

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
BANKACILIK VE SİGORTACILIK ENSTİTÜSÜ
BANKACILIK ANA BİLİM DALI

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA
YENİLİKÇİ VE ALTERNATİF
FİNANSMAN MODELLERİ: TOKİ ÖRNEĞİ**

Doktora Tezi

TİMUÇİN KURT

İSTANBUL, 2020

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
BANKACILIK VE SİGORTACILIK ENSTİTÜSÜ
BANKACILIK ANA BİLİM DALI

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA
YENİLİKÇİ VE ALTERNATİF
FİNANSMAN MODELLERİ: TOKİ ÖRNEĞİ**

Doktora Tezi

TİMUÇİN KURT

DANIŞMAN: PROF.DR. BAŞAK TANINMIŞ YÜCEMEMİŞ

İSTANBUL, 2020

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
İÇİNDEKİLER.....	i
TABLOLAR LİSTESİ.....	vi
GRAFİKLER LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xiv
HARİTALAR LİSTESİ.....	xvii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xviii
GİRİŞ.....	1

1. BÖLÜM

KAVRAMSAL VE TEORİK ÇERÇEVE: KENTSEL DÖNÜŞÜM VE FİNANSMAN MODELLERİ

1.1. Kentsel Dönüşüm.....	4
1.1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	4
1.1.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları.....	8
1.1.3. Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanları ve Uygulama Türleri.....	9
1.1.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları.....	10
1.1.5. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Müdahale Yöntemleri.....	11
1.1.5.1. Kentsel Yenileme Odaklı Müdahale Türleri.....	11
1.1.5.2. Kentsel İyileştirme Odaklı Müdahale Türleri.....	12
1.1.5.3. Kentsel Koruma Odaklı Müdahale Türleri.....	13
1.1.6. Kentsel Dönüşüm Süreci, Paydaşlar ve Ortaklık Modelleri.....	14
1.1.6.1. Kentsel Dönüşüm Süreci.....	14
1.1.6.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Paydaşları.....	15
1.1.6.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Ortaklık Modelleri.....	17

1.2. Kentsel Dönüşümün Finansmanı.....	18
1.2.1. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Finansmanın Önemi.....	18
1.2.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Maliyet Faktörleri.....	18
1.2.3. Kentsel Dönüşümün Finansmanına Yönelik Modeller.....	22
1.2.3.1. Klasik Finansman Modelleri.....	24
1.2.3.1.1. Kamu Desteğine Dayalı Finansman Modelleri....	24
1.2.3.1.2. Proje Uygulama Yöntemine Dayalı Finansman Modelleri.....	27
1.2.3.1.3. İşbirliklerine Dayalı Finansman Modelleri.....	28
1.2.3.1.4. Kurumsal Kaynak ve Projenin Gelir Üretme Kapasitesine Dayalı Finansman Modelleri.....	29
1.2.3.1.5. Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman Modelleri.....	31
1.2.3.1.6. Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri.....	32
1.2.3.2. Yenilikçi Finansman Modelleri.....	33
1.2.3.2.1. Kamu Desteğine Dayalı Finansman Modelleri....	33
1.2.3.2.2. Proje Uygulama Yöntemine Dayalı Finansman Modelleri.....	35
1.2.3.2.3. İşbirliklerine Dayalı Finansman Modelleri.....	36
1.2.3.2.4. Kurumsal Kaynak ve Projenin Gelir Üretme Kapasitesine Dayalı Finansman Modelleri.....	36
1.2.3.2.5. Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman Modelleri.....	36
1.2.3.2.6. Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri.....	38
1.2.3.2.7. Faizsiz Finansa Dayalı Finansman Modelleri.....	39
1.2.3.3. Alternatif Finansman Modelleri.....	40
1.2.3.3.1. Kamu Desteğine Dayalı Finansman Modelleri....	40

1.2.3.3.2. İşbirliklerine Dayalı Finansman Modelleri.....	40
1.2.3.3.3. Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman Modelleri.....	41
1.2.3.3.4. Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri.....	42
1.2.3.3.5. Faizsiz Finansa Dayalı Finansman Modelleri.....	44

2. BÖLÜM

DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE KRİZ-BELİRSİZLİK DÖNEMLERİNDE KULLANILAN FİNANSMAN MODELLERİ

2.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Dönemsel Farklılaşma.....	46
2.2. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri ve Finansmanı.....	56
2.2.1. İncelenecek Kentsel Dönüşüm Proje Örneklerinin Belirlenmesi.....	56
2.2.2. İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Genel Özellikleri.....	63
2.2.3. İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapıları.....	67
2.2.4. İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurgusuna Yönelik Değerlendirme.....	86
2.2.5. İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ekonomik Kriz Dönemlerinde Finansmanı.....	89
2.2.5.1. Ekonomik Krizlerin İncelenen Projeler Üzerindeki Etkileri.	89
2.2.5.2. Ekonomik Krizlerden Etkilenen Projelerin Finansmanı.....	101

3. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE KRİZ-BELİRSİZLİK DÖNEMLERİNDE KULLANILAN FİNANSMAN MODELLERİ

3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Dönemsel Farklılaşma....	109
3.2. TOKİ’nin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Finansman Modelleri.....	122

3.2.1. 1984 – 2002 Arası Dönem.....	122
3.2.2. 2003 – 2010 Arası Dönem.....	124
3.2.3. 2011 – 2013 Arası Dönem.....	129
3.2.4. 2014 – 2018 Arası Dönem.....	130
3.2.5. 2018 ve Sonrası Dönem.....	132
3.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri ve Finansmanı.....	134
3.3.1. İncelenecek Kentsel Dönüşüm Proje Örneklerinin Belirlenmesi.....	134
3.3.2. İncelenen Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Genel Özellikleri.....	143
3.3.3. İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapıları.....	147
3.3.4. İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurgusuna Yönelik Değerlendirme.....	163
3.3.5. İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ekonomik Kriz Dönemlerinde Finansmanı.....	166
3.3.5.1. Ekonomik Krizlerin İncelenen Projeler Üzerindeki Etkileri.	166
3.3.5.2. Ekonomik Krizlerden Etkilenen Projelerin Finansmanı.....	170

4. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ FİNANSMANINDA YENİLİKÇİ VE ALTERNATİF MODELLERİN KULLANILMA POTANSİYELİNE İLİŞKİN UYGULAMA

4.1. Uygulamanın Amacı.....	173
4.2. Uygulamaya İlişkin Literatür Taraması.....	173
4.3. Uygulamanın Genel Yöntemi.....	177
4.4. Mülakat Çalışmasının Yöntemi ve Elde Edilen Bulgular.....	180
4.5. Anket Çalışmasının Yöntemi ve Elde Edilen Bulgular.....	205

5. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI İÇİN YENİLİKÇİ VE ALTERNATİF FİNANSMANA DAYALI MODEL ÖNERİSİ

5.1. Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerini İçeren Model Önerisi.....	243
5.1.1. Model Önerisinin Konsepti.....	246
5.1.2. Kurumsal İşleyiş ve Finansal Kaynak Aktarım Modeli Önerisi.....	250
5.1.2.1. Kurumsal İşleyiş Mekanizması Önerisi.....	250
5.1.2.2. Finansal Kaynak Aktarım Mekanizması Önerisi.....	256
5.1.2.3. Karar Destek Mekanizması Önerisi.....	268
5.1.3. Proje Finansmanında Kullanılabilecek Modeller.....	271
5.1.4. Model Önerisinin İşlevsel Etkinliği İçin Öneriler.....	295
5.1.4.1. Kurumsal Düzenleme Önerileri.....	295
5.1.4.2. Yasal Düzenleme Önerileri.....	296
5.1.4.3. Diğer Öneriler.....	296
5.2. Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin TOKİ'nin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılma Potansiyeli.....	298
5.3. Ulusal Kentsel Dönüşüm Hedefinin Maliyeti.....	313
5.4. Kentsel Dönüşümün Ekonomiye ve Finans Sektörüne Muhtemel Etkileri..	319
SONUÇ.....	323
EKLER.....	329
Ek.1: İncelenen Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kullanılan Bilgi Föyü....	329
Ek.2: Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kıyaslama Tablosu.....	330
Ek.3: Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kıyaslama Tablosu...	335
Ek.4: Mülakat Formu.....	338
Ek.5: Anket Formu.....	342
Ek.6: Ulusal Strateji Belgelerinde Kentsel Dönüşümle İlgili Finansman Modellerinin Yer Alma Durumu.....	346
KAYNAKÇA.....	353

TABLÖLAR LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1.1 : Kentsel Dönüşüm Tanımlarında Öne Çıkan Kavramlar.....	6
Tablo 1.2 : Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları.....	9
Tablo 1.3 : Kentsel Dönüşüm Müdahale Yöntemlerinin Karşılaştırılması..	14
Tablo 1.4 : Kentsel Dönüşümün İlk Aşamasında Maliyet Unsurları.....	19
Tablo 1.5 : Kentsel Dönüşümün İkinci Aşamasında Maliyet Unsurları.....	20
Tablo 1.6 : Kentsel Dönüşümün Üçüncü Aşamasında Maliyet Unsurları....	21
Tablo 1.7 : Kentsel Dönüşümün Dördüncü Aşamasında Maliyet Unsurları	21
Tablo 2.1 : Kentsel Dönüşüm Proje Örneklerinin Belirlenmesi İçin Önem/Öncelik Matrisi.....	58
Tablo 2.2 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	59
Tablo 2.3 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Nitelikleri..	64
Tablo 2.4 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Durumları.....	64
Tablo 2.5 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Dönemleri.....	65
Tablo 2.6 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ayırt Edici Özellikleri.....	65
Tablo 2.7 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Merkezine Göre Konumları.....	65
Tablo 2.8 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Büyüklikleri.....	66
Tablo 2.9 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Uygulanan Modeller.....	66
Tablo 2.10 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılan Müdahale Yöntemleri.....	67

Tablo 2.11	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kullanılan Model Sayısı.....	67
Tablo 2.12	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Kullanımları.....	68
Tablo 2.13	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Finansman Modeli Kullanım Yoğunlukları.....	68
Tablo 2.14	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılan Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Sayıları.....	69
Tablo 2.15	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Proje Başına Kullanılan Finansman Modeli Sayıları.....	69
Tablo 2.16	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Finansman Modeli Tercihi.....	70
Tablo 2.17	: Gelişmiş Ülkelerde İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapısı.....	82
Tablo 2.18	: Gelişmekte Olan Ülkelerde İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapısı.....	83
Tablo 2.19	: Az Gelişmiş/Gelişmemiş Ülkelerde İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapısı.....	83
Tablo 2.20	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Finansman Modeli Kullanım Yoğunluğu (%).	85
Tablo 2.21	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurgusunun Başarısı.....	87
Tablo 2.22	: Dünyada Geçmişten Günümüze Yaşanan Ekonomik Krizler....	90
Tablo 2.23	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Süreçlerinde Yaşanan Ekonomik Krizler.....	91
Tablo 2.24	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ekonomik Kriz Dönemleri İle İlişkisi.....	93
Tablo 2.25	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ekonomik Kriz Dönemlerine Göre Dağılımı.....	94

Tablo 2.26	: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ekonomik Krizlerden Etkilenme Durumları.....	95
Tablo 2.27	: Ekonomik Krizlerden Etkilenen Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Genel)..	95
Tablo 2.28	: Ekonomik Krizlerden Etkilenen Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Proje)..	96
Tablo 3.1	: Kentsel Dönüşümün Finansmanına Yönelik Mevzuat Düzenlemeleri.....	120
Tablo 3.2	: 1984'ten Bugüne TOKİ'nin İnşa Ettiği Konut Miktarı (Adet)..	134
Tablo 3.3	: İstatistiki Bölge Birimlerine Göre İllerin Gruplandırılması.....	135
Tablo 3.4	: Deprem Tehlikesine Göre İllerin Gruplandırılması.....	136
Tablo 3.5	: Sosyo-Ekonomik Gelişmişliğe Göre İllerin Gruplandırılması...	136
Tablo 3.6	: 2019 Yılı Gayri Safi Yurtiçi Hâsılaya Göre İllerin Gruplandırılması.....	137
Tablo 3.7	: İllerin 2000-2019 Dönemi Kentsel Dönüşüm Yoğunluğuna Göre İllerin Gruplandırılması.....	137
Tablo 3.8	: Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Seçileceği İlleri Belirleme Kriterleri.....	138
Tablo 3.9	: Türkiye'de İncelenecek Kentsel Dönüşüm Projelerinin Seçileceği İller.....	139
Tablo 3.10	: Türkiye'de Belirlenen İllerin Kriterleri Karşılama Düzeyi.....	140
Tablo 3.11	: Türkiye'de İncelenecek Kentsel Dönüşüm Projelerinin Belirlenmesine Yönelik Önem/Öncelik Matrisi.....	140
Tablo 3.12	: Türkiye'de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	141
Tablo 3.13	: Türkiye'de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Niteliği...	144
Tablo 3.14	: Türkiye'de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Durumları.....	144
Tablo 3.15	: Türkiye'de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Dönemleri.....	144

Tablo 3.16	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ayırt Edici Özellikleri.....	145
Tablo 3.17	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Merkezine Göre Konumları.....	145
Tablo 3.18	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Alan Büyüklükleri.....	146
Tablo 3.19	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Uygulanan Modeller.....	146
Tablo 3.20	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılan Müdahale Yöntemleri.....	147
Tablo 3.21	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kullanılan Model Sayısı.....	148
Tablo 3.22	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Kullanımları.....	148
Tablo 3.23	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Finansman Modeli Kullanım Yoğunlukları.....	149
Tablo 3.24	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılan Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Sayıları.....	149
Tablo 3.25	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Proje Başına Kullanılan Finansman Modeli Sayıları.....	150
Tablo 3.26	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Finansman Modeli Tercihi.....	151
Tablo 3.27	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapısı.....	160
Tablo 3.28	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Finansman Modeli Kullanım Yoğunluğu (%).....	162
Tablo 3.29	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurgusunun Başarısı.....	164

Tablo 3.30	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Süreçlerinde Yaşanan Ekonomik Krizler.....	166
Tablo 3.31	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ekonomik Krizlerden Etkilenme Durumları.....	168
Tablo 3.32	: Ekonomik Krizlerin Etkilenen Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Genel)..	168
Tablo 3.33	: Ekonomik Krizlerin Etkilenen Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Proje)..	169
Tablo 4.1	: Hedef Kütlelerin Belirlenmesinde Esas Alınan Faktörler.....	178
Tablo 4.2	: Mülakat İçin Oluşturulan Hedef Kütle.....	179
Tablo 4.3	: Anket İçin Oluşturulan Hedef Kütle.....	179
Tablo 4.4	: Mülakat Uygulama Sonucu (Genel).....	181
Tablo 4.5	: Mülakat Uygulama Sonucu (Aylara Göre).....	181
Tablo 4.6	: Mülakat Uygulama Sonucu (Paydaş Kategorilerine Göre).....	183
Tablo 4.7	: Mülakat Yapılanların Kategorilere Göre Dağılım.....	184
Tablo 4.8	: Anket Uygulama Sonucu (Genel).....	206
Tablo 4.9	: Anket Uygulama Sonucu (Paydaş Kategorilerine Göre).....	207
Tablo 4.10	: Hata Payı ve Güven Düzeyine Göre Örneklem Büyüklükleri Göstergesi.....	208
Tablo 4.11	: Anket Uygulaması İçin Güvenilirlik Analizi.....	208
Tablo 4.12	: Kentsel Dönüşüme Başlama Dönemleri.....	209
Tablo 4.13	: Kentsel Dönüşüm Yapmayan Kurumların Önümüzdeki Süreçte Kentsel Dönüşüm Yapma Planı.....	209
Tablo 4.14	: Önümüzdeki Süreçte Kentsel Dönüşümde Yapmamanın Finansmanla İlgisi.....	210
Tablo 4.15	: Başlatılan Kentsel Dönüşüm Proje Sayıları.....	210
Tablo 4.16	: Odaklanılan Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	210
Tablo 4.17	: Kentsel Dönüşüm Projelerinde Tercih Edilen Uygulama Modelleri.....	211

Tablo 4.18	: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aksama/Kesintiye Uğrama Durumu.....	212
Tablo 4.19	: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aksama/Kesintiye Uğrama Türleri.....	212
Tablo 4.20	: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aksama/Kesintiye Uğrama Gerekçeleri.....	213
Tablo 4.21	: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasının Ekonomik ve Finansal Gerekçeleri.....	214
Tablo 4.22	: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasının Teknik Gerekçeleri.....	214
Tablo 4.23	: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasının Hukuki Gerekçeleri.....	215
Tablo 4.24	: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasında Diğer Gerekçeler.....	215
Tablo 4.25	: Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Temel Zorluklar.....	216
Tablo 4.26	: Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Zorluk Türleri.....	217
Tablo 4.27	: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Tercih Edilen Modeller.....	219
Tablo 4.28	: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanda Kullanılan Modellerin İhtiyacı Karşılamada Yeterliliği.....	220
Tablo 4.29	: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanında Kullanılabilecek Modeller.....	221
Tablo 4.30	: Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri Hakkında Bilgi Sahibi Olma Durumu.....	222
Tablo 4.31	: Yenilikçi Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanına Katkı Sağlama Potansiyeli.....	224
Tablo 4.32	: Alternatif Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanına Katkı Potansiyeli.....	228

