şirketlerin alışılagelmiş ürün veya süreç inovasyonu girişimlerinden farklı olarak sosyo-kültürel etkiyi iş hayatı gerçeklerini de göz önünde bulundurarak yapmaları, SOG tanımına uygun etki oluşturabilmektedir (İyigün, 2013).

Boone'un sosyal sorumluluk konusunda olumsuz dışsallıkların azaltılmasına ve etik bakış açısına vurgu yaptığı görülmektedir. Özdemir ise etkin bir iletişim aracı olarak bu tür stratejilerin şirketlere pazarlama avantajı sağladığını belirtmektedir. İyigün ise sürdürülebilir kalkınma ve işletmelerin kar odaklı genel bakış açısının değişmesinin ve toplum refahına odaklanan bu tür faaliyetlerin değerli olduğunu düşünmektedir. Toplum ve işletme birbirleri ile çok sıkı ilişki içinde olduklarından işletmenin sağlayabildiği sosyal faydaların uzun vadede topluma ve işletmeye refah sağlayacağı düşünülmektedir.

2.2.4.2. Sürdürülebilirlik Performansı Raporları

Borsalarda işlem gören şirketlerin sağlamaları gereken kanuni şeffaflıkları gereği doğal ve sosyal çevreye sağladıkları faydaları, iyileştirmeleri, sürdürülebilirlik performans raporu olarak yayınlamaları gerekliliği bulunmaktadır. Bu raporların şirketin kredi notunu da etkilemesi bakımından etkisinin önemli olduğu görülmektedir.

1997 yılından beri sürdürülebilirlik raporu standartlarını belirleyen ve bu yönde çalışmaları olan Küresel Raporlama Girişimi'ne göre sürdürülebilirlik raporu, bir şirketin günlük işlemlerinden kaynaklanan ekonomik, çevresel ve sosyal etkiler hakkında yayınlanan raporlardır. Bu raporlar aynı zamanda şirketlerin kuruluş değerlerini, yönetim modelini ve sürdürülebilir bir küresel ekonomiye olan bağlılığını ortaya koymaktadır (GRI, 2019).

Özçelik'e göre şirketlerin sürdürülebilirlik felsefesine bakış açıları, azalan kaynaklar, toplumsal etkiler gibi nedenlerle, ayrıca değişen ve artan yatırımcı

beklentilerinin bir sonucu olarak günümüzde şirketlerin "sürdürülebilirlik performans raporları" yayınlaması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu raporlar; ekonomik odağın dışında sürdürülebilirlik amaçlı doğal ve sosyal çevreye dair şirket uygulamalarının da kararlara entegre edilmesini sağlayabilmektedir. Ayrıca işlevsel bir yönetim aracı olarak iş yönetim süreçlerinin değerlendirilmesi için kullanılmaktadır (Özçelik, 2013). Bu raporların şirketin şeffaflığını sağlaması yanında oluşturduğu olumlu imaj ile yatırımcı ilgisini çekmesinde etkili olduğu düşünülmektedir (Uwuigbe vd., 2018).

Günümüzde raporlar, işletmelerin stratejilerini belirlemede ve verimliliğini ölçmede önemli araçlardır. Sürdürülebilirlik performans raporları ise şirketlerin sağladığı iyileştirmeyi ve katkıyı ölçmesi, rekabeti sağlaması bakımından faydalı görülmektedir.

2.2.5. Sürdürülebilirlik Odaklı İnovasyon

Girişimcilik faaliyetlerinin yenilik ile birlikte anılması özellikle rekabetin arttığı ve bilgiye ulaşımın kolaylaştığı günümüzde daha sık görülmektedir. Teknolojilerin kısa zamanda demode olduğu günümüz girişimcilik ekosistemindeki taleplerin karşılanması için daha kalıcı ve özgün yeniliklere, inovatif çözümlere ihtiyaç duyulmaktadır. SOG faaliyetlerinin günümüzde etkisi artmaktadır, sürdürülebilirlik odaklı inovasyonlar (SOİ) hem mevcut işletmelerin iyileştirilmesinde hem de bireysel girişimcilerin başlangıç fikirlerinde önemli yer tutabilmektedir.

Sürdürülebilirliğe katkı sağlayabilmek için yenilik yapabilmenin önemi çok fazladır (Hansen vd., 2009). İşlem inovasyonu, işletmelerde mal üretimi ve hizmetler ile ilgili olup genellikle yenilikler çevreye duyarlı üretim (temiz üretim) yapmaya yöneliktir. Tükenebilir kaynakların az kullanılması ve üretim sürecinden kaynaklanan çevreye bırakılan atığın en aza indirilmesi konusunda yapılan yeniliklerdir (Huber, 2008). Organizasyonel inovasyonlar ise yeniden yapılanmayı zorunlu kılan rutin işler yerine çevre yönetim sistemi gibi farklı yönetim sistemlerini benimsemeyi ve yönetmeyi ifade eder (Rennings, 2000). Ürün inovasyonu ise çevresel faydalı dizayn yapılarak, sürdürülebilir malzemeler (organik, geri dönüşümlü gibi) kullanarak,

yüksek dayanıklılıkta ürünler üretmek ve yenilenebilir enerji teknolojileri gibi düşük enerji tüketimini sağlayan, çevreye atık salımını azaltan ürünlerde yapılan yeniliklerdir (Hart ve Milstein, 2003; Van Hemel ve Cramer, 2002).

Bocken vd., 2014 yılında yaptığı çalışmada kurumsal sürdürülebilir iş modeli inovasyon örneklerini teknolojik, sosyal ve organizasyonel olarak üçe ayırmıştır. Bu iş modellerine yönelik hedefler kısaca;

I- Teknolojik sürdürülebilir iş modeli inovasyonu amaçları,

1. Malzeme ve enerji verimliliğini en üst düzeye çıkarmak (Yalın Üretim Modeli, Karbon salınım çözümleri, fonksiyon sayısını artırma, az malzeme kullanma)

2. "Atık" lardan değer yaratmak (endüstriyel simbiyoz, kapalı devre iş modelleri, beşikten beşiğe iş modeli)

3. Yenilenebilir ve doğal süreçlerle ikame (yerel yenilenebilir enerji çözümleri, çevreye zarar vermeyen hammadde ve üretim teknikleri seçimi)

II -Sosyal sürdürülebilir iş modeli inovasyonu amaçları,

1. Sahiplik yerine işlevsellik sağlamak (Sonuç odaklı olanlar; kiralama, ortak kullanım, işlem başı ödeme sistemi. Kullanım odaklı olanlar; araç paylaşma sistemleri. Ürün odaklı olanlar; bakım sözleşmeleri, uzatılmış garantiler)

2. Yeni bir idare şekli seçmek (lisanslı tedarikçi yönetim sistemleri, organik tarım pazarları gibi, alt yönetim sorumluluğu, restoranların sağlıklı diyet önerisi yapması gibi)

3. Yeterliliği teşvik etmek (Dayanıklı ürün üretimi ve tercihi, enerji verimliliği sağlayan şirketler, ikinci el satış pazarlarının etkinleştirilmesi, düşük maliyetli verimli iş modelleri, sosyal konut imalatı gibi)

III- Organizasyonel sürdürülebilir iş modeli inovasyonu amaçları

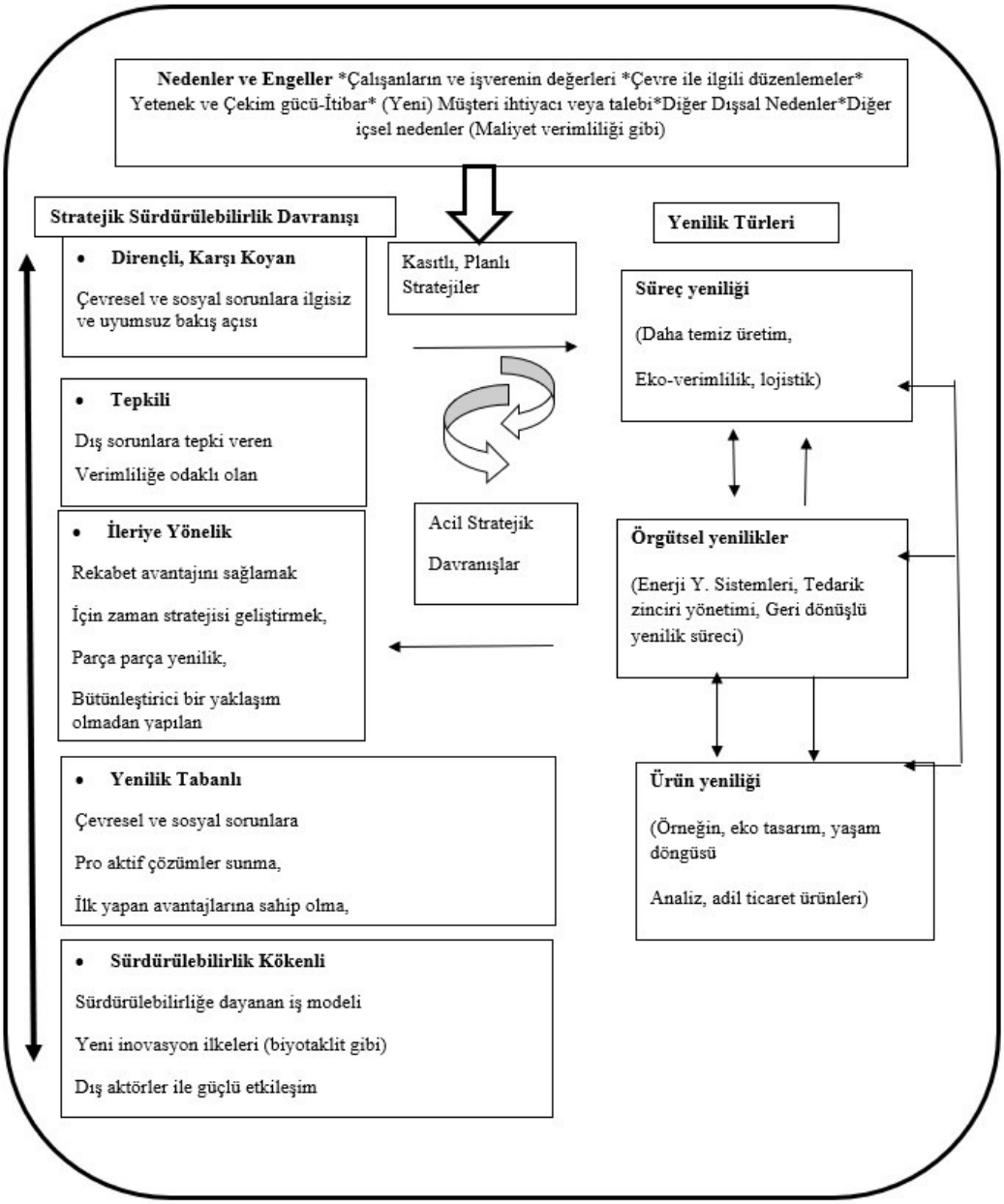
1. İşi, toplum ve çevre için yeniden düzenlemek (sosyal girişimler, mikro krediler gibi girişimci destek modelleri, kâr amacı gütmeyen kuruluşlar, bağışçılık kuruluşları)

2. Ölçeklendirme çözümleri geliştirmek (lisanslama, franchise yöntemi, kitle kaynak kullanımı, teknokent ve kuluçka merkezleri gibi ortak çalışma örnekleri, açık kaynak çalışma yöntemleri) (Bocken vd., 2014)

Bocken ve arkadaşlarına göre inovasyon bir işte ne yaptığını değiştirmek değil bir işi yapma yolunu değiştirmek olduğu için yalnızca süreç ve ürün geliştirmek SOİ yapma konusunda ilerisine gidilmesi gereken bir konudur. Tıpkı ilk hibrid arabanın üretiminde yapıldığı gibi ekonomik faydanın uzun vadede gerçekleşeceği başlangıç aşamasında inovasyonu hedefleyen iş modelleri gereklidir. Bireysel veya kurumsal yeni teknolojilerin yerine yeni sistemlerin ortaya çıkartılmasına odaklanılmalıdır. Bunun için bir ortak değerler ağına ve sistematik bir bakış açısına sahip olunması gereklidir. Bu sayede yeni sistemler ortaya çıkarmak, değerler ağı üzerinden yeni değerler üretebilmek mümkün olabilecektir (Bocken vd. , 2014).

Klewitz ve Hansen ’in 2014 yılında yaptığı analizler sonucunda KOBİ’lerin sürdürülebilirlik yönlü yeniliklerinin bütünleşik çerçevesi Şekil 6’ daki gibi özetlenmiştir. Bu çerçeveye göre yeniliklerin başlangıcına neden ve engel olan etkenler sıralanmıştır. Bu etkenler, işletmenin etkileşimde olduğu şartlara göre değişebilmektedir. Şirketlerin sürdürülebilirlik yeniliklere yönelik stratejik davranışı “dirençli, tepkili, ileriye yönelik, yenilik tabanlı ve sürdürülebilirlik kökenli” olmak üzere tanımlanmıştır. Şirketlerin stratejik yönetim planları veya acil davranışları yeniliklere dönüşmektedir. Bu yenilikler; süreç, organizasyon veya ürün yenilikleri olabilmekte ve aynı zamanda da şirket stratejik davranışları ile sürekli etkileşim içerisinde olmaktadır. SOG faaliyetleri ile sağlanan şirket içi yenilikler, işletmenin stratejik sürdürülebilirlik davranışına doğrudan etki edebilmektedir. Aynı zamanda yenilik türleri arasında da dikey etkileşimler olabilmektedir.

Şekil 6. Sürdürülebilirlik Yönlü Yeniliklerin Bütünleşik Çerçevesi



(Kaynak: Klewitz, J., ve Hansen, E. G. (2014). Sustainability-oriented innovation of SMEs: a systematic review. *Journal of cleaner production, 65,* 57-75)

Sürdürülebilirlik odaklı inovasyon literatürde hem bireysel hem de kurumsal olarak benzer şekilde tanımlanmaktadır. Yeşil iş uygulamaları olarak literatürde daha fazla yer almaktadır. Organizasyonel, süreçlere yönelik ve ürüne yönelik olarak tanımlanabildiği gibi Bocken ve arakadaşları gibi yeniliğin amacına göre, teknolojik, sosyal ve organizasyonel olarak da sınıflandırılabilmektedir. Ayrıca Klewitz ve

Hansen'in çizmiş olduğu sürdürülebilirlik yönlü yeniliklerin bütünleşik çerçevesi de şirket stratejik davranışını ve yapılan yeniliklerin birbirleriyle ve işletme davranışı ile etkileşimini özetlemektedir. Çevreye odaklı iş uygulamalarının ön plana çıktığı literatürde yeniliklerin piyasada inovasyon etkisi yapabilecek düzeyde olabilmesi için araştırma geliştirme çalışmalarının teşvik edilmesinin gerekli olduğu düşünülmektedir.

2.2.6. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Eğitimi

Gelişmiş ülkelerin hem kalkınma hem de eğitim konusunda diğer ülkelere örnek olduğu görülmektedir. Literatürde SOG ile ilgili araştırmaların özellikle ABD, Avrupa ve Kanada gibi ülkelerde çeşitli disiplinlerde yoğunlaşmış olduğu görülmektedir.

Küresel sürdürülebilirlik anlaşmazlıkları bir girişim alanı olarak SOG konusunda farkındalığı arttırmaktadır (Cohen ve Winn, 2007). Yeni bir konsept olması nedeniyle dünyada üniversitelerde ders olarak çok yaygın olmamasına rağmen Hollanda'da Delft Üniversitesinde mühendislik müfredatında 2001 yılından beri zorunlu ders olarak verilmektedir. Mühendislik profesörleri, sosyal bilim adamları, sürdürülebilirlik uzmanları, bankacılar ve konu ile ilgili diğer uzmanlar tarafından bu alana yönelik dersler verilmektedir. Kanada'da Victoria Üniversitesinde küresel ve yerel sürdürülebilirlik konularına yönelik girişimcilik odaklı lisans ve yüksek lisans dersleri verilmektedir (Basu vd., 2008).

Basu, 2008 yılında yaptığı araştırmada böyle bir dersin dört ana konu üzerinde durması gerektiğini belirtmiştir.

1- Sürdürülebilirlik ve sürdürülebilirlik girişimcilik kavramlarını tanımlamak ve ekonomik girişimcilik yanı sıra sosyal ve ekolojik girişimcilik tanımlarından ayırmak,

2- Yerel ve küresel anlamda karşılaşılan güncel ekolojik ve sosyal sorunlar hakkında bilgi sahibi olmalarının sağlanması gereklidir. Normal şartlarda veya kriz durumlarında ortaya çıkabilecek iş fırsatlarının veya trendlerin bir girişimci olarak,

siyasi ve iş ortamlarını da göz önünde bulundurarak sunma yollarını bulmalarının sağlanması,

3- Yeni bir girişim için sosyal, ekonomik, çevresel tehdit ve fırsatları alırken elde edeceği faydayı veya üstleneceği riskleri hesaplamayı öğrenmesi gereklidir. Girişimin ilk dönemlerinde oluşacak kısa vadeli getiriler ile risklerin uzun vadeli beklenen faydalarının karşılaştırılması, buna bağlı uzun vadeli getirilerin hesaplanmasının öğretilmesi,

4- Finansman kaynaklarının ve yapılanmalarının değerlendirilmesi, "temiz ve yeşil" teknolojilere yatırım yapan risk sermaye grupları hakkında gerekli bilgilerin bilinmesi gereklidir. Temiz teknoloji proje türlerini, öngörülen pazarları, teknoloji tür ve aşamalarını bilmesi gereklidir. Risk sermayedarlarının finanse ettiği bölgelerin öğrenilmesi de öğrencinin bir sürdürülebilir girişimcilik analizi yapabilmesi ve iş planı geliştirme pratik becerilerini artırabilmesi için gereklidir (Basu vd., 2008).

Ploum ve arkadaşlarının sürdürülebilirlik girişimcilerinin başarılı olabilmeleri için yetkinliklerini araştırdıkları ve Hollanda'daki girişim niyetinde olan öğrenciler üzerinde yaptıkları araştırmada altı yetkinlik faktörü tespit edilmiştir. (Ploum vd., 2018).

1- Stratejik yönetim ve eylem yetkinliği; birlikte hareket edilerek yapılabilen gelişimi destekleyen projeler tasarlama, müdahale ve geçiş stratejileri ortaya koyabilmek, (Stratejik eylemler etkinliği artırabilir.)

2- Çeşitliliği ve disiplinler arası yetkinliği benimsemek, iş karar verme süreçlerinde disiplinler arası ilişkileri yapılandırma, sorunları tespit etme, diğer bakış açılarının resmiyetini kabul etmek,

3- Sistemli düşünme yetkinliğine sahip olmak (Sosyal, çevresel ve ekonomik) tüm alt alanları sınırlarıyla birlikte tanımlama ve analiz etme becerisine sahip olmak,

4- Normatif yetkinlik; sürdürülebilirlik değerlerini, ilkelerini ve hedeflerini içsel ve dışsal paydaşlarla sürdürülebilirlik konularına dahil olanın iyi karakterini kabul etmek dışında başka bir norma dayanmadan uygulama, uzlaştırma ve yol gösterme yetkinliğine sahip olmak,

5- Basiretli düşünme yetkinliği; yerel veya kısa vadeli kararların çevresel, sosyal ve ekonomik konular üzerine etkisini küresel ve uzun vadeli analiz edebilme ve değerlendirebilme yetkinliğine sahip olmak,

6- Kişisel iletişim - liderlik yetkinliği; sürdürülebilirlik faaliyetleri ve araştırmaları konusunda katılımcıları ve ortakları motive etme, harekete geçirme ve işlerini kolaylaştırma becerisine de sahip olması gerekir (Ploum vd., 2018).

SOG faaliyetlerinin eğitsel, finansal ve yasal altyapılarının tamamlanması ile sahip olduğu potansiyel bakımından lider girişimcilik ekosistemlerinden biri olabileceği düşünülmektedir. Sağlanan eğitimlerin hem sürdürülebilirlik felsefesinin gelişimine hem de girişimci ekosisteminin etkinliğinin, verimliliğinin artırılmasına önemli katkı sağlayabileceği ön görülmektedir.

2.2.7. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilikte Tarafların Faaliyetlerin Özniteliklerinin Sınıflandırılması

SOG faaliyetlerinin önünde engeller bulunduğu görülmektedir. Engellerin kaldırılması ve girişimcilerin başarıya ulaşabilmesi için kaynaklar etkin kullanılmalıdır. Girişimcinin kontrolüne sahip olmadığı kaynaklardan faydalanabilmesinde paydaşların stratejik faaliyetlerinin önem kazandığı görülmektedir.

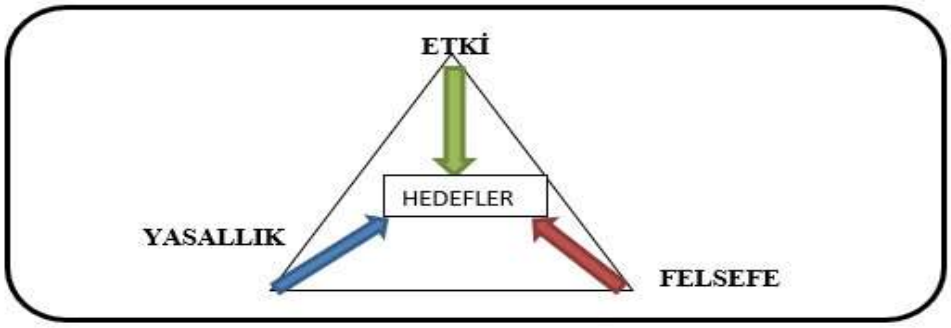
Girişimcilerin hedeflerine ulaşmalarını etkileyen veya bu durumdan etkilenen kişiler veya kurumlar bulunmaktadır (Freeman 1984). İşletmelerin stratejik yönetim kapsamında paydaş ve etki alanı yaklaşımına olan ilgisi artmaktadır. Simmons 2004'te şirketlerin müşteriler, yerel halk, vatandaşlar, tedarikçiler, çalışanlar, firma sahipleri, Sivil Toplum Kuruluşları (STK), medya ve en geniş anlamda kamunun ihtiyaçlarını gidermeye yönelik çalışmalar yapması gerektiğini belirtmiştir. Şirketlerin çıkarlar ağını sorumlu bir biçimde idare etmesi beklenmektedir (Simmons 2004).

Mitchel vd. 1997 yılında yaptıkları araştırmada paydaş-yönetici ilişkilerini güç, yasallık (meşruiyet) ve aciliyet üçe ayırarak tanımlamıştır. İşletmenin bulunduğu çevrede bir ilişkinin tarafı, sahip olduğu güç ile iradesini yerine getirmek için zorlayıcı,

faydacı araçlar kullanabilir. Bu güce sahip olma durumu geçici de kalıcı da olabilir. Meşruiyet ise arzu edilen bir sosyal faydadır, bireysel algının ötesinde paylaşılan, sosyal organizasyonun çeşitli seviyelerinde müzakere edilebilen bu durumdur. Aciliyet ise durumunun zaman duyarlılığı ve kritikliğine bağlı olarak tanımlanmasıdır. Yöneticilerin çevreyi iyi tanıması, meşru paydaşların çıkarlarına hizmet edebilmek için güç ve aciliyet durumlarını göz önünde bulundurması tavsiye edilmektedir (Mitchel vd., 1997). Mitchel ve arkadaşlarının üçlü tanımlamasına ek olarak doğal çevreyi de paydaş olarak kabul eden "yakınlık" tanımı da kullanılmıştır. Doğada yaşayan insanlar dışındaki canlıları da paydaş olarak kabul eden bu anlayışa göre iş organizasyonlarında ekolojik açıdan daha sorumlu düşünce ve eylemler teşvik edilmelidir (Driscoll ve Starik, 2004).

Schlange, Mitchel vd. yaptığı sınıflandırmayı günümüz şartlarına ve sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerine uygun hale getirmeyi amaçlamaktadır. Güç tanımını, günümüzdeki özgürlükçü girişimcilik bakış açısına ve geniş potansiyel paydaş ağına bağlı olarak kabul etmemektedir. Yasallık tanımını kabul etmekte buna etki ve felsefeyi eklemektedir. SOG'lerin taraflar ile ilişkilerini üç öznitelik üzerinden analiz edilmesini önermektedir. Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilerin kaynaklara etkin bir şekilde ulaşabilmesi için paydaşları ile iyi ilişkiler sağlaması gerektiği bu araştırmada belirtilmektedir. SOG'lerin sosyal kurumlar ve kurallar ile uyumlu (Yasallık), girişimcinin temel değerlerini paylaşan (Felsefe) ve toplumun ekonomik, sosyal, ekolojik katmanlarındaki gelecek değişiklilerini vadeden (Etki) ortaklarla ilişkilerini iyi inşa etmesinin başarı için önemli olduğunu belirtmektedir (Schlange, 2009).

Şekil 7. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilikte Tarafların Faaliyetlerin Öznitelikleri



(Kaynak: Schlange, L. E. (2009). Stakeholder Identification in Sustainability Entrepreneurship: The Role of Managerial and Organisational Cognition. *Greener Management International (55),* 13-32.)

Schlange bu tespiti yaparken İsviçre'de faaliyet gösteren "myclimate" isimli uluslararası bir girişimi örnek olay olarak incelemiştir. İşletme, havayolu yolculuklarındaki karbon ayak izini yok etmek amacıyla bir grup öğrenci ve genç araştırmacı tarafından kurulmuştur. Müşterileri olan KOBİ'ler, kamu kuruluşları, sosyal girişimciler işletmenin sağlamış olduğu uçak biletlerinden alarak ulaşım emisyonlarını dengeleyebilmektedirler. Şirket bu faaliyetleri ile "karbon dengeleme önlemleri" konusunda dünyadaki lider kuruluşlar arasında yer almaktadır. Şirket elde ettiği gelirleri yenilenebilir enerji ve enerji verimli teknoloji yatırımlarının finanse edilmesinde kullanmakta ve yatırımlar yapmaktadır. Şirketin İsviçre dışında Almanya ve Amerika'da da iştirakleri bulunmaktadır. Araştırmanın sonucunda felsefe özniteliğine sahip paydaşların faaliyetlerinin başarı için daha etkili olduğu sonucuna varılmıştır.

İşletme içi ve dışı tarafların girişimcilik faaliyetleri, SOG faaliyetlerinin başarısında önemli görülmektedir. Literatürde tarafların faaliyetlerinin sınıflandırılmasına, tanımlanmasına yönelik araştırmalar ve tartışmalar olduğu görülmektedir. SOG faaliyetlerine yönelik Schlange'nin paydaşları sınıflandırması araştırmanın amacına daha uygun olarak görülmektedir.

2.2.7.1. Yasallık Özniteliği

Kanun yapıcıların ve uygulayıcıların faaliyetlerinin girişimcilik gibi ekonomik durumların şekillenmesinde önemli olduğu görülmektedir. Kamu kaynaklarının kullanılmasının, yönetme yetkisine sahip paydaşların faaliyetlerinin sürdürülebilirlik hedeflerinin yerine getirilmesinde önemli katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

SOG'lerin belirlenmiş toplumsal kurallara uyum sağlayan yasallık özniteliğine sahip taraflar ile ilişki kurmaları önerilmektedir. SOG'ler eğer genel kabul görmüş sosyal normlar ve kurallar ile uyumlu olursa başarılı olabilirler (Schlange, 2009). Hükümetlerin uygun kamu politikalarıyla özellikle çevresel sorunlara çözümler getirmesi beklenmektedir. Öte yandan bazı şirketlerin uzun vadeli hedeflerine ulaşmak ve başarılı olabilmek için bu çevre politikalarına direndikleri görülebilmektedir. Bu amaçla kamu idarelerini etkilemek için de çaba gösterebilmektedirler. Bu durum firmaların sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerinde rekabet avantajı elde etmelerini engelleyebilmektedir (Menon, 1997). Ayrıca teşvik yapılarındaki ve sübvansiyonlardaki değişiklikler girişimciler için fırsatlar sunmaktadır. Girişimcilerin vergileri, sübvansiyonları ve diğer teşvik yapısını politik katılım yoluyla sürdürülebilirlik amaçlarına yönelik değiştirme çabası içinde olması beklenmektedir. Kamu politikalarındaki değişiklikleri motive eden girişimcilik faaliyetleri, piyasadaki sorunları çözmeye yönelik olması ve fırsatları ortaya çıkarması bakımından önemli görülmektedir. Hükümetlerin çevrenin korunmasına yönelik girişimci davranışını ödüllendirilmesi de değerli görülmektedir (Dean ve Mc Mullen, 2007).

Türkiye'de çevresel sorunlara yönelik politikaların hükümet bazında değil genel bir devlet politikası şeklinde planlanmasının tutarlılığı ve etkinliği artıracağı düşünülmektedir (Uslu vd., 2015). Türkiye'de SOG faaliyetlerinin teşvik, kanunlar ile geliştirilmesi AB müktesebatıyla uyumlu hale getirilmesi girişimcilik ekosisteminde fırsat eşitliği sağlayabilir. Bu gibi sebeplerden günümüz şartlarında SOG faaliyetlerinde yeni, küçük işletmelerin büyük şirketlerle rekabet etme imkanı bulunmamaktadır (Ballı, 2020).

Literatürde özellikle çevre sorunlarının giderilmesine yönelik yasal faaliyetlerin teşvik edilmesi ile SOG faaliyetlerinde fırsatların artabileceği vurgulanmaktadır. Büyük şirketlerin zaman zaman çevre yasalarına, uygulanmalarına direndikleri görülmektedir. Bu durumun sonucunda da girişimcilerin mevcut piyasada karşılaştıkları direncin arttığı düşünülmektedir.

2.2.7.2. Etki Özniteliği

Ekonomik gelişmenin unsurları arasında bulunan rekabet üstünlüğü elde etme ve yenilik yapabilme girişimciler için ulaşılması gereken hedefler arasında yer almaktadır. SOG lerin başarılı olabilmesi için bu hedeflere ulaşmakta etki üretebilecek paydaşlar ile birlikte hareket edebilmesi önemli görülmektedir.

SOG'ler toplumu etkileyen ekonomik, sosyal ve ekolojik katmanlar içinde gelecekteki değişimi tetikleyen, yüksek potansiyel vadedenlerle birlikte çalışmalıdırlar. SOG'lerden sosyal girişimciler gibi olumsuz dışsallıkları azaltma yönünde çalışması öte yandan da ekonomik hedeflerine ulaşmak ve düşüncesini yaymak için yapabildiği kadar çok etki üretmesi beklenmektedir. Sosyal hedeflerle birlikte ekolojik hedeflere ulaşmak daha fazla alana etki etmektedir. Fakat sonuçları da uzun vadede gerçekleşmektedir. SOG'lerin sahip olduğu bu kendine özgü hedeflere, potansiyel ve gelecek odaklı bakış açısına ulaşmasında diğer kişi ve kurumların da yardımcı olması beklenebilir. Schlange SOG faaliyetlerinin analiz edildiği vaka çalışmasında ise etki alanındaki paydaşları piyasadaki mevcut pozisyonlarına göre şu şekilde tanımlamıştır.

- Görevdekiler: Benzer hedefleri ve girişimci prototipleri olan bireyler,
- Finans Sağlayanlar: Kamu ve özel fonlar ile kaynak sağlayan melek yatırımcılar ve risk sermayedarları,
- Müşteriler: Seyahat firmaları
- Düzenleyiciler- Kamu Kurumları: İsviçre'deki küçük federasyon (kanton) yönetimleri ve İsviçre Federal Hükümeti'dir (Schlange, 2009).