Tablo 4.33	: En Fazla Kabul Gören Yenilikçi/Alternatif Finansman Modelleri.....	231
Tablo 4.34	: Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılma Potansiyeli.....	232
Tablo 4.35	: Yenilikçi ve Alternatif Modeller Dışında Model Önerisi.....	233
Tablo 4.36	: Yenilikçi ve Alternatif Modeller Dışında Önerilen Modeller...	233
Tablo 4.37	: İçinde Bulunulan Ekonomik Koşulların, Ülkedeki Kentsel Dönüşümün Finansmanını Olumsuz Etkileme Durumu.....	234
Tablo 4.38	: Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları İçin Çözüm Olma Potansiyeli.....	235
Tablo 4.39	: Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Çözüm Olmamasına İlişkin Temel Gerekçeler.....	236
Tablo 4.40	: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Etkinliği İçin Yasal Düzenleme Yapılması Gerekliliği.....	236
Tablo 4.41	: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Etkinliği İçin Kurumsal Düzenleme Yapılması Gerekliliği.....	238
Tablo 4.42	: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Etkinliği İçin Düzenleme Yapılması Gereken Diğer Konuların Varlığı...	239
Tablo 4.43	: Anket Sonuçlarının İstatistik Analizleri.....	240
Tablo 4.44	: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kullanılma Potansiyeli.....	241
Tablo 5.1	: Öncelik Analizine Yönelik Faktörler ve Dereceleri.....	270
Tablo 5.2	: Afet Dışı Göstergeler İçin Elde Edilen Ağırlık Değerleri.....	300
Tablo 5.3	: Afet Dışı Göstergeler İçin Endeks Puan Değerleri.....	301
Tablo 5.4	: TOKİ'nin İrdelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurguları.....	306
Tablo 5.5	: Üç Finansman Modeli Önerisinin Proje Finansmanına Katkısı.	310
Tablo 5.6	: Kentsel Dönüşümün Mali Boyutuna Yönelik Görüşler.....	315
Tablo 5.7	: Ulusal Kentsel Dönüşüm Eylem Planı İçin Maliyet Öngörüsü..	316

GRAFİKLER LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Grafik 4.1 : Mülakat Çalışmasının Haftalık Uygulama Sonuçları.....	182
Grafik 4.2 : Anket Geri Dönüşlerinin Dağılımı.....	207
Grafik 4.3 : Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aksama/Kesintiye Uğrama Gerekçeleri.....	213
Grafik 4.4 : Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Temel Zorluklar.....	216
Grafik 4.5 : Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Zorlukların Türleri.	217
Grafik 4.6 : Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Tercih Edilen Modeller.....	218
Grafik 4.7 : Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kullanılan Modellerin İhtiyacı Karşılamada Yeterliliği (Sektörel Bazda)	220
Grafik 4.8 : Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri Hakkında Bilgi Sahibi Olma Durumu.....	222
Grafik 4.9 : Yenilikçi Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanına Katkı Sağlama Potansiyeli.....	226
Grafik 4.10 : Alternatif Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Projelerine Katkı Sağlama Potansiyeli.....	230
Grafik 4.11 : İçinde Bulunulan Ekonomik Koşulların, Ülkedeki Kentsel Dönüşümün Finansmanını Olumsuz Etkileme Durumu (Sektörel Bazda).....	234
Grafik 4.12 : Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanı İçin Çözüm Olma Potansiyeli.....	235
Grafik 4.13 : Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Modellerinin Kullanılma Potansiyeli.....	242
Grafik 5.1 : Mahalle Endeks Değerlerine Göre Odaklanma Bölgeleri.....	303

ŞEKİLLER LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1.1 : Kentsel Dönüşüme Konu Uygulama Türleri.....	9
Şekil 1.2 : Kentsel Dönüşüm Müdahale Türleri.....	11
Şekil 1.3 : Kentsel Dönüşüm Genel Uygulama Süreci.....	15
Şekil 1.4 : Kentsel Dönüşümün Paydaşları.....	16
Şekil 1.5 : Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Finansman Modelleri.....	25
Şekil 2.1 : Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci.....	55
Şekil 2.2 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller (Genel).....	71
Şekil 2.3 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Uygulama Sürecine Göre Öne Çıkan Modeller	72
Şekil 2.4 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kıtalar Göre Öne Çıkan Modeller.....	73
Şekil 2.5 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Dönemlere Göre Öne Çıkan Modeller.....	74
Şekil 2.6 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kentsel Dönüşüm Türlerine Göre Öne Çıkan Modeller.....	75
Şekil 2.7 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Ülkelere Göre Öne Çıkan Modeller.....	76
Şekil 2.8 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Ülkelerin Gelişmişlik Düzeyine Göre Öne Çıkan Modeller.....	77
Şekil 2.9 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Ülkelerin Ekonomik Gelişmişlik Düzeyine Göre Öne Çıkan Modeller.....	77

Şekil 2.10	: Dünyada İncelenen Kamu-Özel İşbirliğiyle Yürütülen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller....	79
Şekil 2.11	: Dünyada İncelenen Kamu-Özel İşbirliğiyle Yürütülen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Proje Türüne Göre Öne Çıkan Modeller.....	80
Şekil 2.12	: Dünyada İncelenen Kamu-Kamu İşbirliği İle Yürütülen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller.....	81
Şekil 3.1	: Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci.....	121
Şekil 3.2	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller (Genel).....	152
Şekil 3.3	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Dönemlere Göre Öne Çıkan Modeller.....	153
Şekil 3.4	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında İllerin Gelir Düzeyine Göre Öne Çıkan Modeller.....	154
Şekil 3.5	: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Uygulama Modellerine Göre Öne Çıkan Modeller.....	155
Şekil 3.6	: Türkiye’de İncelenen Kamu-Özel Sektör Ortaklığıyla Yürütülen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller.....	157
Şekil 3.7	: Türkiye’de İncelenen Gayrimenkul Geliştirme Odaklı Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller.....	157
Şekil 3.8	: Türkiye’de İncelenen TOKİ-Yerel İdare İşbirliğiyle Yürütülen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller.....	158
Şekil 5.1	: Kentsel Dönüşüm İçin İşleyiş Mekanizması Önerisi.....	250
Şekil 5.2	: Kentsel Dönüşüm İçin Kurumsal İşleyiş Mekanizması Önerisi.	251

Şekil 5.3	: Kentsel Dönüşüm ve Konut İdaresi'nin Faaliyet Alanları.....	252
Şekil 5.4	: Kentsel Dönüşüm İçin Finansal Kaynak Mekanizması Önerisi.	257
Şekil 5.5	: Bölgesel Kentsel Dönüşüm Fonuna Kaynak Aktarım Önerisi...	258
Şekil 5.6	: Yerel Kentsel Dönüşüm Fonuna Kaynak Aktarım Önerisi.....	259
Şekil 5.7	: Önem Analizi İçin Temel Kriterler.....	268
Şekil 5.8	: Odaklanılması Gereken Kentsel Dönüşüm Alanları Matrisi.....	269
Şekil 5.9	: Kamu ve Özel Sektör Açısından Proje Tercih Durumları.....	270
Şekil 5.10	: Proje Tercih Edilme Durumlarına Göre Sınıflama.....	271
Şekil 5.11	: Kentsel Dönüşümün Maliyetine Yönelik Tasarruf Kalemleri...	274
Şekil 5.12	: Kamusal Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Finansman Kurgusu.	276
Şekil 5.13	: Kamusal Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerine Yönelik Kurgu.....	278
Şekil 5.14	: Kamusal Kentsel Dönüşüm Projelerinde Çapraz Finansman....	285
Şekil 5.15	: Kamu-Özel Sektör İşbirliği ile Gerçekleştirilecek Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Finansman Kurgusu.....	288
Şekil 5.16	: Türkiye İçin Önerilen Finansman Modellerinin Uygulanma Kabiliyeti.....	294
Şekil 5.17	: İstanbul'daki Mahalleler İçin Önceliklendirme Endeksi.....	302
Şekil 5.18	: TOKİ'nin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Finansman Modeli Kullanımı.....	307

HARİTALAR LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Harita 2.1 : Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Dünya Genelindeki Dağılımı.....	62
Harita 3.1 : Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ülke Genelindeki Dağılımı.....	142
Harita 5.1 : Kentsel Dönüşüm Bölge Ajansları İçin Faaliyet Alanları.....	254
Harita 5.2 : İstanbul’da Kentsel Dönüşümde Odaklanılması Gereken Mahalleler.....	303

KISALTMALAR LİSTESİ

2B	:	Orman Vastfını Kaybetmiş Hazine Arazisi
AB	:	Avrupa Birliği
ABD	:	Amerika Birleşik Devletleri
AFAD	:	Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
a.g.e.	:	Adı Geçen Eser
a.g.g.	:	Adı Geçen Görüşme
a.g.i.s.	:	Adı Geçen İnternet Sitesi
a.g.k.	:	Adı Geçen Kanun
a.g.m.	:	Adı Geçen Makale
a.g.r.	:	Adı Geçen Rapor
a.g.t.	:	Adı Geçen Tez
ANTEPE	:	Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.
AVM	:	Alışveriş Merkezi
Bakanlık	:	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
BDDK	:	Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurumu
BESOB	:	Bursa Esnaf ve Sanatkârlar Odalar Birliği
Bkz.	:	Bakınız
CBD	:	Merkezi İş Alanı (Central Business District)
CİMER	:	Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi
Covid-19	:	Koronavirüs Hastalığı
çev.	:	Çeviren
DASK	:	Doğal Afet Sigortaları Kurumu
DÖKİ	:	Kentsel Dönüşüm ve Konut İdaresi
drl.	:	Derleyen
EBRD	:	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (European Reconstruction and Development Bank)
EIB	:	Avrupa Yatırım Bankası (European Investment Bank)

ERDF	: Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu (European Regional Development Fund)
ESKON	: Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
EXPO	: Dünya Fuarı (Exposition)
G20	: Dünyanın En Büyük 19 Ekonomisine Sahip Ülkeler İle Avrupa Birliği Komisyonu'ndan Oluşan Topluluk.
GABORAS	: Gayrimenkul Borsası A.Ş.
GEÇAK	: Gecekonudan Çağdaş Konuta Projesi
GHF	: Dünya Mirası Fonu (Global Heritage Fund)
GSYH	: Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
IBRD	: Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (International Bank for Reconstruction and Development)
IDA	: Uluslararası Kalkınma Birliği (International Development Association)
IADB	: Amerikalılar Arası Kalkınma Bankası (Inter American Development Bank)
IDB	: İslam Kalkınma Bankası (Islamic Development Bank)
IFC	: Uluslararası Finans Kurumu (International Finance Corporation)
IIFM	: Uluslararası İslami Finans Piyasası (International Islamic Financial Market)
IMF	: Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund)
İLBANK	: İller Bankası A.Ş.
IPA	: Avrupa Birliği Katılım Öncesi Mali Yardım Aracı (Instrument for Pre-accession Assistance)
JBIC	: Japon Uluslararası İşbirliği Bankası (Japan Bank for International Cooperation)

JESSICA	:	Şehir Bölgelerinde Sürdürülebilir Yatırım İçin Ortak Avrupa Desteği (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas)
JICA	:	Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (Japan International Cooperation Agency)
KAKS	:	Kat Alanı Kat Sayısı
KDV	:	Katma Değer Vergisi
KİPTAŞ	:	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
KONUTDER	:	Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği
KUDEB	:	Koruma Uygulama ve Denetim Büroları
m.	:	Madde
MEDA	:	Akdeniz Ülkeleri Ortaklığı Programı (MESures D'Accompagnement)
MegaİST	:	Afet Risk Yönetimi İçin Mega Şehir Gösterge Sistemi Çalışması
MIGA	:	Dünya Bankası Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı (Multilateral Investment Guarantee Agency)
NIB	:	Nordik Yatırım Bankası (Nordic Investment Bank)
ÖTV	:	Özel Tüketim Vergisi
PM	:	Karlılık Oranı (Profit Margin)
PORTAŞ	:	Ankara Büyükşehir Belediyesi Proje Organizasyon İnşaat A.Ş.
s.	:	Sayfa
SEGE	:	Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik
SPK	:	Sermaye Piyasası Kurulu
SPSS	:	Sosyal Bilimler İçin İstatistik Paketi (Statistical Package for the Social Sciences)
ss.	:	Sayfa Aralığı
STK	:	Sivil Toplum Kuruluşu
SWOT	:	Güçlü, Zayıf Yönler ile Fırsat ve Tehditler Analizi
TAKASBANK	:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TAKS	:	Taban Alanı Kat Sayısı
TBMM	:	Türkiye Büyük Millet Meclisi

TCMB	:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TKBB	:	Türkiye Katılım Bankaları Birliği
TL	:	Türk Lirası
TMMOB	:	Türk Mimar ve Mühendis Odaları Birliği
TOBAŞ	:	TOKİ-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş.
TOKİ	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TOKİBANK	:	Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası
TÜBİTAK	:	Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
TÜFE	:	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
UNESCO	:	Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization)
URBACT	:	Avrupa Bölgesel Gelişme Fonu Programı
URBAN	:	Avrupa Birliği Yerel Girişim Programı
ÜFE	:	Üretici Fiyat Endeksi
VDMK	:	Varlığa Dayalı Menkul Kıymet
VTMK	:	Varlık Teminatlı Menkul Kıymet
WB	:	Dünya Bankası (World Bank)
Yİ-ÜFE	:	Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi

GİRİŞ

Türkiye’de 1950’li yıllardan sonra önemli sosyal ve ekonomik değişimler yaşanmış, sanayileşme ve beraberinde getirdiği kentleşme olgusu ile kırsal nüfus çözülmeye başlamıştır. Bu sürecin neticesinde, 1960’lardan itibaren artarak yaşanan kırdan kente yoğun göç hareketi ile şehirlerimizde hem sağlıklı bir çevrede yaşam için gerekli koşulları sağlayamayan hem de başta deprem olmak üzere afet riskleri açısından tehlike arz eden çok sayıda sorunlu yerleşim dokusu oluşmuştur. Bu sebeplerle Türkiye’de 2019 yılında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, ülke genelinde dönüştürülmesi gereken 6,7 milyon konuttan “acil/öncelikli” dönüşüm kapsamında yer alan 1,5 milyonunun önümüzdeki beş yıl içerisinde dönüşümünün sağlanacağı ilan edilmiştir. Bu kapsamda, her yıl 300 bin konutun dönüşümünün sağlanması hedeflenmektedir.

Dolayısıyla, bu ölçekteki kentsel dönüşüm uygulamasının teknik ve finansal açıdan aksamadan sürdürülebilmesi kritik önemdedir. Bu noktada ise ülkemizdeki uygulamalarda eksikliği görülen kentsel dönüşümün mekânsal, organizasyon ve finansman kurgularının bir bütün olarak ele alınması oldukça önemlidir. Bununla birlikte, 1999 Marmara Depremi’nin ardından başta İstanbul olmak üzere birçok şehirde başlatılan kentsel dönüşüm çalışmalarında gelinen aşama itibari ile sürecin doğru kurgulanamamasının neden olduğu finansal darboğaz kaynaklı bir tıkanma söz konusudur. Ayrıca, 2020 yılından itibaren tüm dünya gibi ülkemizi de olumsuz etkileyen Covid-19 pandemisi, özellikle 2018 sonrasında daha belirgin hale gelen kentsel dönüşümde finansman kaynağı temini sorununun önümüzdeki süreçte derinleşmesi riskini arttırmaktadır.

Diğer taraftan, ülkemizde kamu ya da özel sektör tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşümün finansmanı genellikle yüksek imar hakkı (emsal) artışları ile sağlansa da gelinen aşamada bunun hem finansal hem de sağlıklı kentleşme açısından sürdürülebilir olmadığı birçok olumsuz deneyimle ortaya çıkmıştır. Özel sektörün de bankalardan kredi temini imkanı gittikçe zorlaşmaktadır. Bu koşullarda, ülkemizin acil ihtiyacı olan kentsel dönüşümün finansmanının sürdürülebilir şekilde temini için “klasik” modellerin dışında farklı finansman modellerinden de yararlanma imkânları değerlendirilmelidir.

Tez çalışması ile ulusal kentsel dönüşüm hedefimizin ekonomik belirsizlik koşullarında uygulama boyutuna etkin ve sürdürülebilir bir şekilde yansıtılabilmesi için

ihtiyaç duyulan kaynağın “yenilikçi” ve “alternatif” finansman modellerinden de yararlanılarak temin edilebilme potansiyelinin ortaya konulması amaçlanmaktadır.

Tez çalışması, yukarıda belirtilen amaç doğrultusunda dört varsayım (hipotez) üzerine kurgulanmıştır. “Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulama sürecindeki yapısal hataların tetiklediği finansman sorunu, klasik finansman modellerine ilave olarak yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılması ile çözülebilir.” tezin ana varsayımıdır. Söz konusu ana varsayımı desteklemek üzere üç alt varsayım tanımlanmıştır.

İlk alt varsayım “Yenilikçi ve alternatif finansman modelleri, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında olumlu bir etkiye sahiptir” şeklinde tanımlanmıştır. “Ekonomik koşulların yanı sıra sermaye piyasasının gelişmişlik durumu da kentsel dönüşümün finansmanında yenilikçi ve alternatif modellerin kullanılma potansiyelini olumlu olarak etkilemektedir” tezin ikinci alt varsayımıdır. Tezin üçüncü alt varsayımı ise “Kentsel dönüşüm yürüten kurumların uygulama kapasitesinin yüksek olması ve finans sektörüyle işbirliği kapasitesi kentsel dönüşümün finansmanında yenilikçi ve alternatif modellerin kullanılmasını arttırmaktadır” olarak tanımlanmıştır.

Kentsel dönüşüm ülkemizde 1990’lı yıllarla birlikte tartışılmaya başlansa da kentsel dönüşümün finansmanı konusuna odaklanan bilimsel nitelikli kaynak çalışmalar oldukça azdır. Mevcut kaynaklar ise konuyu ya gayrimenkul/inşaat sektörü ekseninde ele almakta ya da bina ölçeğindeki kentsel dönüşüme odaklanmaktadır. Bu açıdan, yapılan çalışmayla alansal kentsel dönüşümün finansmanı konusunda ulusal literatüre farklı bir bakış açısı sunulmuştur.

Tez çalışmasının ulusal literatüre bir başka katkısı ise 105’i dünyanın farklı ülkelerinden, 71’i ise ülkemizin farklı kentlerinden tamamı ayırd edici özelliklere sahip 176 kentsel dönüşüm projesinin finansman yapılarının irdelenmesidir. İlk kez bu kadar çok sayıda ve geniş yelpazede kentsel dönüşüm projesi bir arada ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm aktörlerinin proje finansmanında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılma potansiyeline dair görüş ve önerilerinin belirlenmesi amacıyla gerçekleştirilen anket ve mülakat çalışmaları da soruların içeriği ve kapsayıcılığının yanı sıra ülke genelinde ve konuyla ilgili tüm kesimleri kapsayacak şekilde gerçekleştirilmiş olması açısından ulusal literatüre önemli bir katkı sunmaktadır.

Tez çalışmasına, 2020 yılı başından itibaren ülkemizi etkilemeye başlayan ve kentsel dönüşüm de dâhil birçok alanda olumsuz etkileri görülmeye başlanan Covid-19 salgın sürecinin olası etkileri irdelenerek, geleceğe yönelik perspektif analizi yapılmıştır. Bu açıdan da hazırlanan tezin kentsel dönüşümün finansmanında Covid-19 pandemisinin olası etkisi bağlamında ulusal literatüre katkı sunması beklenmektedir.

Tez çalışması kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına yönelik “teorik ve kavramsal çerçeve”, “yurt dışı ve yurt içi vaka çalışmaları”, “uygulama” ve “model geliştirme” olmak üzere farklı metodolojilerin uygulandığı beş aşamadan oluşmaktadır.

Tezin birinci bölümünde, ilgili literatür taranarak kentsel dönüşüm uygulamaları, maliyet kalemleri ve finansman modelleri kavramsal ve teorik olarak incelenmiş; bu kapsamda klasik, yenilikçi ve alternatif finansman modellerine yönelik sınıflandırma önerisi yapılmıştır.

Tezin ikinci bölümünde, dünyada farklı gelişmişlik düzeyine sahip ülkelerde uygulanmış ya da uygulaması devam eden ayırd edici özelliklere sahip kentsel dönüşüm projelerinde klasik, yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılma potansiyeli, “ekonomik kriz ve belirsizlik” dönemleri ile de ilişkilendirilerek irdelenmiştir.

Tezin üçüncü bölümünde ise ikinci bölümde kurgulanan metodoloji ekseninde ülkemizde uygulanmış ya da uygulaması devam eden kentsel dönüşüm projelerinin finansman modelleri irdelenmiştir.

Tezin dördüncü bölümünde, uygulamaya ilişkin literatür taramasının ardından ülkemizde kentsel dönüşüm sürecinde yer alan ya da katkı sunan farklı sektörlerden paydaşların, yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılmasına yönelik görüş ve önerileri mülakat ve anket yöntemleriyle alınmıştır.

Tezin beşinci bölümünde ise ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik koşullar ve ülkemizi de etkisi altına alan Covid-19 pandemisinin ekonomiye yansımaları göz önünde bulundurularak, önümüzdeki süreçte gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik yenilikçi ve alternatif finansman modellerini içeren model önerisi geliştirilmiştir. Süperpoze ve sentezleme yöntemleri kullanılarak geliştirilen model önerisinin kullanılma potansiyeli ise ülkemizde kentsel dönüşümün en önemli aktörü olan TOKİ’nin örnek uygulamaları üzerinden irdelenmiştir.

1. BÖLÜM

KAVRAMSAL VE TEORİK ÇERÇEVE: KENTSEL DÖNÜŞÜM VE FİNANSMAN MODELLERİ

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılan finansman modellerine yönelik kavramsal ve teorik çerçevenin ele alındığı bu bölümde kentsel dönüşüm kavramı ile kentsel dönüşümün finansmanına yönelik modeller irdelenmiştir.

1.1. Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüme ilişkin literatür incelendiğinde, gecekondü ya da yıkım riski yüksek yapıların bulunduğu bölgelerde yıkıp yenilemek olarak ifade edilen kentsel dönüşüm ile ilgili olarak; tarihi öneme sahip bölgelerde koruma, yetersiz altyapı özelliklerine sahip bölgelerde sağlıklaştırma ya da köhneleşmiş yerlerin yaşanılabilir hale getirilmesi anlamında yeniden canlandırma gibi farklı amaçlarla gerçekleştirilmektedir.

1.1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Sanayi Devrimi'nin yaşandığı kentlerde oluşan çöküntü alanlarının sağlıklaştırılmasına yönelik müdahale gereksinimi ile 19 uncu yüzyılda ortaya çıkan kentsel dönüşümün kavramsallaştırılması, bu dönemde Paris'teki sağlıklı kentleşme hareketlerini inceleyen Halbwachs tarafından “köhnemiş merkezlerin yıkımı ve restorasyonunun yanı sıra çoğu kez kent yoksullarını çeperlere iten bir uygulama” şeklinde yapılmıştır¹.

Kentsel dönüşüm kavramı üzerindeki ilk uzlaşma, 1958 yılında Hollanda'nın Den Haag kentinde düzenlenen Birinci Uluslararası Kentsel Dönüşüm Semineri'nde “kentsel çevreyi değiştirmenin planlı bir girişim ile kent yaşamı ve mevcutta ya da gelecekte kullanılacak uygun alanlara olan ihtiyaçları belirlemek amacıyla ortaya atılan yenilenme fikri” tanımı üzerinde olmuştur². Ardından kentsel dönüşümü farklı yönleriyle kavramsallaştıran çok sayıda tanım yapılmıştır.

¹ Maurice HALBWACHS, *Expropriations et le Prix des Terrains à Paris entre 1860 et 1900*, Paris, E. Cornely and Cie, 1909, s.18.

² James Marshall MILLER (Ed.), *New Life for Cities Around the World: International Handbook on Urban Renewal*, New York, Books International, 1959, s7.

Söz konusu tanımlar arasında Couch tarafından yapılan “merkezi ve/veya yerel yönetimin kentsel alanda yaşam kalitesini arttırması süreci” ile Lichfield ve Donnison tarafından yapılan “çöküntü haline gelmiş kentsel bir alanda ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşulların kalıcı olarak iyileştirilmesine yönelik kapsamlı ve bütünlük eylemler bütünü” tanımları, bilimsel anlamda en çok kabul gören tanımlardır³.

1985 yılında Atalık tarafından yapılmış olan “yeniden geliştirme ya da eski kent yerleşmelerinde günümüzün sosyal ve ekonomik koşullarına uygun şekilde değişiklik yapılmasını sağlama” tanımı, ülkemizde kentsel dönüşüme yönelik ilk kavramsal tanımlamadır⁴.

Bu tanımın ardından, ülkemizde de kentsel dönüşümün farklı boyutlarını öne çıkaran tanımlar yapılmış olsa da Özden’in “zaman içerisinde eskiyen ya da köhneyen kent dokularının stratejik yaklaşım içinde günün şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, yeniden canlanabilmesi ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi” tanımı, en çok benimsenen tanım olmuştur⁵.

Kentsel dönüşüm tanımları bir bütün olarak ele alındığında, 2000’li yıllardan sonra çevre ve ekolojik faktörler ile doğal afetlerin etkili olduğu bazı tanımlarda ise kentsel dönüşümün dayanağı ve sonuçları bakımından ekonomik boyutunun (ekonomik koşulların iyileştirilmesi vb.) öne çıktığı görülmektedir (Bkz. Tablo 1.1).

³ Chris COUCH, **Urban Renewal Theory and Practice**, Basingstoke, Macmillan Education, 1990, s.3, Dalia LICHFIELD, **Urban Regeneration for The 1990s**, London, London Planning Advisory Committee, 1992, s.19 ve David DONNISON, **Agenda for The Future**, Campell Mc Connell (Ed.), **Trickle Down on Bubble Up?**, London, Community Development Foundation, 1993, s.18.

⁴ Gündüz ATALIK, **Şehircilik**, İstanbul, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, 1985, s.277.

⁵ Pelin Pınar ÖZDEN, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, Cilt.14, Sayı.35, (2006), s.217.

Tablo 1.1: Kentsel Dönüşüm Tanımlarında Öne Çıkan Kavramlar

Kentsel Dönüşüm Tanımının Sahibi	Tanımın Yapıldığı Yıl	Kentsel Dönüşümün Dayanağı								Kentsel Dönüşüm Tanımında Öne Çıkan Kavramlar
		Fiziksel Eskime	Köhnene ve Çöküntü	Terk Edilme	Ekonomik Değer Kaybı	Değişim	Sağlıksız Yapılama	Çevre ve Ekoloji	Afet	
Maurice Halbwachs	1909	-	+	-	-	-	-	-	-	Mekân Düzenlemeleri
Chris Couch	1970	+	-	-	+	-	+	-	-	Yaşam Kalitesini Arttırma Süreci
Ruşen Keleş	1980	+	-	-	-	-	+	-	-	Planlı, Sistematiik Eylem
Gündüz Atalık	1985	+	+	-	-	+	-	-	-	Yeniden Geliştirme
Chris Couch	1990	-	-	-	-	+	-	-	-	Fiziksel Değişim
Dalia Lichfield	1992	+	+	-	-	-	-	-	-	Uzlaşma
David Dannison	1993	-	+	-	-	-	-	-	-	Yöntem
Doğan Hasol	1998	-	-	-	-	+	-	-	-	Yeniden Planlama
Hans Skifter Andersen	1999	+	+	-	-	+	-	-	-	Yenileme
Peter Roberts	2000	+	+	-	+	-	-	-	-	Sürekli İyileştirme
Peter Roberts ve Hugh Sykes	2000	-	+	-	-	-	-	-	-	Bozulmaya Karşı Tepki
Pelin Pınar Özden	2000	+	+	+	+	-	-	-	-	Yeniden Canlandırma
Neil Smith	2002	+	+	+	+	-	-	-	-	Canlandırma, Yenileme, Yeniden Kullanma
Mehmet Tunçer	2002	+	-	-	+	+	-	-	-	Kentsel Yeniden Üretim
Özlem Dünder	2002	-	-	-	-	+	-	-	-	Yeniden Yapılandırma
Pelin Pınar Özden	2002	+	+	-	-	-	-	-	-	Yenileme, Değişirme, Geliştirme, Yeniden Oluşturma
Sasha Tsenkova	2002	+	+	-	+	-	+	-	-	Kentsel Yenileme, Yeniden Canlandırma
Ruşen Keleş	2003	+	+	-	-	-	-	-	-	Kentsel Süreklilik ve Yaşanabilir Çevre
Sian Thomas	2003	-	-	-	-	+	-	-	-	Kapsamlı Vizyon ve Eylem
Ali Faruk Göksu	2004	-	-	-	-	+	-	-	-	Yeniden Geliştirme
Ivan Turok	2005	-	-	-	-	+	-	-	-	Vizyon ve Eylem
Thilo Lang	2005	+	+	-	+	+	-	-	-	Bölgesel Politika, Strateji
Ali Kılıç	2006	+	-	-	-	-	-	+	-	Değişim

Tablo 1.1 (Devam): Kentsel Dönüşüm Tanımlarında Öne Çıkan Kavramlar

Kentsel Dönüşüm Tanımının Sahibi	Tanımın Yapıldığı Yıl	Kentsel Dönüşümün Dayanağı								Kentsel Dönüşüm Tanımında Öne Çıkan Kavramlar
		Fiziksel Eskime	Köhnene ve Çöküntü	Terk Edilme	Ekonomik Değer Kaybı	Değişim	Sağlıksız Yapılama	Çevre ve Ekoloji	Afet	
Arzu Kocabaş	2006	-	+	-	-	-	-	+	-	Kentsel Yenileştirme
Erdoğan Bayraktar	2006	+	+	-	-	+	-	-	-	Yenileme
Gaye N. Kocamemi	2006	+	+	-	-	+	+	-	+	Yenileme
Peter Roberts ve Hugh Sykes	2006	+	+	-	+	-	-	+	-	Sürekli İyileştirme
Z.Müge Akkar	2006	-	-	-	+	+	-	+	-	Yeniden Geliştirme Canlandırma
Anlı Ataöv	2007	-	+	-	-	-	+	-	-	Dönüştürme
Fatma Neval Genç	2008	+	+	-	-	-	-	-	-	Yeniden Canlandırma
Murat İlkme	2008	+	+	-	-	-	-	-	-	İyileştirme
Peter Roberts	2008	+	+	-	+	-	-	-	-	Vizyoner Geliştirme
Aziz Şişman ve Dilek Kibaroglu	2009	-	-	-	-	+	-	-	-	Daha İyi Bir Duruma Getirme
Enver Ülger	2010	-	+	-	-	-	+	-	+	İmar Uygulama Süreci
Jeff Tashman	2010	+	+	-	-	-	-	-	-	Yenileme ve Geliştirme
Devrim Işıkkaya	2011	+	-	+	-	-	-	-	-	İslah, Yenileme, Yeniden Canlandırma
Mehmet Ertaş	2011	+	+	-	-	-	-	-	-	Canlandırma Sağıklaştırma
Mehmet Ersoy	2012	+	+	-	-	-	-	-	+	İyileştirme
Ruşen Keleş	2012	+	-	-	-	-	+	-	-	Yenileme
Melikşah Yasin	2013	-	-	-	-	+	-	-	-	Değişime Yönelik Bütünleşik Eylemler
Ali Güvenç Kiraz	2014	-	-	-	-	-	+	-	+	Yeniden Yapmak
Halil İbrahim Polat	2017	-	-	-	-	-	+	-	-	Revizyon Fırsatı
Onur Kemal Yılmaz	2018	-	-	-	-	-	-	+	-	Daha İyi Konuma Getirme

Kaynak: Kentsel dönüşüme ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

+ : Tanımda karşılığı var. - : Tanımda karşılığı yok.

1.1.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentlerin bugünkü karmaşık ve çok fonksiyonlu yapıları ile 2000 yılı sonrası birçok kentin ortaya koyduğu kentsel gelişme vizyonları, kentlerin dönüşüm ihtiyacını da önceki deneyimlere göre çok farklı, çok daha kapsamlı ve çok boyutlu bir eylem alanı haline getirmiştir. Alpopi ve Manole'ye göre kentsel dönüşümün en temel amacı, "kentlerin sürdürülebilir bir şekilde geliştirilmeleridir". Bu doğrultuda, kentlerin kentsel dönüşüm ihtiyacı ve bu kapsamda beklenen faydalar, her bir kentin kendine has özelliklerine göre değişim gösterse de kentsel dönüşüm genel olarak aşağıda kategorize edilen amaçlara hizmet etmektedir. Kentlerin sorunlarının ve potansiyellerinin niteliğine bağlı olarak, söz konusu amaçlardan biri veya bir kaçısı ön plana çıkabilmektedir⁶:

- Afet odaklı: Yapıların afetlere karşı dirençlilik performanslarının düşmesi ile deprem, su baskını, heyelan gibi nedenlerle büyük kayıpların olması ya da olma risklerine karşı gerekli yenileme ve iyileştirmeleri yaparak, olası bir afet halinde doğabilecek kayıpları en aza indirmek amaçlanır.
- Fiziksel odaklı: Kentin hızla büyüyen, değişen ya da bozulan dokularında yaşanan altyapı yetersizlikleri ile çöküntü ve köhneme sürecine giren ya da ortaya çıkan yeni ihtiyaçlara göre kent parçalarını yeniden geliştirmek amaçlanır.
- Ekonomi odaklı: Kentlerde daha önce kullanılan ancak daha sonra atıl hale gelen ya da yatırım açısından değeri düşen ve bunun sonucu olarak da çöküntü ve köhneme sürecine giren alanları tekrar kent ekonomisine kazandırmak amaçlanır.
- Sosyal odaklı: Sosyal çöküntü ve köhneme problemleri olan bölgelerde, mekânın fiziksel durumunu da göz önünde bulundurarak sosyal yenilemeyi gerçekleştirmek ve sosyal uyumu geliştirmek amaçlanır.
- Koruma odaklı: Kentin doğal, tarihi ve kültürel dokusunu gelecek nesillere bozulmadan aktarmak üzere korumak amaçlanır.

⁶ Cristina ALPOPI ve Cristina MANOLE, "Integrated Urban Regeneration – Solution For Cities Revitalize", **Science Direct**, No.6, (2011), s.179.