Sürdürülebilir kalkınmayı Schumpeter'in girişimciliği tanımladığı yıkıcı dönüşüm anlamında fırsat olarak değerlendirebilen yöneticilerin, uzun vadede rekabet avantajı elde edebilecekleri düşünülmektedir (Hart ve Milstein, 1999). Vos ve Achterkamp tarafından inovasyon projelerindeki etkin paydaş yönetimi için tarafların sınıflandırmalarına yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu çalışmada tanımlama yapılırken etki boyutu üzerinde durulmuştur. Etki boyutu üzerinden yapılan tanımlama ile "Bir araç olarak işe yarıyor mu?" sorusuna yönelik kriterler kullanılmıştır. Yapılan sınıflandırma modeline göre tanımlama, ilgili tarafların etkin faaliyetleri ve görevleri ile ilgili olmalıdır. Doğrudan veya dolaylı olarak durumdan etkiledikleri de sınıflandırmada dikkate alınmaktadır. Bu paydaşlar şöyle sıralandırılmaktadır (Vos ve Achterkamp, 2006).

1- Yeniliğin hedeflerine ulaşılmasından aktif veya pasif olarak etkilenebilecek birey ve kurumlardır.

2- Müşteri, inovasyon yoluyla amaçlarına hizmet edilen taraftır.

3- Bir karar verici, yeniliğe ilişkin gereksinimleri belirler ve yeniliğin bu gereksinimleri karşılayıp karşılamadığını değerlendirir.

4- Bir tasarımcı, inovasyon sürecine uzmanlıkla katkıda bulunur ve (ara) çıktılardan sorumludur.

5- Pasif olarak dahil olanlar, bu sonuçları etkileyemeden inovasyon projesinin sonuçlarından etkilenir. Temsilci, başka biri adına hareket etmek üzere seçilen kişidir, yani pasif olarak dahil olan taraflardandır.

Bu gruptakilerin faaliyetlerinin sorunların çözümüne doğrudan etki edebileceği düşünülmektedir. Fakat etki niteliğine sahip faaliyetlerin oluşabilmesi için yasal düzenlemelere ve bilincin artırılmasına ihtiyaç olduğu görülmektedir.

2.2.7.3. Felsefe Özniteliği

SOG faaliyetlerinin temelinde yer alan sürdürülebilirlik bakış açısını geliştirmeye yönelik faaliyetler ile diğer girişimcilik çalışmalarından ayrılmaktadır. Sosyal ve ekolojik girişimcilik faaliyetlerinin sahip olduğu düşünceye benzer ve

kapsayıcı bir anlayışla yönetilmesi gerekmektedir. Paydaşların sürdürülebilirlik felsefesini benimsemesi ve bu yönde faaliyetler yapması girişimcilerin başarılı olmasında, hedeflerine ulaşabilmesinde önemli olarak görülmektedir.

SOG'lerin temel değerler sistemini paylaşan, benzer düşünme tarzındakiler ile ilişki içinde olması gerekir. Kişisel değerler, girişimcinin fırsatları algılamasından işi yönetmesine ve başarmasına kadar her aşamada etkilidir. Bu yüzden kişi ve kurumların da bu kişisel değerler sistemi ile uyumlu olması ve aynı felsefi bakış açısına sahip olması başarıyı doğrudan etkilemektedir (Schlange, 2009).

Schein'a göre sürdürülebilirlik odaklı liderler, ekolojik bir dünya bakış açısına sahip ve bilinen insan merkezli ekonomik yapıya karşı dirençlidir (Schein, 2017:45-50). Ayrıca liderlerin çelişen fikirleri birbiriyle uyumlaştırabilme, sürdürülebilirlik odaklı faaliyetleri etkili bir şekilde yönetebilme, tüm paydaşların beklentilerini karşılayabilme gibi önemli yetkinliklere sahip olması beklenmektedir (Boiral vd., 2009). Wong'a göre çalışanların çevre kalite yönetim sistemlerine ve çevre bilincine yönelik eğitimler almaları, değişime uyum sağlamalarına ve değişimde proaktif rol almalarına yardımcı olabilmektedir (Aktaran: Sezici, 2019: 203-212).

Sürdürülebilirlik bakış açısı, süregelen sermaye tanımlamasına karşı direnç gösteren bir anlayışı da ifade etmektedir. Sürdürülebilir kalkınma olgusuna inanmış, bunu yaşam felsefesi hale getirmiş bireyler ve nesiller yetiştirmek için eğitimin rolü büyüktür. Eğitim kurumlarında insanlığın ortak geleceğine yönelik kaygıların anlatılması, sorunlara yönelik çözümler, uygulamalar ile çocuk ve gençlerde bilinç oluşturulabilir (Yapıcı, 2003). Türkiye'de sürdürülebilir kalkınma eğitiminin stratejisinde yerel kültür ve değerlerin öncelikli olması tavsiye edilmektedir. "Küresel düşün, yerel hareket et" betimlemesine uygun şekilde Türkiye koşullarına uygun bir eğitim modelinin önemli bir adım olacağı düşünülmektedir. Üniversiteler, yerel yönetimler, STK'lar, Milli Eğitim Bakanlığı ve konu ile ilgili bakanlıkların yer aldığı bir eğitim merkezi ile koordinasyonun sağlanmasının faydalı olacağı düşünülmektedir (Teksöz, 2014).

Sürdürülebilirlik bakış açısının geliştirilmesinde ve yaygınlaştırılmasında liderlerin ve eğitimin rolü olduğu görülmektedir. Özellikle eğitim ile kazandırılacak bakış açısının sürdürülebilirlik anlamına uygun olarak uzun vadede katkı sağlayacağı görülmektedir. Sürdürülebilirlik sorunlarına olan farkındalığın artırılmasının, çözüm yollarının araştırılmasının girişimcilik faaliyetlerinin başarılı olmasında önemli olduğu düşünülmektedir.

2.3. Gayrimenkul Sektöründe Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimciliğin Kavramsal Temelleri

Bu bölümde gayrimenkul tanımı yapılacak ve Türkiye'deki gayrimenkul sektörü hakkında bilgiler verilecektir. Gayrimenkul sektöründeki SOG faaliyetleri ile çeşitli faaliyetler anlatılacaktır.

2.3.1. Gayrimenkul Tanımı

Gayrimenkul, bir yerden başka bir yere taşınamayan varlıkların tümüne verilen addır. Bunlar arsa ve arazi gibi toprağa dayalı unsurlar olduğu gibi inşa edilmiş konut veya ticari yapıları (çiftlik, ofis, işyeri, otel vb.) da ifade eder. Taşınmaz kelimesi de gayrimenkul yerine kullanılabilmektedir. Gayrimenkul, bireylerin, kurumların hem yaşamak, barınmak, çalışmak hem de yatırım yapmak amacıyla sahip oldukları taşınmaz mal olarak da nitelendirilebilir. Bu tanımlara göre gayrimenkuller ağaçlar gibi doğal unsurları ve madenler gibi finansal yönü bulunan yerin üzerindeki ve altındaki tüm öğeleri içermektedir (Parasız, 2015: 11).

Türk Medeni Kanunu'nda "Taşınmaz Mülkiyeti" ni şu unsurlar oluşturmaktadır (Aytekin, 2007).

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler,

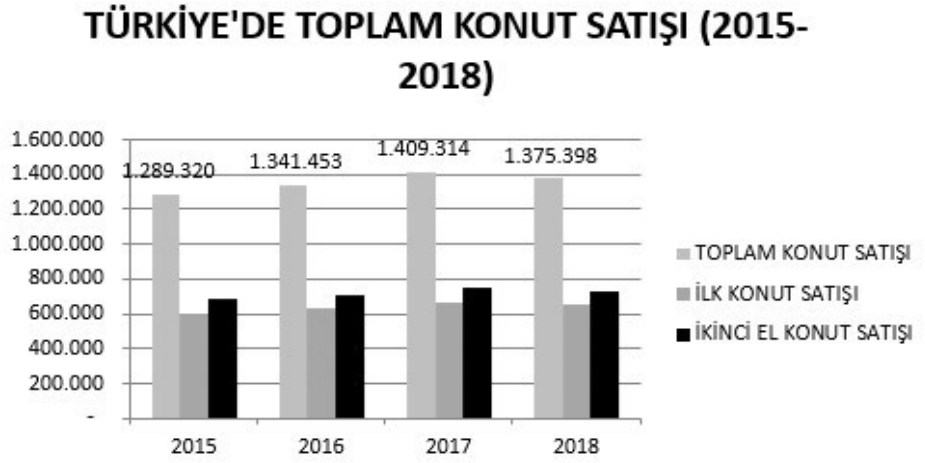
2.3.2. Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörünün karakteristik özellikleri bütün dünyada benzerlikler göstermektedir. Çok hızlı büyüyebilen ve ekonomik krizlerden çok fazla etkilenen bir sektör olduğu görülmektedir. Gayrimenkul sektörünün gelişmesini etkileyen birçok faktör bulunmaktadır. Bunları aşağıdaki gibi sıralayabiliriz (Gümrükçüoğlu, 2018: 33-43).

- Ekonomik unsurlar (satın alma gücü),
- Siyasal Unsurlar (Devletin uygulamaları ve vergisel düzenlemeler)
- Teknolojik Unsurlar (Yapı malzemesi üretimi, pazarlanması ve bina imalatı süreçlerinde kullanılan teknolojiler)
- Sosyolojik Unsurlar (toplumdaki taşınmaza bakış açısı)
- Diğer etkenler (Deprem riski, göç-nüfus artışı gibi demografik etkenler, taşınmazın yatırım getirisi beklentisinin artması)

Dünyada inşaat sektörü nüfus artışı ve barınma ihtiyacı ile paralel olarak büyümektedir. Diğer parametreler ise özelikle yapı teknolojilerindeki gelişim ve vatandaşların barınma ihtiyaçlarının giderilmesine yönelik devlet politikalarıdır. Yapı endüstrisinin potansiyeli gereği çok sayıda endüstrinin sürükleyicisi ve iktisadi kalkınma için önemli bir sektör olduğu düşünülmektedir. Türkiye'deki büyüme rakamları ile inşaat sektörünün büyümesi arasında doğrudan bir ilişki olduğu görülmektedir. İnşaat sektörünün etkinliği konut satış sayıları ile doğrudan ilişkilidir (MÜSİAD, 2014). Türkiye'de 2018 yılı verilerine göre toplam 1.375.398 konut satışı gerçekleştirilmiştir. 2015-2018 yılları arasındaki birinci el, ikinci el konut satışları Tablo 5'de gösterilmektedir. Bu veriler ışığında Türkiye'de her yıl yaklaşık 600.000 konutun imal edildiği ve satıldığı görülmektedir. Bunun dışında yaklaşık 700.000 konutun ise el değiştirerek sahiplenildiği görülmektedir (TÜİK, 2019).

Tablo 5. Türkiye'deki Konut Satışları İstatistikleri (2015-2018)



(Kaynak: TÜİK, (2019) *Türkiye'deki Konut satışı istatistikleri. http*://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056 adresinden 10 Ocak 2019 tarihinde alınmıştır.)

2000'li yılların başında Avrupa ve A.B.D.'deki esnek konut kredilerin ödenememesi nedeniyle bir kriz yaşandığı görülmüştür. Zincirleme etki ile finansal piyasalardaki krizin büyük bir ekonomik krize neden olduğu görülmüştür. Özellikle bankacılık ve dolayısıyla inşaat sektörünü etkileyen bu krizden Türkiye de dolaylı olarak etkilenmiştir. Devletin en temel insan haklarından olan barınma ihtiyacını sağlama görevi bulunmaktadır. GYODER'in araştırmasına göre Türkiye'deki konut talebini mevcut arzın karşılamadığı sonucuna varılmıştır. "2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü Raporu" na göre Türkiye'de 2023 yılına kadar 4,84 milyonu nüfus artışı ve kentleşme, 2,12 milyonu kentsel dönüşüm kaynaklı veya 600 bini yenileme nedeniyle konut üretimi ön görülmektedir. Toplam konut ihtiyacı 2012-2023 yılları arasındaki 12 yıllık dönem için 7,56 milyon adet olarak öngörülmektedir (GYODER, 2012). TOKİ, Türkiye'deki konut ihtiyacının %9'unu üretirken belirlenen hedef ise %5-10 arasında üretim gerçekleştirmektir (TOKİ, 2018). Devletin TOKİ aracılığıyla konut ihityacının yaklaşık %9'unu doğrudan karşılayabildiği görülmektedir.

TOKİ'nin araştırmasına göre Türkiye'de yaklaşık 20 milyon yapı vardır. Bunların %40'ı kaçaktır, %67'sinin ise iskânı yoktur (TOKİ, 2018). Türkiye'deki kaçak ve iskansız binaların kayıt altına alınması amaçlanmaktadır. 18.05.2018

tarihinde çıkan kanunla ruhsatı olmayan, ruhsatlarına ve eklerine uyumsuz olan yapıların kaydının tutulması, devlet ile "İmar barışı" nın oluşturulması için 31.12.2017'den önce inşa edilmiş yapılara "Yapı Kayıt Belgesi" tanzim edilebileceği bildirilmiştir (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Yönetmeliği, 2018).

Bu yasa ve yönetmelikte belirtilen tarihten önceki izinsiz veya izin belgelerine ve eklerine uymayan, yasada belirtilen sınırlı istisnalar dışındaki tüm yapıların yasallaşması süreci başlatılmıştır. Bu yasanın alanına giren yapılar için "Yapı Kayıt Belgesi" hazırlanarak, gayrimenkul maliklerinin bu konulardaki problemlerinin çözülmesi amaçlanmaktadır. "İmar Barışı" daha çok vatandaşın gayrimenkulü ile ilgili problemlerini kanuni şekilde, yapılar en azından yıkılıncaya kadar çözmesi için kamu kurumları ile irtibatı olarak tanımlanabilir. Yapı kayıt belgeleri ile kentsel dönüşüm uygulanabilecek sahaların oluşturulmasına altyapı oluşturulmuştur (Kasparoğlu ve Suri, 2019). Böylece Türkiye'deki bütün yapılar için daha güvenilir bir veri altyapısına kavuşulmakla birlikte sürdürülebilir yasalar ve politikalar için zemin oluşturulmuştur.

Türkiye'de gayrimenkul sektöründeki sorunlardan biri de finansal kayıt dışılıktır. Genellikle faaliyetlerin bir kısmının gizlenmesi şeklinde yapıldığı görülmektedir. Girdi maliyetlerinin yüksek gösterilerek belgelerin gerçeği yansıtmamasının ve satış fiyatlarının düşük gösterilmesinin kayıt dışılığa neden olduğu görülmektedir. Çalışanların sigorta primlerinin asgari ücretten yatırılması veya sigortasız işçi çalıştırılması bir taraftan kayıt dışılığa neden olurken diğer taraftan da işçinin aleyhine bir sorun olarak önümüze çıkmaktadır. TÜİK tarafından yayınlanan Hane Halkı İşgücü Raporu verilerine göre yapı imalatı sektöründe çalışanların %49,90'ı kayıt dışında çalışmaktadır. Sektörde üretilen gayrimenkullerin resmi satış fiyatının düşük gösterilmesi ile Kurumlar Vergisi ve Katma Değer Vergisi matrahının gerçeği yansıtmaması, sonuç olarak da vergi hâsılatının düşmesine sebep olmaktadır. İnşaat firmalarının gelirlerinin bir bölümünü gizlemelerinden dolayı kanuni ve mali sorumlulukları (vergiler, harçlar, sosyal güvenlik primleri gibi) hafiflediği için ek bir maddi kaynağa ulaştıkları görülmektedir (Sarısoy, 2010).

Sarısoy'a göre kayıt altında olan kredili satışların özendirilmesi ve Türkiye'de bölge bazında bir emsal haritası ortaya konarak gerçeği yansıtan emsallerin altındaki satışların sorgulanması vergi kaybına bir çözüm olabilir (Sarısoy, 2010). 15.07.2018 tarihli 30479 sayıl Resmi Gazete' de yayınlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre Türkiye'de "Taşınmaz Değerleme Sistemi" nin kurulması ve bu suretle gayrimenkuller için bir veri merkezi ve değer haritası hazırlanmasının sağlanması amaçlanmaktadır (TDUB, 2019). Böylece gayrimenkul alım satımlarında hazırlanacak uzman değerleme raporlarıyla devletin vergi kaybının önüne geçmek amaçlanmaktadır.

Yapı sektörünün sorunlarının başında iş güvenliği sorunu gelmektedir. Türkiye makine mühendisler odaları birliği (TMMOB) tarafından hazırlanan iş sağlığı ve güvenliği 2018 yılı raporuna göre son beş yılda gerçekleşen iş kazalarının yaklaşık %7 ila %10'unun bina inşaatlarında gerçekleştiği bu sayının da yıllık ortalama 13.000 ila 20.000 arasında olduğu görülmektedir. Bina inşaatı faaliyetlerinin en sık iş kazası yaşanan ikinci sektördür. TMMOB 2018 iş sağlığı ve güvenliği raporuna göre inşaat faaliyetlerindeki iş kazaları sonucunda 2012-2016 yılları arası toplam 1.161 kişi hayatını kaybetmiştir. İnşaat faaliyetlerinin diğer alanları da göz önünde bulundurulduğunda Türkiye'deki toplam ölümlü iş kazalarının yaklaşık üçte biri "yapı işleri" iş kolunda olmaktadır ve bu alanda Türkiye'de ilk sırada yer almaktadır. Ayrıca Türkiye, Avrupa Birliği İstatistik Kurumu olan Eurostats verilerine göre AB ülkeleri içinde en fazla ölümlü iş kazasının yaşandığı ülkedir (TMMOB, 2019).

Gelişmiş batı ülkelerinde konut sorunun giderilmesi için özellikle 2. Dünya Savaşı'ndan sonra gelişme sürecinde lokomotif rol oynayan konut sektörü aynı zamanda yerel ve merkezi otorite tarafından sıkı bir şekilde denetlenmiştir. Türkiye'de ise özellikle 1930'dan sonra yürürlüğe giren çok sayıda kanun ve yönetmelik denetimsizlik sorununu çözememiştir. 1982 Anayasası'nın 57. Maddesine göre *"Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyaçlarını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler"* ifadesi yer almaktadır. 1984 yılında ise oluşturulan "Konut Fonu" ile

temelleri atılan TOKİ, konut ihtiyacının karşılanması için bir çözüm olarak kurulmuştur (Eşkinat, 2012).

Türkiye'de yapı sektörünün etkinliğinin ve ülkenin sosyo ekonomik gelişmesinin cumhuriyet tarihi boyunca paralel hareket ettiği görülmektedir. Sosyal ve ekonomik sorunların çoğunun denetim eksikliğinden kaynaklandığı görülmektedir. Hizmet ve üretim işlevlerinin bir arada yürütüldüğü iş kolunda yaşanan sorunların çözümünde SOG faaliyetlerinin olumlu etkide bulunabileceği düşünülmektedir.

2.3.3. Gayrimenkul Sektöründe Girişimcilik

Yapı sektöründeki girişimcilik niyetinin her meslekten sermaye sahibinde Türkiye'deki iş ve getiri potansiyeli nedeniyle fazla olduğu görülmektedir. Gelişen yapı teknolojileri ile inşaatların kısa sürede tamamlanabildiği ve yapıların satışı, finansmanı konusunda bankaların kaynaklarını kullandırabildikleri görülmektedir. Türkiye'de yeterli başlangıç sermayesine sahip olan, kısa vadede yüksek ekonomik getiri hedefleyen girişimcilerin oluşan fırsatları değerlendirdikleri görülmektedir.

Güven'in 2007 yılında yaptığı araştırmaya göre yüklenici olabilmek için bazı yetkinliklerin yerine getirilmesinin, sektöre girişte kolaylığın engellenmesinin kaliteyi artıracağı düşünülmektedir (Güven, 2007). Aldemir' in 2011 yılında yaptığı araştırmada ise inşaat sektöründe yenilik ile girişimcilik arasında olumlu, sıkı bir bağ olduğu tespit edilmiştir. Fakat şirketlerin kısıtlı kaynakları kullanarak yenilikte başarısız olmak istemedikleri görülmüştür. Bu yüzden genellikle pazarda denenmiş yenilikleri kullandıkları veya kapasitelerine uygun daha az risk taşıyan yenilikleri yapabildikleri görülmektedir. İncelemede girişimcilerin karşılaşabilecekleri risklere karşı, rakiplerinin uygulamalarını ve müşteri taleplerini yakından takip ederek hareket etmektedirler (Aldemir, 2011).

Malezya'da bina inşa edenler üzerine yapılan bir araştırmada tutkulu ve geleceğe yönelik vizyon sahibi girişimcilerin her ne kadar ülke şartlarına göre riskli bir sektör olsa da başarılı olabildikleri görülmüştür. Araştırmaya göre başarılı yüklenici girişimcilerin ortak özellikleri; yüksek güven verebilmeleri, çalışkan, hırslı

ve öngörülü olmalarıdır (Jaafar vd., 2014). Amerika'da gayrimenkul sektöründeki girişimcilik yolları ve girişimcilerin sahip oldukları karakteristik özellikler üzerine yapılmış olan bölgesel bir araştırmada girişime başlama nedenleri, başarı faktörleri ve yaşanan zorluklar tanımlanmıştır. Girişimcilerin başlangıç ve büyüme dönemlerinde özellikle finansal krizler ve bürokratik engeller ile başa çıkmak zorunda kaldıkları görülmektedir. Araştırmaya göre sektördeki girişimcilerin başarılarında rol oynayan başlıca karakteristik özellikleri; yatırım yapılacak çevreyi çok iyi tanımak, planlama ve uygulama yeteneği, yenilikçi bakış açısı ile uzmanlaşma isteğidir (Kazmierski, 2008).

Türkiye'de ve dünyada yapı sektöründeki girişimcilik faaliyetlerindeki engellerin ve fırsatların benzerlikler gösterdiği görülmektedir. Girişimcilerin motivasyonlarında, işe adanmışlıklarında sosyo kültürel çevreden etkilendikleri görülmektedir. Türkiye'de yeni yasalar ile yapı sektöründe faaliyette bulunmak için girişimcilerin çeşitli yetkinliklere sahip olması beklenmektedir. 02 Mart 2019 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan "Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik" gereğince daha sağlıklı yapılar ve iş ortamının hayata geçirilmesi için yapı müteahhitlerinin ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliliklerine göre sınıflandırılarak yetki belgesi verilmesine, kayıtlarının tutulmasına ilişkin esaslar belirlenmiştir (Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik, 2019).

Gayrimenkul ticaretinde doğrudan yollar kullanılabildiği gibi aracılar yoluyla da ticaret yapılabilir. Emlak piyasasında faaliyet gösteren aracılar katlandıkları maliyet ve yaptıkları iş itibariyle gelir sağlayan kuruluşlardır (Acar, 2010).

Yapı sektöründe girişimci profillerine etki eden faktörlerin başında eğitim, girişimci kültürü, devletlerin politikaları ve iklim koşullarının etkili olabildiği görülmektedir. Türkiye'deki sektöre kolay girişin engellenmesi, denetimlerin etkinliğinin artırılması ile nitelikli iş gücü ve SOG faaliyetleri için fırsat eşitliğinin sağlanabileceği düşünülmektedir.

2.3.4. Sürdürülebilirlik ve Gayrimenkul Sektörü İlişkisi

Mesken amaçlı ve ticari yapılardan kaynaklanan çevresel sorunların nüfus artışı ve hızlı kentleşme ile arttığı görülmektedir. Kullanılan enerjinin kaynağı, nitelikli, sağlıklı koşullara sahip çevreyle uyumlu yaşam ve çalışma alanlarının eksikliği önemli sürdürülebilirlik sorunları olarak görülmektedir.

Şehirlerde yaşayan nüfus, dünyada yüzyıl önce toplam nüfusun %10'u iken sanayileşmenin artması, şehirleşmenin teşvik edilmesi ve altyapı hizmetlerinin toplum refahını artırması gibi etmenlerin de etkisiyle %50'nin üzerine çıkmıştır. Hızlı ve plansız şehirleşmenin ekolojik sorunlara neden olduğu görülmüştür. Şehirler, bu bakımdan enerjinin ve kaynakların en çok tüketildiği alanlar olarak teknolojinin de yardımıyla sürdürülebilirlik faaliyetlerinin uygulanabileceği başta gelen alanlar olarak ortaya çıkmıştır (Erdede ve Bektaş, 2014). Yapay çevrenin doğal sistemler üzerindeki etkisi çok fazladır. Bu etkiler aşağıdaki gibi sıralanabilir (Gökmeral, 2014).

- Yıkım sonrası atık,
- Yer altı sularının kirlenmesi,
- Gürültü, ışık kirliliği,
- Kullanılan enerjinin ve diğer yakıtların atıkları,
- Kanalizasyon atıkları,
- Bina inşasındaki kazı ve erozyon,
- Biyo çeşitliliğin azalması,
- İklimsel değişiklikler,
- Ekosistemin bozulması,

1996 yılında Amerikan İnşaat Mühendisleri Birliği (ASCE) tarafından sürdürülebilir kalkınma için inşaat sektöründe yapılması gerekenler "Etik Kurallar" adı altında yayımlanmıştır. Sektörde Uluslararası Standartlar Birliği (ISO) nin belirlediği standartlara göre hazırlanmış yaşam döngüsü yönetimi konusu ile ilgili inşaat mühendislerine ve gayrimenkul geliştiricilere faydalı iki adet kalite sistemi kullanılmaktadır (Kanbar, 2018).

- ISO 14040 –Çevre Yönetim Sistemi –Yaşam Döngüsü Değerlendirme – Prensipler ve Çerçeve
- ISO 14044 –Çevre Yönetim Sistemi –Yaşam Döngüsü Değerlendirme – Gereksinimler ve Kılavuzlar

Alternatif inşaat malzemelerinin kullanımına ve özellikle de Türkiye'de iklimsel ve ekonomik boyutlara odaklanmak için ek araştırma ve çalışmalara ihtiyaç olduğu görülmektedir (Kanbar, 2018). Sürdürülebilirlik bakış açısının gayrimenkul geliştirme, inşaat ve altyapı projelerinde küreselleşme ile etkisinin arttığı görülmektedir. Bu bakış açısının stratejik bakımdan inşaat, gayrimenkul geliştirme ve finansal faaliyetlerde değer üreten bir özellik haline geldiği görülmektedir (Abidin ve Pasquire, 2005: 6).

Sürdürülebilirlik ile gayrimenkul sektörü ilişkisinde birçok bilim dalının kesiştiği görülmektedir. Bu ilişki mühendislik, mimarlık, sosyoloji ve ekonomi gibi birçok bilimin de araştırma konusu olmaktadır. Bu amaçla kentleşme ve küreselleşme ile önemi artan sürdürülebilirlik sorunlarına çözümler arandığı görülmektedir.

2.3.4.1. Ekolojik-Sürdürülebilir Yapılar (Yeşil Binalar) ve Sertifikaları

Ekolojik, çevreye duyarlı yeşil binalar, çevre sorunlarına çözümler sunması ve inovasyonun hızla geliştiği bir sektör olması nedeniyle önemli görülmektedir. Ekolojik ve sürdürülebilir yapı tasarımında Tablo 6'daki gibi sekiz ana ölçüt ön plana çıkmaktadır.

Tablo 6. Ekolojik ve Sürdürülebilir Yapı Tasarımı Ölçütleri

Ölçütler
Sürdürülebilir düşünce ve tasarım ilkeleri,
Ekolojik mimari tasarım ilkeleri,
Binanın dış cephesindeki kullanılacak yapı malzemelerindeki özellikler,
Binanın geometrik tasarımı,
Yapı içindeki mekanların organizasyonu,
Yapı malzemesi seçiminde yerel malzemeleri kullanılması,

Tablo 6. (Devam) Ekolojik ve Sürdürülebilir Yapı Tasarımı Ölçütleri
İklimlendirme sistemlerinin çevresel verimliliği,
Yapılardaki atık yönetimi,

(Kaynak: Gökşen, F., ve Güner, C. K. (2017). Sürdürülebilir Kalkınma İçin Ekolojik Yapı Tasarım Kriterleri. Akademia Disiplinlerarası Bilimsel Araştırmalar Dergisi,3(1), S. 92-107.)

Yeşil binalar; yapılarda ekolojik ortamı ve insanların sağlığını önceleyen sürdürülebilirlik felsefesi ile yapılmış yüksek teknolojiye sahip gayrimenkuller olarak tanımlanmaktadır. Bu binalarda tasarımdan, kullanıma ve yıkıldıktan sonra bertaraf edilmeye varıncaya kadar bütün süreçlerde doğayı ve insanı koruyan bir bakış açısı olduğu görülmektedir. Binalardaki enerji tüketiminde israfa neden olan durumların başında tüketim alışkanlıklarındaki verimsizlikler ve standartlaşmış sıradan inşa teknolojileri ile üretilmelerinin geldiği görülmektedir (Erdede ve Bektaş, 2014). Yeşil binalar söz konusu israfa sebep olan durumlara çözüm oluşturmak amacıyla üretilen yapılardır. Yapının "Yeşil Bina" kapsamında değerlendirilmesi için bazı ülkelerin geliştirdiği ve dünyada uygulanan Tablo 7'deki gibi yeşil bina sertifikalarından birine sahip olması gereklidir.

Tablo 7. Uluslararası Yeşil Bina Sertifikaları

Sertifika Adı	Tanımı
BREEAM	Yapı Araştırma Kurumu Çevresel Değerlendirme Metodu, 1990 yılında İngiltere menşeli olarak geliştirilmiştir. Gayrimenkulün değerini artırmaktadır (BREEAM, 2019).
LEED	Enerji ve Çevresel Tasarımda Liderlik sertifikasyonu mevcut binaları, inşa halindeki binaları, yenilenen binaları kapsayan geniş bir alana hitap etmektedir (USGBC, 2019).
DGNB	Alman Sürdürülebilir Yapı Sertifikası (DGNB, 2019).
SBE	Yapılar İçin Bir Çevresel Değerlendirme Metodu (IISBE, 2019).
GREENSTAR	Yeşil Yıldız sertifika programı 2002 yılında Avustralya Yeşil Bina Konseyi tarafından yapılmıştır (GBCA, 2019).
CASBEE	Binaların Çevresel Etkinliği İçin Detaylı Değerlendirme Sistemi, 2004 yılında Japon Sürdürülebilir Bina Konsorsiyumu tarafından yapılmış bir sertifikalandırma sistemidir (CASBEE, 2019).

Türkiye'de Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği 2008 yılında yayımlanmıştır. Bu yönetmelik ile yapılarda kullanılan enerji kaynakların verimli ve etkin kullanımının sağlanması ve doğanın korunması, gereksiz enerji sarfiyatının engellenmesi amaçlanmaktadır (Anbarcı vd., 2012). Bu yönetmeliğe göre mevcut ve yeni yapılacak yapıların senelik metrekare birim başına enerji sarfiyatını, sarfiyata bağlı karbondioksit (CO2) salımının hesaplandığı ve gösterildiği Enerji Kimlik Belgesinin düzenlenmesi kararlaştırılmıştır. Bu belge düzenlenme tarihinden itibaren 10 yıl boyunca geçerli olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın geliştirdiği Binalarda Enerji Performansı Belgesi (BEP) hesaplama yöntemi ile hesaplanmakta ve BEP-TR isimli bir yazılım ile enerji kimlik belgesi üretilmektedir. 01.01.2011'den sonra zorunlu hale gelen belge 2018 Eylül ayı itibariyle 742.940 bina için verilmiştir (Ç.Ş. Bakanlığı, 2018).