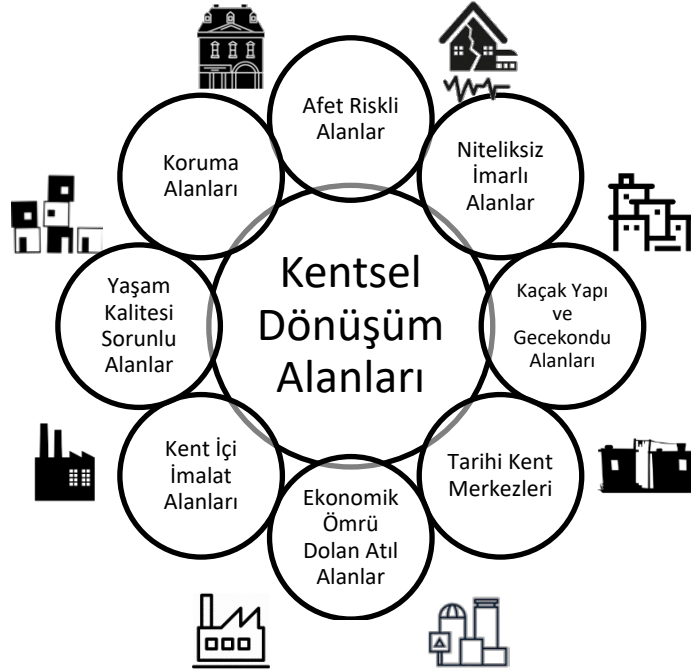
1.1.3. Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanları ve Uygulama Türleri

Kentsel dönüşümün uygulanacağı alanlar her ne kadar ülkelerin ve kentlerin dinamiklerine ve kentsel dönüşümü gerektiren faktörlere göre farklılaşsa da temelde sekiz farklı uygulama alanı tanımlanabilir (Bkz. Tablo 1.2 ve Şekil 1.1).

Tablo 1.2: Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları

Kentsel Dönüşümün Amaçları	Amaçların Uygulamaya Dönüştüğü Alanlar
Afet Odaklı Amaçlar	• Deprem, sel, heyelan vb. afet riski taşıyan alanlar
Fiziksel Odaklı Amaçlar	• Kent içinde yüksek yoğunluklu imarlı alanlar • Kaçak yapı ve gecekondu alanları
Ekonomi Odaklı Amaçlar	• Ekonomik yönden kendisini yeniden üretemeyen / geliştiremeyen alanlar • Ekonomik ömrü dolan atıl alanlar • Kentin genişlemesi ile kent merkezinde kalan ve çevresi için risk oluşturan imalat/depolama alanları
Sosyal Odaklı Amaçlar	• Sosyal ve kültürel açıdan geliştirilmesi gereken yaşam kalitesi sorunlu alanlar
Koruma Odaklı Amaçlar	• Tarihsel süreçte yıpranmış kentin tarihsel ve kültürel mirasını ortaya koyan yapıların bulunduğu alanlar

Kaynak: Kentsel dönüşüme ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.



Şekil 1.1: Kentsel Dönüşüm Konu Uygulama Türleri

Kaynak: Kentsel dönüşüme ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

1.1.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Fizik mekândan ekonomiye, sosyal yapıdan finansman ve çevreye çok boyutlu ve kapsamlı bir kavramı ifade eden kentsel dönüşümün çok sayıda tematik boyutu bulunmakta olup; sıralanan tüm tematik boyutlar ekonomik boyut ile doğrudan etkileşim halindedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin en uygun maliyetle kendini finanse edebilmesinin yanı sıra uygulama neticesinde yeni ve dinamik ekonomilere geçişin de sağlanabilmesi, kentlerin sürdürülebilir gelişimi için kritik önemdedir. Bu bağlamda; kentsel dönüşümün ekonomik boyutu, diğer boyutlarıyla doğrudan etkileşim içerisinde.

Kentsel dönüşüm neticesinde ortaya çıkan fiziki değişimler (eski yapıların yenilenmesi vb.) alanın ve çevresinin değerini olumlu yönde etkileyebileceği gibi, yanlış uygulamalarla olumsuz yönde de etkileyebilmektedir. Bu bağlamda, kentsel dönüşümün fiziksel boyutu ile ekonomik boyut arasında doğrudan etkileşim söz konusudur.

Sosyal dışlanma ve bozulmanın ortadan kaldırılmasına yönelik kentsel dönüşüm uygulamaları ile yeni ekonomik kaynaklar ve gelir olanakları üreten çekici kentsel işlevlerin oluşturulması ve böylece istihdam fırsatları sağlanması, kentsel dönüşümün sosyal boyutu ile ekonomik boyutu arasındaki doğrudan etkileşimi ifade etmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde tarafların haklarının “mülkiyet hakkı” ekseninde güvence altına alınması, ekonomik çıkarları etkilemesi nedeniyle kentsel dönüşümün hukuki boyutu ile ekonomik boyutu arasında doğrudan etkileşim söz konusudur.

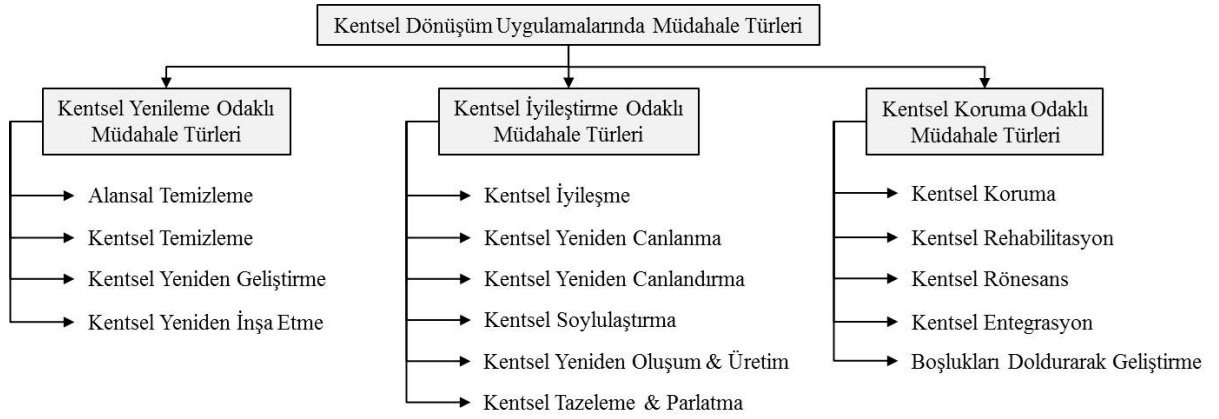
Kentsel dönüşüm alanının doğru planlanmasının ekonomik aktivitelerin işlevselliğinde belirleyici olması; kentsel dönüşümün planlama/tasarım boyutu ile ekonomik boyutu arasında doğrudan etkileşimi ifade etmektedir.

Kentsel dönüşümün başarısı için çok paydaşlı işbirliğini esas alan yönetim mekanizması da önemli olup; bu bağlamda, kentsel dönüşümün yönetsel boyutu ile ekonomik boyutu arasında da doğrudan etkileşim söz konusudur⁷.

⁷ Jack BURGERS ve Jan VRANKEN (Eds.), “How To Make A Successful Urban Development Programme Experiences From Nine European Countries”, **UGIS-Handbook**, Antwerpen-Apeldoorn: Garant, 2004, s.10.

1.1.5. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Müdahale Yöntemleri

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yapıldığı mekânın dinamikleri ve barındırdığı özelliklere göre kullanılabilecek farklı müdahale yöntemleri bulunmaktadır. Ulusal ve uluslararası literatür ile yerli ve yabancı kentsel dönüşüm uygulama pratikleri incelendiğinde; üzerinde tam uzlaşısı olmasa da müdahale yöntemi olarak genel kabul görenler de dikkate alındığında, üç kategoride on beş farklı müdahale yönteminden bahsetmek mümkündür (Bkz. Şekil 1.2 ve Tablo 1.3).



Şekil 1.2: Kentsel Dönüşüm Müdahale Türleri

Kaynak: Kentsel dönüşüm ile ilgili literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

1.1.5.1. Kentsel Yenileme Odaklı Müdahale Türleri

Genel olarak, iyileştirilmesi imkânı olmayan olumsuz fiziki koşullara sahip alanların kısmen ya da tamamen tasfiye edilerek, yerlerine yenilerinin yapılması ile köhneyen mekânların sağlıklılaştırılarak canlandırılmasını amaçlayan müdahale yöntemi şeklinde tanımlanan kentsel yenilemenin dört farklı müdahale türü bulunmaktadır⁸.

i. Alansal Temizleme (Slum Clearance): Kentin belli bir kısmında çöküntüye uğrayan ve insan yaşamı için uygun olmayan yapılar barındıran fiziksel dokunun yeni bir dokunun üretilmesi amacıyla tamamen yıkılarak temizlenmesidir⁹.

⁸ Ruşen KELEŞ, **Kent Bilimleri Sözlüğü**, 2.Baskı, Ankara, İmge Yayınevi, 1998, s.93.

⁹ Mehmet ERTAŞ, “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri”, **Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Teknik-Online Dergi**, Cilt.10, Sayı.1, (2011), s.5.

ii. Kentsel Temizleme (Urban Clearance): Alansal temizleme yönteminden farkı, uygulamanın kentsel (şehir merkezi) ölçekte yürütülmesidir.

iii. Kentsel Yeniden Geliştirme (Urban Redevelopment): İyileştirilmelerine olanak vermeyecek şekilde ciddi olarak bozulmuş ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu çöküntü bölgelerinin yıkılarak, yeni bir tasarımla kente kazandırılmasına yönelik “yüksek maliyetli” ve “proje sonunda beklenen mali geri dönüşün, yatırımı karşılamama riskinin yüksek olduğu” müdahale yöntemidir¹⁰.

iv. Kentsel Yeniden İnşa Etme (Urban Reconstruction): Yenileme alanında, eski ve yeni malzeme kullanılmasıyla, alanın olabildiği ölçüde özgün haline getirilmesidir¹¹.

1.1.5.2. Kentsel İyileştirme Odaklı Müdahale Türleri

Kentsel iyileştirme kapsamında altı farklı müdahale türü bulunmaktadır.

i. Kentsel İyileşme / Düzenleme (Urban Improvement): Kentin tümünün veya bir bölümünün gelişmesine toplum yararına biçim verilmesidir¹².

ii. Kentsel Yeniden Canlanma (Urban Revival): Özgün işlev ve değerlerini yitirmekle birlikte, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi ile kentsel cazibe merkezi haline getirilmesidir¹³.

iii. Kentsel Yeniden Canlandırma (Urban Revitalization): Kentte zaman içinde işlevini ve ekonomik değerini yitirerek çöküntü süreci yaşayan alanların mekânı bütünüyle yık yap anlayışıyla radikal değişime uğratmadan ekonomik rekabetin ve sosyo-ekonomik koşulların iyileştirilmesiyle yeniden eski canlılığına kavuşturulmasıdır¹⁴.

iv. Kentsel Soylulaştırma/Mutenalaştırma (Urban Gentrification): Kentin çöküntü bölgesi haline gelen/işlevini yitiren bölgelerinin yenilenmesi ile alanda yaşayan düşük gelirli grupların yerlerini, dışarıdan gelen orta/üst gelir gruplarına bırakmalarıdır¹⁵.

¹⁰ Ruşen KELEŞ, **Kentleşme Politikası**, Ankara, İmge Kitabevi, 2013, s.93.

¹¹ Ali Faruk GÖKSU, “Kentsel Dönüşüm: Yeni Yaklaşımlar ve Yenilikçi Modeller”, **Mimarist**, Cilt.12, Sayı.2, (2004), s.85.

¹² Sibel POLAT ve Neslihan DOSTOĞLU, “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, **Uludağ Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Dergisi**, Cilt.12, Sayı.1, (2007), s.63.

¹³ KELEŞ, **Kentleşme Politikası**, a.g.e., s.347.

¹⁴ Margarida QUEIRÓS, “Integrated Urban Revitalisation In Montreal: Lessons From Local Development Initiatives”, **Finisterra**, Vo.45, No.89, (2010), s.48.

¹⁵ Alan WARDE, “Gentrification As Consumption: Issues of Class and Gender”, **Environment and Planning D: Society and Space**, Vol.9, No.24, (1991), s.223.

v. Kentsel Yeniden Oluşum/Üretim (Urban Regeneration): Kent içinde yok olmuş, bozulmuş, çöküntü bölgesi haline gelmiş alanların iyileştirilmesi veya yeni bir dokunun (yeni nesil) üretilmesi ile bu alanların kente kazandırılmasıdır¹⁶.

vi. Kentsel Tazeleme/Parlatma (Urban Refurbishment): Kentin tarihi bölgelerinin doğal ve yapısal peyzaj elemanları ile yeniden canlandırılmasıdır.

1.1.5.3. Kentsel Koruma Odaklı Müdahale Türleri

Genel olarak, kentin tarihi ve kültürel miras alanlarının tarihi ve kültürel özgünlüğünü korunarak kentle bütünleşmesinin sağlanmasını amaçlayan müdahale yöntemi şeklinde tanımlanan kentsel korumanın beş farklı müdahale türü bulunmaktadır.

i. Kentsel Koruma (Urban Preservation/Conservation): Kentin tarihi ve kültürel değerlerini yansıtan dokularının çağdaş yaşamla bütünleştirilerek korunması, aslına uygun olarak yeniden inşa edilmesi ve kente faydalı biçimde rehabilite edilmesidir¹⁷.

ii. Kentsel Rehabilitasyon (Urban Rehabilitation): Kentin zamanla çöküntü bölgesi haline gelen dokularına tekrar değer kazandırmak üzere çeşitli altyapı yatırımları ile yeterliliğinin arttırılmasıdır¹⁸.

iii. Kentsel Rönesans/Kentsel Yeniden Doğuş (Urban Renaissance): Kentsel yenilemenin yıkıp yeniden yapma anlayışına karşı oluşan tepkiler neticesinde ortaya çıkan “kentnin değerlerinin korunarak yeniden canlandırılması” anlayışındır¹⁹.

iv. Kentsel Entegrasyon (Urban Integration): Alanın çevresiyle birlikte sahip olduğu kimliğin korunması esas alınarak, var olan yapıların yanına yeni yapılar eklenmesi ve alanda yaşayanların alandan dışlanmadan kentsel bütünlüğün sağlanmasıdır.

v. Boşlukları Doldurarak Geliştirme (Infill Development): Mevcut dokuya yeni yapıların ve işlevlerin uyum ve bütünleşme ilkeleri esas alınarak eklenmesi ile o bölgenin geliştirilmesidir²⁰.

¹⁶ Fatma Neval GENÇ, “Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler; Kamu Yönetimi Perspektifi”, **Yerel ve Kentsel Politikalar**, Mehmet Akif ÇUKURÇAYIR ve Ayşe TEKEL (Drl.), Konya, Çizgi, 2003, s.415.

¹⁷ Gary DUGUAY, “Definitions of Preservation Terms”, **Heritage Notes**, Canada, Alberta Historical Resources Foundation, Vol.1, No.3, (1992), s.3 ve Serban CANTACUZINO, **A Policy for Architectural Conservation**, Geneva, The Aga Khan Trust for Culture, 1990, s.12.

¹⁸ İlhan TEKELİ, **Modernite Aşılırken Kent Planlaması**, Ankara, İmge Yayınevi, 2001, s.5.

¹⁹ Pelin Pınar ÖZDEN, **Kentsel Yenileme**, 1.Baskı, İstanbul: İmge Kitabevi Yayınları, 2008, s.175.

²⁰ POLAT ve DOSTOĞLU, a.g.m., s.63.

Tablo 1.3: Kentsel Dönüşüm Müdahale Yöntemlerinin Karşılaştırılması

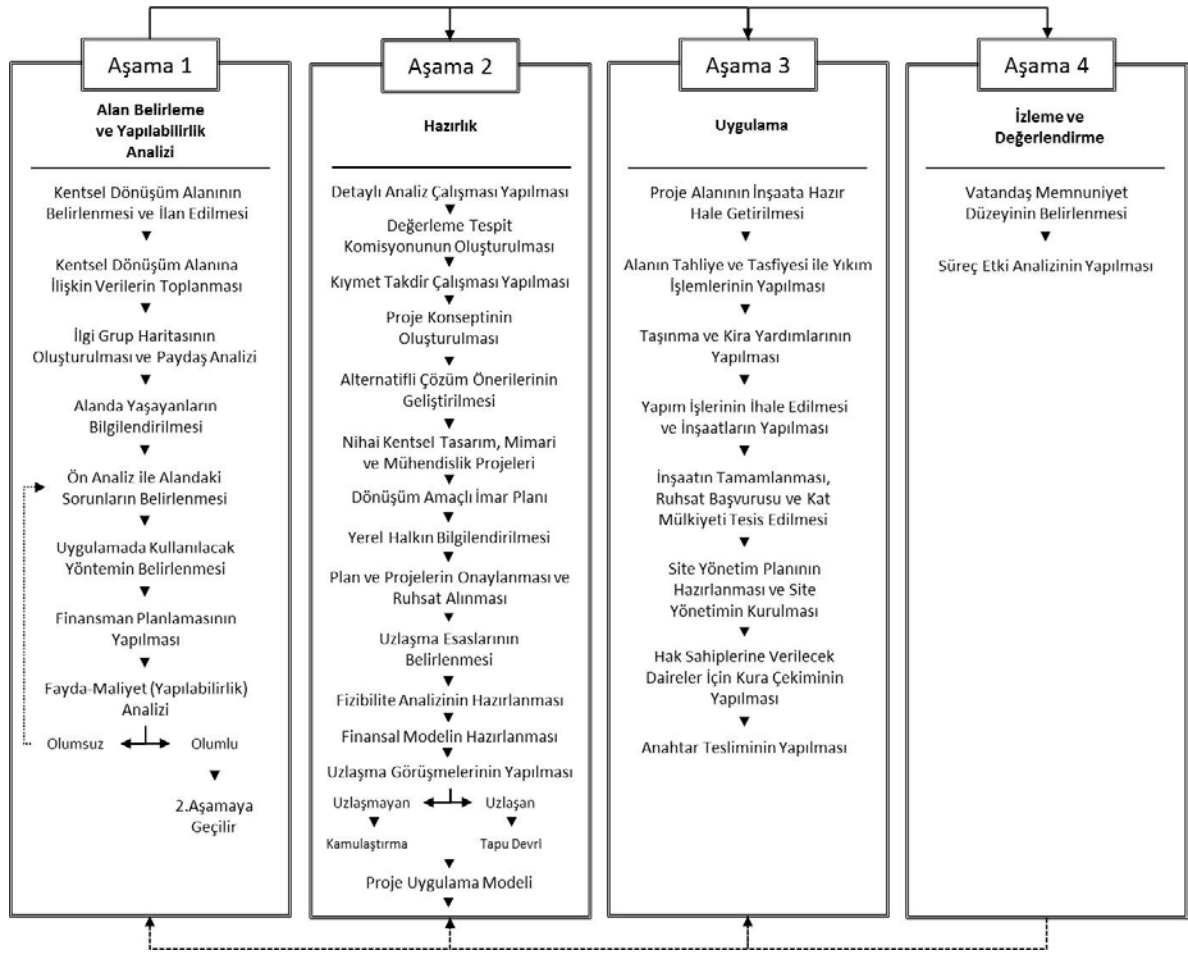
Müdahale Yöntemi	Uygulama Alanı	Uygulama Yöntemi	Fiziksel Etki	Ekonomik Etki
Kentsel Yenileme Odaklı Müdahale Türleri				
Alansal Temizleme	Çöküntü Alanları	Yenileme Yıkarak Temizleme	Mevcut Yapının Tamamen Değişimi	Yüksek Maliyet
Kentsel Temizleme	Çöküntü Alanları	Yenileme Yıkarak Temizleme	Mevcut Yapının Tamamen Değişimi	Yüksek Maliyet
Kentsel Yeniden Geliştirme	Çöküntü Alanları	Yenileme Yıkarak Temizleme	Mevcut Yapının Tamamen Değişimi	Yüksek Maliyet Getiri Riski
Kentsel Yeniden İnşa Etme	Fiziksel Eskime Alanları	Yenileme Yıkarak Temizleme	Fiziki Dokunun ve İşlevlerin Korunması	Yüksek Maliyet
Kentsel İyileştirme Odaklı Müdahale Türleri				
Kentsel İyileştirme	Genel	İyileştirme Yenileme	Fiziki Dokunun Değişimi	Yüksek Maliyet Getiri Riski
Kentsel Yeniden Canlanma	İşlevini Yitiren Alanlar	İyileştirme Yenileme	Fiziki Dokunun Korunması	Ekonomik Cazibe Merkezi
Kentsel Yeniden Canlandırma	Çöküntü Alanları	İyileştirme Yenileme	Mevcut Yapının Tamamen Değişimi	Ekonomik Cazibe Merkezi
Kentsel Soylulaştırma	Çöküntü Alanları İşlevini Yitiren Alanlar	İyileştirme Yenileme	Fiziki Dokunun ve İşlevlerin Değişimi	Kentsel Rant
Kentsel Yeniden Oluşum/Üretim	Çöküntü Alanları	İyileştirme Yenileme	Mevcut Yapının Tamamen Değişimi	Kentsel Rant
Kentsel Tazeleme/Parlatma	Tarihi Alanlar	İyileştirme Yeniden Canlandırma	İşlevlerin Korunması	Kentsel Cazibe Merkezi
Kentsel Koruma Odaklı Müdahale Türleri				
Kentsel Koruma	Tarihi ve Kültürel Alanlar	Koruma Rehabilitasyon	Fiziki Dokunun Korunması	Finansman Sıkıntısı
Kentsel Rehabilitasyon	Çöküntü Alanları	Koruma Yenileme	Fiziki Dokunun Korunması	Finansman Sıkıntısı
Kentsel Rönesans	Tarihi ve Kültürel Alanlar	Koruma Yeniden Canlandırma	Fiziki Dokunun ve İşlevlerin Korunması	Az Karlı
Kentsel Entegrasyon	Fiziksel Eskime Alanları	Koruma Yenileme	Fiziki Dokunun Kısmen Değişimi	Az Karlı
Boşlukları Doldurarak Gelişme	Genel	Koruma Yenileme	Fiziki Dokunun Tamamen Değişimi	Kentsel Cazibe Merkezi

Kaynak: Kentsel dönüşümle ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

1.1.6. Kentsel Dönüşüm Süreci, Paydaşlar ve Ortaklık Modelleri

1.1.6.1. Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentsel dönüşüm süreçleri; kentsel dönüşümün türü, uygulamada kullanılacak müdahale türleri, uygulamada yer alacak aktörler ve uygulamanın dayandığı mevzuat gibi çok sayıda faktöre göre şekillense de genel olarak dönüşümle konu alanın belirlenmesi ve yapılabirlik analizi, hazırlık, uygulama ile izleme ve değerlendirme olmak üzere dört ana aşamadan oluşmaktadır (Bkz. Şekil 1.3).



Şekil 1.3: Kentsel Dönüşüm Genel Uygulama Süreci

Kaynak: Kentsel dönüşümle ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

1.1.6.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Paydaşları

Kentsel dönüşüm uygulamalarında çok farklı paydaşlar yer almakta olup; söz konusu paydaşlar genel olarak kamu sektörü (kamusal), özel sektör, yerel halk ile sivil toplum ve diğer ilgili gruplar (yarı kamusal) şeklinde gruplanmaktadır (Bkz. Şekil 1.4).

i. Kamu sektörü; ortaya koyduğu müdahale ve politika geliştirme ile otorite işlevi, paydaşların haklarının korunmasını sağlama gücü ile güvence sağlama işlevi, uygulamaları gerçekleştirme ile ana uygulayıcı işlevi ve paydaşlar arasında eşgüdümü sağlamanın yanı sıra düzenleyici/denetleyici konumunu ile yönetim işlevi gibi kritik işlevlere sahiptir. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, alt ve üst yapı hizmetlerinden sorumlu bakanlık ve taşra teşkilatları, koruma kurulları ile büyükşehir, il ve ilçe belediyeleri gibi kurumlar örnek gösterilebilir.



Şekil 1.4: Kentsel Dönüşümün Paydaşları

Kaynak: Kentsel dönüşümle ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

ii. Özel sektör; kamunun mali yükünü önemli oranda azaltma, kentsel ekonomik fayda sağlama, proje geliştirme, uygulama ve işletme konularındaki uzmanlıkları ile kalite sağlama gibi önemli işlevlere sahiptir. Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme şirketlerinin yanı sıra banka vb. finans kurumları örnek gösterilebilir.

iii. Yerel halk; alanda yaşayanların doğrudan (aktif) veya dolaylı (halka danışma) olarak sürece dâhil olabilmesini yani sürece katılımını ifade etmekte olup; isteklerin makul sınırlar içinde kalması kaydıyla öncelik arz etmektedir.

iv. Sivil toplum ve diğer ilgili kuruluşlar; alanda yaşayanlarla kurdukları ilişkilerle sürece “kalite” ve “paydaşlar arası denge unsuru” rolü ile önemli katkı sunmaktadır. Hemşehrilik derneklerinin yanı sıra kentsel dönüşüm özelinde oluşturulan dayanışma ve işbirliği dernekleri ile meslek odaları ve üniversite gibi kuruluşlar örnek gösterilebilir²¹.

²¹ Osman ARSLAN, **Kuramsal ve Tarihsel Aşamalarıyla Sivil Toplum ve Türkiye Gerçeği**, İstanbul, Bayrak Yayıncılık, 2001, s.110.

1.1.6.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Ortaklık Modelleri

Kentsel dönüşüm, projenin kendi dinamiklerine göre farklı ortaklıklar kurmayı gerekli kılmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının tarihsel gelişimi incelendiğinde; dönemsel olarak aşağıdaki gibi dört farklı ortaklık biçiminin öne çıktığı görülmektedir:

- 1980'lere kadar; kamu kurumlarının birbirleriyle geliştirdikleri ortaklıklar
- 1980 sonrası; kamu ve özel sektör arasında geliştirilen ortaklıklar
- 1990'larla birlikte; özel sektörün birbirleriyle kurdukları ortaklıklar
- 1990'ların ikinci yarısından itibaren; kamu ve özel sektör ile yerel halk ve sivil toplum işbirliğine dayalı ortaklıklar

i. Kamu Kurumlarının Birbirleriyle Geliştirdikleri Ortaklıklar; esasen merkezi ve yerel yönetim işbirliği ile gerçekleştirilse de sadece yerel yönetimler arasında da ortaklıklar kurulabilmektedir. Kamu, kentsel dönüşüm sürecinde girişimci olarak yer alırken; özel sektör, kamu tarafından sözleşme ile verilen inşaat işlerini üstlenmektedir.

ii. Kamu Kurumları ile Özel Sektör Arasında Geliştirilen Ortaklıklar; kamu ve özel sektörün kentsel dönüşüm uygulamasına yönelik sahip oldukları avantajları risk, kaynak ve maliyet paylaşımı açısından birleştirmesi esasına dayanmaktadır. Özel sektör, özellikle fon ihtiyacının karşılanmasına önemli bir işlev üstlenmektedir.

iii. Özel Sektör Kurumlarının Birbirleriyle Kurdukları Ortaklıklar; genellikle arsa değerinin yüksek olduğu ve aynı zamanda mülkiyetin devrine ilişkin problemlerin yaşanmadığı alanlarda kentsel dönüşümün özel sektör açısından cazip, aynı zamanda kamu sektörü ortaklığına gerek duyulmadan yapılabilir olduğu koşullarda kurulmaktadır²².

iv. Kamu Sektörü, Özel Sektör, Yerel Halk ve Sivil Toplum İşbirliğine Dayalı Ortaklıklar; uzun vadeli toplumsal fayda elde etmek amacıyla yerel halkın ve sivil toplumun da uygulama sürecine aktif bir şekilde katılımının sağlandığı ortaklık yapısıdır²³.

²² Özlem HAS, “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Ortaklık Modelleri ve Örgütsel Yapı”, (Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı, 2016, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.47.

²³ Timothy Hyungsoo JUNG, Jinsik LEE, Matthew H.T. YAP ve Elizabeth M. INESON, “The Role Of Stakeholder Collaboration in Culture-Led Urban Regeneration: A Case Study of The Gwangju Project, Korea”, **Cities**, Vo.44, No.3, (2015), s.30.

1.2. Kentsel Dönüşümün Finansmanı

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kritik öneme sahip olan finansman konusu, tımdengelim yaklaşım esas alınarak “kentsel dönüşümde finansmanın önemi”, “kentsel dönüşümde maliyet faktörleri” ve “kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılan finansman modelleri” şeklinde birbiriyle neden-sonuç ilişkisi bağlamında üç eksende irdelenmiştir.

1.2.1. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Finansmanın Önemi

Kentsel dönüşüm uygulamaları, genellikle yüksek maliyet gerektiren projeler olduğu için kentsel dönüşümün finansmanı da kritik önemdedir. Nitekim kentsel dönüşüm uygulamalarından elde edilen deneyimler, uygulamada sıkıntının en çok finansman konusunda yaşandığını göstermektedir²⁴. Bu bağlamda, ihtiyaç duyulan finansal kaynağın en uygun maliyetle (düşük faiz ve uzun vade) temin edilmesi ve projenin kendini finanse eden bir yapıda kurgulanması kritik önemdedir.

Diğer taraftan; kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı gerçekçi maliyet ve getiri tahminlerine dayalı olarak ve en uygun fayda-maliyet dengesi sağlanacak şekilde tasarlanmalıdır. Yaşanan deneyimler, bunun başırlamaması durumunda mikro, mezo ve makro olmak üzere üç riske neden olabildiğini göstermektedir:

Kentsel dönüşüm uygulaması ile ortaya çıkacak zarar neticesinde proje ortaklarının mali açıdan zor duruma düşmesi “mikro riski”, kentsel dönüşümün rant odaklı bir uygulamaya dönüşerek, kentsel dönüşüm uygulamalarının temel önceliği olması gereken kamusal yararın ikinci planda kalması “mezo riski”, proje ortakları bazında ortaya çıkan olumsuzlukların, borçlanma krizi şeklinde ekonomiye sirayet etmesi ve söz konusu olumsuz etkinin, projelerin sekteye uğramaları ile ekonomide daha ciddi tahribatlara neden olması ise “makro riski” ifade etmektedir. Söz konusu riskler, ekonomik belirsizlik koşullarında daha da ön plana çıkmaktadır.

1.2.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Maliyet Faktörleri

Kentsel dönüşüm süreci, her aşamada gerçekleştirilmek durumunda olunan işlerin niteliğine göre farklı maliyet unsurlarını içermektedir (Bkz. Şekil 1.3).

²⁴ Ayça DOĞANER ve Zekai ÖZDEMİR, “Kentsel Dönüşüm İçin Bir Finansman Modeli: Gayrimenkul Sertifikası”, **International Conference on Eurasian Economies 2017**, Bishkek, Bishkek: Eurasian Economists Association & Kyrgyzstan-Turkey Manas University, 03-05 October 2017, s.188.

i. Aşama 1 olan “Alan Belirleme ve Yapılabilirlik Analizi” Kapsamındaki Maliyet Unsurları: Kentsel dönüşüm sürecinin ilk aşamasını oluşturan sekiz adımın altısında “olasılığa bağlı” maliyet söz konusudur (Bkz. Tablo 1.4).

Tablo 1.4: Kentsel Dönüşümün İlk Aşamasında Maliyet Unsurları

Kentsel Dönüşümde Alt Aşamalar	Maliyet Unsurunun Önceliği	Maliyet Unsurunun Özelliği
Kentsel Dönüşüm Alanının Belirlenmesi ve İlan Edilmesi	Yüksek Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje alanının mülkiyet dokusuna göre “arsa maliyeti” söz konusudur.
Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin Verilerin Toplanması	Düşük Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje ortaklarınca yapılabileceği gibi ihale yöntemi ile bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye de yaptırılabilir.
İlgi Grup Haritasının Oluşturulması ve Paydaş Analizi	Düşük Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje ortaklarınca yapılabileceği gibi ihale yöntemi ile bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye de yaptırılabilir.
Alanda Yaşayanların Bilgilendirilmesi	Yüksek Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	“Tanıtım ve Bilgilendirme Ofisi” kurulumu ile ofis harcamaları.
Ön Analiz ile Alandaki Sorunların Belirlenmesi	Düşük Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje ortaklarınca yapılabileceği gibi ihale yöntemi ile bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye de yaptırılabilir.
Uygulamada Kullanılacak Yöntemin Belirlenmesi	Maliyet Unsuru İçermemektedir	---
Finansman Planlamasının Yapılması	Maliyet Unsuru İçermemektedir	---
Fayda-Maliyet (Yapılabilirlik) Analizi	Düşük Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje ortaklarınca yapılabileceği gibi ihale yöntemi ile bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye de yaptırılabilir.

Kaynak: Kentsel dönüşümle ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

ii. Aşama 2 olan “Hazırlık” Kapsamındaki Maliyet Unsurları: Kentsel dönüşüm sürecinin ikinci aşamasında maliyet unsuru yoğun bir şekilde devreye girmektedir (Bkz. Tablo 1.5).

iii. Aşama 3 olan “Uygulama” Kapsamındaki Maliyet Unsurları: Kentsel dönüşüm sürecinde en yüksek maliyetli adımlar (kamulaştırma, alanın inşaata hazır hale getirilmesi ve inşaat), sürecin üçüncü aşamasını oluşturan “uygulama” aşamasında yer almaktadır (Bkz. Tablo 1.6).

iv. Aşama 4 olan “İzleme ve Değerlendirme” Kapsamındaki Maliyet Unsurları: Genel olarak kentsel dönüşümün finansmanına konu maliyet unsurlarının tamamına yakını sürecin üçüncü aşamasıyla tamamlanmaktadır. Bununla birlikte, 2000’li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarının performans ölçümü konusunun önem kazanmasıyla yeni maliyet unsurları da devreye girmiştir (Bkz. Tablo 1.7).