Çevre Dostu Binalar Derneği (ÇEDBİK) ise Türkiye şartlarına uygun olarak Binalarda Ekolojik ve Sürdürülebilir Tasarım Belgesi (BEST) Konut sertifikasını tasarlanmıştır. Uluslararası sertifikalara alternatif bu sistem, Türkiye'deki yapı projelerinde uygulanmak üzere tasarlanmıştır. Sistem 2013 yılında düzenlenen Yeşil Binalar Zirvesi'nde "Yeşil Konut Sertifika Kılavuzu" ile tanıtılmıştır. Sistemin odaklandığı sorun; çevresel etkilerin bina yapım ve tasarlama faaliyetlerinin her adımında nasıl azaltılabileceğidir (ÇEDBİK: 2019).

Küresel sertifika sistemleri değerlendirilirken her ülkenin kendine özgü yer şekilleri, iklim koşullarına uygun yerel yapı malzemeleri ve teknikleri gibi durumların dikkate alınması gerekmektedir. Bu yüzden etkin değerlendirme için yerel derecelendirme sistemlerinin kullanılmasının ve geliştirilmesinin daha faydalı olacağı düşünülmektedir. Ayrıca yeşil binaların yaygın kullanımının ve sürdürülebilirliğinin ancak Türkiye şartlarındaki iklim koşullarına ve yerel yapı kültürüne hâkim sertifika sistemleri ile mümkün olabileceği düşünülmektedir (Erdede ve Bektaş, 2014).

Yeşil bina sertifikalarının çoğunda sürdürülebilirlik alanında üretilen yeni fikirler, tasarımlar, yönetimsel veya teknolojik inovasyonlar ödüllendirilmektedir.

Yerel bina inşa rehberlerinin ve bina sertifikalandırma sistemlerinin yapıların sürdürülebilirliğine daha fazla katkı verebileceği düşünülmektedir.

2.3.4.2. Kentsel Dönüşüm ve Sürdürülebilirlik

Kentsel dönüşüm ile deprem gibi afetlere karşı güvenli ve sürdürülebilir bir kent hayatı hedeflenmektedir. Ayrıca sürdürülebilir bir sosyo ekonomik kent hayatının yanıda çevrenin ve kültürel yapının korunması da amaçlanmaktadır.

Türkiye'de 2000'li yıllarda yasal dayanakları artan kentsel dönüşümden önce çeşitli şekillerde kentsel yenileme ve düzenleme çalışmaları yapılmıştır. "Kentsel Dönüşüm Kanunu" olarak bilinen 6306 sayılı Kanun, afet alanları ve bu alanlar dışındaki riskli yapıları iyileştirme, tasfiye ve yenileme ile ilgili hususları barındırmaktadır. Bu kanuna yönelik merkezi yönetimin artan rolü, mülkiyet hakkının ihlali ve uygulanamayacak mevzuat gibi eleştiriler bulunmaktadır (Daşkıran ve Ak, 2015). Ülkemizde kentsel dönüşümün sadece fiziksel boyutuyla ele alınmasından kaynaklanan sorunlar olduğu görülmüştür. Ataöv ve Osmay'ın yaptıkları araştırmada tek boyutlu bakış açısının yerine fiziksel, ekonomik, sosyal dönüşüm arasındaki bağlantılar ve süreçler dikkate alınarak çözümler üretilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007). Genç, ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamaları ile mevzuatta ve uygulamadaki gereklilikleri şu başlıklar altında sıralamaktadır (Genç, 2008).

- Kentsel dönüşüm ile ilgili farklı yasal mevzuatlar (imar mevzuatı ve afet yasası) ve uygulayıcılar (mimar ve şehir planlamacılar) arasında bir bütünlüğün sağlanması gereklidir.
- Kentsel dönüşüm uygulamalarının ilke ve kuralları açıkça belirlenmiş olmalı ve bu çerçevede planlanarak yürütülmesi gereklidir. Ülkemizde önceliğin doğal afetlerle mücadele olması gereklidir.
- Amacı sadece fiziki yenileme olmamalı aynı zamanda sosyo kültürel yapıya ve bölgesel kalkınmaya yönelik hedefleri de olmalıdır.

- Yerel yönetimlerin kapasiteleri dahilinde yaptıklarına merkezi yönetimce deneyimli teknik uzman, rehberlik hizmeti ile destek sağlanmalıdır.
- Dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde tek tip anlayışın yerine özel olarak kentlerin, bölgelerin özgün yapısını gösteren dönüşümler yapılmalıdır.

Dünyada sürdürülebilir kentsel dönüşüm bağlamında geleneksel yönetim yaklaşımlarının yetersiz olduğu görülmektedir. Bu yeni durumun belediyelerin ve diğer şehir yönetim birimlerinin yenilik yapma becerilerini geliştirdiği, sınadığı görülmektedir. Sosyal sürdürülebilirliğin ve ekonomik refahtan ayrı değerlendirilemeyeceği düşünülmektedir (McCormick vd., 2013).

2018 yılında Yıldız'ın Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinde yer alan karar verici konumundaki teknik çalışanlar ile yaptığı araştırma neticesinde kentsel dönüşümün boyutları ile ilgili şu sonuçlara varılmıştır (Yıldız, 2018).

- Ekonomik: Kentsel dönüşüm alanlarında yaşayanlara iş potansiyellerinin ve fırsatlarının sağlanabildiği konut ve iş merkezlerinin yer aldığı karma bir yapının olması gerekir.
- Çevre: Çevreye duyarlı, yeşil bina ilkelerini sağlayan, atık oluşumunu ve yönetimini etkin düzenleyebilen, yenilenemeyen kaynakların kullanımını kısıtlayan taşınmazların olması gerekir.
- Sosyal: Sosyal temasların artırılabileceği mekanların olaması gerekir. Ayrıca özellikle yaşlılar, engelliler ve çocuklar gibi dezavantajlı gruplar için hareket ve erişim kolaylıklarının sağlanabildiği bir altyapı siteminin bir kentsel dönüşüm projesinin öncelikli hedefleri arasında yer alması gerekmektedir.

Sürdürülebilir kentsel dönüşüm anlayışı; çevre kalitesini artıran ve yaşayan çevre üzerindeki olumsuz etkileri yok eden, ayrıca sosyo-ekonomik sorunları gideren, bu ihtiyaçları karşılayan, sosyal iletişim ağlarını güçlendiren bir bakış açısını ifade eder (Zheng vd., 2014).

Sürdürülebilir kentsel dönüşüm için kamusal planlamanın, kilit paydaşlarla uyumun önemli olduğu tespit edilmiştir. Türkiye'de kamu yönetiminin etkinliğinin yasa yapıcı ve uygulayıcı olarak artması gerektiği görülmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. YÖNTEM

Araştırmanın yöntem bölümünde araştırmaya ait model, araştırmanın evreni, örneklemi, verilerin elde edildiği ölçme araçları, verileri işlem yolu ve analiz teknikleri ele alınmıştır.

3.1. Araştırmanın Metodolojisi

Tezin bu kısmında metodoloji, araştırmanın tasarımı ayrıntılı olarak açıklanmaktadır. Araştırmanın metodolojisi; araştırmanın önemini, amaç ve hedeflerini sunarak kavramsal modelini, çalışmanın değişkenlerini ve hipotezlerini belirtir. Ayrıca ölçekleri, örnekleri, anket tasarımını, çalışma tarafından elde edilen verilerin toplanmasını ve analizini betimler.

3.1.1. Araştırmanın Yöntemi ve Araştırmanın Tasarımı

Araştırma, nicel araştırma yöntemi kullanılarak hazırlanmıştır. Nicel araştırma yöntemleri, araştırma kapsamında yapılan gözlem ve ölçümler ile tekrarlanabilen ayrıca objektif bir şekilde verilerin toplanabildiği yöntemler olarak ifade edilmektedir (Karagöz, 2017:565).

Yöntem belirlenirken araştırma amacı, problemi, konusu dikkate alınarak amaçların sonuçlandırılabilmesi için nicel araştırma yönteminin diğer yöntemlere göre daha uyumlu olduğu kanısına varılmıştır. Ayrıca araştırma konusunun içeriği dikkate alındığında, daha nesnel ölçüt ve değerlendirmelerle, verilerin geçerlilik, güvenilirlik ve genellenebilirliğinin elde edilebileceği düşünülmüştür. Bu nedenlerle nicel araştırma deseni tercih edilmiştir.

Bu çalışmada, sürdürülebilirlik odaklı girişimci faaliyetleri ile gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik sorunları arasındaki etkileşimli ilişkiyi anlamak için tanımlayıcı bir araştırma kullanılmıştır. Alan çalışması yaklaşımı, varsayımsal ilişkilerde önemli faktörler olan çevresel ve yapısal bağlamların gerçekçiliğine izin verdiğinden, araştırma bir anket çalışması olarak tasarlanmıştır. Anket yaklaşımı, ölçülebilir cevaplar almaya imkan vermiştir aynı zamanda vakit ve finansman açılarından verimlilik sağlamıştır. Çalışma, gayrimenkul sektöründe GYODER üyesi işletmelerdeki yöneticiler üzerinde kesitsel bir araştırma olarak yapılmıştır.

3.1.2. Araştırmanın Kavramsal Modeli

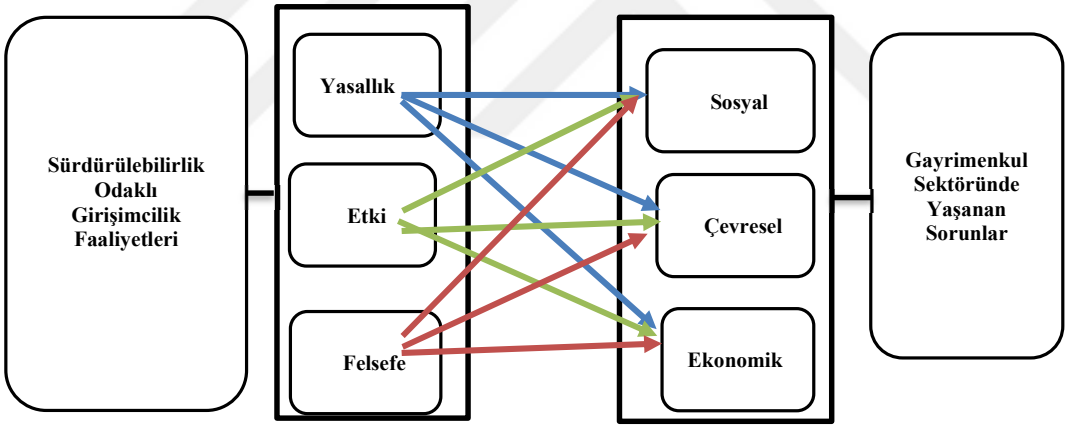
Genel olarak bir araştırmanın modeli; bir gerçekliğe ilişkin varsayımlardan yola çıkılarak meydana getirilen araştırma sorunsalında görülen değişkenler arasındaki ilişkileri tanımlamak, sonuçlara varmak veya sebep-sonuç bağlantılarını ortaya koymak gayesiyle görsel olarak ifade edilmiş teorik çerçeve olarak tanımlanmaktadır. Yapılan birçok çalışma, SOG faaliyetlerinin sürdürülebilirlik sorunlarına önemli derecede pozitif yönde etkisi olduğunu ortaya koymuştur. Yapılan literatür çalışması sonucunda araştırmanın kavramsal modelindeki değişkenlere ilişkin benzer nitel çalışmalara rastlanırken; bu değişkenler arasındaki ilişkilere yönelik özellikle gayrimenkul sektöründe doğrudan hipotez tartışmaları bulunan nicel araştırmalara ulaşılamamıştır. Bu nedenle değişkenlerin birbirleri ile neden- sonuç ilişkilerini ortaya koyabilmek için ikinci bölümde yer alan literatür tartışmaları ile değişkenlerin özelliklerinden yola çıkarak hipotezler oluşturulmuştur.

Araştırmanın kavramsal modeli hazırlanırken gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirliği etkileyen sosyal, ekonomik ve ekolojik sorunlar, yapılan literatür araştırmaları, sektördeki uzmanlar ile yapılan görüşmeler neticesinde belirlenmiştir. Model geliştirme aşamasında yapılan literatür taraması sonucunda benzer model çalışmalar incelenmiştir ve araştırmamızın nihai modeli oluşturulmuştur. Schlange (2009) sürdürülebilirlik odaklı girişimcilerin başarısına işletme içindeki ve dışındaki paydaşların öznitelikleri bakımından faaliyetlerinin etkisini incelemeye yönelik deneysel bir vaka çalışması yapmıştır. Yapılan çalışmada paydaşların öznitelikleri

olan etki, felsefe ve yasallık boyutlarındaki sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlerden özellikle felsefe boyutunun işletme başarısı üzerinde önemli bir etkiye sahip olduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda araştırmanın problemi göz önünde bulundurularak incelenen literatür taraması sonucunda araştırmanın kavramsal modeli oluşturulmuştur. Araştırmanın kavramsal modeli, değişkenler (Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimci Faaliyetlerin Öznitelikleri, Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlar) arasındaki nedensellik ilişkisini tartışmaktadır. Modelde yer alan kavramların daha derinlemesine incelenebilmesi için değişkenleri oluşturan alt boyutların detaylı olarak incelenmesine ihtiyaç vardır. Bu doğrultuda araştırmanın kavramsal modeli Şekil 8'deki gibi geliştirilmiş ve hipotezler bu modele dayanarak oluşturulmuştur.

Şekil 8. Araştırmanın Kavramsal Modeli



3.1.2.1. Araştırma Hipotezlerinin Geliştirilmesi

Literatür taraması neticesinde kavramsal modelde bulunan değişkenlerin birbirleri ile ilişkilerine yönelik farklı sektörlerde benzer çalışmalara rastlanırken; gayrimenkul sektöründe doğrudan hipotez tartışmaları bulunan araştırmalara rastlanılmamıştır. Bu nedenle değişkenlerin birbirleri ile olan neden-sonuç ilişkilerini ortaya koyabilmek için ikinci bölümde yer alan literatür tartışmaları ile değişkenlerin özelliklerinden yola çıkarak hipotezler oluşturulmuştur. Araştırmanın hipotezlerinin

geliştirildiği bu aşamada, öncelikle araştırmanın değişkenleri ile ilgili özet bilgiler verilmiştir. Sonrasında ise değişkenler arasındaki ilişkiler literatür temelli tartışılarak hipotezler oluşturulmuştur.

Araştırmanın SOG faaliyetlerinin öznitelikleri bakımından araştırma ölçeğini oluşturan boyutları ifade edilecek olursa;

Faaliyetlerinin Yasallık Özniteliği; Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinde bulunanların genel kabul görmüş sosyal kurallarla ve meşru kurumlarla uyum sağlayarak başarılı olabilecekleri tanımlanmıştır (Schlange, 2009).

Faaliyetlerinin Etki Özniteliği; girişimcilerin toplumu etkileyen, sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlar içinde gelecekteki değişimi tetikleyen yüksek potansiyel vadedenler ile çalışmaları başarılı olmalarını sağlayacaktır (Schlange, 2009).

Faaliyetlerinin Felsefe Özniteliği; girişimcinin temel değerler sistemini paylaşan, benzer düşünme tarzındaki kişi ve kurumlar ile ilişki içinde olması fırsatları algılamasından işi yönetmesine ve başarmasına kadar her aşamada etkilidir (Schlange, 2009).

Araştırmanın sürdürülebilirlik unsurları bakımından araştırma ölçeğini oluşturan boyutları ifade edilecek olursa;

Sosyal Unsur; soysal ilerleme, adalet, toplumdaki her bireye sağlanan fırsat eşitliği kavramlarını kapsarken aynı zamanda toplumda ötelenmenin olmadığı, toplumdaki bireylerin hepsinin aynı haklara ulaşabildiği bir durumu ifade etmektedir (Munier, 2005:10). Sosyal olarak sürdürülebilir şirketler etki alanı içindekilerin beşeri sermayesini artırarak topluluklara değer katarak sosyal sermayeyi artırırlar (Dyllick ve Hockerts, 2002: 133-134).

Çevresel Unsur; doğal kaynakların doğal yaşamı ve gelecek nesilleri de dikkate alarak adilce kullanılması böylece de çevresel sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi durumudur. Ekolojik olarak sürdürülebilir şirketler ise kaynakları

doğa, ekonomi, gelecek nesilleri için verimli, etkili kullanarak dışarıya en az olumsuz etki bırakacak şekilde faaliyet gösterirler (Dyllick ve Hockerts, 2002: 133-134).

Ekonomik Unsur; kıt kaynakların kullanımında uzun vadede hatta belirsiz bir zamana kadar verimliği sağlayan, aynı zamanda bireysel ihtiyaçların, isteklerin ekonomik olarak karşılandığı sürdürülebilirlik durumudur (Baumgartner ve Quaas, 2010). Ekonomik olarak sürdürülebilir işletme yöneticisi, iş ortaklarına, hissedarlarına ve çalışanlarına ortalamanın üzerinde bir ekonomik fayda sağlayacak şekilde şirketi yönetebilmelidir (Dyllick ve Hockerts, 2002: 133-134).

- ***Araştırmanın Temel Hipotezleri***

H1: Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri ile gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar arasında anlamlı bir ilişki vardır.

H2: Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.

H2a**:** Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.

H2b**:** Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.

H2c**:** Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.

H2d**:** Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.

H2e**:** Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.

H2f**:** Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.

H2g**:** Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.

H2h**:** Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.

H2i**:** Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.

Hipotezler literatür araştırmaları çerçevesinde aşağıdaki gibi sırasıyla açıklanmaktadır. Hipotezlerin kavramsal çerçevesinin anlaşılmasının bulgular ile karşılaştırılması ve tartışılması bakımından önemli olduğu ayrıca araştırma sonucuna da katkısının olacağı düşünülmektedir.

Girişimcilik faaliyetlerinin özünde sorunlara çözümler üreterek sağlanan faydanın pazarda talepleri karşılaması vardır (Davis, 1997; Cantillon, 1755; Coulter, 2001) Schumpeter ise girişimciliği yenilikçilik kavramı etrafında tanımlarken girişimciyi mevcut düzeni faydalı şekilde şekillendiren ve ekonomik düzene karşı yıkıcı etkileri olan faaliyetler olarak tanımlamaktadır (Er, 2012: 100). Ekolojik pazarlara ilginin arttığı günümüz koşullarında yeni iş olanaklarının olabileceği ve diğer işletmelerin verdikleri tahribatı azaltıcı iş fırsatlarının da mevcut olduğu ekolojik girişimciliğin temelini oluşturmaktadır (Tilley ve Parish, 2010:21-41). Benzer

durumun gayrimenkul sektörü özelinde de olabileceği düşünülmektedir dolayısıyla sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri ile sektördeki sorunlar arasında bir ilişki olduğu ön görülmektedir. Bu bilgiler ışığında araştırma hipotezi;

H1: "Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri ile gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar arasında anlamlı bir ilişki vardır." şeklinde oluşturulmuştur.

Sürdürülebilirlik üçgeni olarak bilinen TBL şeması, işletmenin dışsallıklara karşı sorumluluk hatlarını belirleyecek şekilde 2002 yılında Hockerts ve Dyllick tarafından yorumlanmıştır. Bu tabloya göre sadece ekonomik kaygıların yerine sosyal ve çevresel sorumlulukların yerine getirilmesinde etki ve verim bakımından ilişkiler tespit edilmiştir. Bu ilişkilerin iyi yönetilmesi ile sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşılabileceği düşünülmektedir (Dyllick ve Hockerts, 2002) Schlange ise 2009 yılında yaptığı araştırmada sürdürülebilirlik odaklı girişim faaliyetlerinin başarılı olabilmesi için stratejik yönetim kavramlarından paydaş ilişkilerini ön plana çıkarmıştır. Girişimcilerin yasallık özniteliğine sahip sosyal kurumlar, kurallar ile uyumlu, felsefe özniteliğini sahip girişimcilik faaliyetlerinin sürdürülebilirlik bakış açısını kabul eden benzer değerlere sahip, etki özniteliğine sahip toplumun sosyal, ekonomik, çevresel katmanlarındaki yenilikleri ve iyileşmeleri vadedenler ile iyi ilişkilerini oluşturmasının başarının önemli bir faktörü olduğu bulunmuştur (Schlange, 2009). Dolayısıyla sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin sürdürülebilirlik sorunlarının çözümü üzerinde olumlu ve anlamlı bir etkisi olduğu ön görülmektedir. Bu bilgiler ışığında araştırma hipotezi;

H2: "Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." şeklinde oluşturulmuştur.

SOG faaliyetlerinde yasaları düzenleme ve örgütleme gücüne sahip kurumların AB ülkelerinde fakirlik kavramı yerine ortaya koyulan sosyal eşitsizlik ve bütünleşme eksikliği olarak belirlemesi ve sürdürülebilir kalkınma için sosyal eşitliğin

sağlanmasını amaçlamaktadır (Harkiolakis vd., 2012:73-80). BM Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri kapsamında "yoksulluğu sonlandırma, açlığı bitirme, kaliteli eğitim, cinsiyet eşitliği, özgürlükler, nitelikli barınma" gibi bazı sosyal hedefler ortaya koymuş ve bütün ülkelerden hedeflere ulaşma konusunda beklentileri bulunmaktadır. Bu hedeflere ulaşılması konusunda devletlerin yasal düzenlemeler, denetlemeler yapması gerekebilmektedir (UNDP-Türkiye, 2018). Dolayısıyla yasal kurumların sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlerinin iş kolundaki sosyal sürdürülebilirlik sorunlarının çözümününe katkı sağlayacağı ön görülmektedir. Bu bilgiler ışığında araştırma hipotezi;

H2a: "Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." şeklinde oluşturulmuştur.

Yeşil vergiler; doğal kaynakların korunmasını teşvik eden ve çevre sorunlarının azaltılmasına yönelik vergilerdir (Markandya vd., 2013). BM Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri kapsamında "su altı yaşamın korunması, toprak üzerindeki hayatın korunması, temiz enerji imanları sağlanması, iklim değişikliğine karşı harekete geçme" gibi bazı çevresel hedefler ortaya koyulmuştur. Bu hedeflere ulaşılması konusunda devletlerin yasal düzenlemeler, denetlemeler yapması gerekebilmektedir (UNDP-Türkiye, 2018). Avrupa Konseyi ve Avrupa Birliği Parlamentosu 2020 yılı için karbon emisyonlarını düşürmek için yenilenebilir enerji düzenlemesini yayınlamıştır. AB ülkelerinde temiz enerjiyi kalkınmaya uygulayarak çevreye zararın en aza indirilmesi teşvik edilmektedir (Saint vd, 2019: 803-810). Genel anlamda yasalar ve hükümet düzenlemeleri kadar kalkınma ajanslarının faaliyetleri, lobi grupları, konu ile ilgili sivil toplum örgütleri, dernekler, yerel birlikler, risk sermayedarlarının bakış açıları eko girişimcilerin faaliyetleri üzerinde önemli etkiye sahiptir (Efeoğlu, 2014). Dolayısıyla yasal nitelikli sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlerin iş kolundaki çevresel sürdürülebilirlik sorunlarının çözümünde etkili olacağı ön görülmektedir. Bu bilgiler ışığında araştırma hipotezi;

H2b: "Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." şeklinde oluşturulmuştur.

BM, Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri kapsamında "üretim ve tüketim sorumlulukları, ekonomik büyüme ve verimli işgücü kullanımı, endüstri, yenilikçilik ve altyapı" gibi bazı ekonomik hedefler ortaya koyulmuştur. Bu hedeflere ulaşılması konusunda devletlerin yasal düzenlemeler, denetlemeler yapması gerekebilmektedir (UNDP-Türkiye, 2018). AB ülkelerinin temiz enerji kullanımı oranı ile ekonomik büyüme arasında Avrupa-Asya ülkelerine göre olumlu bir ilişki tespit edilmiştir. Sürdürülebilir enerji kullanımının teşvik edilmesi hem toplumsal sağlığın iyileştirilmesinde, yeni iş olanaklarının ortaya çıkmasında hem de yeniliklere öncülük etmesi bakımından 2030 SKH ulaşmada katkı sağlayacaktır (Saint vd., 2019: 803-810). Sürdürülebilirlik kapsamında devlet tarafından desteklenen ve Türkiye'de üretimi planlanan elektrikli otomobiller gibi yeniliklerin hem çevre hem de ekonomik katma değeri olması hedeflenmektedir. Dolayısıyla yasal kurumların sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlerinin iş kolundaki ekonomik sürdürülebilirlik sorunlarının çözümünde etkili olacağı ön görülmektedir. Bu bilgiler ışığında araştırma hipotezi;

H2c: "Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." şeklinde oluşturulmuştur.

Fowler'a göre sosyal etki üreten sosyal girişimciler ekonomik yapıların, süreçlerin hizmetlerin üretilmesi amacıyla sürdürülebilir organizasyon ve uygulamalara hayata geçirerek toplumsal sorunlara çözümler bulmaktadırlar (Fowler, 2000). Dolayısıyla etki nitelikli sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlerinin iş kolundaki sosyal sürdürülebilirlik sorunlarının çözümünde etkili olacağı ön görülmektedir. Bu bilgiler ışığında araştırma hipotezi;

H2d: "Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." şeklinde oluşturulmuştur.

Tilley ve Parish'e göre çevreye duyarlılığının arttığı pazarlarda girişimciler yeni iş fırsatlarını ve çevreye daha az duyarlı işletmelerin verdiği tahribatı azaltıcı etkiye sahip olabilirler (Tilley ve Parrish, 2010: 21-41). SKH' lerine yönelik bazı özel finans kuruluşlarının çıkarttıkları tahviller sosyal ve çevresel bir etkiyi ve kar elde etmeyi amaçlayan finansal araçlardır (Ayuk, 2018). Dolayısıyla etki nitelikli sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlerin iş kolundaki çevresel sürdürülebilirlik sorunlarının çözümünde etkili olacağı ön görülmektedir. Bu bilgiler ışığında araştırma hipotezi;

H2e: "Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." şeklinde oluşturulmuştur.

Çevre dostu projelerde kullanılmak şartıyla ihraç edilen özel finansman araçları olan yeşil tahviller kaynak sıkıntısı çeken girişimcilere fayda sağlarken aynı zamanda da hissedarlarına kar getirmektedir. Ayrıca SKH arasında yer alan gelir adaletinin sağlanması gibi projelerin fonlaması da "SKH Tahvilleri" ile yapılabilmektedir. Dolayısıyla etki nitelikli sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlerin iş kolundaki ekonomik sürdürülebilirlik sorunlarının çözümünde etkili olacağı ön görülmektedir. Bu bilgiler ışığında araştırma hipotezi;

H2f: "Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." şeklinde oluşturulmuştur.

Bocken ve arkadaşlarına göre bireysel ve kurumsal yeni teknolojilerin yerine bir ortak değerler ağına ve sistematik bir bakış açısına ihtiyaç vardır. Bu değerler ağı üzerinden ortak yeni sistemler ortaya çıkarmak mümkün olabilecektir. (Bocken vd., 2014). Şirketlerin sosyal sorumluluk projeleri, şirketlerin bilinen girişimleri yerine sosyo-kültürel etkiyi üretme düşüncesinde olduğunu göstermektedir (İyigün, 2013).

Dolayısıyla ortak bakış açısına sahip sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlerinin iş kolundaki sosyal sürdürülebilirlik sorunlarının çözümünde etkili olacağı ön görülmektedir. Bu bilgiler ışığında araştırma hipotezi;

H2g: "Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." şeklinde oluşturulmuştur.

Basu ve arkadaşlarının "SOG Eğitimi" üzerine yaptığı araştırmada birçok üniversitede lisans ve yüksek lisans öğrencilerine uzmanlar ve eğitmenler tarafından verildiği görülmüştür (Basu vd., 2018). Üniversiteler, STK'lar gibi kâr amacı gütmeyen kuruluşların faaliyetlerinin çevresel sorunların çözümünde etkili olmaları öngörülmektedir. Dolayısıyla ortak bakış açısına sahip sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlerin iş kolundaki çevresel sürdürülebilirlik sorunlarının çözümünde etkili olacağı ön görülmektedir. Bu bilgiler ışığında araştırma hipotezi;

H2h: "Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." şeklinde oluşturulmuştur.

Höhne ve diğerleri sürdürülebilir finansı, SKH' lerine yönelik yatırım ve dönüşüm projelerinin, faydalı ürün ve hizmetlerin finansal araçlar ile desteklenmesi olarak tanımlamaktadır (Höhne vd., 2012). Aynı bakış açısına sahip finans kuruluşları, üniversiteler gibi kurumların sorunlara çözüm bulması beklenebilir. Dolayısıyla ortak bakış açısına sahip sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlerin iş kolundaki çevresel sürdürülebilirlik sorunlarının çözümünde etkili olacağı ön görülmektedir. Bu bilgiler ışığında araştırma hipotezi;

H2i: "Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." şeklinde oluşturulmuştur.

3.1.2.2. Araştırma Birimi, Evren ve Örneklemi

Bir araştırma için evren, araştırmacının çalışma alanını oluşturduğu, örneğini seçtiği ve nihayetinde edindiği sonuçları genelleştirebildiği gruptur. Örneklem ise bir çalışma için seçildikleri evreni temsil edebilecek şekilde, evren içerisinden belirli bir sayıda elemandan oluşan, bir alt elemanlar grubunu ifade eder (Altunışık vd., 2010: 130-131). Sektördeki sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etkilerinin gerçekçi ve tutarlı bir şekilde belirlenmesi için temel alınacak bilgilerin güvenilir ve detaylı olması gerekmektedir. İşletmenin genel özellikleri yanı sıra, işletmenin herkes tarafından bilinmeyen özellikleri hakkında da bilgi sahibi olunmasını gerektirir. Konu sürdürülebilirlik boyutlarındaki sorunların çözüme yönelik girişimcilik faaliyetlerinin etkisi olduğunda, en yetkin bilgi kaynaklarının uzmanlarının ve yöneticilerinin olduğu bir gerçektir.

Araştırmanın çalışma evrenini (ana kütlesini) Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesi Türkiye çapında faaliyet gösteren işletmeler oluşturmaktadır. Araştırmada GYODER bünyesindeki işletmelerin seçilmesi sırasıyla;

- Birincisi dernek bünyesindeki işletmelerin gayrimenkul geliştirme, danışmanlık, yatırım, satış danışmanlığı, değerleme ve yapı malzemesi üretimi gibi çeşitli faaliyet alanları olması bütüncül bir bakış açısıyla gayrimenkul sektörünün incelenmesine imkân tanıması,
- İkincisi üye işletmelerin yurtiçi yurtdışı pazarda etkin olması, rekabet koşullarının; işletmelerin stratejik yönetimi ve girişimcilik faaliyetlerine ayrıca önem vermelerine mecbur bırakması,
- Üçüncüsü ise dünyada sürdürülebilirlik odaklı girişimlerin değer kazanması ve bu değişimin gayrimenkul sektöründe de etkilerinin görülecek olmasıdır.