Tablo 1.5: Kentsel Dönüşümün İkinci Aşamasında Maliyet Unsurları

Kentsel Dönüşümde Alt Aşamalar	Maliyet Unsuru İçerme Durumu	Maliyet Unsurunun Özelliği
Detaylı Analiz Çalışması	Yüksek Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje ortaklarınca yapılabileceği gibi ihale yöntemi ile bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye de yaptırılabilir.
Değerleme Tespit Komisyonunun Oluşturulması	Maliyet Unsuru İçermemektedir	---
Kıymet Takdir Çalışması	Maliyet Unsuru İçermektedir	Proje ortaklarının bünyesinde yapılabilmekle birlikte; işin uzmanlık gerektirmesi nedeniyle, çoğu durumda ihale yöntemi ile bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye yaptırılmaktadır.
Proje Konseptinin Oluşturulması	Maliyet Unsuru İçermektedir	Kentsel dönüşüm projelerinin temel maliyet unsuru olup; genellikle bir paket iş olarak, bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye yaptırılmaktadır.
Alternatifli Çözüm Önerilerinin Geliştirilmesi		
Nihai Kentsel Tasarım Projesi ile Uygulamaya Esas Mimari ve Mühendislik Projeleri		
Dönüşüm Amaçlı İmar Planı	Yüksek Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje ortaklarınca yapılabileceği gibi ihale yöntemi ile bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye de yaptırılabilir.
Yerel Halkın Bilgilendirilmesi	Yüksek Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Çoğunlukla projenin ilk aşamasında kurulan “Tanıtım ve Bilgilendirme Ofisi” kanalıyla yapılmaktadır.
Plan ve Projelerin Onaylanması ve Ruhsat Alınması	Maliyet Unsuru İçermektedir	Özel sektör sorumlu olduğunda, belediyelere bedel ödenmektedir.
Uzlaşma Esaslarının Belirlenmesi	Maliyet Unsuru İçermemektedir	---
Fizibilite Analizinin Hazırlanması	Düşük Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje ortaklarınca yapılabileceği gibi ihale yöntemi ile bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye de yaptırılabilir.
Finansal Modelin Hazırlanması	Düşük Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje ortaklarınca yapılabileceği gibi ihale yöntemi ile bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye de yaptırılabilir.
Uzlaşma Görüşmelerinin Yapılması	Maliyet Unsuru İçermektedir	İlk aşamasında kurulan “Tanıtım ve Bilgilendirme Ofisi” kanalıyla yapılmaktadır.
Proje Uygulama Modeli	Yüksek Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje ortaklarınca yapılabileceği gibi ihale yöntemi ile bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye de yaptırılabilir.

Kaynak: Kentsel dönüşümle ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

Tablo 1.6: Kentsel Dönüşümün Üçüncü Aşamasında Maliyet Unsurları

Kentsel Dönüşümde Alt Aşamalar	Maliyet Unsuru İçerme Durumu	Maliyet Unsurunun Özelliği
Proje Alanının İnşaata Hazır Hale Getirilmesi	Maliyet Unsuru İçermektedir	Alana altyapı vb. hizmet getirmenin maliyeti ile “kamulaştırma maliyeti” de proje ortaklarınca üstlenilmektedir.
Alanın Tahliye ve Tasfiyesi ile Yıkım İşlemlerinin Yapılması	Maliyet Unsuru İçermektedir	Yerinde dönüşümlerde alanın yıkım ve enkazın kaldırılmasının maliyeti proje ortaklarınca üstlenilmektedir.
Taşınma ve Kira Yardımlarının Yapılması	Maliyet Unsuru İçermektedir	Uzlaşılacak hak sahiplerine yapılan bu yardımlar için merkezi yönetimden destek alınabilmekle birlikte, proje ortakları tarafından da karşılanmaktadır.
Yapım İşlerinin İhalesi ve İnşaatların Yapılması	Maliyet Unsuru İçermektedir	Yapım işleri çoğunlukla yüklenicilere ihale edilerek gerçekleştirilmektedir. Bu iş kalemi, onarılması gereken yapıların onarım maliyetlerini de kapsamaktadır.
İnşaata Tamamlanması, Ruhsat Başvurusu ve Kat Mülkiyeti Tesis Edilmesi	Yüksek Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje iskân ve tapu maliyetleri söz konusudur.
Site Yönetim Planının Hazırlanması ve Site Yönetiminin Kurulması	Maliyet Unsuru İçermemektedir	---
Hak Sahiplerine Verilecek Daireler İçin Kura Çekiminin Yapılması	Maliyet Unsuru İçermektedir	Kura çekiminin yapılacağı mekânın organizasyonu proje ortakları ya da yükleniciye de yaptırılabilir.
Anahtar Tesliminin Yapılması	Maliyet Unsuru İçermemektedir	---

Kaynak: Kentsel dönüşümle ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

Tablo 1.7: Kentsel Dönüşümün Dördüncü Aşamasında Maliyet Unsurları

Kentsel Dönüşümde Alt Aşamalar	Maliyet Unsuru İçerme Durumu	Maliyet Unsurunun Özelliği
Vatandaş Memnuniyet Düzeyinin Belirlenmesi	Maliyet Unsuru İçermektedir	Bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye yaptırılmaktadır.
Süreç Etki Analizinin Yapılması	Yüksek Olasılığa Bağlı Maliyet Unsuru	Proje ortaklarınca yapılabileceği gibi ihale yöntemi ile bu konuda uzmanlığı olan yükleniciye de yaptırılabilir.

Kaynak: Kentsel dönüşümle ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

Yukarıda yer verilen maliyet unsurlarının dışında ayrıca kentsel dönüşüm sürecinde alınabilecek çeşitli danışmanlık hizmetlerinin maliyeti, farklı bölgeye taşınan ticari birimlerin uğrayacağı kaybın maliyeti, yerel yönetimlerin bölgeden belli bir süre ya da temelli vergi alamamasının maliyeti, finansman maliyeti ile ekonomik açıdan zarara uğrayanların maliyeti gibi maliyetler de söz konusu olabilmektedir.

1.2.3. Kentsel Dönüşümün Finansmanına Yönelik Modeller

Kentsel dönüşüm sürecinde, ihtiyaç duyulan finansmanın uygun kaynaklardan ve en uygun şartlar ile temin edilmesine yönelik modelin oluşturulması kritik önemde olup; bu noktada kamu ve özel sektör ile ortaklıkların üstlendikleri roller ön plana çıkmaktadır.

i. Kamu sektörü; merkezi yönetimin projeye katkı sunması şeklinde doğrudan ya da kamu kaynaklarının özel sektörün kentsel dönüşüme teşvik edilmesi için kullanılması (kredi faiz desteği gibi) şeklinde dolaylı olarak kentsel dönüşümün finansmanında rol üstlenirken; yerel yönetimler de bütçe ayırarak, finansmana dâhil olmaktadır.

ii. Özel sektör; öncelikli olarak öz sermayelerini göz önünde bulundurmakta; öz sermayelerinin yeterli olmaması durumunda, teminat göstererek bankalar başta olmak üzere çeşitli finansal kuruluşlardan uzun vadeli kredi şeklinde kaynak talebinde bulunmaktadır.

iii. Ortaklık şeklinde gerçekleştirilen kentsel dönüşümlerde ise ortaklık yapısının kamu-kamu, kamu-özel veya özel-özel durumuna göre farklı kaynak temini söz konusu olmaktadır. Kamu kurumlarının ortaklığı ile gerçekleştirilen uygulamalarda finansman ya projede yer alan merkezi yönetimin kendi bütçesinden finanse edilmesi (doğrudan finansman) şeklinde ya da kentsel dönüşüm projeleri için oluşturulan ortak hesaptan projelere kaynak aktarılması (dolaylı finansman) şeklinde gerçekleştirilmektedir.

Kamu-özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilen uygulamalarda ideal olan; altyapının kamu tarafından, üst yapının ise özel sektör tarafından finanse edilmesidir. Kamu tarafından ayrıca özel girişimciyi/yatırımcıyı teşvik edecek destek mekanizmalarının sağlanması da önem arz etmektedir.

Bu noktada vurgulanması gereken husus, kentsel dönüşümün finansmanının tek bir finansman modeliyle çözülebilecek kadar basit bir konu olmamasıdır. Nitekim kentsel dönüşümün finansmanının başarısında; finansmana tüm paydaşların adil bir şekilde dâhil olması, finansman kaynaklarında çeşitliliğin sağlanması, kamusal fon ve teşviklerden yararlanılması, özel sektörün finansmanda etkin rol üstlenmesi, yerel halkın üstlenemeyeceği kadar borçlanmaya maruz bırakılmaması kriterleri belirleyici olmaktadır.

Konu bu açıdan ele alındığında, ulusal ve uluslararası literatürde yer alan kentsel dönüşüme yönelik finansman modelleri üç aşamalı olarak irdelenmiştir (Bkz. Şekil 1.5).

İlk aşamada, kentsel dönüşümün finansmanına yönelik ulusal ve uluslararası literatürde yer alan ve aynı zamanda farklı özellikleri nedeniyle “örnek kentsel dönüşüm uygulaması” olarak kabul edilen projelerde kullanılan finansman modelleri bir araya getirilerek “finansman modeli havuzu” oluşturulmuştur.

İkinci aşamada, söz konusu finansman modelleri karakteristik özelliklerine göre klasik, yenilikçi ve alternatif modeller şeklinde üç sınıfa ayrılmıştır. Bu bağlamda;

- Ülkemizde ve yurtdışındaki kentsel dönüşüm uygulamalarında yaygın olarak kullanılan finansman modelleri “Klasik Finansman Modelleri” kapsamında,
- Özellikle ikincil piyasaların geliştiği ülkelerde yaygın kullanım alanı bulan ancak ülkemizde kullanımı çok sınırlı olan ya da yeni kullanılmaya başlanan finansman modelleri “Yenilikçi Finansman Modelleri” kapsamında,
- Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılmayan ancak kullanılma potansiyeli olduğu konusunda farklı platformlarda görüş belirtilen klasik ve yenilikçi finansman modellerinin dışındaki modeller ise “Alternatif Finansman Modelleri” kapsamında ele alınmıştır.

Üçüncü aşamada ise söz konusu finansman modelleri, “kamu desteğine dayalı finansman”, “proje uygulama yöntemine dayalı finansman”, “sektörel ve kurumsal işbirliklerine dayalı finansman”, “kurumsal kaynak ve projenin gelir üretme kapasitesine dayalı finansman”, “dışsal kaynak kullanımına dayalı finansman”, “menkul kıymetleştirmeye dayalı finansman” ve “faizsiz finansman” olmak üzere yedi faktöre göre alt gruplara ayrılmıştır (Bkz. Şekil 1.5):

i. Kamu desteğine dayalı finansman modelleri kapsamında; kamunun kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına katkı sağladığı modellere yer verilmiştir.

ii. Proje uygulama yöntemine dayalı finansman modelleri kapsamında; etkili bir şekilde uygulandıklarında kentsel dönüşümün maliyetinin azaltılmasında önemli katkıları olan modellere yer verilmiştir.

iii. İşbirliklerine dayalı finansman modelleri kapsamında; sektörel ya da kurumsal olarak “kar” ekseninde özel sektör ile ya da “toplumsal fayda” ekseninde kamu yararına

hizmet sunan kurum ve kuruluşlarla işbirliği mekanizmalarının kurulması ile finansman için kaynak temin edilmesine imkân veren modellere yer verilmiştir.

iv. Kurumsal kaynak ve projenin gelir üretme kapasitesine dayalı finansman modelleri kapsamında; öz kaynakların yanı sıra projenin gelir üretme kapasitesinden yararlanılmasına imkân veren modellere yer verilmiştir.

v. Dışsal kaynak kullanımına dayalı finansman modelleri kapsamında; çeşitli finansman kuruluşlarından borçlanılmasına yönelik modellere yer verilmiştir.

vi. Menkul kıymetleştirmeye dayalı finansman modelleri kapsamında; likit olmayan varlıkların ihraç edilebilecek ve sermaye piyasalarında alım satım yapılabilecek menkul kıymetlere dönüştürülmesine imkan veren modellere yer verilmiştir.

vii. Faizsiz finansa dayalı finansman modelleri kapsamında; kaynağını İslam hukukundan alan finansman araç ve yöntemlerinden kentsel dönüşümün finansmanında kullanılan ya da kullanılma potansiyeli olan modellere yer verilmiştir.

1.2.3.1. Klasik Finansman Modelleri

Bu bölümde, kentsel dönüşüm finansmanında geçmişten günümüze genel olarak tercih edilmekte olan finansman modellerine yer verilmiştir.

1.2.3.1.1. Kamu Desteğine Dayalı Finansman Modelleri

Kentsel dönüşüm uygulamalarının “kamu yararı” amacıyla gerçekleştirildikleri dikkate alındığında; kamu sektörü, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kritik işlev üstlenmektedir. Bu kapsamda, altı klasik finansman modeli incelenmiştir.

i. Merkezi Bütçeden Bedelsiz Kaynak Temini

Merkezi bütçeden kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına yönelik doğrudan ve dolaylı olmak üzere iki farklı kaynak aktarımı yapılmasıdır. Doğrudan kaynak aktarımında; merkezi bütçeden, kentsel dönüşüm uygulamaları konusunda yetkili merkezi/yerel idare kurumların bütçelerine kentsel dönüşümde kullanılmak üzere “hibe” vb. ödenek aktarılmaktadır. Dolaylı kaynak aktarımında ise merkezi idare kapsamında yer alan çeşitli bakanlıklar ile genel müdürlüklerin faiz gelirleri dışındaki faaliyetlerinden elde edeceği gelirden kentsel dönüşümün finansmanı için “hibe” vb. kaynak ayrılmaktadır.

Finansman Modelleri			
Finansman Türleri	Klasik Finansman Modelleri	Yenilikçi Finansman Modelleri	Alternatif Finansman Modelleri
Kamu Desteğine Dayalı Finansman	- Merkezi Bütçeden Bedelsiz Kaynak Temini - Kamusal Fonlardan Bedelsiz Kaynak Temini - Maliyetin Merkezi İdarece Üstlenilmesi - Maliyetin Belediye Tarafından Üstlenilmesi - Kamusal Destek Mekanizması - Rezerv Taşınmazların Finansman Amaçlı Kullanımı	- Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi (Rant Vergisi) - Merkezi/Bölgesel/Yerel Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini - Ulusal ya da Bölgesel Kalkınma/Gelişme Ajansı Fonundan Kaynak Temini - Etkinliklerden Elde Edilen Gelirler	- Toplum Esaslı Pilot Kentsel Dönüşüm Proje Fonu - Proje Alanı Dışındaki Atıl Yapı Stokunun Değerlendirilmesi
Proje Uygulama Yöntemine Dayalı Finansman	- İmar Haklarının Toplaştırılması Modeli - Doldur-Boşalt Modeli - Kooperatifçilik Modeli	- İmar Haklarının Transferi Modeli - Değer Esaslı Model	
İşbirliklerine Dayalı Finansman	- Kat Karşılığı / Yap-Sat Modeli - Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli - Yap/Geliştir-İşlet-Devret Modeli - Uluslararası Kuruluşlardan Hibe vb. Bedelsiz Kaynak Temini	Vakıf ve Sivil Toplum Kuruluşlarından Hibe, Bağış vb. Destekler	Yerel Yönetimler Arası Paylaşımı Esas Alan Finansman Modeli
Kurumsal Kaynak ve Projenin Gelir Üretme Kapasitesine Dayalı Finansman	- Öz kaynak Kullanımı - İmar Haklarının İyileştirilmesi - Finansman Amaçlı Konut, İşyeri Üretimi - Hak Sahiplerinin Finansmana Katılması	- Proje Varlık Fonu / Bütçe Oluşturulması - Projenin Gelir Üretme Kapasitesinin Arttırılması - Çapraz Finansman Modeli	
Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman	- Kamusal Bütçeden Kredi Temini - Ulusal Finans Kuruluşlarından Kredi Temini - Uluslararası Kuruluşlardan Kredi Temini - Yerel Yönetimlerden Kredi Temini - Tahvil İhracı - Finansman Bonusu İhracı	- Gayrimenkul Yatırım Fonlarından Kaynak - Emeklilik vb. Kurumsal Fonlardan Kaynak - GYO'lardan Kaynak - Altyapı GYO'lardan Kaynak - Kentsel Dönüşüm Tahvil İhracı	- Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankasından Kredi Temini - Kentsel Dönüşüm Bonusu İhracı
Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman	- Projeyi Yürüten Şirketin Hisse Senedi İhracı - Arsa Sertifikası İhracı - Konut Sertifikası İhracı	- Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı - İmar Hakkı Transferi Sertifikası İhracı - Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı	- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi - Gecekondü Dönüşüm Sertifikası İhracı - Riskli Yapı Sertifikası İhracı - İmar Hakkı Toplaştırma Sertifikası İhracı - İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı - Varlık Teminatlı Menkul Kıymet İhracı - Gayrimenkul Borsası
Faizsiz Finansa Dayalı Finansman		- Faizsiz Finans Kuruluşlarından Kredi Temini - Gayrimenkul Sertifikası İhracı	- Sukuk (Kira Sertifikası) İhracı - Mal Murabahası - Müşaraka (Sermaye Ortaklığı) - Paylı Gayrimenkul Sistemi - İstisna - Karz-ı Hasen (Faizsiz Ödünç)

Şekil 1.5: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Finansman Modelleri

Kaynak: Kentsel dönüşümle ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

ii. Kamusal Fonlardan / Programlardan Bedelsiz Kaynak Temini

Merkezi idare bünyesinde kamusal faaliyetlere tahsis edilen kaynakların (ulusal ölçekte toplanan vergiler, harç, katkı payları, idari para cezaları, zorunlu deprem sigortası vb.) önce fon/programlarla bir havuzda toplanması ve ardından belirlenmiş önceliklere göre kentsel dönüşüme “hibe” olarak aktarılmasıdır²⁵.

iii. Maliyetin Merkezi İdare Kurumları Tarafından Üstlenilmesi

Kentsel dönüşüm uygulama kapasitesinin gelişmemesi, özel sektör tarafından karlı görülmemesi ya da yaşanan afet sonrası olumsuzlukların ivedilikle çözülmesi amacıyla kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı merkezi idarenin kendi kaynakları ya da gelir getirici faaliyetlerinden elde edilen kaynaklarla finanse edilmesidir.

iv. Maliyetin Belediye Tarafından Üstlenilmesi

Kentsel dönüşüm projelerinin belediyeler tarafından finanse edilmesidir. Bu durumda, yerel idarelerin yatırıma ilişkin yıllık bütçeleri ile elde edecekleri vergi, harç, katkı payı vb. gelirlerinin belli bir kısmı, yerel idare tarafından gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere ayrılmaktadır.

v. Kentsel Dönüşüme Yönelik Kamusal Destek Mekanizması

Afet riski yüksek alanlardaki bazı kentsel dönüşüm projelerinin özellikle finansal mekanizmasına özel sektörün dâhil edilmesi önem arz etmektedir. Bu bağlamda, merkezi yönetim tarafından özel sektöre; teknik proje finansman desteğinden, kentsel dönüşüm kredilerine faiz desteklerine ya da kentsel dönüşüm kredisi veren bankalara imtiyazlar sağlanmasından, kentsel dönüşüm kredi vadelerinin proje finansman hareketleri doğrultusunda uzun vadeye yayılmasına kadar geniş yelpazede destek sağlanmaktadır.

vi. Rezerv Niteliğindeki Taşınmazların Finansman Amaçlı Kullanımı

Kamusal kullanım dışı imarlı arsaların “rezerv alan” olarak değerlendirilmesi, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına konu olması açısından önemli bir kaynaktır. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm uygulayıcılarının mülkiyetindeki konut ya da

²⁵ David NOON, James SMITH-CANHAM ve Martin EAGLAND, **Economic Regeneration and Funding**. London, Sage Publications, 2000, ss.61-85.

ticaret imarlı taşınmazların gelir amaçlı satılması, kiralanması ya da arsalar üzerinde yüksek gelir grubuna yönelik konut ve/veya ticari gayrimenkul projelerinin üretilmesidir.

1.2.3.1.2. Proje Uygulama Yöntemine Dayalı Finansman Modelleri

Proje uygulama yöntemine dayalı klasik finansman modelleri kapsamında üç model incelenmiştir.

i. İmar Haklarının Toplulaştırılması Modeli

Uzlaşmanın esası ile imar haklarının proje kapsamında toplulaştırılarak, ortaya çıkan değer artışının proje paydaşları arasında belirlenen oranlarda paylaşılmasıdır²⁶. Böylece kamulaştırma maliyeti bertaraf edilebilirken; piyasa değeri daha yüksek bir proje ortaya konularak, değer artışı da proje finansmanına konu olabilmektedir.

ii. Doldur-Boşalt Modeli

Kat karşılığı modeli ile finansman amaçlı üretim modelinin sentezi niteliğindeki bu finansman modelinde; kentsel dönüşüm alanında yaşayan nüfus farklı bir bölgede (kentsel dönüşüme yönelik rezerv alan) hazır olan yapılara yerleştirilmekte, boşaltılan alan ise finansman amacıyla değerlendirilmektedir. Üç aşamada gerçekleştirilen bu modelde; ilk aşamada “rezerv alanda” hak sahiplerine yönelik geliştirilen gayrimenkul projesi ile konut ve ticari birimler üretilmektedir. İkinci aşamada, rezerv alanda üretilen konut ve ticarethaneler hak sahiplerine “kat karşılığı anlaşma” esasıyla verilerek, kentsel dönüşüm alanı boşaltılmaktadır. Son aşamada ise boşaltılan kentsel dönüşüm alanının yüksek ekonomik değerinden yararlanılarak finansman amaçlı proje geliştirilmektedir²⁷.

iii. Kooperatifçilik Modeli

Kentsel dönüşüm alanındaki hak sahiplerinin kooperatifleşerek, uygulamayı kendilerinin yapmasıdır. Kooperatifçiliğin esasında “kar elde etme/müteahhit karı” olmaması ve gönüllülük esası ile bir araya gelmesi nedeniyle kamulaştırma maliyeti

²⁶ Müveddet ESENTÜRK, “İstanbul İli Örneğinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Ana Bilim Dalı, 2009, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.31.

²⁷ Durmuş AKKAYA, “Kamu Kurumları Aracılığıyla Kent Merkezlerinde Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Hak Sahipliği Dağılımı İçin Bir Model Önerisi”, (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Ana Bilim Dalı, 2018, Yayınlanmamış Doktora Tezi), s.126.

ortadan kalkarak, uygulama daha ucuz maliyetle gerçekleştirilebilmektedir. Ayrıca kamunun kooperatiflere yönelik çeşitli kredi ve vergi avantajları gibi teşvik mekanizmalarından da yararlanılabilmektedir²⁸.

1.2.3.1.3. İşbirliklerine Dayalı Finansman Modelleri

Bu klasik finansman modelleri kapsamında dört finansman modeli incelenmiştir.

i. Kat Karşılığı / Yap-Sat Modeli

Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı için kurumsal bazda yeterli sermayenin olmaması durumunda kullanılan ve genellikle kentin gelişmiş/gelişen lokasyonlarında imar artışı ile artan emsal kullanımını esas alan bu modelde, kentsel dönüşümü gerçekleştiren kamu ve/veya özel sektör ile hak sahiplerinin serbest piyasa koşullarında “imar hakkı” üzerinden kat karşılığında anlaşmasıdır.

Kat karşılığı modelinin başarı ile uygulanması durumunda, kentsel dönüşümün en önemli maliyet unsurları olan arsa edinimi ve kamulaştırma maliyetleri azalmakta ve finansman ihtiyacı azalmaktadır. Bu duruma bağlı olarak ayrıca, projenin daha kısa sürede tamamlanması da proje maliyetini düşürerek, finansman ihtiyacını azaltmaktadır.

ii. Arsa Satışı Karşılığı Gelir/Hasılat Paylaşımı Modeli

Arsa sahibinin, arsa üzerinde geliştirilecek projede üretilecek bağımsız birimlerden almak yerine; proje sonunda elde edilecek gelirden pay alması esasına dayanmakta ve bu bağlamda projeden en yüksek getiri hedeflenmektedir²⁹.

Kentsel dönüşüm uygulamasını gerçekleştiren taraflar, kısa vadeli giderleri ile uzun vadeli gelirleri arasındaki finansman açığını kapatmak üzere bu modelden yararlanmaktadır. Arsanın kentsel dönüşüm uygulayıcısının mülkiyetinde olması durumunda, arsa maliyeti devre dışı kalacağından; elde edilecek getiri daha fazla olacaktır.

²⁸ Hülya EŞKİ, Konut Yapı Kooperatiflerinin Kentsel Dönüşümde Alabileceği Roller, Alternatif Örgütlenme Biçimleri ve Aktörler Üzerinden Bir İnceleme, <https://prezi.com/nnunefyep-2l/konut-yapi-kooperatiflerinin-kentsel-donusumde-alabilecegi-r/>, (27.01.2019), s.62.

²⁹ Adil ÇAMUR, “Kamu Özel Sektör Ortaklığı: Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Uygulaması”, (Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, 2014, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.68.

iii. Yap-Geliştir-İşlet-Devret Modeli

Özel sektör kuruluşunun kentsel dönüşüm projesini geliştirip belli bir süre işlettikten sonra kamuya belli bir anlaşma çerçevesinde devretmesi esasına dayanmaktadır³⁰. Bu finansman modeli, kentsel yeniden geliştirme/canlandırma ya da kentsel yeniden oluşum türündeki kentsel dönüşüm faaliyetlerine katkı sağlayabilmektedir.

iv. Uluslararası Kuruluşlardan / Fonlardan Hibe vb. Bedelsiz Kaynak Temini

Avrupa Birliği'nin (AB) Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu (European Regional Development Fund - ERDF)'nin yanı sıra Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization - UNESCO), Dünya Bankası'nın Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (International Bank for Reconstruction and Development – IBRD) ile Uluslararası Kalkınma Birliği (International Development Association – IDA) ve Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (Japan International Cooperation Agency – JICA) gibi kurum ve kuruluşlardan kentsel dönüşüm projelerinin geneli ya da belli bölümlerine finansman desteği sağlanmasıdır. Söz konusu kuruluşlar, gelişmekte olan ülkelerde özellikle düşük gelir gruplarına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için önemli bir kaynak potansiyeli taşımaktadır³¹.

1.2.3.1.4. Kurumsal Kaynak ve Projenin Gelir Üretme Kapasitesine Dayalı Finansman Modelleri

İçsel kaynak kullanımı olarak da adlandırılabilen bu finansman kapsamında dört finansman modeli incelenmiştir.

i. Özkaynak Kullanımı

Finansal piyasaların yeterince gelişmediği ya da piyasalardan çeşitli nedenlerle ihtiyaç duyulan finansal kaynağın temin edilemediği durumlarda finansman ihtiyacının nakdi ya da nakdi olmayan şekilde proje ortaklarının öz kaynak ile karşılanmasıdır.

³⁰ Ayhan SARISU, **Kamu-Özel İşbirlikleri**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2009, s.161.

³¹ T.C. Dışişleri Bakanlığı Avrupa Birliği Başkanlığı, Avrupa Birliği Programları 2014 – 2020, https://www.ab.gov.tr/files/SBYPB/birlik%20programlari/ab_birlik_programlari.pdf, (25.05.2019).

ii. İmar Haklarının İyileştirilmesi

Niteliği itibarı ile finansal bir araç olmamakla birlikte, meydana getirdiği “ekonomik değer” açısından finansman modeli kapsamında ele alınan imar haklarının iyileştirilmesi; yoğunluk artışı, fonksiyon değişikliği, ticari alanların eklenmesi ya da ilave yapılaşma hakları ile arsanın ekonomik olarak daha değerli hale getirilmesidir.

iii. Proje Kapsamında Finansman Amaçlı Konut, İşyeri ve Arsa Üretimi

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, proje uygulayıcısının finansman amaçlı konut, ticaret ve arsa elde etmesi esasına dayanmaktadır. Bunun yanı sıra “imar hakkı artışı” ya da “transfer” esasına dayalı kentsel dönüşümlerde “boşaltılan imarlı arsaların satılması” ile kentsel dönüşümün finansmanı için kaynak temin edilebilmektedir³².

Finansman amaçlı üretilen konut ya da ticari birimler ile imarlı arsalar genel olarak satılmakla birlikte; bazı durumlarda ticari ünitelerin (ticari amaçlı otoparklar dâhil) proje uygulayıcıları tarafından işletilmesi ya da kiralanması da söz konusu olabilmektedir.

iv. Hak Sahiplerinin Projenin Finansmana Nakdi ve Ayni Dahil Edilmesi

İmar haklarının iyileştirilmesi modelinin zıttı olan ve birçok kentsel dönüşüm projesinde uygulanan bu model, kentsel dönüşüm uygulaması ile yapılan iyileştirme karşılığının hak sahiplerinden alınması esasına dayanmakta olup; modelin ayni ve nakdi olmak üzere birbirini tamamlayan iki boyutu bulunmaktadır.

Model kapsamında genellikle, hak sahiplerine mevcut bağımsız birimlerinin m² büyüklüğünden daha küçük büyüklükte bağımsız birimler verilerek yani belli oranda m² kesintisi uygulanarak, aradaki m² farkı projenin finansmanı için kullanılmaktadır. Böylece kentsel dönüşüm projesi için dolaylı olarak finansman sağlanmaktadır. Diğer boyut ise hak sahiplerinin mevcut kıymet takdir bedellerinin, hak sahiplerine verilecek yeni yapıların toplam değerinden az olması durumunda; hak sahiplerinin aradaki farkı proje uygulayıcısına nakit olarak yani doğrudan borçlanmasıdır³³.

³² **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, Kentsel Dönüşümde Model Arayışları, Ankara, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayınları, 2011, s.75.

³³ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, a.g.e, s.71.

1.2.3.1.5. Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman Modelleri

Öz sermayenin yetersiz olması ya da öz sermaye kullanımının maliyet açısından avantajlı olmaması gibi nedenlerle kentsel dönüşümün borçlanmaya dayalı olarak finanse edilmesine ilişkin bu model kategorisinde altı finansman modeli incelenmiştir.

i. Kamusal Bütçeden / Fonlardan Kredi Kullanımı

Merkezi bütçeden ya da çeşitli kamu fonlarından kentsel dönüşümün finansmanı için uzun vadeli ve düşük faizli kredi kullanılmasıdır.

ii. Ulusal Finans Kuruluşlarından Kredi Kullanımı

Banka ve kredi veren diğer finansal kuruluşlardan belirlenmiş bir süre zarfında ödenmek kaydıyla belirli bir faiz ve teminat karşılığında kredi kullanılmasıdır. Kentsel dönüşümün uzun bir süreç olması nedeniyle, kredi kullanımında uygun faiz oranının yanı sıra kredi geri ödemelerinin uzun vadeli bir yapıda olması ve talep edilen teminatların kredi talep edenleri sıkıntıya sokmaması kritik önemdedir. Ayrıca kentsel dönüşüm sürecinde finansman gereksinimi, belli aşamalarda daha fazla olduğu için projenin finansman ihtiyacı ile kredi geri ödeme takvimi arasında eşgüdüm sağlanması önem arz etmektedir³⁴.

iii. Uluslararası Kuruluşlardan Kredi Kullanımı

Dünya Bankası (World Bank – WB), Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (European Reconstruction and Development Bank – EBRD), Avrupa Yatırım Bankası (European Investment Bank – EIB), Amerikalılar Arası Kalkınma Bankası (Inter American Development Bank – IADB), İslam Kalkınma Bankası (Islamic Development Bank – IDB), Nordik Yatırım Bankası (Nordic Investment Bank – NIB), Japon Uluslararası İşbirliği Bankası (Japan Bank for International Cooperation – JBIC) ve Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (Japan International Corporation Agency – JICA gibi uluslararası kuruluşlar yatırım programları ile örtüşen projelere kentsel dönüşüm için kredi desteği sağlayabilmektedir³⁵.

³⁴ Ayça DOĞANER, **Kentsel Dönüşüm Politikaları&Finansman Modelleri**, İstanbul, Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları, Yayın No: 105, 2017, s.142.

³⁵ Niyazi ERDOĞAN, “Kentsel Dönüşümde Finansal Alternatifler”, **Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Yıl:2, Sayı:4, (2013), s.41, Özlem AĞCA, “Uluslararası Finans Kuruluşları ile İlbank A.Ş.’nin Kurumsal ve Mali Yapılarının Karşılaştırılması”, (İller Bankası Anonim Şirketi, 2018, Yayınlanmamış Uzmanlık Tezi), s.15 ve Müge ÖZKUL, “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşümün finansmanı için çeşitli uluslararası kuruluşlardan kredi temin etme imkânı olsa da bazen, kredi borcunun kefilinin merkezi yönetim olması durumunda bile kredi temini mümkün olamayabilir. Diğer taraftan; kamunun borçlanmasına kısıtlama getirilmesi, hazine garantisi olmaksızın belediyelerin borçlanamaması ve bu kapsamda hazinenin borçlanmaya onay vermemesi gibi olumsuz durumların varlığı da bu finansman kaynağından yararlanma kabiliyetini azaltmaktadır.

iv. Yerel Yönetimlerden Kredi Kullanımı

Yerel yönetimler ya da yerel yönetim birlikleri tarafından, kentsel dönüşüm projelerinin altyapı geliştirme, alan temizleme ve ulaşım ağlarını güçlendirme gibi teknik altyapı kısımlarına düşük faizli ve uzun vadeli kredi imkânı sağlanmasıdır.

v. Tahvil İhracı

Kamu ya da kamu-özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında, sermaye piyasası aracılığı ile yurt içi ve/veya yurt dışına tahvil ihraç edilerek kentsel dönüşüm projelerine finansman sağlanabilmektedir. Tahvil ihracının uzun vadeli bir dış kaynak olması nedeniyle; buna yönelik hukuki altyapısı olan, ekonomisi istikrarlı ve kredibilitesi yüksek ülkelerdeki kredibilitesi yüksek kurumların gerçekleştireceği kentsel dönüşümün finansmanı için önemli bir avantaj sağlamaktadır.

vi. Finansman Bonosu İhracı

Mevduat toplayan bankalar dışındaki anonim şirketler tarafından kısa vadeli sermaye ihtiyacını karşılamak amacıyla bir yıla kadar vadeli menkul kıymet niteliğinde ihraç edilen senetlerdir. Finansman bonoları kredi maliyetinin yüksek olduğu koşullarda, kentsel dönüşüm uygulayıcılarına alternatif sunmaktadır³⁶.

1.2.3.1.6. Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri

Menkul kıymetleştirmeye dayalı klasik finansman modelleri kapsamında üç model incelenmiştir.

Projelerinin Finansman Yöntemleri”, (İller Bankası Anonim Şirketi, 2017, Yayınlanmamış Uzmanlık Tezi), ss.37-42.

³⁶ Ejder YILMAZ, **Hukuk Sözlüğü**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2002, s.381.

i. Projeyi Yürüten Şirket Tarafından Hisse Senedi İhracı

Kentsel dönüşüm projesinin uygulayıcısı olan şirket tarafından ulusal ya da uluslararası hisse senedi piyasalarında kentsel dönüşüm projesinin finansmanında kullanılmak üzere hisse senedi ihraç edilmesidir³⁷.

ii. Arsa Sertifikası İhracı

Kentsel dönüşüm uygulayıcılarının kentin değerli bölgelerinde gelir getirici fonksiyona sahip, altyapı projeleri tamamlanmış ve parselasyon planı yapılmış uygulamaya hazır imarlı arsalarının sertifika adı verilen kâğıtlara dönüştürülmesidir³⁸.

iii. Konut Sertifikası İhracı

Kentsel dönüşüm kapsamında üretilecek finansman amaçlı konutlar için, değeri 1 m²lik brüt konuta eşdeğer olarak hamiline düzenlenmiş şekilde birinci derecede likit (her an nakde çevrilebilir) menkul kıymet ihraç edilmesidir³⁹. Yüksek enflasyonun yaşandığı ekonomilerde bu menkul kıymetin getirisinin enflasyonun altında kalma riski fazladır.