Evrendeki sayı net olarak bilinemediği için tahmini bir evren sayısı belirlenmiştir. Bu doğrultuda belirlenen işyerlerinde konuya ilişkin yöneticilere ulaşım kolaylığından dolayı basit tesadüfi yöntemi tercih edilmiştir. Bazı işletmelerde

yetkiliye ulaşılamamış olup diğer işletmelerdeki uzmanların görüşleri genel görüş olarak kabul edilmiştir. GYODER'e üye 222 işletmeden anket yanıtı sağlanabilecek 433 personel ile görüşülmüş ve 251 tam doldurulmuş anket yanıtı, 17 yarım anket yanıtı, 165 ret cevabı alınmıştır. Bu anketlerden 74 tanesi yüz yüze, 156 tanesi telefonla görüşülerek 31 tanesi internet ortamında anket uygulaması yöntemiyle sağlanmıştır. Toplamda 251 uzman ve yöneticiye anket uygulanan sağlıklı anket verisine ulaşılmıştır. Araştırmanın evreninden sağlanacak en uygun örneklem büyüklüğü amaçlara ve sınırlayıcı faktörlere göre değişebilmektedir. Araştırma süresi, önceden belirlenen sabit bir örnekleme oranı, mali kaynaklar, çalışan sayısı gibi sınırlayıcı durumlar örneklem büyüklüğünü etkileyebilir (Arıkan R., 2004: 152).

Yazıcıoğlu ve Erdoğan'ın α= 0.05 için +- 0.03, +- 0.05 ve +- 0.10 örnekleme hataları için 100- 100 milyon örneklem büyüklüklerindeki evrenlere göre örnekleme büyüklükleri Tablo 8 'de verilmiştir (Yazıcıoğlu ve Erdoğan, 2004, s.49-50). "p": Evrendeki X'in gözlenme oranı, "q" (1-P): X'in gözlenmeme oranı" ifade etmektedir. Araştırması yapılan 251 anket sayısı 100 milyon evren büyüklüğünde en az 245 örneklem sayısı şartını sağladığından dolayı yeterli kabul edilmiştir. Bu kişilerin seçilme nedeni yukarıda da belirtildiği gibi gayrimenkul sektöründe sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin sürdürülebilirlik boyutlarındaki sorunlar üzerindeki etkisi hakkında yeterli alan bilgisine sahip en yetkin kişilerin oldukları düşünülmesidir.

Tablo 8. α= 0.05 İçin Örneklem Büyüklükleri

Evren Büyük-lüğü	$\pm$ 0.03 örnekleme hatası (d)			$\pm$0.05 örnekleme hatası (d)			$\pm$0.10 örnekleme hatası (d)		
	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q= 0.2	p=0.3 q=0.7	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q= 0.2	p=0.3 q=0.7	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q= 0.2	p=0.3 q=0.7
50000	1045	674	881	381	245	321	96	61	81
100000	1056	678	888	383	245	322	96	61	81
1000000	1066	682	896	384	245	323	96	61	81
100 Milyon	1067	683	896	384	245	323	96	61	81

(Kaynak: Yazıcıoğlu, Y. ve Erdoğan, S. (2004). *Spss Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri.* Ankara: Detay Yayıncılık. s. 50)

3.1.3. Veri Toplama Yöntemi

Verilen anket yöntemi ile toplanmıştır. Bu amaçla anket formu geliştirilmiş yüz yüze ve telefon, internet yoluyla tatbik edilmiştir. Bir anket, araştırmacı tam olarak neyin gerekli olduğunu ve ilgili değişkenlerin nasıl ölçüleceğini bildiği zaman, verimli bir veri toplama mekanizmasıdır (Sekaran, 1992: 200). Birden fazla değişken hakkında, oldukça fazla miktarda kesin veri toplamak için oldukça etkili bir yöntemdir.

Anket geliştirme sürecinde mevcut araştırmalar incelenmiştir ve anket maddeleri ortaya çıkarılmıştır. Bir ifade, anketin neyi ölçmek istediğini ölçerse geçerlidir. Bu nedenle, geniş bir literatür taraması ve gayrimenkul sektöründeki uzman ve yöneticiler ile ön görüşmeler yapılarak bir anket geliştirilmiştir. Araştırma anketinin hazırlanmasında araştırmada yer alan değişkenlere ilişkin güncel durumlar dikkate alınmıştır. Araştırma konusu olan gayrimenkul sektöründeki durumlar ve sorunlar ile uyumlu hale getirilmiştir. Çalışma değişkenlerini ölçmek için kullanılan ifadelerin çoğunluğu, uzmanların görüşlerinden ve literatür taramasında yapılan çalışmalardan uyarlanmıştır. Düzce Üniversitesi Sosyal bilimler Enstitüsü Etik Kurulu incelemesi sonrası teorik önermelere ilişkin kritikler dikkate alınarak yapılan güncellemelerden sonra form yeniden düzenlenmiştir. Formun yapısal geçerliliğini elde edebilmek için 54 uzman ve yönetici ile ön saha çalışması uygulaması yapılmıştır. Bu doğrultuda sağlanan veriler güncellenen formun yapısal geçerlilik ve içerik bakımından uygulanabilir olduğu göstermiştir. Sosyal Bilimler Enstitüsü Etik Kurulu'nun verdiği karar ve 5 Şubat 2020 tarihli yazısı ile anketin sahada bildirilen evrende uygulanması uygun görülmüştür.

Anket formu, altı bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde; araştırmanın amacı, sunumun bildirilmesi ve araştırmacının tanıtımı bulunmaktadır. İkinci bölümde ise gayrimenkul sektöründeki yöneticilerin iş ve işletme ile ilgili bilgilerine yönelik ifadeler, seçenekler bulunmaktadır. Üçüncü bölüm 23 ifadeden oluşmaktadır ve bu bölümde gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik sorunlarına yönelik ifadeler yer

almaktadır. Dördüncü bölüm 21 ifadeden oluşmaktadır, bu bölümde gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik odaklı girişimlere yönelik ifadeler yer almaktadır. Beşinci bölüm 7 ifadeden oluşmaktadır, bu bölümde gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik odaklı girişim fırsatlarına yönelik ifadeler yer almaktadır. Altıncı bölümde 7 ifadeden oluşmaktadır, bu bölümde konut satın alma konusunda bireysel tercihlere yönelik ifadeler yer almaktadır.

Birinci bölümde kategorik ve sıralı ölçekler kullanılırken, diğer bölümlerde aralık (rasyo) ölçeği kullanılmıştır. Araştırmadaki değişkenlerle ilgili ifadelerin analizinde 5'li likert ölçeğinden yararlanılmıştır. Likert ölçeği, katılımcıların duygularının yoğunluğunu ifade etmelerini de sağlayan en yaygın kullanılan tutum ölçeklendirme tekniklerinden biridir.

Bu çalışma için Likert ölçeğinin geliştirilmesinde, literatür çalışmasında tespit edilen önemli konulara karşılık gelen ifadeler üretilmiştir. Geliştirilen anket kapsamında üye işletme yöneticilerinden sektördeki sürdürülebilirlik sorunlarına yönelik ifadelere önem sırasına göre (1- Çok düşük, 2- Düşük, 3- Orta, 4- Yüksek, 5- Çok Yüksek) tercih etmeleri ve ifadelerin önemliliklerini belirtmeleri talep edilmiştir. Sektördeki sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerin etkilerine yönelik ifadelere önem sırasına göre (1- Kesinlikle Katılmıyorum, 2- Katılmıyorum, 3- Ne Katılıyorum/ Ne Katılmıyorum, 4- Katılıyorum, 5- Kesinlikle Katılıyorum) tercih etmeleri ve ifadelere katılım seviyelerini ifade etmeleri talep edilmiştir. Sektördeki sürdürülebilirlik odaklı girişimcilerin faaliyetlerindeki iş fırsatı durumlarına yönelik ifadelere önem sırasına göre (1- Çok düşük, 2- Düşük, 3- Orta, 4- Yüksek, 5- Çok Yüksek) tercih etmeleri ve ifadelerin önem seviyelerini ifade etmeleri talep edilmiştir. Katılımcıların konut satın alırken önceliklerinin belirlenmesine yönelik ifadelere önem sırasına göre (1- Kesinlikle Katılmıyorum, 2- Katılmıyorum, 3- Ne Katılıyorum/ Ne Katılmıyorum, 4- Katılıyorum, 5- Kesinlikle Katılıyorum) tercih etmeleri ve ifadelere katılım seviyelerini ifade etmeleri talep edilmiştir.

Ölçekteki "katılma ve katılmama" tutumumun yönünü belirlerken "kesinlikle" ifadeleri uç seçenekler ile tutumun üçünü ölçmeye yöneliktir. Literatürde anket

yanıtlarındaki orta noktada kullanılan etiketlerin ölçüm sonuçlarına yönelik etkileri olduğu görülmektedir. Anketimizde kullanılan "Ne katılıyorum/ Ne katılmıyorum" ifadesi tutumların ölçümünde kullanılan 5'li Likert ölçeğinin orta etiketinde yer almaktadır. Kararsız kalanlar, kayıtsız kalanlar ve sosyal açıdan kabul görmek isteyenler orta seçeneği tercih edebilmektedirler. Bu yüzden orta etiket için literatür tartışmaları sürerken "kararsızım", "fikrim yok"," orta derecede katılıyorum" gibi ifadelerinde kullanıldığı görülmektedir. Orta etiketin araştırma sonucuna etki etmediği (Lam vd., 2010; Raaijmakers vd., 2000:208), etki ettiği (Başar, 2017) yönünde görüşler bulunmaktadır. Armstrong ise 1987 yılında yaptığı araştırmada orta etiket için "nötr" ifadesinin anlamsal olarak çok daha uygun olduğunu belirtmiştir (Armstrong, 1987). Dursun ve Alnıaçık'ın 2019 yılında yaptığı araştırmaya göre Likert ölçeklerinde seçeneklerin en uygun tasarım ve etiketlenme biçiminin ne olduğu sorusuna yanıt vermenin güç olduğunu belirtilmektedir (Dursun ve Alnıaçık, 2019).

GYODER üyesi işletmeler yapılan araştırmadaki evren olarak belirlenmiştir. Üye işletmeler ile ilgili ayrıntılara ulaşabilmek için derneğin internet sitesi ve üye işyerlerinin internet siteleri kullanılmıştır. İlgili internet sitelerinden telefon, mail, ulaşım ve adres vb. ihtiyaç duyulan veriler sağlanmıştır. Üyelere ulaşmak ve yanıtların toplanması yaklaşık olarak beş ay sürmüştür (Mart 2020 – Temmuz 2020 arasında). Birebir anket uygulanması hususunda öncelikli bölgeler tespit edilerek işletmelerdeki ilgililere ulaşılarak görüşme saati istenmiş ve uygun çalışanlar ile yüzyüze görüşmeler yapılarak veriler toplanmıştır. Aynı gün ulaşılamayan katılımcılardan anketi doldurması rica edilmiş daha sonra doldurulan anketler araştırmacı tarafından teslim alınmıştır. Pandemi koşulları nedeniyle yüz yüze görüşmelerde yaşanabilecek sağlık riskleri de göz önüne alınarak telefon ve internet aracılığıyla anket yanıtlarının toplanmasına devam edilmiştir. Yüz yüze anket yanıtları, internet anket araçlarından sağlanan yanıtlar ve telefon ile birebir görüşülerek sağlanan yanıtlar GYODER'e üye 222 işletme ile irtibata geçilerek temin edilmiştir. İşletmelerdeki anket yanıtı sağlanabilecek 433 personel ile görüşülmüş olup 251 tam doldurulmuş anket yanıtı, 17 yarım anket yanıtı ,165 ret cevabı alınmıştır. Bu anketlerden 74 tanesi yüz yüze, 156 tanesi telefonla görüşülerek 31 tanesi internet ortamında anket uygulaması

yöntemiyle sağlanmıştır. Analize tabi tutulabilecek 251 adet veriye ulaşılmıştır. Her işletmede ortalama 5 yönetici olduğu varsayılmıştır. Bu miktar (251 / 1110), araştırma evrenini temsil edebilecek örneklem sayısı için yeterli kabul edilmiştir.

Evren düzeyinde yanıt oranı: %26 (251/1110) olarak hesaplanmıştır. Dillman'a göre sosyal bilimlerde %20 yanıt oranı yüzdesi iyi bir oran olarak kabul edilmekte olduğunu ve sektör araştırmalarında genel olarak kabul edilmiş en az cevaplama oranının olmadığını belirtmiştir. (Dillman, 2000).

3.1.4. Araştırmanın Sınırlılıkları

Araştırmalar hangi alanda olursa olsun bazı sınırlılıklar altında gerçekleştirilebilmektedir. Sınırlılıkların doğru ve net bir şekilde belirlenmesi araştırma sonuçlarının geçerliliğini artırmaktadır.

3.1.4.1. Araştırma Konusunun Kapsamı ve İçeriği Açısından Kısıtları

Araştırma konusu kapsam itibariyle girişimcilik ve sürdürülebilirlik alanlarında bulunmaktadır. Bu alanlar birbirleriyle bağlantılı bazı alt alanlardan oluşmaktadır. Araştırma sorusunda yer alan sürdürülebilirlik odalı girişimcilik faaliyetleri değişkeni, girişimcilik teorisi alanının, sürdürülebilirlik unsurları değişkeni ise sürdürülebilirlik teorisi alanının altında yer almaktadır. Araştırma modelindeki ilişkiler bu kapsamda dikkate alındığında, girişimcilik faaliyetlerinin sürdürülebilirlik sorunlarını etkileyen ve etki alanı içinde yer alan birçok içsel faktör (sosyal fayda, sosyo ekonomik fayda, çevresel fayda, yenilik yapabilme, şirket politikası, örgütsel yapı, işletme kaynakları, işletme vizyonu ve misyonu gibi) ve birçok dışsal (kentleşmeye bağlı sosyal- ekonomik- çevresel sorunlar, yerel yönetimlerin ve kamu kurumların etkililiği, sosyal eğitim düzeyi , kalkınmışlık seviyesi, çevresel ve iklimsel olanaklar, ekonomik altyapı, akademik altyapı gibi) bulunmaktadır. Yalnızca dışsal faktörlere, işletme dışındakilerin öz niteliksel faaliyetlerine yönelik değerlendirme yapılmıştır.

3.1.4.2. Metodolojik Açıdan Kısıtları

Araştırmadaki sonuçlar GYODER üyesi işletmelerdeki uzman ve yöneticilerin bakış açılarını yansıtmaktadır. Gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren diğer işletmelerdekilerin bakış açılarını yansıtabilecek düzeyde değildir. Anket yöntemiyle alınan cevapların toplanmasında karma bir yöntemden yararlanılmış olup internet ve telefon aracılığıyla ve yüz yüze alınan yanıtlar ayrı ayrı değerlemeye alınarak eldeki verilerin sonuçları karşılaştırılmamıştır. Açıklanan durumlar, metodolojik açıdan araştırmanın kısıtlarıdır.

3.1.5. Veri Analiz Yöntemi

Toplanan verileri analiz etmek için çok değişkenli istatistiksel teknikler kullanılmıştır. Araştırma kapsamında yanıtların değerlendirilmesi amacıyla SPSS 25 istatistiksel analiz uygulamasından yararlanılmıştır. En başta verilerin hatasızlığı incelenmiş ve sonrasında yanıtlar ve uygulanacak analiz araçları ile bağlantılı ana sayıltılar (Normallik, Geçerlilik, Güvenilirlik) analiz edilmiştir. Verilerin programa kaydedilmesinden sonra ilk olarak verilere güvenilirlik analizi yapılmıştır. Daha sonra araştırmanının amacına uygun olarak sektörel nitelikler bakımından betimsel analizleri açıklayan varyans, ortalama, frekans ve yüzde değerleri açısından incelenmiştir. Diğer taraftan büyük bir dizi ölçümü azaltmak için açıklayıcı faktör analizi (AFA) yapılmıştır. Ölçütleri doğrulamak için kullanılan istatistiksel prosedürler, maddelerin değerlendirilmesi ve ölçek güvenilirliği, tek boyutluluk, yakınsak ve ayırt edici geçerliliği içermiştir. Bağımlı ve bağımsız değişkenler arasındaki ilişkiyi tanımlamak için çoklu regresyon analizi kullanılmıştır. Ölçüm modeli oluşturulduktan sonra, öncelikle değişkenler arasındaki doğrusal ilişkileri belirlemeye yönelik olarak çoklu doğrusal regresyon analizleri uygulanmıştır. Son olarak araştırma kapsamında yöneticilerin sektörel özellikleri ile (görev, deneyim , işletme ölçeği, işletme faaliyet alanı , hedef pazarı , işletme sürdürülebilirlik vizyonu) değişkenlerin algılanması ile farklılık varlığı veya yokluğu durumunu test etmek için farklılık testleri (t-testi analizi ve anova analizi) yapılmıştır.

Analizler sonucunda gayrimenkul sektöründeki sorunlarına yönelik algıda sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlar ayrı ayrı toplanmıştır. Üç ayrı boyut altında faktör analizi yapılmıştır.

Analizler sonucunda gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilir odaklı girişimcilik faaliyetlerindeki özniteliklere yönelik algıda felsefe, yasallık ve etki boyutlar ayrı ayrı toplanmıştır. Üç boyut altında faktör analizi yapılmıştır. Bu araştırmada kullanılan SOG faaliyetlerindeki öznitelik tanımlaması ölçeği Schlange'nin 2009 yılında yaptığı çalışmadan alınmıştır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. ARAŞTIRMANIN BULGULARI

Araştırmanın bu kısmında SPSS paket uygulamasıyla sağlanan bulgular ortaya konulacaktır. Öncelikle açıklayıcı faktör analizlerine sonrasında güvenilirlik analizlerine ait bulgular sunulacaktır. Ardından betimsel istatistiki bulgular, analizlerden bahsedilecektir ve normallik dağılımı, T Testi, Anova analizi, korelasyon analizi, regresyon, çoklu doğrusal regresyon analizleri ile ilgili bulgular analiz edilecektir. Son olarak çoklu regresyon analizlerindeki bulgular, hipotezler ile sonuçları bakımından test edilecektir.

4.1. Faktör Analizlerine İlişkin Bulgular

Bu bölümde gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik boyutlarının alt değişkenlerini ve faaliyetlerin özniteliklerinin alt değişkenlerini belirlemek için açıklayıcı faktör analizi yapılmıştır. Yapılan analizler aşağıda yer almaktadır.

4.1.1. Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlara Yönelik Açıklayıcı Faktör Analizi

Katılımcıların sektördeki sürdürülebilirlik sorunlarına yönelik algılarını incelemeye yönelik ifadelere verdikleri cevaplardan elde edilen veriler ile açıklayıcı faktör analizi yapılmıştır. Gerçekleştirilen analizler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 9. Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlara Yönelik Açıklayıcı Faktör Analizi Sonuçları

Faktörler	Değişkenler	Ort.	S.S.	Faktör Yükleri	Açıklanan Varyans	Öz Değer
SOSYAL (S)	S5	3,96	0,952	,715	22,072	2,869
	S6	3,77	0,976	,712		
	S7	3,41	1,082	,694		
	E1	3,96	0,905	,654		
	S3	3,78	0,841	,628		
ÇEVRESEL (Ç)	Ç8	3,82	0,905	,807	19,938	2,592
	Ç7	3,89	1,024	,801		
	Ç6	3,88	1,085	,777		
	Ç5	3,24	1,152	,634		
	Ç4	4,04	0,975	,476		
EKONOMİK (E)	E7	4,03	0,912	,814	18,879	2,454
	E8	3,87	0,996	,814		
	E6	3,72	1,013	,811		
Değerlendirme Kriterleri	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy: 0,899 Approx. Chi-Square: 1329,508 Barlett's Test of Sphericity: 0,000 Extraction Method: Principal Components Rotation Method: Varimax Açıklanan Varyans Toplamı: 60,889					

Tablo 9 incelendiğinde gayrimenkul sektöründe sürdürülebilirlik sorunları ile ilgili boyutları belirlemek için faktör analizine tabi tutulan verilerin KMO ve Barlett testi değerlerinin faktör analizi için uygun olduğu görülmektedir (KMO değeri 0,899. Barlett testi sonucu $p<0,001$). KMO>0,70 değerleri örneklem sayısının yeterli olduğunu ve Barlett Sphericity testi sonucunun anlamlı bulunması ise verilerin faktörleşmeye uygun olduğunu göstermektedir (Field, 2005). Elde edilen sonuçlar, gerekli varsayımların karşılandığını göstermiştir. Öte yandan faktör analizi için temel bileşenler analizi ve varimax döndürme tekniği kullanılmıştır. Düşük eşdeğerlik gösteren ve 0,45'nin altında olan ifadeler ölçekten çıkarılmıştır.

Bu sebepten değerlendirmeye tabi tutulan 23 önermeden; düşük eşdeğerlilik gösteren veya birden fazla faktörde yüksek faktör yükü veren, tek başına kalan 11 önerme (S1: "Sosyal Güvenlik eksikliği", S2: "Nitelikli insan gücü ihtiyacı", S4:

"Kentlere göçün artması sonucu yaşanan sorunlar", Ç1: "Binaların yapımında kullanılan malzemeler nedeniyle çevreye salınan sera gazları", Ç2: "Binaların ömürlerini tamamladıktan sonra geri dönüştürülmesinde yaşanan zorluklar", Ç3: "Tarımsal alanların imara açılması ve doğal kaynaklara etkisi" E2: "Yapı finansmanında ekonomik sürdürülebilirlik faktörünün etkisinin fazla olması", E3: "Hane halkı giderlerinin büyük kısmını barınma ihtiyacı giderlerinin oluşturması", E4: "Gelir adaletsizliği nedeniyle sosyokültürel yapının değişmesi", E5: "Gayrimenkulün bireysel yatırım aracı olarak değerlendirilmesi durumu" ve Ç2: "Binaların ömürlerini tamamladıktan sonra geri dönüştürülmesinde yaşanan zorluklar") çıkarıldıktan sonra 12 ifade kalmıştır. Bu ifadelerin 3 faktör altında toplandığı Tablo 9'da görülmektedir. Bu faktörlerin ölçeğe ilişkin açıkladıkları toplam varyans %60,889' dur. Bulunan üç faktörün ölçeğe ilişkin açıkladıkları varyans sırasıyla birincisi %22,072, ikincisi %19,938 ve üçüncüsü %18,879'dur. Analiz sonuçlarına göre birinci faktör beş ifadeden, ikinci faktör beş ifadeden, üçüncü faktör ise üç ifadeden oluşmaktadır. Sosyal boyutta yer alan ifadelerin faktör yükleri 0,715 ile 0,628 arasında, çevresel boyutta yer alan ifadelerin faktör yükleri 0,794 ile 0,476 arasında, ekonomik boyutta yer alan maddelerin faktör yükleri ise 0,802 ile 0,483 arasında değişmektedir. Boyutların içindeki bu aralıklar içsel tutarlılıklarının çok iyi olduğunu göstermektedir. Hair vd. (1998) faktör yüklerini değerlendirirken-/+0,3'ü az,-/+0,4'ü çok önemli ve -/+0,5'i pratik açıdan anlamlı olarak ele almayı önermiştir. Öte yandan faktörlerdeki önermelerin içerikleri ve literatürdeki karşılıkları göz önüne alınarak isimlendirme yapılmıştır. Birinci faktörde yer alan maddeler sosyal sorunları açıklama eğilimi ile ilişkili olduğundan bu faktöre "Sosyal Boyut" denilmiştir. İkinci faktörde yer alan maddeler çevresel sorunları açıklama eğilimi ile ilişkili olduğundan dolayı bu faktöre "Çevresel Boyut" denilmiştir. Üçüncü faktörde yer alan maddeler, ekonomik sorunları açıklama eğilimi ile ilişkili olduğundan dolayı bu boyuta "Ekonomik Boyut" adı verilmiştir. Elde edilen bulgular neticesinde gayrimenkul sektörü yöneticilerin gayrimenkul sorunlarına yönelik faktörleri üç ayrı boyutta algıladıkları ifade edilebilir. Sektörün sorunlarını temsil bakımından "Sosyal Boyut" un sorunlara yönelik algıyı diğer boyutla göre nispeten daha iyi tespit ettiği anlaşılmaktadır. Bu faktörü sırasıyla; çevresel ve ekonomik boyut faktörleri takip etmektedir.

4.1.2. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerine Yönelik Açıklayıcı Faktör Analizi

Yapılan araştırma içerisinde açıklayıcı faktör analizi yapılan diğer değişken ise girişimcilik faaliyetlerinin özniteliğine yönelik boyutlar değişkenidir. Gayrimenkul sektöründeki girişimcilik faaliyetlerinin öznitelik boyutlarını tanımlamak için uygulanan faktör analizi bulguları Tablo 10'da gösterilmektedir.

Tablo 10. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerine Yönelik Açıklayıcı Faktör Analizi Sonuçları

Faktörler	Değişkenler	Ort.	S.S.	Faktör Yükleri	Açıklanan Varyans	Öz Değer
YASALLIK (Y)	Y3	3,89	0,990	,717	22,623	4,525
	Y2	4,03	0,967	,707		
	Y4	3,92	0,920	,697		
	F7	3,43	0,944	,665		
	E1	3,85	1,096	,636		
	F6	3,40	1,217	,602		
	Y5	3,85	1,072	,553		
	F5	3,47	1,160	,511		
	E3	3,53	1,125	,506		
ETKİ (E)	E7	3,34	1,114	,723	16,654	3,331
	F4	3,65	1,185	,653		
	Y1	3,51	1,089	,623		
	F3	3,82	0,960	,591		
	E6	3,39	1,058	,571		
	E5	3,59	1,090	,519		
	E4	3,28	1,029	,400		
FELSEFE (F)	F1	3,82	1,046	,710	11,445	2,289
	F8	3,42	1,034	,539		
	Y6	3,74	0,988	,523		
	F2	3,76	1,120	,523		
Değerlendirme Kriterleri	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy: 0,934 Approx. Chi-Square: 1947,187 Barlett's Test of Sphericity: 0,000 Extraction Method: Principal Components Rotation Method: Varimax Açıklanan Varyans Toplamı: 50,723					

Tablo 10 incelendiğinde gayrimenkul sektöründe sürdürülebilirlik sorunları ile ilgili boyutları belirlemek için yapılan analiz sonucu elde edilen bulguların KMO ve Barlett testi sonuçlarının faktör analizi için uygun olduğu tespit edilmiştir (KMO değeri 0,934. Barlett analizi neticesi p<0,001). KMO>0,70 değerleri örneklem sayısının yeterli olduğunu ve Barlett Sphericity testi sonucunun anlamlı bulunması ise verilerin faktörleşmeye uygun olduğunu göstermektedir (Field, 2005). Elde edilen sonuçlar, gerekli varsayımların karşılandığını göstermiştir. Öte yandan faktör analizi için temel bileşenler analizi ve varimax döndürme tekniği kullanılmıştır. Düşük eşdeğerlik gösteren ve 0,40'ın altında olan ifadeler ölçekten çıkarılmıştır.

Bu sebepten değerlendirmeye tabi tutulan 21 önermeden; düşük eşdeğerlilik gösteren veya birden fazla faktörde yüksek faktör yükü veren, tek başına kalan 1 önerme (E2: Türkiye'deki yapıların sürdürülebilirliğinin artırılmasının sosyal "kültür, eğitim, sosyal adalet" olumlu etkisi fazladır.) çıkarıldıktan sonra 20 ifade kalmıştır. Bu ifadelerin 3 faktör altında toplandığı Tablo 10'da görülmektedir. Bu faktörlerin ölçeğe ilişkin açıkladıkları toplam varyans %50,723'tür. Bulunan üç faktörün ölçeğe ilişkin açıkladıkları varyans sırasıyla birincisi %22,623, ikincisi %16,654 ve üçüncüsü %11,445'tir. Analiz sonuçlarına göre birinci faktör dokuz ifadeden, ikinci faktör yedi ifadeden, üçüncü faktör ise dört ifadeden oluşmaktadır. Yasallık boyutunda yer alan ifadelerin faktör yükleri 0,717 ile 0,506 arasında, etki boyutunda yer alan ifadelerin faktör yükleri 0,723 ile 0,400 arasında, felsefe boyutunda yer alan maddelerin faktör yükleri ise 0,871 ile 0,496 arasında değişmektedir. Boyutların içindeki bu aralıklar içsel tutarlılıklarının çok iyi olduğunu göstermektedir. Hair vd. (1998) faktör yüklerini değerlendirirken-/+0,3'ü az,-/+0,4'ü çok önemli ve-/+0,5'i pratik açıdan anlamlı olarak ele almayı önermiştir. Öte yandan faktörlerdeki önermelerin içerikleri ve literatürdeki karşılıkları göz önüne alınarak isimlendirme yapılmıştır. Birinci faktörde yer alan maddeler sürdürülebilirlik girişimcilik faaliyetlerinde yasallık özniteliğini açıklama eğilimine yönelik olduğundan "Yasallık Boyutu" denilmiştir. İkinci sırada yer alan faktörel boyutta bulunan ifadeler sürdürülebilirlik girişimcilik faaliyetlerinde etki özniteliğini ifade etme eğiliminden dolayı bu faktöre "Etki Boyutu" denilmiştir. Üçüncü faktöre ise boyutundaki ifadeler, sürdürülebilirlik girişimcilik faaliyetlerinde

felsefe-bakış açısı özniteliğini açıklama eğiliminden dolayı bu boyuta "Felsefe Boyutu" denilmiştir. Yapılan analiz sonuçları sonucunda gayrimenkul sektörü yöneticilerinin gayrimenkul sorunlarına yönelik faktörlerini 3 ayrı boyutta algıladıkları söylenebilir. Faktörler içinde sektörün sorunlarını en iyi seviyede temsil eden boyutun diğerlerine nispeten "Yasallık Boyutu" olduğu görülmektedir. Bu boyuttan sonra sırasıyla; etki boyutu, felsefe boyutu gelmektedir.

4.2. ARAŞTIRMANIN GÜVENİLİRLİK ANALİZİ

Güvenilirlik analizi ile bir test veya ölçeğin, ölçtüklerini tutarlı ve istikrarlı bir şekilde ölçtüğünün tespiti yapılır (Karagöz, 2017: 24). Ölçme sonucu ile özelliğe ait gerçek değerin birbirine yakın olma derecesi, ölçmenin güvenirliğidir. Güvenilirlik analizinde kullanılan alfa katsayısı ile ölçekte yer alan soruların türdeş bir yapıyı oluşturup oluşturmadıkları belirlenmeye çalışılmaktadır. Güvenirlik katsayısı 0 ile 1 arasında değer almakta ve belirli aralıklara göre yorumlanmaktadır. Alfa sayısı 0 ve 1 arasında değerler almaktadır. 0,70 ve daha büyük alfa katsayıları ölçeğin güvenilir olduğunu işaret etmektedir (Özdamar, 2004).

4.2.1. Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlar Ölçeği Güvenilirlik Analizi

Gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ölçeğinin güvenilirliğini belirlemek için Cronbach Alfa katsayıları hesaplanmıştır. Tablo 11'deki gibi ölçek için hesaplanan alfa katsayısı 0,93'tür. Elde edilen değer, gayrimenkul sektöründeki sorunlar ölçeğindeki 23 ifadenin iç tutarlılığa bağlı güvenirliğinin yüksek düzeyde olduğunu işaret etmiştir. Faktör analizi ile 13 ifadeye indirgenen ölçeğin güvenilirlik analizi bulgularına göre Cronbach's Alpha değerinin 0,895 olduğu görülmektedir. Ayrıca alt boyutlarına yönelik alfa değerlerinin; sosyal sorunlar boyutun 0,809; çevresel sorunlar boyutun 0,815; ekonomik sorunlar boyutun 0,727 olarak oldukça güvenilir bulunmuştur. Alfa sayısı 0 ve 1 arasında değerler almaktadır. 0,70 ve daha büyük alfa katsayıları ölçeğin güvenilir olduğunu işaret etmektedir (Özdamar, 2004).

4.2.2. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetleri Ölçeği Güvenilirlik Analizi

SOG faaliyetleri ölçeğinin güvenilirliğini belirlemek için Cronbach Alfa katsayıları hesaplanmıştır. Tablo 11'deki gibi ölçek için hesaplanan alfa katsayısı 0,92'dir. Elde edilen değer, sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri ölçeğindeki 21 ifadenin iç tutarlılığa bağlı güvenirliğinin yüksek düzeyde olduğunu işaret etmiştir. Faktör analizi ile 20 ifadeye indirgenen ölçeğin güvenilirlik analizi sonuçlarına göre Cronbach's Alpha değeri 0,918 bulunmuştur. Ayrıca alt boyutlarındaki alfa değerleri; etki özniteliği boyutu 0,788; yasallık özniteliği boyutu 0,829; felsefe özniteliği boyutu 0,777 olarak oldukça güvenilir bulunmuştur. Alfa katsayısı güvenilirlik aralığında almaktadır. 0,70 ve daha büyük alfa katsayıları ise ölçeğin güvenilir olduğunu işaret etmektedir (Özdamar, 2004).

Tablo 11. Güvenilirlik Analizi

Değişken isimleri	C. Alpha Katsayısı	İfade sayısı
Gayrimenkul sektöründe sürdürülebilirlik yaşanan sorunlar	0,93	23
Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri	0,92	21

4.3. Ölçekler ile İlgili Betimleyici İstatistikler

Açıklayıcı faktör analizlerinin ortaya koyduğu değişken ve faktörlere bağlı betimleyici incelemeler yapılmıştır. Değişkenlere ve alt boyutlarına dair ortalamalar, standart sapmalar ilgili bilgiler Tablo 12'de sunulmaktadır.

Tablo 12. Ölçeklerden Sağlanan Puanlara Ait Betimsel Bilgiler

Değişkenler	N	Min	Maks	Ort	Ss
Gayrimenkul sektöründe sürdürülebilirlik sorunlarına yönelik algı	251	2,61	4,74	3,81	0,63
Sosyal Boyut	251	1,67	5,00	3,78	0,76

Tablo 12 (Devamı). Ölçeklerden Sağlanan Puanlara Ait Betimsel Bilgiler

Çevre Boyutu	251	1,40	5,00	3,78	0,81
Ekonomi Boyutu	251	1,67	5,00	3,88	0,78
Gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerin özniteliğine yönelik algı	251	2,43	4,86	3,63	0,68
Yasallık Boyutu	251	3,33	5,00	3,71	0,76
Etki Boyutu	251	3,14	5,00	3,51	0,74
Felsefe Boyutu	251	2,75	5,00	3,68	0,75

Tablo 12 incelendiğinde, gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri ölçeği puan ortalamalarının sırasıyla 3,81 (Ss=0,63) ve 3,63 (Ss=0,68) olarak hesaplandığı anlaşılmaktadır. Gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunların boyutlarına yönelik sosyal, çevre, ekonomi ölçeği puan ortalamalarının sırasıyla 3,78 (Ss=0,76), 3,78 (Ss=0,81) ve 3,88 (Ss=0,78) olarak hesaplandığı anlaşılmaktadır. Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerine yönelik yasallık, etki, felsefe ölçeği puan ortalamalarının sırasıyla 3,71 (Ss=0,76), 3,51 (Ss=0,74) ve 3,68 (Ss=0,75) olarak hesaplandığı anlaşılmaktadır. Elde edilen puan ortalamalarına göre, katılımcıların gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlara yönelik algılarının, sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerine yönelik algılarının ve alt boyutlarına yönelik algının yüksek düzeyde bulunduğu anlaşılmıştır. Güvenilirlik katsayılarının 0,60'tan yüksek olması araştırmada kullanılan ölçeklerin güvenilir olduğunu ortaya koymaktadır.

4.4. Katılımcılara ve İşletmelere Yönelik Bulgular

Sektörel bulgular ise ankete yanıt verenlere ait temel nitelikleri belirtmek için kullanılan bilgidir. Araştırma kapsamında dikkate alınan sektörel bulgular, gayrimenkul sektöründeki işletmelerin ve işletmelerde çalışan yöneticilerinin özellikleri ile ilgilidir.

Tablo 13. Katılımcıların İş Pozisyonlarının, Deneyim Sürelerinin ve Dahil Oldukları Sektörlerin İncelenmesi

Sorular	Seçenekler	f	%
Gayrimenkul sektöründeki mevcut iş pozisyonunuz nedir?	Üst Kademe Yönetici	10	4,0
	Orta Kademe Yönetici	59	23,5
	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	24	9,6
	Mühendis-Mimar	105	41,8
	Finans Uzmanı	9	3,6
	Diğer	44	17,5
Sektördeki toplam iş deneyiminiz kaç yıldır?	0-3 yıl	12	4,8
	4-6 yıl	77	30,7
	7-10 yıl	45	17,9
	11 yıl üstü	117	46,6
Dahil olduğunuz sektör grubu?	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	29	11,6
	Gayrimenkul Geliştirme	28	11,2
	Gayrimenkul Satış Danışmanlığı	16	6,4
	Gayrimenkul Değerleme	47	18,7
	İnşaat Yapı Malzemeleri	3	1,2
	Yapı Müteahhitliği	125	49,8
	Diğer	3	1,2
	Toplam	**251**	**100,0**

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %4,0'ü üst kademe yönetici, %23,5'i orta kademe yönetici, %9,6'sı gayrimenkul değerleme uzmanı, %41,8'i mühendis-mimar ve %3,6'sı finans uzmanı olarak görev yapmaktadır. Katılımcıların sektördeki iş deneyim süreleri incelendiğinde, %4,8'inin 0-3 yıl, %30,7'sinin 4-6 yıl, %17,9'unun 7-10 yıl ve %46,6'sının 11 yıl ve daha fazla mesleki deneyime sahip olduğu gözlenmiştir. Katılımcıların büyük bir oranının (%49,8) yapı müteahhitliği sektörüne dahil olduğunu belirtmiştir. İşletmeler ile ilgili bulgular tablo 14'de sunulmaktadır.

Tablo 14. Katılımcıların Şirketlerinin Hedef Pazarına, Büyüklüklerine ve Girişimcilik Faaliyetlerine Yönelik İncelenmesi

Sorular	Seçenekler	f	%
Şirketinizin hedef pazarı neresidir?	İç Pazar	75	29,9
	Hem iç hem dış Pazar	176	70,1
Şirketinizi nasıl tanımlarsınız?	Küçük ve Orta Ölçekli İşletme	140	55,8
	Büyük Ölçekli İşletme	57	22,7
	Uluslararası İşletme	54	21,5
Aşağıdakilerden hangisi şirketinizin "Sürdürülebilirlik" algısını ve bu konudaki girişimcilik faaliyetlerini en iyi şekilde tanımlar?	Lider	111	44,2
	Takipçi	92	36,7
	İlgili	48	19,1
Toplam		**251**	**100,0**

Tablo incelendiğinde, hedef pazarı sadece iç pazar olan işletmelerde çalışan katılımcıların oranı %29,9, hedef pazarı hem iç hem de dış pazar olan işletmelerde çalışan katılımcıların oranı ise %70,1'dir. Katılımcıların %55,8'i küçük ve orta ölçekli işletmelerde, %22,7'si büyük ölçekli işletmelerde, %21,5'i ise uluslararası işletmelerde çalışmaktadır. Sürdürülebilirlik ve girişimcilik faaliyetleri ile ilgili katılımcıların %44,2'si işletmelerini lider, %36,7'si işetmelerini takipçi ve %19,1'i ise işletmelerini ilgili olarak tanımlamaktadır.

4.5. Diğer Betimleyici İstatistikler

Katılımcıların konut satın alırken sürdürülebilirlik konusundaki önceliklerine yönelik görüşlerin incelendiği sulara verilen yanıtlar için frekans ve yüzde analizleri yapılmış olup Tablo 15'te sunulmuştur.

Tablo 15. Katılımcıların Konut Satın Alırken Sürdürülebilirlik Konusundaki Önceliklerine Yönelik Görüşlerinin İncelenmesi

Konut Satın alma Tercihleri ile İlgili İfadeler		Çok Düşük	Düşük,	Orta,	Yüksek,	Çok Yüksek.	$\overline{X}$	OR	TD
Enerji verimliliği (yenilenebilir kaynakların kullanımı ve yenilenemez kaynakların verimli kullanımı)	f	11	41	57	84	58	3,55	4	4
	%	4,4	16,3	22,7	33,5	23,1			
Doğal ve yerel yapı malzemesi kullanımı	f	1	61	99	60	30	3,23	3	3
	%	0,4	24,3	39,4	23,9	12,0			
Satın alma bedelinin bütçenize uygun olması	f	-	20	35	100	96	4,08	4	4
	%	-	8,0	13,9	39,8	38,2			
Ekonomik yatırım kapasitesinin yüksek olması	f	7	18	45	98	83	3,92	4	4
	%	2,8	7,2	17,9	39,0	33,1			
Etnik ve kültürel yapı geleneğini devam ettiren sürdürülebilir bir yapı olması	f	40	50	97	38	26	2,84	3	3
	%	15,9	19,9	38,6	15,1	10,4			
Sosyal çeşitliliğin ve yardımlaşmanın fazla olduğu bir bölgede yer alması	f	31	30	92	69	29	3,14	3	3
	%	12,4	12,0	36,7	27,5	11,6			
Doğal afet ve felaketlere karşı korunaklı olması,	f	-	9	35	121	86	4,13	4	4
	%	-	3,6	13,9	48,2	34,3			

$\overline{X}$ = Ortalama, OR=Ortanca, TD=Tepe değer

Tablo 15 incelendiğinde, "Enerji verimliliği (yenilenebilir kaynakların kullanımı ve yenilenemez kaynakların verimli kullanımı)" önermesine katılımcıların verdikleri cevapların "yüksek" düzeyinde ($\overline{X}$ =3,55, OR=4, TD=4) olduğu görülmektir Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar konut satın alırken enerji verimliliğini yüksek düzeyde öncelikli faktörler arasında görmektedir.

"Doğal ve yerel yapı malzemesi kullanımı" önermesine katılımcıların verdikleri cevapların "orta" düzeyinde ($\overline{X}$ =3,23, OR=3, TD=3) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar konut satın alırken doğal ve yerel yapı malzemelerinin kullanılmış olmasını orta düzeyde öncelikli faktörler arasında görmektedir.

“Satın alma bedelinin bütçenize uygun olması” önermesine katılımcıların verdikleri cevapların “yüksek” düzeyinde ($\overline{X}$=4,08, OR=4, TD=4) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar konut satın alırken satın alma bedelinin bütçeye uygun olmasını yüksek düzeyde öncelikli faktörler arasında görmektedir.

“Ekonomik yatırım kapasitesinin yüksek olması” önermesine katılımcıların verdikleri cevapların “yüksek” düzeyinde ($\overline{X}$=3,92, OR=4, TD=4) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar konut satın alırken konutun ekonomik yatırım kapasitesinin yüksek olmasını yüksek düzeyde öncelikli faktörler arasında görmektedir.

“Etnik ve kültürel yapı geleneğini devam ettiren sürdürülebilir bir yapı olması” önermesine katılımcıların verdikleri cevapların “orta” düzeyinde ($\overline{X}$=2,84, OR=3, TD=3) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar konut satın alırken etnik ve kültürel yapı geleneğini devam ettirebilme özelliğini orta düzeyde öncelikli faktörler arasında görmektedir.

“Sosyal çeşitliliğin ve yardımlaşmanın fazla olduğu bir bölgede yer alması” önermesine katılımcıların verdikleri cevapların “orta” düzeyinde ($\overline{X}$=3,14, OR=3, TD=3) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar satın alınacak konutun sosyal çeşitliliğin ve yardımlaşmanın fazla olduğu bir bölgede yer almasını orta düzeyde öncelikli faktörler arasında görmektedir.

“Doğal afet ve felaketlere karşı korunaklı olması,” önermesine katılımcıların verdikleri cevapların “yüksek” düzeyinde ($\overline{X}$=4,13, OR=4, TD=4) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar konut satın alırken konutun doğal afet ve felaketlere karşı korunaklı olmasını yüksek düzeyde öncelikli faktörler arasında görmektedir.

Katılımcıların gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik odaklı iş fırsatlarına yönelik görüşlerin incelendiği sorulara verilen yanıtlar için frekans ve yüzde analizleri yapılmış olup Tablo 16’da sunulmuştur.

Tablo 16. Katılımcıların Gayrimenkul Sektöründeki Faaliyetlerde Gözlenen Fırsat Durumlarına Yönelik Görüşlerinin İncelenmesi

Sürdürülebilirlik Odaklı İş Fırsatları		Çok Düşük	Düşük,	Orta,	Yüksek,	Çok Yüksek.	$\overline{X}$	OR	TD
Enerji verimliliği (yenilenebilir kaynakların kullanımı ve yenilenemez kaynakların verimli kullanımı)	f	21	32	82	69	47	3,35	3	3
	%	8,4	12,7	32,7	27,5	18,7			
Hizmet faaliyetleri (mimari tasarım, yeşil bina danışmanlıkları, sertifikalandırma vb.)	f	10	33	92	62	54	3,47	3	3
	%	4,0	13,1	36,7	24,7	21,5			
Çevre dostu "Yeşil bina" üretimi faaliyetleri	f	15	36	104	53	43	3,29	3	3
	%	6,0	14,3	41,4	21,1	17,1			
Sürdürülebilir yapı malzemelerin üretimi ve satışı	f	16	29	112	75	19	3,21	3	3
	%	6,4	11,6	44,6	29,9	7,6			
Sürdürülebilir evlerde kullanılabilecek yazılım ve donanım çözümleri	f	20	37	89	73	32	3,24	3	3
	%	8,0	14,7	35,5	29,1	12,7			
Yenilikçi fikirlere ve alternatiflere yatırım yapmak	f	14	41	97	61	38	3,27	3	3
	%	5,6	16,3	38,6	24,3	15,1			
Kültürel değeri olan yapıların restore edilmesi	f	12	59	92	46	42	3,19	3	3
	%	4,8	23,5	36,7	18,3	16,7			

Not: $\overline{X}$ = Ortalama, OR=Ortanca, TD=Tepe değer

Tablo 16 incelendiğinde, "Enerji verimliliği (yenilenebilir kaynakların kullanımı ve yenilenemez kaynakların verimli kullanımı)" önermesine katılımcıların verdikleri cevapların "orta" düzeyinde ($\overline{X}$ =3,35, OR=3, TD=3) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar enerji verimliliği faktörünü orta düzeyde önemli bir fırsat olarak görmektedir.

"Hizmet faaliyetleri (mimari tasarım, yeşil bina danışmanlıkları, sertifikalandırma vb.)" önermesine katılımcıların verdikleri cevapların "orta" düzeyinde ($\overline{X}$ =3,47, OR=3, TD=3) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar hizmet faaliyetleri faktörünü orta düzeyde önemli bir fırsat olarak görmektedir.

"Çevre dostu "Yeşil bina" üretimi faaliyetleri" önermesine katılımcıların verdikleri cevapların "orta" düzeyinde ($\overline{X}$ =3,29, OR=3, TD=3) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar çevre dostu, yeşil bina ve üretim faaliyetleri faktörünü orta düzeyde önemli bir fırsat olarak görmektedir.

"Sürdürülebilir yapı malzemelerin üretimi ve satışı" önermesine katılımcıların verdikleri cevapların "orta" düzeyinde ($\overline{X}$ =3,21, OR=3, TD=3) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar sürdürülebilir yapı malzemelerin üretimi ve satışı faktörünü orta düzeyde önemli bir fırsat olarak görmektedir.

"Yenilikçi fikirlere ve alternatiflere yatırım yapmak" önermesine katılımcıların verdikleri cevapların "orta" düzeyinde ($\overline{X}$ =3,27, OR=3, TD=3) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar yenilikçi fikirlere ve alternatiflere yatırım yapmak faktörünü orta düzeyde önemli bir fırsat olarak görmektedir.

"Kültürel değeri olan yapıların restore edilmesi" önermesine katılımcıların verdikleri cevapların "orta" düzeyinde ($\overline{X}$ =3,19, OR=3, TD=3) olduğu görülmektir. Elde edilen sonuçlara göre, katılımcılar kültürel değeri olan yapıların restore edilmesi faktörünü orta düzeyde önemli bir fırsat olarak görmektedir.

4.6. Araştırma Verilerinin Normallik Dağılımı

Araştırmada normallik kurmak için testler yapılmıştır ve bu, normallik varsayımının analiz aşamasında ihlal edilmemesini sağlamak için çok önemlidir. Kalaycı'ya göre araştırmada gözlemlenenin 29 veya daha fazla sayıda olması durumunda normallik için Kolmogorov-Smirnov Testinin kullanılması gerekir (Kalaycı, 2017).

Gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik odaklı faaliyetler ölçeklerinden elde edilen puanları sektördeki toplam iş deneyimi, şirketin hedef pazarı, şirketin büyüklüğü ve şirketin "sürdürülebilirlik" algısı ve bu konudaki girişimcilik faaliyetlerine göre karşılaştırmak için parametrik analiz teknikleri uygulanmıştır. Analizler uygulanmadan önce bazı

varsayımlar kontrol edilmiştir. Bu doğrultuda ölçeklerden elde edilen puanların dağılımını incelemek için çarpıklık ve basıklık katsayıları temel alınmıştır. Çarpıklık katsayılarının ±1 aralığında bulunması verilerin normale oldukça yakın dağıldığını işaret etmektedir (Büyüköztürk, 2007: 40). Bu araştırmada elde edilen çarpıklık katsayıları belirtilen aralıkta yer almıştır ve normal dağılım varsayımı karşılanmıştır (Tablo 17). Varyansların homojenliği varsayımını incelemek için ise Levene testi uygulanmıştır. Elde edilen sonuçlar ilgili varsayımın karşılandığını ve daha sağlıklı karşılaştırma yapabilmek için az sayıda katılımcının bulunduğu bazı gruplar birleştirilerek analize dahil edilmiştir.

Tablo 17. Ölçme Araçlarından Elde Edilen Puanlara Ait Çarpıklık ve Basıklık Katsayıları

Değişkenler	Çarpıklık		Basıklık	
	Değer	SH	Değer	SH
Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlar	-0,24	0,15	-1,35	0,31
Sosyal Boyut	-0,29	0,15	-1,02	0,31
Çevresel Boyut	-0,46	0,15	-0,65	0,31
Ekonomik Boyut	-0,54	0,15	-0,46	0,31
Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetleri	-0,01	0,15	-1,39	0,31
Yasallık Boyutu	-0,16	0,15	-1,09	0,31
Etki Boyutu	-0,01	0,15	-1,15	0,31
Felsefe Boyutu	-0,03	0,15	-1,12	0,31

4.7. Bağımsız Örneklem T Testi Analizi Bulguları

Bağımsız örneklem T testi, birbirinden ayrı gruplardan sağlanan veri değerlerinin ortalamaları arasında istatistiki olarak anlamlı bir fark bulunup bulunmadığını tespit etmek için yapılmaktadır (Can, 2019:115).

Bu bölümde şirketlerin hedef pazarına göre gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı faaliyetler ölçekleri arasında anlamlı bir fark bulunup bulunmadığı bağımsız örneklem t testi ile analiz edilmiştir. Bu sonuçlar Tablo 18'de yer almaktadır.

Tablo 18. Ölçeklerden Elde Edilen Puanların Şirketin Hedef Pazarına Göre Karşılaştırılması

Değişkenler	Şirketin Hedef Pazarı	N	Ort	Ss	t	p*
Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlar	İç pazar	75	3,78	0,65	-0,36	0,72
	Hem iç hem dış Pazar	176	3,81	0,62		
Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetleri	İç pazar	75	3,59	0,70	-0,54	0,59
	Hem iç hem dış Pazar	176	3,64	0,67		

*Bağımsız örneklem t testi uygulanmıştır

Tablo incelendiğinde, gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı faaliyetler ölçeklerinden elde edilen puanların şirketin hedef pazarına göre anlamlı bir farklılık göstermediği belirlenmiştir (p>0,05). Hedef pazarı sadece iç pazar ve hem iç hem dış pazar olan işletmelerde çalışan katılımcıların gayrimenkul sektöründe sürdürülebilirlik sorunlarına yönelik algıları ve gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerin özniteliğine yönelik algıları benzerlik göstermiştir. Buna göre anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

4.8. Anova Analiaiz Bulguları

Anova testi, varyanslar arası karşılaştırma yapan F testi de olarak bilinen çok değişkenli bir istatistiktir (Karagöz 2017:194). Bu bölümde çalışanların iş deneyimlerine, işletmelerin büyüklüğüne ve işletmelerin sürdürülebilirlik vizyonlarına göre gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı faaliyetler ölçekler arasında anlamlı bir fark olup olmadığı Anova analizi ile incelenmiştir. Bu sonuçlar Tablo 19, 20, 21'de yer almaktadır.

Tablo 19. Ölçeklerden Elde Edilen Puanların İş Deneyimine Göre Karşılaştırılması

Değişkenler	Sektördeki Toplam İş Deneyimi	N	$\overline{X}$	Ss	F	p*
Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlar	6 yıl ve altı	89	3,78	0,64	0,32	0,73
	7-10 yıl	45	3,87	0,63		
	11 yıl ve üstü	117	3,80	0,62		

Tablo 19 (Devam) Ölçeklerden Elde Edilen Puanların İş Deneyimine Göre Karşılaştırılması

Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetleri	6 yıl ve altı	89	3,66	0,66	0,16	0,85
	7-10 yıl	45	3,60	0,70		
	11 yıl ve üstü	117	3,62	0,68		

*ANOVA uygulanmıştır

Tablo incelendiğinde, gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı faaliyetler ölçeklerinden elde edilen puanların sektördeki toplam iş deneyimine göre anlamlı bir farklılık göstermediği belirlenmiştir (p>0,05). 6 yıl ve daha az, 7-10 yıl, 11 yıl ve daha fazla mesleki deneyime sahip olan katılımcıların gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerine yönelik algıları benzerlik göstermiştir. Buna göre anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo 20. Ölçeklerden Elde Edilen Puanların Şirketin Büyüklüğüne Göre Karşılaştırılması

Değişkenler	**Şirketin Büyüklüğü**	**N**	**Ort**	**Ss**	**F**	**p***
Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlar	Küçük ve Orta Ölçekli İşletme	140	3,83	0,64	0,26	0,77
	Büyük Ölçekli İşletme	57	3,80	0,61		
	Uluslararası İşletme	54	3,75	0,63		
Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetleri	Küçük ve Orta Ölçekli İşletme	140	3,65	0,71	0,25	0,78
	Büyük Ölçekli İşletme	57	3,58	0,64		
	Uluslararası İşletme	54	3,63	0,65		

*ANOVA uygulanmıştır

Tablo incelendiğinde, gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı faaliyetler ölçeklerinden elde edilen puanların şirketin büyüklüğüne göre anlamlı bir farklılık göstermediği belirlenmiştir (p>0,05). Küçük ve ortak ölçekli, büyük ölçekli ve uluslararası işletmelerde çalışan katılımcıların gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı faaliyetler ölçeklerine yönelik algıları benzerlik göstermiştir. Buna göre anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo 21. Ölçeklerden Elde Edilen Puanların Şirketin Girişimcilik Faaliyetlerine Göre Karşılaştırılması

Değişkenler	Şirketin "Sürdürülebilirlik" Algısı	N	Ort	Ss	F	p*
Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlar	Lider	111	3,79	0,64	0,33	0,72
	Takipçi	92	3,79	0,66		
	İlgili	48	3,87	0,54		
Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetleri	Lider	111	3,65	0,68	1,84	0,16
	Takipçi	92	3,54	0,68		
	İlgili	48	3,77	0,66		

*ANOVA uygulanmıştır

Tablo incelendiğinde, gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı faaliyetler ölçeklerinden elde edilen puanların şirketin "sürdürülebilirlik" algısı ve bu konudaki girişimcilik faaliyetlerine göre anlamlı bir farklılık göstermediği belirlenmiştir (p>0,05). Şirketinin "Sürdürülebilirlik" algısı ve bu konudaki girişimcilik faaliyetleri ile ilgili lider, takipçi ve ilgili şeklinde görüş belirten katılımcıların gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlere algıları benzerlik göstermiştir. Buna göre anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

4.9. Ölçeklerden Sağlanan Sonuçlar Arasındaki İlişkiye Yönelik Pearson Korelasyon Analizi Bulguları

Değişkenler arasındaki ilişkiyi araştırmaya yönelik Person korelasyon katsayısı hesaplanmıştır.

Tablo 22. Ölçeklerden Sağlanan Sonuçlar Arasındaki İlişkiye Yönelik Pearson Korelasyon Katsayısı

Değişkenler		Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetleri
Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlar	R	**,792****
	P	**0,000**
	N	**251**

**p<0,01

Tablo 22 incelendiğinde, gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar ve sürdürülebilirlik odaklı faaliyetler ölçeklerinden ölçeklerinden elde edilen puanlar arasında yüksek düzeyde olumlu ve anlamlı bir ilişkinin olduğu anlaşılmaktadır (r=0,792; p<0,01). Katılımcıların sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerine yönelik algıları arttıkça gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlara yönelik algıları da artış göstermektedir. *Elde edilen sonuçlara göre H1 hipotezi kabul edilmiştir.*

4.10. Ölçekler Arasındaki Etkileri Belirlemeye Yönelik Regresyon Analizi Bulguları

Araştırmanın temel amaçlarından birisi olan; "sürdürülebilirlik sorunları ve sürdürülebilirlik girişimcilik faaliyetleri arasındaki doğrudan ilişkileri incelemek" amacına yönelik olarak çoklu doğrusal regresyon analizleri yapılmıştır. Analizler neticesinde elde edilen bulgular aşağıda sunulmaktadır.

Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar üzerindeki etkisini incelemek için basit doğrusal regresyon analizi uygulanmıştır. Regresyon analizinde hataların bağımsızlığı varsayımını incelemek için Durbin-Watson katsayısı hesaplanmıştır. Bu katsayının (>1,5 ve <2,5) aralığında bulunması, hataların bağımsızlığı varsayımının karşılandığını göstermektedir (Kalaycı, 2017). Hesaplanan Durbin-Watson katsayısı 1,66'dır. Elde edilen katsayı, ilgili varsayımın karşılandığını göstermiştir.

Tablo 23. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlara Etkisini Belirleme Amacıyla Yapılan Regresyon Analizi Sonuçları

Değişken		B	Standart Hata	β	t	p
(Sabit)		26,18	3,05		8,59	0,00
Sürdürülebilirlik Girişimcilik Faaliyetleri	Odaklı	0,81	0,04	0,79	20,47	0,00
R=0,792		R^2=0,627		F=418,97		*p*<0,01

Bağımlı değişken: Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunlar

Tablo 23 incelendiğinde, sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar üzerindeki etkisini belirlemek için oluşturulan regresyon denkleminin istatistiksel olarak anlamlı olduğu anlaşılmaktadır (R=0,792; F=418,97; p<0,01). Gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlara yönelik algıdaki değişimin %63'ü sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlere yönelik algı tarafından açıklanmıştır. Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetler, gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar üzerinde pozitif yönlü ve anlamlı bir etkiye sahiptir (β=0,79; p<0,001). *Elde edilen sonuçlara göre H2 hipotezi kabul edilmiştir.*

4.11. Çoklu Doğrusal Regresyon Analizi Bulguları

Çoklu doğrusal regresyon analizi (Multiple Linear Regression), bir adet bağımlı ve birden fazla bağımsız değişkene sahip regresyon analizi modellerine çok değişkenli regresyon analizi adı verilir (Altunışık vd., 2010: 237). Bu analizlerde bağımsızın ve bağımlı değişkene ortak etkisi R2 değerine bakılarak incelenir.

Analizden önce araştırmadaki değişkenlerin çok değişkenli normal dağılım gösterip göstermediğine ilişkin olarak; standartlaştırılmış hata değerlerine ilişkin grafikler ve değişkenlerle ilgili uç değerler incelenmiştir. Bu bağlamda sağlanan saçılma diyagramının doğrusal bir ilişkiyi tanımladığı histogram ve normal dağılım eğrilerinin normale yaklaşık bir dağılım gösterdiği tespit edilmiştir. Bağımsız değişkenin bağımlı değişken üzerindeki göreceli önem sırasını yorumlamak için β değerleri dikkate alınmıştır. Beta değeri en yüksek olan değişken, en önemli değişken olarak kabul edilmiştir. Diğer taraftan alt boyutlardaki bağımsız değişkenler arasında çoklu bağlantılılık sorununun varlığını incelemek amacıyla tolerans değerleri ve VIF değerleri dikkate alınmıştır. Bağımsız değişkenler ile hata terimleri arasındaki ilişkinin varlığını incelemek için ise Durbin – Watson katsayısı (0 ile 4 arası değerlere sahiptir, 0'a yaklaşan değerler için ilişki yok, 4'e yaklaşan değerler için ilişki var şeklinde yorumlanır) kullanılmıştır.

4.11.1. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sosyal Sorunlar Üzerindeki Etkisi

Nedensellik ilişkisi çerçevesinde ilk olarak "sürdürülebilirlik odaklı girişimci faaliyetlerin gayrimenkul sektöründe yaşanan sosyal sorunlar" üzerindeki etkileri incelenmiştir. Tablo 24'te bu etkiye yönelik sonuçlar bulunmaktadır.

Tablo 24. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunların Sosyal Boyutu Üzerindeki Etkisi Çoklu Regresyon Analizi Sonuçları

Değişkenler	B	Std. Hata	B	t	p	Tol.	VIF
(Sabit)	,966	,179	-	5,552	.000		
Yasallık	.362	.065	.381	5,532	**.000***	,421	2,375
Etki	.208	.066	.215	3.161	**.002***	,433	2,310
Felsefe	.192	.061	.200	3.150	**.002***	,497	2,013
Bağımlı değişken: Sosyal Boyut							
R: 0.711	$R^{2:}$ 0.506		$F_{(3, 555)}$: 84,258		p:0.000		
Durbin-Watson: 1.795							

Tabloya göre analiz sonucu elde edilen VIF tolerans değerleri olan 10'dan yüksek ve 0,20 'den düşük bir değer olmadığından dolayı bağımsız değişkenlerin arasında çoklu bağlantılılığın olmadığı şeklinde yorumlanabilir. Durbin–Watson katsayısı değerinin 1,795 olması ise bağımsız değişkenler ile hata terimleri arasında sorunlu bir ilişkinin olmadığını ifade etmektedir. Ayrıca sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin alt boyutları ile birlikte, sürdürülebilirlik sorunlarının sosyal boyutu ile yüksek düzeyde anlamlı bir ilişkiyi göstermekte (R: .711, R2: .506, p: .000) ve sosyal boyut düzeyindeki toplam varyansın %50'sini açıklamaktadır. Beta katsayılarına (β) göre, sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerindeki göreceli önem sırası; yasallık boyutu, etki (etkililik) ve felsefe (bakış açısı) boyutları şeklindedir. Regresyon katsayılarının anlamlılığına ilişkin t-testi sonuçları incelendiğinde ise, bütün faaliyetlerin sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı etkinin varlığı görülmektedir. Elde edilen bulgular neticesinde; *"H2a: Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık*

niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." "H2d: Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." "H2g: Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." hipotezleri kabul edilmektedir. Sağlanan bulgular (kabul edilen hipotezler) literatürle örtüşmektedir. Nedeni şu ki yasal sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin sosyal sorunların çözümünde daha olumlu bir etkisinin olduğu kabul edilmektedir. Buradaki yasa koyucuların özellikle vatandaşların anayasal hakkı olan güvenli nitelikli barınma ihtiyacının giderilmesi görevi, iş ortamlarının düzenlenmesi ve olumsuz sosyal dışsallıkların azaltılması için çözümler üretmesi beklentisinden kaynaklanmaktadır. Aynı zamanda etki özniteliğine sahip sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin sosyal sorunların çözümünde olumlu bir etkisinin olduğu kabul edilmektedir. Sosyal sorunların çözümünde etkin olabilecek sosyal girişimciler, STK'lar, işletmelerin çeşitli sosyal sorumluluk projeleri ile fayda sağlayabileceği düşüncesi oluşmaktadır. Felsefe özniteliğine sahip sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin sosyal sorunların çözümünde olumlu bir etkisinin olduğu kabul edilmektedir. Toplumsal eğitimlerin, bilinçlenmenin ve buna bağlı bir ortak değerler sistemi oluşmasının sosyal boyutta sürdürülebilirlik sorunlarının çözümüne etkisinin olduğu düşünülmektedir.

4.11.2. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Çevresel Sorunlar Üzerindeki Etkisi

Nedensellik ilişkisi çerçevesinde ilk olarak "sürdürülebilirlik odaklı girişimci faaliyetlerin gayrimenkul sektöründe yaşanan çevresel sorunlar" üzerindeki etkileri incelenmiştir. Tablo 25'te bu etkiye yönelik sonuçlar bulunmaktadır.

Tablo 25. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunların Çevresel Boyutu Üzerindeki Etkisi Çoklu Regresyon Analizi Sonuçları

Değişkenler	B	Std. Hata	B	t	p	Tol.	VIF
(Sabit)	1,042	,222	-	4,694	.000		
Yasallık	.332	.01	.311	4,102	**.000***	,421	2,375
Etki	.329	.81	.303	4.046	**.000***	,433	2,310
Felsefe	.093	.075	.086	1.236	.218	,497	2,013
Bağımlı değişken: Çevresel Boyut							
R: 0.633	$R^{2:}$ 0.401		$F_{(3, 555)}$: 55,068		p:0.000		
Durbin-Watson: 1.855							

Tabloya göre analiz sonucu elde edilen VIF tolerans değerleri olan 10'dan yüksek ve 0,20 'den düşük bir değer olmadığından dolayı bağımsız değişkenlerin arasında çoklu bağlantılılığın olmadığı şeklinde yorumlanabilir. Durbin–Watson katsayısı değerinin 1,855 olması ise bağımsız değişkenler ile hata terimleri arasında sorunlu bir ilişkinin olmadığını ifade etmektedir. Ayrıca sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin alt boyutları ile birlikte, sürdürülebilirlik sorunlarının çevresel boyutu ile yüksek düzeyde anlamlı bir ilişkiyi göstermekte (R: .633, R2: .401, p: .000) ve çevresel boyut düzeyindeki toplam varyansın %40'ını açıklamaktadır. Beta katsayılarına (β) göre, gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin sektördeki çevresel sürdürülebilirlik sorunları üzerindeki göreceli önem sırası; yasallık boyutu, etki ve felsefe boyutları şeklindedir. Regresyon katsayılarının anlamlılığına ilişkin t-testi sonuçları incelendiğinde ise, yasallık ve etki özniteliklerin çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisinin olduğu görülmektedir. Elde edilen bulgular neticesinde; *"H2b: Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." H2e: Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." hipotezleri kabul edilmektedir.* "H2h: Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif

yönde) anlamlı bir etkisi vardır.” hipotezi reddedilmektedir. Elde edilen bu bulgular (kabul edilen hipotezler) literatürle örtüşmektedir. Çünkü yasal sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin çevresel sorunların çözümünde daha olumlu bir etkisinin olduğu kabul edilmektedir. Kuralları yönetenlerin, uygulayanların çevresel dışsallıkları azaltmaya ve çevreyi korumaya yönelik faaliyetlerinin sorunların çözümünde etkili olması beklenmektedir. Aynı zamanda etki özniteliğine sahip sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin çevresel sorunların çözümünde olumlu bir etkisinin olduğu kabul edilmektedir. İşletmelerin, eko girişimcilerin yenilikçi ve inovatif faaliyetlerinin, müşteri tercihlerinin çevresel sorunlar üzerinde olumlu etki oluşturması beklenmektedir. Diğer taraftan felsefe özniteliğinin durumu ise, ölçek model yapısında aynı karakteristik özelliklere sahip diğer bağımsız değişkenlerin, çevresel sorunlar üzerindeki güçlü etkisinden kaynaklandığı düşünülmektedir. Yani regresyon analizinde bağımsız değişkenlerin sayısı arttıkça, modeldeki diğer değişkenlerin gücü azalmaktadır.

4.11.3. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Ekonomik Sorunlar Üzerindeki Etkisi

Nedensellik ilişkisi çerçevesinde ilk olarak “sürdürülebilirlik odaklı girişimci faaliyetlerin gayrimenkul sektöründe yaşanan ekonomik sorunlar” üzerindeki etkileri incelenmiştir. Tablo 26’da bu etkiye yönelik sonuçlar bulunmaktadır.

Tablo 26. Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Sorunların Ekonomik Boyutu Üzerindeki Etkisi Çoklu Regresyon Analizi Sonuçları

Değişkenler	B	Std. Hata	β	t	p	Tol.	VIF
(Sabit)	1,274	,216	-	5,895	.000		
Yasallık	.491	.079	.474	6,223	**.000***	,421	2,375
Etki	.142	.079	.135	1.796	.074	,433	2,310
Felsefe	.076	.073	.073	1.039	.300	,497	2,013
Bağımlı değişken: Ekonomik Boyut							
R: 0.631	$R^{2:}$ 0.398		$F_{(3, 555)}$: 54,343		p:0.000		
Durbin-Watson: 1.956							

Tabloya göre analiz sonucu elde edilen VIF tolerans değerleri olan 10'dan yüksek ve 0,20 'den düşük bir değer olmadığından dolayı bağımsız değişkenlerin arasında çoklu bağlantılılığın olmadığı şeklinde yorumlanabilir. Durbin–Watson katsayısı değerinin 1,956 olması ise bağımsız değişkenler ile hata terimleri arasında sorunlu bir ilişkinin olmadığını ifade etmektedir. Ayrıca sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin alt boyutları ile birlikte, sürdürülebilirlik sorunlarının çevresel boyutu ile yüksek düzeyde anlamlı bir ilişkiyi göstermekte (R: .631, R2: .398, p: .000) ve ekonomik boyut düzeyindeki toplam varyansın %39'unu açıklamaktadır. Beta katsayılarına (β) göre, gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin sektördeki ekonomik sürdürülebilirlik sorunları üzerindeki göreceli önem sırası; yasallık boyutu, etki ve felsefe boyutları şeklindedir. Regresyon katsayılarının anlamlılığına ilişkin t-testi sonuçları incelendiğinde ise, yasallık özniteliğinin ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisinin olduğu görülmektedir. Bu bulgular ışığında; *"H2c: Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır."* H2f: Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." "H2i: Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır." hipotezleri kabul edilmemektedir. Sağlanan bulgular (kabul edilen hipotez) literatürle örtüşmektedir. Çünkü yasal sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlerin ekonomik sorunların çözümünde daha olumlu bir etkisinin olduğu kabul edilmektedir. Bankaların, finansal kuruluşların ve kamu idarelerinin ekonomik sürdürülebilirliğe yönelik yasal uygulamalar sorunların ekonomik boyutu üzerinde etkilidir. Diğer taraftan etki ve felsefe özniteliğinin durumu ise, ölçek model yapısında aynı karakteristik özelliklere sahip diğer bağımsız değişkenlerin, ekonomik sorunlar üzerindeki güçlü etkisinden kaynaklandığı düşünülmektedir. Yani regresyon analizinde bağımsız değişkenlerin sayısı arttıkça, modeldeki diğer değişkenlerin gücü azalmaktadır.

4.12. Hipotezlerin Kabul ve Ret Durumları

Verilerin analizi sonucunda elde edilen bulgulara dayanarak, literatür temelli oluşturulan hipotezlerin büyük çoğunluğu kabul edilirken, bazı hipotezler ise reddedilmiştir. Kabul ve reddedilen hipotezlerin makul sayılabilecek gerekçeleri önceki bölümde tartışılırken, burada hipotezlerin kabul ve ret durumlarını gösteren bilgiler sunulmaktadır. Sektördeki sürdürülebilirlik odaklı faaliyetler ve yaşanan sorunlar arasındaki ilişkilere yönelik geliştirilen hipotezlerin kabul/ret durumu ile ilgili özet bilgiler tablo 27'de sunulmaktadır.

Tablo 27. Hipotezlerin Araştırma Sonuçları

Hipotez Kodları	Hipotezler	Keşifsel Analizler
H1	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri ile gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar arasında anlamlı bir ilişki vardır.	**KABUL**
H2	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.	**KABUL**
H2a	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.	**KABUL**
H2b	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.	**KABUL**
H2c	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin yasallık niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.	**KABUL**
H2d	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.	**KABUL**
H2e	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.	**KABUL**

Tablo 27. (Devam) Hipotezlerin Araştırma Sonuçları

H2f	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin etki niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.	**RET**
H2g	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki sosyal sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.	**KABUL**
H2h	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki çevresel sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.	**RET**
H2i	Sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin felsefe niteliğine sahip olmasının gayrimenkul sektöründeki ekonomik sorunlar üzerinde istatistiksel olarak (pozitif yönde) anlamlı bir etkisi vardır.	**RET**

BEŞİNCİ BÖLÜM

5. SONUÇ, TARTIŞMA VE ÖNERİLER

Bu bölümde araştırmadaki verilerden elde edilen bulgulara dayalı olarak ortaya çıkan neticeler, bunlara bağlı geliştirilen öneriler bulunmaktadır.

5.1. Sonuç ve Tartışma

Öncelikle araştırmaya katılanların ve şirketlerinin profili ile ilgili bilgilere değinilecektir. Katılımcıların gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlara ve sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerine yönelik algılarının araştırıldığı ifadeler, literatür tartışmaları, hipotez sonuçları ile karşılaştırılarak incelenecektir. SOG faaliyetlerindeki fırsatlar ve konut alım tercihleri üzerine elde edilen sonuçlar verilecektir. Son olarak ise hipotezler ve elde edilen bulgulara yönelik sonuçlar sunulacaktır.

Ankete katılanların çoğunluğunun teknik kadrolarda yapı tasarlama ve inşa etme esnasında faaliyette oldukları görülmektedir. Şirketlerin ise yapı inşaatı faaliyeti gösteren küçük ve orta ölçekli işletmeler olduğu görülmektedir. Ayrıca katılanların çoğunluğunun şirketinin sürdürülebilirlik algısını "Lider" olarak tanımladığı görülmektedir. Buna bağlı olarak şirketlerindeki sürdürülebilirlik vizyonunu benimsemeleri ve katkıda bulunmaları beklenebilir.

Araştırmaya katılanların verdiği yanıtlardan elde edilen bulgulara göre sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin sektörde yaşanan sorunlara yönelik etkilerinin olduğu tespit edilmiştir. Sürdürülebilirlik odaklı faaliyetlere yönelik algı arttıkça sektörde yaşanan sorunlara olan farkındalık artmaktadır. Sektördekilerin harekete geçirilmesinin sorunların çözümüne fayda sağladığı da söylenebilir. Schlange'nin 2009 yılında yaptığı çalışmada sürdürülebilirlik odaklı girişimciler için belirlenen paydaş tanım çerçevesi olarak "yasallık", "etki", "felsefe" öznitelikleri

tanımlanmıştır. Elde edilen bu yeni sınıflandırma, yeni bir kavram olarak SOG faaliyetlerinin tabiatına da uygun bulunarak ve diğer sınıflandırmalarla kıyaslanarak tercih edilerek keşfedilmiştir (Schlange, 2009).

Açıklayıcı faktör analizine göre gayrimenkul sektöründeki paydaşların öncelikli SOG faaliyetlerine ve beklentilere ulaşılmaya çalışılmıştır. Tablo 28' de araştırma bulguları sonucu elde edilen öncelikli faaliyetler listelenmiştir.

Tablo 28. Gayrimenkul Sektöründeki Sürdürülebilirlik Odaklı Öncelikli Faaliyetlerin Sınıflandırılması

Yasal	Etki	Felsefe
1. Kentsel dönüşüm uygulamalarının etkinliğinin, sürdürülebilirliğinin artırılması, 2. Bankaların ve finansman kuruluşlarının sürdürülebilirlik yönlü kaynak sağlama faaliyetlerinin etkisinin artırılması, 3. Yapı teknolojilerinin sürdürülebilirlik odaklı geliştirilesi için inovasyon ve altyapı çalışmalarının artırılması, desteklenmesi, 4. Kentleşmenin iç göçe ve yabancı göçüne yönelik olarak planlanması, yönetilmesi, 5. Yasal düzenlemelerin çevrenin ve bütün halkın sosyoekonomik yaşamının sürdürülebilirliğine odaklı olarak uzun vadeli planlanması, kişi ve kurumlara göre değiştirilmemesi	1. Tüketici alışkanlıklarının ve davranışlarının sürdürülebilirlik bilinci ile değiştirilmesi, 2. Artan kentleşmeye bağlı olarak kaynakların verimli kullanılması konusunda yerel yönetimlerin, belediyelerin etkinliğinin artırılması, 3. Bankaların ve finans kuruluşlarının sürdürülebilirlik yönlü girişim ve faaliyetlerinin artırılması,	1. Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ile sürdürülebilirlik bilincinin artırılması, 2. Girişimcilik ekosistemindeki fırsat eşitliğinin sağlanması ve girişimci önceliklerinin sürdürülebilirlik olması, **3.** Üniversitelerdeki sürdürülebilirlik eğitimi ve buna odaklı girişimcilik eğitimlerinin artırılması,

Açıklayıcı faktör analizine göre gayrimenkul sektöründeki öncelikli sorunların belirlenmesine çalışılmıştır. Tablo 29' da araştırma bulguları sonucu belirlenen öncelikli sorunlar boyutlarına göre listelenmiştir.

Tablo 29. Gayrimenkul Sektöründeki Öncelikli Sorunların Sınıflandırılması

Sosyal	Çevresel	Ekonomik
1. Kentlerde yaşayan yabancı göçmenlerin sosyal hayata uyum sorunları, 2. Deprem, çevre gibi toplumsal bilincin artması gereken konularda eğitimlerin eksikliği sorunu 3. Kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinde yerel halkın yaşadığı yer değiştirme, hakların muhafazası gibi sorunlar, 4. Banka konut kredilerindeki değişikliklerin ev sahibi olmak isteyenlere etkisinin fazla olması sorunu, 5. Kentlerde yaşanan gelir adaletsizliği ve buna bağlı nitelikli ev sahibi olmada yaşanan sorunlar,	1. Doğal güzellikleri nedeniyle rant elde etmek amacıyla yapılan çevreyi tahrip eden yapıların varlığı, 2. Çevreye uyumlu olmayan mimari tasarımlı yapılar, 3. Yerel ve doğal yapı malzemesi kullanılmaması nedeniyle doğal çevreye uyum sağlamayan yapıların varlığı, 4. Yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarından yararlanılmaması sorunu	1. Gayrimenkul sektöründeki yasal düzenleme ve uygulamalardaki eksikliklerden faydalanılarak sürdürülebilirlik yönlü önceliklerin göz ardı edilmesi, 2. Sektördeki girişimcilik faaliyetlerinde ekonomik faydanın öncelikli hedef olması öte yandan sosyal ve çevresel faydanın göz ardı edilebilmesi, 3. Gayrimenkulün yatırım aracı olarak menkulleştirilmesinin finansal piyasalarda etkinliğinin, uygulamalarının az ve yetersiz olması,

Faaliyetlerin Yasallık Boyutu

Araştırma hipotezlerine göre gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik odaklı girişimcilerin yasallık özniteliğine sahip faaliyetleri sektördeki ekonomik,

çevresel ve sosyal sorunların çözümünde etkilidir. Literatürde yapılan birçok araştırma bu etkinin bulunduğunu tespit etmiştir (Saint vd., 2019; Schlange, 2009; Markandya vd., 2013; Efeoğlu, 2014; Harkiolakis vd. 2012). Türkiye'de yapılan araştırmalar ile açıklayıcı faktör analizi ile belirlenen faaliyetler ile sektördeki sorunlar arasındaki etki ve ilişki desteklenmektedir.

1. Kentsel dönüşüm uygulamalarının etkinliğinin, sürdürülebilirliğinin artırılmasının sorunların çözümünde etkili olacağı düşünülmektedir.

Zheng'e göre sürdürülebilir kentsel dönüşüm anlayışı; çevre kalitesini artıran, yaşayan çevre üzerindeki olumsuz etkileri yok eden, ayrıca sosyo-ekonomik sorunları gideren ve bu ihtiyaçları karşılayan, sosyal iletişim ağlarını güçlendiren bir bakış açısını ifade etmektedir (Zheng vd., 2014). Yıldız ise Türkiye'de kentsel dönüşümün sadece depreme sağlamlık öncelikli yapılmasının geri döndürülemez kentsel problemlere neden olabileceğini belirtmektedir. Ayrıca kentsel dönüşümde sürdürülebilir bir bakış açısının gelecek nesiller için daha uygun olabileceği düşünülmektedir (Yıldız, 2018).

Belediyeler ve ilgili devlet kurumları sahip oldukları gücü kullanarak sürdürülebilirlik odaklı kentsel dönüşüm gibi uygulamalarda daha etkili olabilirler. Bu faaliyetlerdeki başarının her üç sürdürülebilirlik sorununun çözümüne olumlu etki edeceği düşünülmektedir.

2. Bankaların ve finansman kuruluşlarının da sürdürülebilirlik yönlü faaliyetlere daha fazla kaynak ayırması beklenmektedir.

Türkiye'de kentlerde yaşayan, artan genç nüfusun ve en yoksul %20'lik kısmın nitelikli barınma ve konut ihtiyacı dikkate alınarak uzun vadeli konut finansmanına ve konut talebine yönelik politikalara önem verilmesi faydalı olacaktır. Konut üretimi ve satışlarına rağmen mevduat ve borç altyapısının sağlanamamasından dolayı devletin bu finansal araçları geliştirecek seviyede olması gerekmektedir (Köktürk, 2019). Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde sürdürülebilirlik odaklı finansman anlayışının yasal düzenlemelerdeki eksiklikler, istikrarsız sürdürülebilirlik politikaları, bilgi

yetersizliği ve toplumda sürdürülebilir kalkınma bilincindeki eksiklikler nedeniyle başarılı olamadığı görülmektedir (Kaya, 2010).

Yeşil fonlar dünyada artan bir talep görmekteyken ülkemizde sınırlı kuruluşların kaynak ayırdığı görülmektedir. Konut kredi faizlerinin ve oranlardaki hareketliliğin özellikle kentli nüfusun barınma ihtiyacını karşılamada, ev sahibi olmada önemli etkisi olduğu görülmektedir. Etik bankacılık anlayışı ile çevre, toplum faydasının ön planda tutulduğu adil ve sürdürülebilir bir finansal altyapının sağlanması bütün taraflar için çözüm olarak düşünülebilir.

3. Yapı teknolojilerinin sürdürülebilirlik odaklı geliştirilmesi için inovasyon ve altyapı çalışmalarının artırılması, desteklenmesi gereklidir.

Özsoy'a göre kentleşmeden kaynaklanan çevre kirliliğine karşı kentsel yığılımın önüne geçecek ve sürdürülebilirliği sağlayacak önlemlerin alınması önemlidir. Yeşil teknoloji ithalatının teşviği, toplu taşımanın özendirilmesi ve çevresel enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik yenilenebilir enerji kullanımının özendirilmesi önerilebilir (Özsoy, 2019). Uslu'ya göre çevre dostu ürünler hem devlet hem de özel sektör tarafından teşvik edilmeli, araştırma geliştirme çalışmalarında destek sağlanmalıdır (Uslu vd., 2015). Türkiye'de devletin özellikle çevresel ve sosyal sorunların giderilmesine yönelik AR-GE faaliyetlerine ayırdığı kaynağın kısıtlı olduğu görülmektedir (TÜİK, 2020). Bunun yanında OECD'ye göre ülkemizdeki AB yatırımlarının üçte biri çevre sorunlarına ayrılırken özel sektörün de özellikle atık yönetimi konusunda yatırımlarının arttığı görülmektedir. Ayrıca Türkiye'deki çevresel dışsallıklar kaynaklı vergilerin arttığı görülmektedir (OECD, 2019). 2019-2023 yıllarını kapsayana 11. Kalkınma Planına göre SKH' lerine yönelik olarak Türkiye'de SOG ekosisteminin geliştirilmesi teşvik edilmesine yönelik altyapı çalışmaları planlanmıştır (Ballı, 2020).

Girişimcilik faaliyetlerinin dünyada rekabetçi konuma gelebilmesi için AR-GE altyapısının geliştirilmesi gereklidir. Günümüzde önemli maddi kaynaklar ayrılarak yapılabilen bu faaliyetlerin küçük işletmeler ve yeni girişimciler için de sağlanabilmesi

gerekli görülmektedir. Devletin sağladığı imkanlar ve destekler ile yapılabilecek inovasyonların ve çalışmaların ekonomik, çevresel ve sosyal faydalarının olması beklenebilir.

4. Kentleşmenin iç göçe ve yabancı göçüne yönelik olarak planlanması, yönetilmesi gereklidir.

Türkiye'ye sığınan yaklaşık 3,3 milyon Suriyeli göçmenden 235 bini barınma merkezlerinde iken diğerleri şehirlerde yaşamlarını sürdürmektedirler. 2011 yılından bu yana yoğun bir göç akımına uğrayan Türkiye'nin sürdürülebilir bir göç politikası olması gereklidir. Göçün neden olduğu uyum, eğitim, ülke ekonomisine etkileri, suç-güvenlik, sağlık gibi sorunların yönetilmesi devletin sorumluluğundadır. Göç bakanlığının kurulması, idare ve koordinasyonun tek çatı altından yönetilmesi önerilmektedir (Ertan ve Ertan, 2017). AB ülkelerinde bu sorunların entegrasyonu artırıcı yöntem ve uygulamalar ile çözülmeye çalışıldığı görülmektedir.

Türkiye'deki kent nüfusunda ve özellikle genç işsizlik oranındaki artışa bağlı olarak kentlerden köylere geri göç yaşanmaktadır. Ayrıca kırsal ve kültürel mirasın korunması adına şehirden köylere geri göçün sağlanması amaçlı tarımsal teşvikler ve "ekomüze" gibi uygulamalar da bulunmaktadır. Devletin etkili bir göç yönetimi politikasına sahip olmasının sosyo ekonomik etkisinin fazla olduğu görülmektedir. Ayrıca kırsal kalkınmaya yönelik çalışmaların da çevresel olumlu etkileri olması beklenebilir.

5. Yasal düzenlemelerin çevrenin ve sosyoekonomik hayatın sürdürülebilirliğine odaklı olarak uzun vadeli planlanması beklenmektedir. Bu planların kişi ve kurumların menfaatine göre değiştirilmemesinin sağlanması gereklidir.

Köktürk'e göre plansız ve hızlı yapılaşma arzusu, sağlıklı ve sürdürülebilir bir çevrede yapılacak kentleşmenin önündeki engellerdendir. Yerel yönetimlerin özellikle imar planlarında merkeziyetçi değil katılımcı bir yönetim sergilemesinin önemli olduğu düşünülmektedir (Köktürk, 2019). Uslu'ya göre çevre sorunların çözümü,

hükümet politikası olmak yerine devlet politikası olarak düşünülmelidir (Uslu vd., 2015). Dean ve Mc Mullen'e göre devletin sürdürülebilirlik sorunlarına yönelik teşvik yapılarındaki değişikliklerin girişimciler için fırsatlar sunması beklenmektedir (Dean ve Mc Mullen, 2007). Ballı'ya göre ise Türkiye'deki sürdürlebilirlik odaklı teşvik ve kanunların benzer etkiyi üretebileceği düşünülmektedir. Ayrıca AB müktesebatıyla uyumlu hale getirilen yasal düzenlemelerin de girişimcilik ekosisteminde fırsat eşitliğini sağlayabileceği düşünülmektedir (Ballı, 2020).

Özellikle seçimle değişen yerel yönetimler için çevre ve imar planlarının değişmeden objektif bir kamu politikası olarak belirlenmesi önemli görülmektedir. Katılımcı , uzun vadeli idare politikalarının sosyal ve çevresel sorunlara etkisi yüksektir. Ayrıca kanunlar ile fırsat eşitliğinin sağlanmasının SOG için yeni iş olanaklarının sağlanması bakımından ekonomik olarak olumlu etkisinin olacağı görülmektedir.

Faaliyetlerin Etki Boyutu

Kabul edilen araştırma hipotezlerine göre SOG etki özniteliğine sahip faaliyetlerinin gayrimenkul sektöründeki sosyal ve çevresel sorunlar üzerinde olumlu etkisi bulunmaktadır. Etki özniteliğe sahip kurumların faaliyetleri sektördeki ekonomik sorunlar dışında etkilidir. Literatürde yapılan birçok araştırma bu etkinin bulunduğunu tespit etmiştir (Fowler, 2000; Schlange, 2009; Tilley ve Parish, 2010; Ayuk 2018). Türkiye'de yapılan araştırmalar sektörel faaliyetlerin etkisini desteklemektedir.

1. Tüketici alışkanlıklarının ve davranışlarının sürdürülebilirlik bilinci ile değiştirilmesi,

Yılmazer ve Onay'a göre her sürdürülebilir girişimin tavırları, algıları ve davranışları değiştirme yönünde önemli bir güce sahip olduğu görülmüştür (Yılmazer ve Onay, 2019:257-258). Şirketlerin kurumsal sosyal sorumluluk projelerini iş hayatı gerçeklerini de göz önünde bulundurarak yapmaları sürdürülebilirlik bilincini artırıcı etki oluşturabilmektedir (İyigün, 2013). Ballı'ya göre SOG'lerin başarılı olmalarını

sağlayacak en önemli özellik, tüketicilerin bu bilince sahip olmasıdır. Bu nedenle tüketicilerin tercihlerini yaparken sürdürülebilirlik bilincine yönelik hareket etmeleri gereklidir (Ballı, 2020). Türkiye'de SOG faaliyetlerinin sosyal ve çevresel olumlu etkileri görülmektedir. Fakat tüketici bilincinin yerleşmemesi, sürdürülebilirlik amacına dönük eğitimlerdeki eksiklikler gibi nedenlerden dolayı ekonomik etkisinin az olduğu söylenebilir.

2. Artan kentleşmeye bağlı olarak kaynakların verimli kullanılması konusunda yerel yönetimlerin, belediyelerin etkinliğinin artırılması,

Yerel yönetimlerin özellikle imar planlarında merkeziyetçi değil katılımcı bir yönetim sergilemesinin önemli olduğu düşünülmektedir (Köktürk, 2019). Yerel yönetimlerin ve ilgili kurumların ruhsat, izin aşamalarında yapılarda ahşap, çelik ve taş gibi daha sürdürülebilir malzemelerin kullanımı teşvik edilmesi önerilmektedir (Uz, 2020).

3. Bankaların ve finans kuruluşlarının sürdürülebilirlik yönlü girişim ve faaliyetlerinin artırılması,

Ekonomik sorunların çözümünde uzun vadede getiri olanağı bulunan SOG faaliyetlerinin etki özniteliğine sahip faaliyetlerin kısa vadede ekonomik başarı sağlayamadığına yönelik araştırmalar da mevcuttur (Yazgan vd. 2014). Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde sürdürülebilirlik odaklı finansman anlayışının yasal düzenlemelerdeki eksiklikler, istikrarsız sürdürülebilirlik politikaları, bilgi yetersizliği ve toplumda sürdürülebilir kalkınma bilincindeki eksiklikler nedeniyle başarılı olamadığı görülmektedir (Kaya, 2010).

Özel sektörün sahip olduğu kısıtlı finansman ve elindeki yabancı sermaye ile sosyal ve çevresel sorunlar üzerinde etkili olabildiği görülmektedir. Kamu kaynaklarının verimli kullanılması, uygun politikalar ile özel sektörün sürdürülebilirlik faaliyetlerinin ekonomik olarak teşvik edilmesi faydalı görülmektedir. Dünyadaki önde yeşil şirketler ile ülkemizde ortaklıklar kurulmasının da sosyal ve çevresel olduğu adar ekonomik etkilerinin de olması beklenmektedir.

Faaliyetlerin Felsefe Boyutu

Kabul edilen araştırma hipotezlerine göre sürdürülebilirlik odaklı girişimcilerin felsefe özniteliğine sahip faaliyetlerinin sosyal sorunlar üzerinde olumlu etkisi bulunmaktadır. Çevresel ve ekonomik sorunlarla arasında anlamlı bir etki bulunamamıştır. Literatürde yapılan birçok araştırma sosyal etkinin bulunduğunu tespit etmiştir (Schlange, 2009; İyigün., 2013; Basu vd., 2018; Ploum vd., 2018; Canbakış vd., 2019).

1. Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ile sürdürülebilirlik bilincinin artırılması,

Yeşil teknoloji ithalatının teşviği, toplu taşımanın özendirilmesi ve çevresel enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik yenilenebilir enerji kullanımının özendirilmesi önerilebilir (Özsoy, 2019). Sürdürülebilir kalkınmanın sadece bir devlet politikası olması, bu bilincin toplumdaki tüm kesimlere kazandırılmadığı sürece anlamlı değildir. SOG'lerin başarılı olabilmeleri için tüketicilerin tercihlerinin bilinçli olarak sürdürülebilirlik faydayı sağlayan ürünlere doğru olması da gereklidir (Ballı, 2020). Diğer taraftan felsefe özniteliğine sahip faaliyetlerin çevresel ve ekonomik sorunlara karşı etkili olduğu Türkiye dışındaki araştırmalarda keşfedilmiştir (Schlange, 2009). Ayrıca bazı araştırmalara göre gelir seviyesinde yükselme, kalkınmışlık seviyesi ile çevresel ve diğer boyutlardaki sürdürülebilirlik sorunlara duyarlılığın arttığı görülmektedir. Türkiye'de tıpkı AB ülkelerinde olduğu gibi yenilenebilir enerjinin toplumun tabanına yayılmasının sağlanması ile sürdürülebilirlik bilicinin artabileceği beklenebilir. Bu bilinçle birlikte çevresel ve ekonomik etkinin de artacağı düşünülmektedir.

2. Girişimcilik ekosistemindeki fırsat eşitliğinin sağlanması ve girişimci önceliklerinin sürdürülebilirlik olması,

Kentsel dönüşüm amacıyla kentleşmeye aykırı gecekonduların niteliksiz tekdüze yapılara dönüştürülmesi, günümüzdeki rant ve kar odaklı yüklenicilerden kaynaklanan bir sorunlardır. Sürdürülebilir kalkınma yönlü teşvik edilen konut üretimi

ise bugünün ve geleceğin kaynaklarını yönetebilmeyi sağlarken aynı zamanda olumsuzların da fırsata dönüşmesini sağlayacaktır. (Uz, 2020). Sürdürülebilir mimari felsefesi çevre dostu malzemeler ile doğayla uyumlu bir bakış açısını ifade eder. Geleneksel Türk mimarisi ise iklim odaklı olması ile hem kullanıcılara odaklı hem de yerel malzeme kullanımı ile çevre üzerindeki etkilerini azaltmaya yönelik bir bakış açısına sahiptir (Canbakış vd., 2019). Yeni girişimciler ve küçük işletmelerin mevcut piyasa koşullarında SOG faaliyetlerinde başarılı olmasının zor olduğu görülmektedir (Ballı, 2020). Yasal düzenlemeler ile SOG için sağlanacak teşvik ve sübvansiyonların olumsuz dışsallıkları bir fırsata çevirmesi beklenmektedir. Girişimcilerin yenilik üretme fırsatlarını ortaya çıkartacak AR-GE altyapılarının sağlanmasının faydalı olacağı düşünülmektedir. Beton gibi geri dönüştürülemeyen ve üretimi aşamasında olumsuz çevresel dışsallıkları fazla olan malzemeler yerine yerel, doğal malzemeler kullandırılmasının özendirilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir. Sürdürülebilir mimari felsefenin günümüzde sosyokültürel katkıları olduğu fakat bugünkü şartlarda hızlı kentleşmenin de etkisiyle ne ekonomik ne de çevresel faydayı sağlayamadığı söylenebilir. Bu bakımdan felsefe özniteliğinin mevcut şartlarda çevresel ve ekonomik olumlu katkısının görülmemektedir.

3. Üniversitelerdeki sürdürülebilirlik eğitimi ve buna odaklı girişimcilik eğitimlerinin artırılması,

SOG eğitimleri ile yeni nesillere bazı yetkinlikler ve farkındalıklar kazandırılarak sürdürülebilirlik felsefesinin sorunlara daha etkin çözümler üretebilmesi beklenebilir. Kavramlar, sürdürülebilirlik sorunlarını fırsata çevirme, SOG faaliyetlerinde uzun vadeli finansal hesaplamalar yapma ve iş planı hazırlama gibi bilgiler aktarılması başarıya olumlu etki edebileceği düşünülmektedir (Basu vd., 2008). Ploum ve arkadaşları yaptığı araştırmada SOG'lerin başarılı olabilmeleri için sahip olması gereken yetkinlikler; stratejik yönetim, sistemli düşünme, liderlik ve basiretli düşünme yetkinliğidir ayrıca disiplinlerarası ilişkileri yapılandırma becerisi ve sürdürülebilirlik sorunları, kavramları hakkında yeterli bilgiye sahip olmaktır (Ploum vd.,2018).

Sürdürülebilirlik felsefenin gelişmesi, girişimlerin başarılı olabilmesi için yetkin, bilgili insanların yetiştirilmesi gereklidir. Literatürdeki akademik çalışma yoğunluğu olan ülkeler ile sürdürülebilirlik sorunlarına farkındalık arasında olumlu bir ilişki görülmektedir. Eğitimin her adımında sürdürülebilirlik bilincinin geliştirilmesi ve uygulamalarının yapılması gelecekteki nesillere en önemli katkıdır.

Diğer Analizler

Araştırmada gayrimenkul sektöründe SOG faaliyetleri için ankette belirtilen fırsatların eşit ve orta düzeyde önemli olduğu bulunmuştur. Buradan sektördeki girişimciler için öne çıkan bir fırsat görülmediği sonucuna varılmaktadır. Ayrıca sektördeki yasal düzenlemelerin, mevcut piyasa koşullarının küçük girişimciler için bir fırsat eşitliği sunmadığı sonucuna da varılabilir. Literatürde de benzer sonuçlara ulaşan araştırmalar görülmektedir.

Ankette katılımcıların bireysel konut tercihlerine yönelik verdikleri cevaplar incelenerek yapılan analize göre deprem gibi afetlere dayanıklı, ekonomik olarak ulaşılabilen ve yatırım potansiyeli olan evlerin öncelikli talep edildiği görülmektedir. Piyasa koşullarının, coğrafi koşulların, sürdürülebilirlik bilincinin tüketicilerin konut tercihlerinde etkili olduğu görülmektedir. Çevresel ve sosyal önceliklerin konut tercihinde ön planda olmamasının nedeninin ise değişen kentsel ve sosyo kültürel yapı ile ilgili olabileceği düşünülmektedir. Sürdürülebilirlik odaklı kentsel dönüşüm uygulamalarının alternatifler üreterek tüketici davranışını olumlu yönde değiştirmesi beklenebilir.

Sonuçlar

Devletin ve yerel yönetimlerin sürdürülebilirlik odaklı kentsel dönüşüm prensipleri çerçevesinde artan kent nüfusunun sorunlarını çözmesi çok önemli görülmektedir. Yasal teşvik ve sübvansiyonlar ile sürdürülebilirlik faaliyetleri desteklenmeli, girişimci ekosisteminde fırsat eşitliği sağlanarak sorunların fırsat olarak değerlendirilmesi sağlanmalıdır. Kentlere göçün yönetilmesi, özellikle 2011'den sonra artan yabancı göçmenlerin sorunlarına yönelik göç politikasının etkin koordinasyonu

için Göç Bakanlığı oluşturulması önemli görülmektedir. Kırsala göçün artan genç işsiz nüfusa ve kırsaldaki kaynakların etkin kullanımına yönelik olarak teşvik edilmesi önerilmektedir.

AR-GE projelerinin desteklenmesi, yenilikçi altyapının oluşturulması değerli görülmektedir. Konutlardaki yenilenebilir enerji kullanımı yaygınlaştırılarak sürdürülebilirlik düşüncesinin tabana yayılması sağlanabilir. Bankaların sürdürülebilir, etik bir bakış açısıyla adil bir kaynak sağlayıcı olarak piyasada bulunması faaliyetlerin başarısında önemli bir etken olarak görülmektedir. Konut edindirme kredilerinde sosyal ve çevresel öncelikler göz önünde bulundurularak hareket edilmesinin piyasaya etkisinin olumlu olacağı düşünülmektedir.

Üniversitelerdeki eğitimler ile sürdürülebilirlik düşüncesinin uygulama alanları üzerinde yetkin, bilgili insanlar yetiştirilmelidir. Eğitimin her kademesindeki sürdürülebilirlik bilincine yönelik çalışma ve uygulama gelecek nesillere değerli bir miras olarak görülebilir. Tüketici bilincinin oluşması hem sorunların çözümü hem de SOG faaliyetlerin ekonomik başarısı için önemlidir.

Özetle yasalarla ve geleneklerle toplumda kabul gören tüm kişilerin, kurumların sürdürülebilirliğin sağlanması için daha fazla katkı vermesi beklenmektedir. Gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunların çözümüne odaklanan iş fırsatlarının teşvikler ile desteklenmesi önerilmektedir. Bununla birlikte SOG faaliyetlerinde fırsat eşitliğinin sağlanmasının önemli olduğu görülmektedir. Küçük, büyük bütün işletmelerin eşit, dengeli piyasa koşullarında rekabet edebildiği bir girişimcilik ekosisteminin desteklenmesi önemlidir. Gayrimenkul sektöründeki girişimcilerin yetkinlik ve becerilerinin ön planda tutulmasının da SOG faaliyetlerinin başarısı için gerekli olduğu düşünülmektedir.

Tüketici davranışının, alışkanlıklarının sürdürülebilirlik sorunlarının çözümü yönünde olmasının sağlanması için eğitimlerin ve etkin yasal denetimlerin yapılması gerekmektedir. Toplumun sürdürülebilirlik bilincinin artırılmasının gelecek nesillere katkısının önemli olacağı düşünülmektedir.

5.2. Öneriler

Bu bölümde yapılan araştırmadan elde edilen deneyim ve sonuçlardan yola çıkarak uygulayıcılara ve araştırmacılara önerilerde bulunulmuştur.

5.2.1. Araştırmacılara Öneriler

Bu araştırmada, gayrimenkul sektöründeki yöneticilerden sağlanan veriler ile sektördeki sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin sorunlara etkisinin tespit edilmesine çalışılmıştır. Çalışmada sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetleri ve gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunlar olmak üzere iki değişkenden yararlanılmıştır.

Gelecekte bu konuda araştırma yapmayı düşünen araştırmacılara yol gösterici nitelikte, faaliyetlerin alt boyutlarını belirlemede stratejik öneme sahip kişi ve kurumların öncelikli olarak ortaya konulması önerilmektedir. Literatürde girişimcilik faaliyetlerinin farklı isimler ile adlandırıldığı, tanımlandığı dikkate alınmalıdır. Sektörel sosyal sorunların analizi, diğer boyutlara nispeten daha fazla inceleme ve uzman görüşü gerektirmektir.

Bu çalışma sektörde sürdürülebilirlik odaklı girişimcilerin iş yapış şekillerini ve paydaşlarını analiz etmesi bakımından fayda sağlamaktadır. Bu sayede girişimciler yönetim stratejilerini daha iyi belirlemekte ve faaliyetlerini tanımlamakta başarılı olabileceklerdir. Araştırma kapsamında incelenen girişimciler için sektördeki öncelikli, güncel, talep edilen iş fırsatlarının analizi girişimcilerin fizibilite çalışmalarında ve iş planlarında fayda sağlayabilir. Sürdürülebilirlik boyutları bakımından bireysel konut tercihlerine ilişkin bulgular girişimcilere durum analizi yapma konusunda fayda sağlayabilir.

- Araştırma, gayrimenkul sektörüne yönelik olduğu gibi gelecekteki çalışmalarda başka sektörlere ve endüstrilere ilişkin de ele alınabilir.
- Çeşitli sektörlerdeki sürdürülebilirlik sorunları ve mevcut faaliyetlerin öznitelikleri bakımından sorgulanabilir.

- Araştırmadaki sosyal – ekonomik – çevresel sorunlar başka değişkenler ile kıyaslanabilir.
- Araştırma konusu olan iki derğişken arasındaki ilişki; farklı ülkelerde, bölgelerde incelenebilir.
- Araştırmanın örneklemi, GYODER üyesi işletmelerdeki yöneticiler olarak belirlenirken bu konuda başka sektörel sivil toplum kuruluşlarında da çalışma yapılabilir.
- Araştırmada yöntem olarak hipotez testleri için korelasyon ve çoklu doğrusal regresyon analizleri kullanılmıştır. Gelecekte yapılacak araştırmalarda hipotez testleri için farklı analizler kullanılabilir.

5.2.2. Uygulayıcılara Öneriler

Gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerinin başarılı olması, sosyal, ekonomik ve çevresel sorunların çözümüne olumlu katkıda bulunmaktadır. Girişimcilerin sektördeki değerler zinciri içinde başarılı olabilmeleri için uygulanabilecek faaliyetler ve dikkate alınması gereken noktalar aşağıda belirtilmiştir.

- Konut satın alma tercihleri göz önüne alındığında öncelikle afetlere dayanıklı binaların yapılması gereklidir. Bu konutların ekonomik ve sürdürülebilir olmaları gereklidir.
- Gayrimenkul sektörü ile ilgili kamu kurumlarının sürdürülebilirlik faaliyetlerine yönelik daha etkin uygulamaları hayata geçirilmelidir. Seçimle değişen yerel yönetimler için çevre ve imar planlarının uzun vadeli bir kamu politikası olarak belirlenmesi önemli görülmektedir.
- Sürdürülebilirlik odaklı kentsel dönüşüm uygulamaları için çalışılmalıdır.
- Kentlere ve kentler arasında olan göçün yönetilmesi gereklidir. Bu durumdan kaynaklanan toplumsal sorunların azaltılması yönünde politikalar uygulanmalıdır.

- Kamu kaynaklarının verimli kullanılması, uygun politikalar ile özel sektörün sürdürülebilirlik faaliyetlerinin ekonomik olarak teşvik edilmesi faydalı görülmektedir.
- Dünyadaki önde gelen yeşil şirketler ile ülkemizde ortaklıklar kurulmasının sosyal ve çevresel olduğu kadar ekonomik etkilerinin de olması beklenmektedir.
- Çeşitli iklim koşulları ve yeryüzü şekilleri için alternatif sürdürülebilir yapı rehberlerinin hazırlanması uzun vadede etkili bir çözüm olabilir.
- Çevresel sorunların giderilmesine yönelik araştırma geliştirme çalışmalarına destek verilmelidir.
- Sosyo ekonomik sorunların başında gelen barınma ve hane halkı ekonomisini etkileyen barınma ihtiyacının giderilmesine yönelik uzun vadeli konut finansmanı gibi çözümlerin getirilmesi gerekmektedir.
- Gayrimenkullerin yatırım aracı olarak değerlendirilebileceği sürdürülebilirlik odaklı gayrimenkul yatırım fonları gibi menkulleştirmeye yönelik uygun yatırım ortamları oluşturulmalıdır.
- Sürdürülebilirlik yönlü faaliyetler, "Yeşil Fonlar" gibi çeşitli finansman kaynakları ile daha etkin desteklenmelidir.
- Sürdürülebilir mimari felsefenin sosyokültürel katkıları gibi ekonomik ve çevresel faydasının da artırılmasına yönelik çalışmalar yapılmalıdır.
- Eğitim kurumlarındaki yetkinlik ve bilgi odaklı sürdürülebilirlik konulu eğitimler her disiplinde artırılmalıdır.
- Üniversitelerde SOG konusunda yetkinlik ve bilgi odaklı eğitimler müfredata alınmalı, araştırmalar yapılmalıdır.
- Beton gibi çevresel dışsallıkları üretim ve kullanım aşamasında fazla olan yapı malzemelerine karşı yeşil vergilerin uygulanması gereklidir.
- Çelik, ahşap ve taş gibi doğal yapı malzemelerinin kullanılması teşvik edilmelidir.

- Yapı sektöründeki girişimcilik faaliyetlerindeki fırsat eşitliğinin sağlanması için sermaye değil yetkinlik öncelikli kontrollü iş yapma standartlarının, yasaların getirilmesi gereklidir.

ALTINCI BÖLÜM

6. KAYNAKLAR

Abidin, N. Z., ve Pasquire, C. L. (2005). Delivering sustainability through value management. *Engineering, Construction and Architectural Management. V 12/2,*168-180.

Acar, O. (2010). Emlak Pazarlaması Uygulamalarının Bir Kent Merkezinde İncelenmesi Aydın İli Örneği, *Yüksek Lisans Tezi, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aydın*

Abrams, R. (2003). *The successful business plan and strategies,* The planning, Shop Publisher*,* Kanada, sayfa 33-34.

Aldemir, B. (2011). *Küçük ve Orta Boy İnşaat Firmalarının Girişimcilik Yönelimi.* Yüksek lisana Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Altunışık, R., Coşkun, R., Bayraktaroğlu, S., & Yıldırım, E. (2010). *Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri: SPSS Uygulamalı*, Sakarya Yayıncılık. Baskı, Adapazarı. 130-131-237.

Anbarcı, M, Giran, Ö ve Demir, İ. (2012). Uluslararası Yeşil Bina Sertifika Sistemleri ile Türkiye'deki Bina Enerji Verimliliği Uygulaması*. Engineering Sciences, 7 (1),* 368-383.

Arıkan, S. (2004). *Girişimcilik, Temel Kavramlar ve Bazı Güncel Konular.* Ankara: Siyasal Kitabevi. Sayfa 45.

Arıkan, R. (2004). *Araştırma teknikleri ve rapor hazırlama.* Ankara: Asil Yayın. Sayfa 152.

Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). *Türkiye'de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım.* Metu Jfa, 2, 57-82.

Aykan, E. (2004). Kayseri'de faaliyet gösteren girişimcilerin liderlik özellikleri. *Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1(17),* 213-224.

Aytekin S. (2007). Gayrimenkul Kavramı ve Gayrimenkullerin Kiralanmasında KDV uygulaması. *Mali Çözümler Dergisi (80),* 207-221.

Ayuk, M., Bate, (2018). "Sustainable Development Goals Implementation in an Evolving Global Development Finance Landscape." *Communications of the Japan Association of Real Options and Strategy 10.1* ,16-28.

Ballı, A. (2020). Sürdürülebilirlik, Sürdürülebilir Girişimcilik ve Türkiye'de Sürdürülebilir Girişimcilik. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 11(29), 464-483.

Basu, A., Osland, A., and Solt, M. (2008). A new course on sustainability entrepreneurship. *In VentureWell. Proceedings of Open, the Annual Conference. National Collegiate Inventors & Innovators Alliance 2008* **.** San Jose University. 71-78.

Başar, M. vd. (2019). *Girişimcilik (1. Baskı)***.** Eskişehir: Anadolu Üniveritesi Yayını., s 102-119.

Başar, H. *Araştırmalarda Likert Yanılgıları* http://yunus.hacettepe.edu.tr/~alerbas/yazilar/Likert.doc. İnternet adresinden 30 Mayıs 2017'de alınmıştır.

Baumgartner, S., and Quaas, M. (2010). What is sustainability economics? *Ecological Economics, 69(3),* 445-450.

Belz, F. M., and Binder, J. K. (2017). Sustainable entrepreneurship: A convergent process model. *Business Strategy and the Environment, 26(1),* 1-17.

Bocken, N. M., Short, S. W., Rana, P., ve Evans, S. (2014). A literature and practice review to develop sustainable business model archetypes. *Journal of cleaner production, 65,* 42-56.

Boiral, O., Cayer, M., & Baron, C. M. (2009). The action logics of environmental leadership: A developmental perspective. Journal of business ethics, 85(4), 479-499.

Bolat, B., ve Gözlü, S. (2010). ISO 14000 Çevre Yönetim Sistemi uygulamasında etken olan faktörler. *İTÜDERGİSİ/d, 2(2*). 39-48

Boyd, G. A. (2014). Estimating The Changes in Distiribution of Energy Effieceincy in The U.S. Automobile Assembly Industry. *Energy Economics (42),* 81-87.

Bozkurt, Ö., ve Erdurur, K. (2013). Girişimci kişilik özelliklerinin girişimcilik eğilimindeki etkisi: potansiyel girişimciler üzerinde bir araştırma. *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi. 8(2).* 57-78

Butler Janet B., Sandra Cherie Henderson and Cecily Raiborn (2011). Sustainability and the Balanced Scorecard: Integrating Green Measures into Business Reporting, *Management Accounting Quarterly, 12, 2.* 1-10.

Büyüköztürk, Ş. (2007). *Sosyal bilimler için veri analizi el kitabı* (21. Baskı). Ankara: Pegem A Yayıncılık. S. 40

Brabcova, E. (2008). *Optimal Environmental Tax and the double dividend.* Yüksek Lisans Tezi. Karlova, Çek Cumhuriyeti: University of Karlova. s.35.

BREEAM. (2019). Anasayfa: BREEAM. BREEAM Web Sitesi: https://www.breeam.com/ adresinden 5 Ocak 2019 tarihinde alınmıştır.

Bygrave, W. D., ve Zacharakis, A. (2009). *The portable MBA in entrepreneurship* (Vol. 35). ABD, New York, John Wiley & Sons. (S.1)

Campbell, S. (1996). Green cities, growing cities, just cities?: Urban planning and the contradictions of sustainable development. *Journal of the American Planning Association, 62(3),* 296-312.

Can, A., 2019. *SPSS ile bilimsel araştırma sürecinde nicel veri analizi.* 7. Baskı. Ankara: Pegem Akademi. 115.

Canbakış, B., Taş M. Ve Taş N. (2019). Gelenekselden Moderne Sürdürülebilir Mimari Mekan Üretiminin Örnekler Üzerinden İncelenmesi: Bursa Örneği. *Türkiye Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi,* Gaziantep.

Cantillon, R. (2010). *An Essay on Economic Theory*. (C. Saucier, Çev.) Alabama: Ludwing von Mises Instıtute. (Sayfa 75).

Carson, Rachel Louis (1962), *Silent Spring,* Houghton Mifflin, Boston

CASBEE. (2019). *An Overview of CASBEE. Institute for Building Environment and Energy Conservation* Web Sitesi: http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/overviewE.htm adresinden 6 Ocak 2019 tarihinde alınmıştır

Carayannis, E. G. (2013). *Encyclopedia of creativity, invention, innovation and entrepreneurship*. Springer Science+ Business Media BV, Formerly Kluwer Academic Publishers BV.,. (36-47).

Cato, M.S., Arthur, L., Keenoy, T. ve Smith, R. (2008). Entrepreneurial energy: associative entrepreneurship in the renewable energy sector in Wales,

International Journal of Entrepreneurial Behaviour and Research, Vol. 14 No. 5:313-329.

Cohen and Winn. (2007). Market imperfections, opportunity and sustainable entrepreneurship. *Journal Bussines Of Venturing (22),* 29-49.

Corporateknights.com (2020) 2020 Küresel 100 sıralaması, Web sitesi: https://www.corporateknights.com/reports/2020-global-100/2020-global-100-ranking-15795648/ adresinden 19 Mayıs 2020 tarihinde alınmıştır.

Coulter, M. K. (2001). *Entrepreneurship in action*. Prentice Hall; NewJersey,11

Crals, E., and Vereeck, L. (2005). *The affordability of sustainable entrepreneurship certification for SMEs*. The International Journal of Sustainable Development & World Ecology, 12(2), 173-183.

Ç.Ş. Bakanlığı. (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı). (2018). *Enerji Kimlik Belgesi Alan Bina Sayısı 742 Bini Aştı*! Yalova Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü: https://yalova.csb.gov.tr/enerji-kimlik-belgesi-alan-bina-sayisi-742-bini-asti-haber-231512 adresinden 4 Eylül 2018 tarihinde alınmıştır.

ÇEDBİK, (Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği). (2019). *BEST- Konut Sertifikası*, web sitesi: https://cedbik.org/tr/yesil-bina-7-pg/yesil-bina-degerlendirme-sistemleri-8-pg/cedbik-konut-sertifikasi-12-pg adresinden 15 Ocak 2019 tarihinde alınmıştır.

Çetin, C.; (1996), *Yeniden Yapılanma Girişimcilik Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler ve Bunların Özendirilmesi*, Der Yayınları, İstanbul.

Daşkıran, F., ve Ak, D., (2015). *6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm.* Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 13(3), 264-288.

Dean, T. J., & McMullen, J. S. (2007). *Toward a theory of sustainable entrepreneurship: Reducing environmental degradation through entrepreneurial action.* Journal of business venturing, 22(1), 50-76.

DGNB. (2019, 01 06). *About:DGNB. German Sustainable Building Council (DGNB)* Web sitesi: https://www.dgnb.de/en/council/dgnb/ adresinden 1 Haziran 2019 tarihinde alınmıştır.

Diesendorf, M., (2000), 'Sustainability and sustainable development', in Dunphy, D, Benveniste, J, Griffiths, A and Sutton, P (eds) *Sustainability: The corporate challenge of the 21st century*, Sydney: Allen & Unwin, chap. 2, 19-37.

Dillman, D. A. (2000). Procedures for conducting government-sponsored establishment surveys: Comparisons of the total design method (TDM), a traditional cost-compensation model, and tailored design. *In Proceedings of, Second International Conference on Establishment Surveys, American* Statistical Association, Buffalo Newyork (343-352).

Donaldson, T., ve Preston, L. E. (1995). The stakeholder theory of the corporation: Concepts, evidence, and implications. *Academy of management Review, 20(1),* 65-91.

Driscoll, C., & Starik, M. (2004). The primordial stakeholder: Advancing the conceptual consideration of stakeholder status for the natural environment. *Journal of business ethics*, 49(1), 55-73.

Drucker, P. F. (2001) *The Essential Drucker,* Butterworth-Heinemann Management Yayınevi, Oxford UK 2001 (250-260)

Dursun, İ., ve Alnıaçık, Ü. (2019). Likert Ölçeklerinde Etiketleme Kararları: Kullanılan Etiketler Ölçüm Sonuçlarına Etkiler mi? *Adıyaman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (33),* 148-196.

Durukan, T. (2006). Dünden bugüne girişimcilik ve 21. yüzyılda girişimciliğin önemi. *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi. Cilt 1 sayı 2*. 25-36

Dyllick, T., ve Hockerts, K. (2002). Beyond the business case for corporate sustainability. *Business strategy and the environment, 11(2),* 130-141.

Efeoğlu, E. (2014). Çevreci Açıdan Girişim; Eko-Girişimcilik. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 23(1),* 103-118.

Elkington, J. (1997). Environmental management: Readings and cases, (Editör Michael V. Russo). *The triple bottom line: Sustaiabilty's Accountants.* California, LA: Sage Publications, 49-66.

Er, P. (2012). "Girişimcilik ve Yenilikçilik Kavramlarının İktisadi Düşüncedeki Yeri: Joseph Alois Schumpeter" *Yüksek Lisans Tezi., Konya, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,* S.100

Erdede, S. B., ve Bektaş, S. (2014). *Ekolojik açıdan sürdürülebilir taşınmaz geliştirme ve yeşil bina sertifika sistemleri.* Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 6(1), 1-12.

Erkocaoğlan, E. ve Özgen, P. (2009). Kurumsal girişimcilik ile örgüt yapısı arasındaki ilişki. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 18 (1),* 203-214.

Eryılmaz, T. (2011). Sürdürülebilir Kalkınma Kavramı ve Türkiye'de Sürdürülebilir Kalkınma*. Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Avrupa Birliği ve Uluslararası İlişkiler Enstitüsü. Ankara*. 13-24

Eşkinat, R. (2012). Türk İnşaat Sektöründe TOKİ'nin yeri ve etkisi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı 32 -2*, 159-171.

Ertan, K. A., ve Ertan, B. (2017). Türkiye'nin Göç Politikası. *İktisat ve Sosyal Bilimlerde Güncel Araştırmalar, 1(2),* 7-39.

Fellnhofer, K., Kraus, S., & Bouncken, R. (2014). Sustainable entrepreneurship: a current review of literature. *International Journal of Business Research, 14(3),* 163-172.

Field, A. (2005). *Discovering statistics using SPSS* (2.Basım). Thousand Oaks, CA, US.

Fowler, A. ‘’NGDOs as a Moment in History: Beyond Aid to Social Entrepreneurship or Civic İnnovation?’’ *Third World Quarterly, 2000/ 21(4)*, s. 637-654.

Freeman, R. E. (1984). Strategic management: A stakeholder theory. *Journal of Management Studies, 39(1),* 1-21.

Garvare R. ve Johansson P. (2010) Management for sustainability – A stakeholder theory, *Total Quality Management & Business Excellence, 21:7*, 737-744.

GBCA. (2019). *Greenstar. Green Building Council Australia:* https://new.gbca.org.au/green-star/ adresinden 6 Ocak 2019 tarihinde alınmıştır.

Genç, F. N. (2008). *Türkiye’de kentsel dönüşüm: Mevzuat ve uygulamaların genel görünümü.* Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 15(1), 115-130.

Gökmeral, E. B. (2014). *Sürdürülebilir Ve Bütünleşik Bina Tasarım Süreçlerinde İç Mimarlık,* Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü, s.1

Gökşen, F., ve Güner, C. K. (2017). Sürdürülebilir Kalkınma İçin Ekolojik Yapı Tasarım Kriterleri. *Akademia Disiplinlerarası Bilimsel Araştırmalar Dergisi,3(1),* 92-107.

GRI, Global Reporting Initative, Global Sustainability Standards Board, Web sitesi: https://www.globalreporting.org/standards/global-sustainability-standards-board-gssb/ adresinden 12 Ekim 2019 tarihinde alınmıştır.

Gül, H., & Şahin, K. (2011). Bilgi toplumunda yeni bir liderlik yaklaşımı olarak transformasyonel liderlik ve kamu çalışanlarının transformasyonel liderlik algısı. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 25.* 237-248

Gümrükçüoğlu, Z. Z. (2018). Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası ve Bir yatırım Aracı Olarak Gayrimenkul. *Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü yüksek Lisans Tezi.* İstanbul. S, 33-43

Günaydın, İ. (2014). *Yeşil Vergiler Çevreyi Koruma ve İşsizliği Azaltma Amaçlarını Aynı Zamanda Sağlayabilir mi?* (Editör: İhsan Günaydın) Disiplinler arası Bakış Açısı ile Çevre. İstanbul: Hiperlink Yayınları, 133-134.

Güven, M., (2007). İnşaat Sektöründe Girişimcilik Eğilimlerinin Belirlenmesi. *Doktora Tezi, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*.

GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) (2013) "*2023 Vision 2023 The Next Decade of Real Estate in Turkey"* Web sitesi: https://www.gyoder.org.tr/uploads/Yayınlar/sektorel_yayinlar/GYODER_PDF___20131230162744_2921investors-book-gyoder.pdf adresinden 25 Aralık 2019 tarihinde alınmıştır.

Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., Anderson, R. E., & Tatham, R. L. (1998). *Multivariate data analysis* (Vol. 5, No. 3, pp. 207-219). Upper Saddle River, NJ: Prentice hall.

Hansen E.G., Grosse-Dunker, F., and Reichwald, R. (2009). Sustainability innovation cube-a framework to evaulate sustainability -oriented innovations. *Interneaional Jpournal of Innovation Management, 13(04),* 683-713.

Hammer, J. and Pivo, G. (2016). The Triple Bottom Line and Sustainable Economic Development Theory and Practice. *Economic Development Quarterly, 31(1),* 25–36.

Harkiolakis, N., Prinia, D., & Mourad, L. (2012). Research initiatives of the European Union in the areas of sustainability, entrepreneurship, and poverty alleviation. *Thunderbird International Business Review, 54(1),* 73-78.

Harrison, J. S. (2002). A stakeholder perspective of entrepreneurial activity: beyond normative theory. *The Ruffin Series of the Society for Business* Ethics, 3, 143-150.

Hart, S. L., & Milstein, M. B. (1999). *Global sustainability and the creative destruction of industries*. MIT Sloan Management Review, 41(1), 23.

Hart, S. L., ve Milstein, M. B. (2003). Creating sustainable value. *Academy of Management Perspectives, 17(2),* 56-67.

Hicks, U. K. (1946). The terminology of tax analysis. *The Economic Journal, 56(221),* 38-50.

Hill, Hermann (1993), "Sürdürülebilir Kalkınma için Yeni Yönetim", Kamu Yönetimi, s. 56'dan aktaran Ayşegül Kaplan (1997), *Küresel Çevre Sorunları ve Politikaları*, *Mülkiyeliler Birliği Vakfı Yayınları Tezler Dizisi, Nu. 18*, Ankara

Hockerts, K., ve Wüstenhagen, R. (2010). Greening Goliaths versus emerging Davids — Theorizing about the role of incumbents and new entrants in sustainable entrepreneurship. *Journal of Business Venturing, 25(5),* 481–492.

Honig, B., ve Karlsson, T. (2004*)*. Institutional forces and the written business plan. *Journal of Management, 30(1),* 29–48.

Höhne, N. Braun, H. Fekete, R. Brandsma, J. Larkin, M.G.J. den Elzen, M. Roelfsema, A.F. Hof, H. Böttcher (2012). Greenhouse gas emission reduction

proposals and national climate policies of major economies*, PBL Netherlands Environmental Assessment Agency, Bilthoven, the Netherlands.*S.1-30

Huber, J. (2008). Pioneer countries and the global diffusion of environmental innovations: Theses from the viewpoint of ecological modernisation theory. *Global Environmental Change, 18(3),* 360-367.

IISBE. (2019). *Organization. International Initiative for a Sustainable Built Environment* Web Sitesi: http://www.iisbe.org/about adresinden 1 Haziran 2019 tarihinde alınmıştır.

İncedayı, D. (2004). Çevresel Duyarlılık Bağlamında Davranış Biçimi Olarak Sürdürülebilirlik. *Mimarlar Odası Yayınları, Mimarlık Dergisi, 318,* 39-43.

İyigün, N. (2013). A Research on the Corporate Social Responsibility Perception: An Evidence from Turkey. *International Journal of Business and Social Science(4 (12)),* 160-168.

Jaafar, M., Nuruddin, A. R., and Bakar, S. P. S. A. (2014). Business success and psychological traits of housing developers. *Construction Economics and Building, 14(2),* 57-72.

Jafrin, N., Saif, A. N. M., & Hossain, M. I. (2016). Blue economy in Bangladesh: proposed model and policy recommendations. *Journal of Economics and Sustainable Development, 7(21),* 131-135.

Jobber, D., Fahy, J., and Kavanagh, M. (2006). *Foundations of marketing*. Berkshire, UK, Mc Graw Hill Europe Publications, s.220

Kalaycı, Ş. (2017). *SPSS uygulamalı çok değişkenli istatistik teknikleri* (8. Baskı), Ankara: Asil Yayın Dağıtım.

Kanbar, S. (2018). Sustainable Design of Commercial Buildings Through Embodied Energy Optimization*, Yüksek Lisans Tezi, Gaziantep Üniversitesi Doğal ve Uygulamalı Bilimler Enstitüsü,* Gaziantep.

Kasparoğlu, M, Suri, L. (2019). İmar Barışı. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, 2 (1),* 47-60.

Katsikis, I. N., and Kyrgıdou, L. P. (2007). The Concept of Sustainable Entrepreneurship a Conceptual Framework And Empirical Analysis. *In Academy of Management Proceedings (Vol. 2007, No. 1)*. Briarcliff Manor, NY. 1-6

Karagöz, Y., 2017. *SPSS ve AMOS uygulamalı nitel-nicel-karma bilimsel araştırma yöntemleri ve yayın etiği.* Sivas: Nobel Akademik Yayıncılık.

Kaya, E. Ö. (2010). Sürdürülebilir kalkınma sürecinde bankaların rolü ve Türkiye'de sürdürülebilir bankacılık uygulamaları. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 2(3), 75-94.

Kayalar, M., ve Arslan, E. T. (2009). Ashoka'ya üye sosyal girişimcilerin Türkiye ve Dünyadaki faaliyet alanlarının karşılaştırılması. *Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi, 1(1),* 56-76.

Kazmierski, M., (2008). The Paths and the characteristics of real estate entrepreneurs. 174-183. *Doktora Tezi, Boston, Amerika Birleşik Devletleri: Massachusetts Institute of Technology.* Massachusetts

Keleş, R., Hamamcı, C., ve Çoban, A. (2005). *Çevre Politikası*, İmge Kitabevi. Baskı, Ankara. S. 241-248

Keskin, S. (2016). Yeşil Girişimcilik. *Yalova Sosyal Bilimler Dergisi, 6 (12),* 285-294.

Klewitz, J., ve Hansen, E. G. (2014). Sustainability-oriented innovation of SMEs: a systematic review. *Journal of cleaner production, 65,* 57-75.

Koponen, D. (2012). Conceptual framework for quality of life management: social entrepreneurship perspective. *Economics and management, 17(4),* 1372-1377.

Köktürk, E. (2019) Türkiye'de İmar Sorunları ve Kent, İnşaat ve Ekonomiye Etkileri. *Türkiye Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi,* Gaziantep.

Kula, Erhun (1998), *History of Environmental Economic Thought,* Routledge, London.

Kuratko, D. K., R. V. Montagno and J. S. Hornsby (1990). 'Developing an intrapreneurial assessment instrument for effective corporate entrepreneurial environment', *Strategic Management Journal, Summer Special Issue, 11,* 49-58.

Lam, T., Allen, G. ve Green, K. (2010)." 'Is "neutral" on a Likert scale the same as "Don't know" for informed and uninformed respondents? Effects of serial position and labeling on selection of response options'", *Annual Meeting of the National Council on Measurement in Education,* May 2010, Denver, CA.

Lans, T., Blok, V., and Wesselink, R. (2014). Learning apart and together: towards an integrated competence framework for sustainable entrepreneurship in higher education. *Journal of Cleaner Production, 62*, 37-47.

Linnanen, L. (2002). An Insider's Experiences with Environmental Entrepreneurship, *The Journal of Corporate Environmental Strategy and Practice, Vol. Summer, Issue 38*:71-82

Louis E. Boone, D. L. (2014). *Contemporary Marketing* (16. Baskı). Arkansas: South Western Cengage Learning., s.60-98

Markandya, A., González-Eguino, M., ve Escapa, M. (2013*).* From shadow to green: Linking environmental fiscal reforms and the informal economy. *Energy Economics, 40,* 108-118.

Meadows, Donella H. ve d. (1973), *Limits to Growth: (A Report for the Club of Rome's Project on the Predicament of Mankind)*, Twelfth Edition, Universe Books, New York

McCormick, K., Anderberg, S., Coenen, L., ve Neij, L. (2013). *Advancing sustainable urban transformation.* Journal of cleaner production, 50, 1-11.

Mengüç, B., ve Ozanne, L. K. (2005). Challenges of the "green imperative": A natural resource-based approach to the environmental orientation–business performance relationship. *Journal of Business Research, 58(4),* 430-438.

Meydan H. Cem, (2010), Adalet Algısı – İç Girişimci Davranışlar İlişkisinde Kontrol Odağının Şekillendirici Rolü, *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Sayı: 36,* s.195-222.

Mısırdalı Yangil, F. ve Dil Şahin, M. (2019), Sürdürülebilir Liderlik Ölçeği: Geçerlik ve Güvenirlik Analizi, *BMIJ, (2019), 7(5)* 2124-2147

Mitchell, R. K., Agle, B. R., ve Wood, D. J. (1997). Toward a Theory of Stakeholder Identification and Salience: Defining the Principle of who and What Really Counts. *Academy of Management Review,* 22(4), 853–886.

Moore, C. (1986), Understanding Entrepereneurial Behavior, *Forty Sixth Anual Meeting of the Academy of Management,* Chicago,

Morris, M. H., Kuratko, D. F., and Covin, J. G. (2010). *Corporate entrepreneurship & innovation*. Mason, OH, USA, Cengage Learning.,

Munier, N. (2005*). Introduction to Sustainability: Road to a Better.* Hollanda, Dordrecht: Springer

Munoz, P., and Cohen, B. (2018). Sustainable entrepreneurship research: Taking stock and looking ahead. *Business Strategy and the Environment, 27(3),* 300-322.

MÜSİAD (Müstakil sanayici ve İş Adamları Derneği). (2014). *2014 İnşaat Sektör raporu*, İstanbul: Mavi Ofset

Nakıboğlu, B. (2014). Disiplinlerarası Bakış Açısı ile Çevre (Editör: İhsan Günaydın) içinde, *Sürdürülebilirlikle İlgili Ticari ve Sosyal Faaliyetlerde Pazar Bölümlendirme ve Hedef Kitle Tespiti.* (s. 182-201). İstanbul: Hiperlink Yayınları.

Newman, P., 2007. Policy, Practice and Performance. (Editör Anitra Nelson). *Steering Sustainability in an Urbanizing World.* Amerika Birleşik Devleti. Ashgate Publishing Company S. 17-19.

OECD, (2019). OECD Çevresel Performans İncelemeleri Türkiye Öne Çıkanlar 2019 Raporu, http://www.oecd.org/env/country-reviews/Highlights-Turkiye-2019-TURKISH-WEB.pdf. Adresinden 20.12.2020 tarihinde alınmıştır.

O'Neill Jr, G. D., Hershauer, J. C., & Golden, J. S. (2009). The cultural context of sustainability entrepreneurship. *Greener Management International, (55).* 33-46

Önder, H. (2019). Sürdürülebilir Kalkınma İçin Renkli Ekonomi. (Edt. Süreyya Bengül ve Mine Çelikkol) *İşletme ve Ekonomi Yazıları,* Ekin Yayınevi ,Ankara , 149-163.

Özçelik, F. (2013). Sürdürülebilirlik Performans Karnesi. *Journal Of Yasar University,* 4985-5009.

Özdemir, H. (2009). Kurumsal sosyal sorumluluğun marka imajına etkisi. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Yıl:8 Sayı:15 Bahar (15),* 57-72.

Özdamar, K. (2004). *Paket Programlar ile İstatistiksel Veri Analizi (Çok Değişkenli Analizler) 2*, Kaan Kitabevi, Eskişehir

Özmen, H. (2016). *Yönetim Becerileri ve Liderlik.* K. Çatı içinde, Girişimcilik ve İnovasyon Yönetimi. Ankara: Nobel. (Sayfa :11) (Sayfa :202)

Özmehmet, E. (2008). Dünyada ve Tükiye Sürdürülebilir Kalkinma Yaklaşimlari. *Journal of Yaşar University, 3(12),* 1853-1876.

Özsoy, Z. (2011). *Kurumsal Yönetim ve Yönetim Kurulları*. Ankara: İmge Kitabevi. S. 34

Özsoy, N.F. (2019). Türkiye'de Kentleşme ve Çevresel Kirlilik İlişkisinin İncelenmesi. *Türkiye Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi,* Gaziantep.

Öztürk, M. (2010). İş Planları, Hazırlanması ve Önemi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi, 35*, 197-205.

Pacheco, D. F., Dean, T. J., and Payne, D. S. (2010). Escaping the green prison: Entrepreneurship and the creation of opportunities for sustainable development. *Journal of Business Venturing, 25(5),* 464-480.

Parrish, B., & Foxon, T. (2006). Sustainability Entrepreneurship and Equitable Transitions to a Low-Carbon Economy. *Greener Management International, (55),* 47-62.

Ploum, l. Blok, V. Lans, T. ve Omta, O. (2018). Toward a Validated Competetence Framework for Sustainable Entrepreneurship. *Organization & Environment, 31 (2),* 113-132.

Portney, K. E., 2003. *Taking Sustainable Cities Seriously: Economic Development, the Environment, and Quality of Life in American Cities*. The MIT Press, Londra, İngiltere.

Rodgers, C. (2010). Sustainable entrepreneurship in SMEs: a case study analysis. *Corporate Social Responsibility and Environmental Management, 17(3),* 125–132.

Parasız, M. İ. (2015). *İktisadın ABC'si.* Bursa: Ezgi Kitabevi. (Sayfa 11)

Pinchot, G. (1985). *Introducing theentrepreneur'(product management)*. IEEE Spectrum, 22(4), 74-79.

Raaijmakers, Q. A. W., Van Hoof, A., 't Hart, H., Verbogt, T. F. M. A. ve Vollebergh, W. A. M. (2000). "Adolescents' midpoint responses on Liker-type scale items: Neutral or missing values?", *International Journal of Public Opinion Research, 12(2):*208-2016.

Raudeliuniene, J.; Tvaronavičienė, M.; Dzemyda, I. (2014). Towards economic security and sustainability: key success factors of sustainable entrepreneurship in conditions of global economy, *Journal of Security and Sustainability Issues 3(4):* 71–79.

Rennings, K. (2000). Redefining innovation—eco-innovation research and the contribution from ecological economics. *Ecological economics, 32(2),* 319-332.

Saint Akadiri, S., Alola, A. A., Akadiri, A. C., & Alola, U. V. (2019). *Renewable energy consumption in EU-28 countries: policy toward pollution mitigation and economic sustainability*. Energy Policy, 132, 803-810.

Sarango-Lalangui, P., Santos, J. L. S., & Hormiga, E. (2018). The development of sustainable entrepreneurship research field. *Sustainability, 10(6), 2005*. S 1-19.

Sarısoy, İ. S. (2010). Türkiye'de İnşaat Sektöründeki Kayıtdışı Faaliyetlerin Sosyal Güvenlik Primleri ve Vergisel Açıdan Değerlendirilmesi. *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye Araştırma Merkezi Konferansları.* İstanbul.

Schaltegger, S., ve Wagner, M. (2011). Sustainable entrepreneurship and sustainability innovation: categories and interactions. *Business strategy and the environment, 20(4),* 222-237.

Schaltegger, S. (2002). A Framework for Ecopreneurship; Leeding Bioneers and Environmental Managers to Ecopreneurship, *Greener Management International, No.38:* 45-48

Schaltegger, S., Hansen, E. G., & Lüdeke-Freund, F. (2016). Business Models for Sustainability: Origins, Present Research, and Future Avenues. *Organization & Environment, 29(1),* 3–10.

Schaper, M. (2016). *Making Ecopreneurs: Developing Sustainable Entrepreneurship (Corporate Social Responsibility)*. New York: Routledge. s.34

Schein, S. (2017). A new psychology for sustainability leadership: The hidden power of ecological worldviews. Routledge.45-50

Schlange, L. E. (2009). Stakeholder Identification in Sustainability Entrepreneurship: The Role of Managerial and Organisational Cognition. *Greener Management International (55),* 13-32.

Shepherd, D. A., ve Patzelt, H. (2011). The new field of sustainable entrepreneurship: Studying entrepreneurial action linking "what is to be sustained" with "what is to be developed". *Entrepreneurship theory and practice, 35(1),* 137-163.

Sekaran, U. (1992), *Research Methods for Business*, John Wiley & Sons, New York, NY

Sezici, E., (2019) Sürdürülebilirlik Odaklı İşletmelerde İnsan Kaynakları Yönetimi, İşletme ve Ekonomi Yazıları Sürdürülebilirlik Ekin Yayınevi, Ankara, 199-212

Simmons, J. (2004). "Managing in the post-managerialist era", *Management Decision, Vol. 42 Iss 3/4* .601- 611

Stopford, J. M., and Baden-Fuller, C. W. F. (1994). Creating corporate entrepreneurship. *Strategic Management Journal, 15(7),* 521–536.

Sustainable Development Solutions Network, (2018). SDG Index and Dashboards (Report 2018). Paris: Pica Publishing.

Surdurulebilirisodulleri.com (2020). Hakkında, Web sitesi: https://www.surdurulebilirisodulleri.com/hakkinda/ adresinden 19 Mayıs 2020 tarihinde alınmıştır.

Tang, D. Y., and Zhang, Y. (2020). Do shareholders benefit from green bonds? *Journal of Corporate Finance, 61*, 1-18.

Taşgit Y.E. ve Torun B. (2016). "Yöneticilerin İnovasyon Algısı, İnovasyon Sürecini Yönetme Tarzı ve İşletmelerin İnovasyon Performansı Arasındaki İlişkiler: KOBİ'ler Üzerinde Bir Araştırma" *Yönetim Bilimleri Dergisi V.14 S 28* sayfa 121-156

TDUB, (Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Birliği). (2019). *Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Taşınmaz Değerleme Sistemi hakkında*, https://www.tdub.org.tr/Web/MyContentDetails.aspx?MyContentID=2605&UID=a9e25518-1c02-4a5d-bec4-523db408f935 adresinden 2 Ocak 2019 tarihinde alınmıştır.

Teksöz, G. (2014). Geçmişten ders almak: Sürdürülebilir kalkınma için eğitim. *Boğaziçi Üniversitesi Eğitim Dergisi,* 31(2), 73-97.

Thompson, J., L. G. Alvy ve A. Lees, "Social Entrepreneurship: A New Look at The People and the Potential'', *Management Decision, 2000/38*, 328-338

Tilley, F. and Parrish, B. D., (2010*).* Sustainability entrepreneurship: charting a field in emergence. (Editör: M.Schaper) *Making ecopreneurs: Developing sustainable entrepreneurship*, NewYork. Gower Publishing , 21-41.

Tilley, F and Young, W (2009) Sustainability Entrepreneurs - Could they be the True Wealth Generators of the Future? *Greener Management International, 55.* 79-92.

TOKİ. (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) (2018). *TOKİ Kuruluş ve Tarihçe.* https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce adresinden 5 Mayıs 2018 tarihinde alınmıştır.

TMMOB, (Türkiye Makine Mühendisleri Odaları Birliği). (2018). *TMMOB 2018 iş sağlığı ve güvenliği raporu*, (Yayın no: MMO/689) Ankara: Ankamat Matbaacılık

Trimi, S., and Berbegal-Mirabent, J. (2012*).* Business model innovation in entrepreneurship. *International Entrepreneurship and Management Journal, 8(4),* 449–465.

TÜİK, (2019) *Türkiye'deki Konut satışı istatistikleri.* http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056 adresinden 10 Ocak 2019 tarihinde alınmıştır.

TÜİK, (2020). *Araştırma-Geliştirme Faaliyetleri Araştırması* *https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24865* adresinden 20 Aralık 2020 tarihinde alınmıştır.

UN (Birleşmiş Milletler) (2018). *Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future*. www.un-documents.net: http://www.un-documents.net/ocf-02.htm#I, adresinden 12 Şubat 2018 tarihinde alınmıştır.

UNDP (United Nations Sustainable Development Program) (1987). https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/5987our-common-future.pdf adresinden 12 Şubat 2020 tarihinde alınmıştır.

UNDP-Türkiye. (2018). *UNDP Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri*. http://www.tr.undp.org/content/turkey/tr/home/sustainable-development-goals.html adresinden 29Aralık 2018 tarihinde alınmıştır.

UNESCO (2020). UNESCO Türkiye Milli Komisyonu Sürdürülebilir Kalkınma 2030 Hedefleri İhtisas Komitesi https://www.unesco.org.tr/Pages/108/219/S%C3%BCrd%C3%BCr%C3%BClebilir-Kalk%C4%B1nma-2030-Hedefleri-%C4%B0htisas-Komitesi adresinden 10 Şubat 2020 tarihinde alınmıştır.

USGBC. (2019). *LEED*. U.S. Green Building Council. https://new.usgbc.org/leed adresinden 6 Ocak 2019 tarihinde alınmıştır.

Uslu, Y. D., Hancıoğlu, Y., ve Demir, E. (2015). Applicability to green entrepreneurship in Turkey: A situation analysis. *Procedia-Social and Behavioral Sciences, 195,* 1238-1245.).

Uwuigbe, U., Teddy, O., Uwuigbe, O. R., Emmanuel, O., Asiriuwa, O., Eyitomi, G. A., & Taiwo, O. S. (2018). Sustainability reporting and firm performance: A bi-directional approach. *Academy of Strategic Management Journal, 17(3*), 1-16.

Uz, A. (2020). Sürdürülebilir Kalkınma Ekseninde Konut Üretimi ve Konut Yapı Malzemeleri*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü,*

Van Hemel, C., and Cramer, J. (2002). Barriers and stimuli for ecodesign in SMEs. *Journal of cleaner production, 10(5),* 439-453.

Vos, J. F. ve Achterkamp, M. C., (2006). A framework for making sense of sustainable innovation through stakeholder involvement. *International journal of environmental technology and management,* 6(6), 525-538.

WCED (World Comssion on Enviroment and Development). (1987). *Report of the World Commission on Environment and Development: Our common future.* Editör Volker Hauff, Oxfor University Press

White G. (2005). "How to Report a Company's Sustainability Activities", *Management Accounting Quarterly, Fall, 7, 1:* 36-43.

Wolcott, R. C., and Lippitz, M. J. (2007). The four models of corporate entrepreneurship. *MIT Sloan management review, 49 (1),* 75-82.

Wood, D. J., ve Jones, R. E. (1995). Stakeholder mismatching: A theoretical problem in empirical research on corporate social performance. *The International Journal of Organizational Analysis.v3/3,*229-267.

Yapı *Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Yönetmeliği*, (2018). T.C. Resmi Gazete, 30443, 6 Haziran 2018

Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik, (2019), T.C. Resmi Gazete, 30895, 21 Eylül 2019.

Yapıcı M., (2003). Sürdürülebilir Kalkınma ve Eğitim, *AKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 223-230.

Yazgan, H. İ., Yıldız, M. S., ve Yücel, S. (2014). Temiz Üretimin Firma Performansına Etkisi: Düzce Sanayi İşletmelerinde Bir Araştırma. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 32 (7)* 727-731.

Yazıcıoğlu, Y. ve Erdoğan, S. (2004). *Spss Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri.* Ankara: Detay Yayıncılık. s.49-50

Yeniçeri, Ö. (2002). Örgütleri Etkinleştirme Aracı Olarak Bilgi ve Bilgi Yönetimi, *2023 Dergisi, Sayı:20.* 56-64.

Yıldız, S. (2018). Sürdürülebilir kentsel dönüşüm değerlendirme modeli oluşturulması. *Doktora tezi, Anadolu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Eskişehir, 250-252

Yılmazer, M., ve Onay, M. (2019). Dynamics of Sustainable Entrepreneurship: A Proposed 4S Model. (Editör: İpek Altınbaşak ve Sebnem Burnaz), *Ethics, Social Responsibility and Sustainability in Marketing* Singapur: Springer. 237-261.

Zheng, H. W., Shen, G. Q., & Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal, *Habitat International, 41,* 272-279.

YEDİNCİ BÖLÜM

7. EKLER

EK 1. ARAŞTIRMA ANKET FORMU

Sayın katılımcı; elinizdeki bu anket formu, "Sürdürülebilirlik Odaklı Girişimcilik Faaliyetleri ile Gayrimenkul Sektöründeki Sorunlar Arasındaki ilişkinin İncelenmesi" konulu yüksek lisans tezine veri oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır. Vereceğiniz cevaplar yalnızca bilimsel amaçlar için kullanılacak ve kişisel bilgiler gizli tutulacaktır. Zaman ayırdığınız ve değerli görüşlerinizi paylaşma nezaketinde bulunduğunuz için teşekkür ederiz.

Mehmet İŞGÖRÜCÜ

1) Şirketteki pozisyonunuz?

( ) Üst kademe yönetici

( ) Orta kademe yönetici

( ) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

( ) Mühendis -Mimar

( ) Finans Uzmanı

( ) Diğer

2) Sektördeki toplam iş deneyiminiz?

( ) 0-3 yıl

( ) 4-6 yıl

( ) 7-10 yıl

( ) 11 yıl ve üzeri

3) Dâhil olduğunuz sektör grubu?

( ) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

4) Hedef pazarınız nedir?

( ) İç pazar

( ) Gayrimenkul Geliştirme

( ) Gayrimenkul Satış Danışmanlığı

( ) Gayrimenkul Değerleme

( ) İnşaat Yapı Malzemeleri

( ) Yapı Müteahhitliği

( ) Diğer

5) Şirketinizi nasıl tanımlarsınız?

( ) Küçük ve Orta Ölçekli İşletme

( ) Büyük Ölçekli İşletme

( ) Uluslararası İşletme

( ) Dış pazar

( ) Hem iç hem dış Pazar

6) Aşağıdakilerden hangisi şirketinizin "Sürdürülebilirlik" algısını ve bu konudaki girişimcilik faaliyetlerini en iyi şekilde tanımlar?

( ) Lider

( ) Takipçi

( ) İlgili

( ) İlgisiz

Lütfen gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik sorunlarına yönelik ifadelere ilişkin katılım düzeyinizi belirtiniz.

1.Çok Düşük, 2.Düşük, 3.Orta, 4.Yüksek, 5.Çok Yüksek

1. Sosyal güvence eksiklikleri,	1	2	3	4	5
2. Nitelikli insan gücü eksikliği ,	1	2	3	4	5

3. Gelir adaletsizliği nedeniyle ulaşılabilen nitelikli konut sayısının azlığı,	1	2	3	4	5
4. Kentlere göçün artması,	1	2	3	4	5
5. Jeopolitik riskler nedeniyle yabancı göçmen sayısındaki artış,	1	2	3	4	5
6. Deprem, çevre gibi yapı sektörü ile ilgili eğitimlerin eksikliği,	1	2	3	4	5
7. Kentsel dönüşüm nedeniyle yerel halkın yer değiştirmek zorunda bırakılması,	1	2	3	4	5
8. Binaların yapımında kullanılan malzemeler nedeniyle çevreye salınan sera gazlarının iklimsel değişkliklere neden olması,	1	2	3	4	5
9. Binaların ömürlerini tamamladıktan sonra geri dönüştürülmesinde yaşanan sorunlar,	1	2	3	4	5
10. Tarımsal alanların imara açılması ile	1	2	3	4	5

doğal kaynakların yok olması,					
11. Yenilebilir enerji kullanılmamasından kaynaklanan sera gazı salımının artması,	1	2	3	4	5
12. Yerel yapı malzemelerinin tercih edilmemesi,	1	2	3	4	5
13. Doğal çevre ile uyumlu yapıların yapılmaması,	1	2	3	4	5
14. Binaların çevreye uyumlu olmayan mimari tasarımları,	1	2	3	4	5
15. Doğal güzellikleri nedeniyle rant olanağı fazla olan bölgeleredeki çarpık yapılaşma,	1	2	3	4	5
16. Banka kredi faizlerinin konut satışlarını etkilemesi,	1	2	3	4	5
17. Yapı finasmanında önceliğin ekonomik sürdürülebilirlik olması,	1	2	3	4	5
18. Hane halkı giderlerinin büyük bir	1	2	3	4	5

kısmını barınma ihtiyacının oluşturması,					
19. Gelir adaletsizliği nedeniyle değişen sosyo kültürel yapı,	1	2	3	4	5
20. Gayrimenkulün bireysel yatırım aracı olarak görülmesi,	1	2	3	4	5
21. Gayrimenkullerin menkulleştirilmesi konusunun henüz piyasada yerleşmemiş olması ,	1	2	3	4	5
22. Elde edilebilecek rantın artırılmasına yönelik adil olmayan çalışmalar (yasal düzenlemelerin esnetilmesi gibi)	1	2	3	4	5
23. Yapılardaki ekonomik sürüdürülebilirliğin sosyal ve çevresel sürdürülebilirliğin önüne geçmesi,	1	2	3	4	5

Lütfen sürdürülebilirlik odaklı girişimcilik faaliyetlerine yönelik ifadelere ilişkin katılım düzeyinizi belirtiniz.

1.Kesinlikle Katılmıyorum, 2.Katılmıyorum, 3. Ne Katılıyorum/Ne Katılmıyorum, 4.Katılıyorum, 5.Kesinlikle Katılıyorum					
1. Türkiye'deki yapıların sürdürülebilirliğinin artırılmasının çevresel (ekolojik, enerji, iklim değişikliği) olumlu etkisi fazladır.	1	2	3	4	5
2. Türkiye'deki yapıların sürdürülebilirliğinin artırılmasının sosyal (kültür, eğitim, sosyal adalet) olumlu etkisi fazladır.	1	2	3	4	5
3. Türkiye'deki yapıların sürdürülebilirliğinin artırılmasının ekonomik (gelir adaleti, fırsat eşitliği) olumlu etkisi fazladır.	1	2	3	4	5
4. Türkiye'deki şirketlerin kurumsal sürdürülebilirlik faaliyetlerininin genel etkisi fazladır. (Sosyal sorumuluk projeleri, arge destekleri vb.)	1	2	3	4	5
5. Türkiye'deki yapıların sürdürülebilirliğinin artırılmasının gayrimenkulün değerine olumlu etkisi fazladır.	1	2	3	4	5
6. Türkiye'deki yapıların sürdürülebilirliğinin artırılmasının müşteri davranışını bu alana yönlendirme konusunda etkisi fazladır.	1	2	3	4	5
7. Türkiye'deki yapıların sürdürülebilirliğinin artırılmasının gayrimenkulün bölgedeki diğer gayrimenkul sahiplerine öncülük etmesi yönünde etkisi fazladır.	1	2	3	4	5
8. Belediyelerin yasal düzenlemeleri ve uygulamaları sürdürülebilirlik girişimcilerinin faaliyetlerinde başarılı olması için önemlidir.	1	2	3	4	5
9. Kamu idarelerinin yasal düzenlemeleri ve uygulamaları sürdürülebilirlik girişimcilerinin faaliyetlerinde başarılı olması için önemlidir.	1	2	3	4	5

10. Kentsel dönüşüm düzenlemeleri ve uygulamaları sürdürülebilirlik girişimcilerinin faaliyetlerinde başarılı olması için önemlidir.	1	2	3	4	5
11. Bankaların ve finansman kuruluşlarının önceliğinin sürdürülebilirlik bakış açısı olması sürdürülebilirlik girişimcilerinin faaliyetlerinde başarılı olması için önemlidir.	1	2	3	4	5
12. Sivil toplum kuruluşlarının önceliğinin sürdürülebilirlik bakış açısı olması sürdürülebilirlik girişimcilerinin faaliyetlerinde başarılı olması için önemlidir.	1	2	3	4	5
13. Üniversitelerdeki eğitim politikalarının önceliğinin sürdürülebilirlik bakış açısı olması sürdürülebilirlik girişimcilerinin faaliyetlerinde başarılı olması için önemlidir.	1	2	3	4	5
14. Türkiye'de yapı sektöründe sürdürülebilirlik düşüncesinin gelişmesinde yenilenebilir enerji kullanımının yaygınlaşması önemlidir.	1	2	3	4	5
15. Türkiye'de yapı sektöründe sürdürülebilirlik düşüncesinin gelişmesinde girişimcilerin değerleri ve öncelikleri etkilidir.	1	2	3	4	5
16. Türkiye'de yapı sektöründe sürdürülebilirlik düşüncesinin gelişmesinde kredi finansmanı imkanları etkilidir.	1	2	3	4	5
17. Türkiye'de yapı sektöründe sürdürülebilirlik düşüncesinin gelişmesinde tüketici davranışının, alışkanlıklarının etkisi fazladır.	1	2	3	4	5

18. Türkiye'de yapı sektöründeki sürdürülebilirlik felsefesinin gelişmesinin önündeki en büyük engel hızla artan kent nüfusudur.	1	2	3	4	5
19. Türkiye'de yapı sektöründeki sürdürülebilirlik felsefesinin önündeki en büyük engel popülist politikalar ve yasal düzenlemelerin esnetilmesidir.	1	2	3	4	5
20. Türkiye'de yapı sektöründeki sürdürülebilirlik felsefesinin önündeki en büyük fırsat yapı teknolojisindeki (AR-GE çalışmaları, enerji verimliliği) olumlu değişimdir.	1	2	3	4	5
21. Türkiye'de yapı sektöründeki sürdürülebilirlik felsefesinin gelişmesinde girişimci ekosistemindeki fırsat eşitliğinin sağlanması önemlidir.	1	2	3	4	5

Lütfen gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerde, girişimcilerin fırsat durumlarını değerlendiren ifadelere ilişkin katılım düzeyinizi belirtiniz.

1.Çok Düşük, 2.Düşük, 3.Orta, 4.Yüksek, 5.Çok Yüksek

1. Enerji verimliliği (yenilenebilir ve yenilenemez kaynakların verimli kullanımı)	1	2	3	4	5
2. Hizmet faaliyetleri (mimari tasarım, yeşil bina	1	2	3	4	5

danışmanlıkları, sertifikalandırma vb.)					
3. Çevre dostu "Yeşil bina" üretimi faaliyetleri	1	2	3	4	5
4. Sürdürülebilir yapı malzemelerin üretimi ve satışı	1	2	3	4	5
5. Sürdürülebilir evlerde kullanılabilecek yazılım ve donanım çözümleri	1	2	3	4	5
6. Yenilikçi fikirlere ve alternatiflere yatırım yapmak	1	2	3	4	5
7. Kültürel değeri olan yapıların restore edilmesi	1	2	3	4	5

Lütfen konut satın alırken sürdürülebilirlik konusundaki önceliklerinize ile ilgili ifadelere ilişkin katılım düzeyinizi belirtiniz.

1.Kesinlikle Katılmıyorum, 2.Katılmıyorum, 3. Ne Katılıyorum/Ne Katılmıyorum, 4.Katılıyorum, 5.Kesinlikle Katılıyorum

1. Enerji verimliliği (yenilenebilir kaynakların kullanımı ve yenilenemez kaynakların verimli kullanımı)	1	2	3	4	5
2. Doğal ve yerel yapı malzemesi kullanımı	1	2	3	4	5
3. Satın alma bedelinin bütçenize uygun olması	1	2	3	4	5
4. Ekonomik yatırım kapasitesinin yüksek olması	1	2	3	4	5
5. Etnik ve kültürel yapı geleneğini devam ettiren sürdürülebilir bir yapı olması	1	2	3	4	5
6. Sosyal çeşitliliğin ve yardımlaşmanın fazla olduğu bir bölgede yer alması	1	2	3	4	5
7. Doğal afet ve felaketlere karşı korunaklı olması,	1	2	3	4	5