1.2.3.2. Yenilikçi Finansman Modelleri

Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında klasik modellerin yetersiz kalması nedeniyle, farklı finansman modellerine olan gereksinim artmış ve bunun sonucu olarak da özellikle gelişmiş ülkelerde farklı finansman modelleri uygulanmaya başlanmıştır. Her ne kadar söz konusu finansman modelleri, geliştirildikleri ülkelerin ekonomik koşulları ile kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanlarının niteliklerine ve projenin karakteristik özelliklerine göre özgünlük arz etse de farklı ülkelerde de aynen ya da değiştirilerek kullanılabilmektedir.

1.2.3.2.1. Kamu Desteğine Dayalı Finansman Modelleri

Kentsel dönüşümün kamu tarafından desteklenmesine ilişkin yenilikçi finansman modelleri kapsamında dört finansman modeli incelenmiştir.

³⁷ Kürşat YALÇINER, “Uluslararası Hisse Senedi Piyasasına Hisse Senedi İhracı ve İMKB’de İşlem Gören Firmaların İhraç Performansı”, *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, Cilt.19, Sayı.2, (2010), s.396.

³⁸ Yener COŞKUN, “Türkiye’deki Kurumsal Konut Finansmanının Analizi”, (Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı, 2013, Yayımlanmamış Doktora Tezi), s.256.

³⁹ İlhan ULUDAĞ, *Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri*, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası Yayını, Yayın No: 1997-48, 1997, s.9.

i. Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi

Kentsel dönüşüm uygulaması neticesinde ortaya çıkan değerın mali karşılığının, kentsel dönüşüm projesinin başında taraflarca mutabık kalınan belli bir kısmının, projenin finansmanında kullanılmak üzere bir fona tahsis edilmesidir. Değer artışının kentsel dönüşüme aktarımı, nakdi ve doğrudan ya da imarlı arsa tahsisi, kamu yararına çeşitli kamusal hizmetler sunulması ve yerel halka yönelik sosyal projelere kaynak aktarma gibi gayri nakdi ve dolaylı şekillerde olabilmektedir⁴⁰.

Kentsel dönüşüm kaynaklı değer artışının vergilendirilmesinin; arazi değeri vergisi (kamusal hizmetler neticesinde ortaya çıkan arazi değerine uygulanan vergi), iyileştirme vergisi (yapılan iyileştirmenin maliyetinin karşılanması amacıyla tek seferlik alınan vergi) ve vergi artışı finansmanı (geliştirme kapsamında oluşan emlak değerindeki artışa uygulanan vergi) olmak üzere üç uygulama şekli bulunmaktadır⁴¹.

ii. Merkezi/Bölgesel/Yerel Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini

Yerel yönetimler tarafından/öncülüğünde gerçekleştirilen sosyal bütünleşme, yerel toplulukların güçlendirilmesi vb. sosyal amaçlı kentsel dönüşüm projelerine “hibe” niteliğinde finansman aktarılması için özel bir yasa ile kentsel dönüşüme yönelik merkezi fon mekanizması kurulmasıdır⁴².

iii. Ulusal ya da Bölgesel Kalkınma/Gelişme Ajansı Fonundan Kaynak Temini

Kentsel dönüşüm projelerine özel kurulan ulusal ya da bölgesel kentsel dönüşüm ajansından kentsel dönüşüm uygulamalarına hibe ya da uzun vadeli ve düşük faizli kredi sağlanmasıdır. Söz konusu fon aynı zamanda finans kurumlarından kullanılan kredilerin geri ödemesinin sigorta/teminat işlevini de üstlenmektedir. Bu kapsamda, kredi geri ödemesinde bir sorun yaşanması durumunda, anapara ödemesinin önemli bir kısmı bu fondan karşılanabilmektedir⁴³.

⁴⁰ Özlem ŞAHİN, “Eski Sanayi Alanları Dönüşümünde Ortaklık Modeli Önerisi”, (İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, 2012, Yayımlanmamış Doktora Tezi), s.48.

⁴¹ Neslihan KOÇ, “Kentsel Dönüşümde Finansman Yöntemleri ve Kamu Müdahalesi”, **Maliye ve Finans Yazıları**, Sayı.111, (2019), ss.290-292.

⁴² **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, a.g.e., s.79.

⁴³ Erdoğan BAYRAKTAR, **Gecekondular ve Kentsel Yenileme**, Ankara, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, 2006, s.93.

iv. Ulusal ve Uluslararası Etkinliklerden Elde Edilen Gelirler

Olimpiyat Oyunları, Futbol Dünya Kupası, EXPO, Avrupa Kültür Başkenti vb. uluslararası ölçekli etkinliklerinden elde edilen gelirlerin bir kısmı etkinliğin düzenlendiği yerde yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına aktarılabildiği gibi; ülkede gerçekleştirilecek kentsel dönüşümler için merkezi bir havuzda da toplanabilmektedir⁴⁴.

1.2.3.2.2. Proje Uygulama Yöntemine Dayalı Finansman Modelleri

Proje uygulama yöntemine dayalı finansman modelleri kapsamında iki model incelenmiştir.

i. İmar Haklarının Transferi Modeli

İmar hakkının transferi, hak sahiplerinin sahip oldukları imar haklarının – kendi rızaları ile mülkiyetleri üzerinde kullanılmayıp – eş ya da daha fazla değerdeki farklı bir projeye aktarılması veya söz konusu haklarını menkul kıymet olarak yatırım amacıyla piyasada değerlendirmek isteyenler için menkul kıymete dönüştürülmesidir⁴⁵. Uzlaşma esasına dayanan bu model ile hem kamulaştırma maliyetleri azalmakta hem de proje sonucunda ortaya çıkan değer farkı finansman amacıyla kullanılmaktadır. Böylece, proje maliyetleri azalarak, projenin kendi kendini finanse etmesi sağlanmaktadır.

ii. Değer Esaslı Model

Kentsel dönüşüm projesinin uygulayıcıları ile hak sahipleri “değer karşılığı” uzlaşmaktadır. Modelde; hak sahiplerinin mevcuttaki katılım değeri (arsa+yapı+muhdesat) ve gerçekleştirilecek yeni projenin yatırımcı kârı dâhil maliyeti toplamına karşılık gelen değer ile dönüşüm sonrasında oluşması öngörülen toplam proje değeri arasındaki farkı ifade eden “net proje değeri” proje tarafları arasında paylaştırılmaktadır⁴⁶.

⁴⁴ Andrew E. G. JONAS ve Linda MCCARTHY, “Urban Management and Regeneration in the United States: State Intervention or Redevelopment at All Costs?”, **Local Government Studies**, Vol.35, No.3, s.299.

⁴⁵ KELEŞ, **Kentleşme Politikası**, a.g.e., s.374 ve Ali Faruk GÖKSU, “Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları”, **Planlama**, Sayı.3, (2003), s.62.

⁴⁶ Birol ALAS, “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Katılım Değerinin Bulunma Sürecinin İstatistiksel Yöntemler Kullanılarak Kısaltılması”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi**, Cilt.18, Sayı.2, (2018), s.584.

1.2.3.2.3. İşbirliklerine Dayalı Finansman Modelleri

Sektörel ve kurumsal işbirliklerine dayalı yenilikçi finansman modeli kapsamında vakıf ve sivil toplum kuruluşlarından destek sağlanması modeli incelenmiştir.

i. Vakıf ve Sivil Toplum Kuruluşlarından Hibe, Bağış vb. Destekler

Kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleştirildiği bölgede faaliyet gösteren vakıf ve sivil toplum kuruluşları tarafından, sosyal ve ekolojik etkisi fazla olan ya da yerleşime değer katacak nitelikli kentsel dönüşüm projeleri için bağış toplanarak, söz konusu kentsel dönüşüm faaliyetlerinin finansmanına katkıda bulunulmasıdır.

1.2.3.2.4. Kurumsal Kaynak ve Projenin Gelir Üretme Kapasitesine Dayalı Finansman Modelleri

İçsel kaynak kullanımı olarak da adlandırılabilen bu finansman modeli kapsamında üç finansman modeli incelenmiştir.

i. Proje Varlık Fonu / Özel Bütçe Oluşturulması

Özellikle yüksek getiri hedefli kentsel dönüşüm projeleri için varlık fonu ya da bütçe tesis edilerek, proje sonunda oluşacak “değer” karşılık gösterilerek finansman temin edilmesidir.

ii. Projenin Gelir Üretme Kapasitesinin Arttırılması

Proje alanında yapılan yıkımda çıkan malzemelerin satışı, uygulama öncesinde alanın otopark olarak kiralanması ya da belli kısımlarının dizi/film seti olarak kullanılması gibi proje finansmanını destekleyici çözümlerin devreye sokulmasıdır.

iii. Çapraz Finansman Modeli

Birden fazla kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren kurumların, kar elde edilme potansiyeli olan kentsel dönüşüm uygulamalarından, niteliği gereği kendi maliyetini karşılayamayan uygulamalara (sosyal odaklı projeler gibi) doğrudan (projeye) ya da dolaylı (örneğin bir fona) olarak kaynak aktarılmasıdır.

1.2.3.2.5. Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman Modelleri

Bu finansman modeli kategorisinde beş finansman modeli incelenmiştir.

i. Gayrimenkul Yatırım Fonlarından Kaynak Temini

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yer alan gayrimenkul firmaları (gayrimenkul portföy yönetim şirketleri) tarafından kurulacak gayrimenkul yatırım fonundan elde edilecek getiriler ile gerekli finansman kaynağının temin edilmesidir. Bu model; diğer yatırım araçlarına göre değer dalgalanmalarından daha az etkilenerek, yatırımcının riskini azalttığı için daha fazla tercih edilmektedir⁴⁷.

ii. Emeklilik vb. Kurumsal Yatırım Fonlarından Kaynak Temini

Emeklilik fonlarının bono ve tahvil gibi klasik yatırımların yanı sıra kentsel dönüşüm projelerine de yatırım yapmalarının sağlanmasının yanı sıra doğal afetlere karşı yapıların sigortalanması amacıyla oluşturulan kurumsal fonların doğal afet riskinin azaltılması amacıyla yapılacak kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına aktarılmasıdır⁴⁸. Bu aktarım; fonda toplanan paranın doğrudan aktarımı şeklinde olabileceği gibi; fon kapsamında orta ve uzun vadeli portföyler oluşturulup, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılmasıyla elde edilecek getirinin bir kısmının aktarımı şeklinde de olabilmektedir.

iii. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından Kaynak Temini

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), her ne kadar inşaat işlerini üstlenemeseler de aktiflerinde kentsel dönüşüm projelerine yer vererek yani sermaye artırım ve halka arz yolu ile yatırımcılardan elde edecekleri fonlarla belli bir oranın üzerinde getiri sunan kentsel dönüşüm projelerine ya da kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren kurumların finansman amaçlı gayrimenkul projelerine yatırım yaparak, söz konusu projelere finansman sağlayabilmektedir⁴⁹.

iv. Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından Kaynak Temini

Altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, kentsel dönüşüm projelerinin altyapı uygulamalarının finansmanı için kaynak temin etmesidir.

⁴⁷ Baran ERDOĞAN, “Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü Alternatif Finansman Araçları ve Uygulamaları: Gayrimenkul Sertifikaları ve Gayrimenkul Yatırım Fonları”, (Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Genel İşletmecilik Yüksek Lisans Programı, 2018, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.61.

⁴⁸ Büşra DEĞERLİ, “Emeklilik Yatırım Fonlarının Altyapı Finansmanında Kullanılması, Dünya Örnekleri ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, (Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Yeterlilik Etüdü, 2017), s.1 ve **Dask Fonu**, <https://www.sigortamedya.com.tr/dask-fonu>, (13.04.2019).

⁴⁹ **Sermaye Piyasası Kurulu**, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Ankara, Sermaye Piyasası Kurulu Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları-5, 2007, s.4.

v. Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı

Merkezi ya da yerel yönetimler tarafından deprem vb. afet riski ya da ciddi donatı yetersizliği gibi nedenlerle öncelikli kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip tahvil ihraç edilmesidir.

1.2.3.2.6. Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri

Menkul kıymetleştirmeye dayalı yenilikçi finansman modelleri kapsamında üç model incelenmiştir.

i. Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı

Klasik finansman modellerindeki “projeyi yürüten şirket tarafından hisse senedi ihracı” finansman modelinden farkı, hisse senedi ihracının “kentsel dönüşüm projesinden beklenen değere” dayalı olarak yapılmasıdır.

ii. İmar Hakkı Transferi Sertifikası İhracı

İmar hakkı transferinin uygulandığı kentsel dönüşüm alanındaki imar haklarının başka bir kentsel dönüşüm projesinden gayrimenkul elde etmek amacı ile kullanılabileceği gibi, yatırım amacıyla uygun piyasa koşullarında değerlendirilip başka kişilere satılarak nakde de çevrilebileceği sertifikaya dönüştürülmesidir⁵⁰.

İmar haklarının piyasa koşullarında değerlendirilmesi imkânı sunan imar hakkı transfer sertifikası; imar hakkının transfer edildiği bölgelerdeki imar hakkı artışlarının yanı sıra üretilecek nitelikli projeden elde edilecek toplam değer ile kentsel dönüşüm projelerinin kendi kendini finanse etmesi adına önemli katkı sağlama potansiyeli taşımaktadır. Bunun yanı sıra, bu yöntem “uzlaşma” esasına dayandığı için proje için önemli bir maliyet kalemi olan kamulaştırma maliyetini de azaltmaktadır. İmar hakkı transferi sertifikası modeli ile yüksek getirili kentsel dönüşüm projelerinden düşük getirili ya da getirisi olmayan ancak öncelikle uygulanması gereken kentsel dönüşüm uygulamalarına dolaylı olarak finansal kaynak aktarılabilmektedir.

⁵⁰ Murat YAMAN, “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Ankara Büyükşehir Belediyesi: Dikmen Vadisi 3.Etap Örneği”, (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, 2011, Yayımlanmamış Doktora Tezi), s.62.

iii. Varlığa Dayalı Menkul Kıymet (VDMK) İhracı

Kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren firmalar, faaliyetleri kapsamında ihtiyaç duydukları finansa erişebilmeleri için nakit akımı sağlamayan alacaklarını (gayrimenkul satışından kaynaklananlar dâhil) karşılık göstererek; bankalar, finansal kiralama şirketleri ve genel finans ortaklıkları tarafından devralacakları alacakları için menkul kıymet ihraç etmesidir. Böylece likit olmayan varlıklar sermaye piyasalarında alım satımı yapılabilecek menkul kıymete dönüştürülebilecektir. Buna bağlı olarak firmalara düşük maliyetli fon sağlanırken, diğer bir ifadeyle firmaların maliyetleri azalırken; firmaların kendi kendilerini finanse etmesine de imkân tanınacaktır⁵¹.

1.2.3.2.7. Faizsiz Finansa Dayalı Finansman Modelleri

Faizsiz finansa dayalı finansman modelleri kapsamında iki yenilikçi finansman modeli incelenmiştir.

i. Faizsiz Finansa Dayalı Kuruluşlardan Kredi Temini

Faizsiz finansman alanında faaliyet gösteren kalkınma/yatırım bankalarından, faizsiz kredi temin edilmek suretiyle mali destek sağlanmasıdır.

ii. Gayrimenkul Sertifikası İhracı

Faizsiz bir sermaye piyasası aracı olan gayrimenkul sertifikası ihracı ile kurumların, ihraca konu gayrimenkul projesi için belirlenmiş sayıda gayrimenkul sertifikası satarak, proje başlangıç aşamasında finansman kaynağı sağlamasıdır⁵².

Bu bağlamda; kentsel dönüşüm projelerinin uygulayıcısı olan ve aynı zamanda sermaye piyasası aracı ihraç etmeye yetkisi bulunan anonim şirketler, kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılmak üzere proje kapsamında geliştirilecek finansman amaçlı bağımsız birimler (projenin küçük paylara bölünerek belirli bir oranının satın alınması) için gayrimenkul sertifikası ihraç edebilmektedir.

⁵¹ İstemi DÜLGER, “Finansal Krizler ve Türev Ürünler: Yeni Krizler ve Finansman Araçları”, (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı, 2015, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.33 ve Christine A. PAVEL, **Securitization the Analysis and Development of the Loan-Based/Asset-Backed Securities Markets**, Chicago-Illinois, Probus Publishing, 1989, ss.4-8.

⁵² İsmail ÖZÜDOĞRU, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projeleri”, (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, 2010, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.42.

1.2.3.3. Alternatif Finansman Modelleri

Kentsel dönüşümde yaşanan finansman sıkıntıları, klasik ve yenilikçi finansman modellerinin dışında farklı finansman kaynaklarına olan ihtiyacı da arttırmaktadır. Bu bağlamda, günümüz itibari ile kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılma potansiyeli olduğu konusunda literatürde ve kongre, çalıştay, şura vb. çeşitli platformlar ile bilimsel yayınlarda “alternatif finansman modeli” olarak farklı görüş ve öneriler gündeme getirilmektedir. Bu bölümde, söz konusu finansman modellerine yer verilmektedir.

1.2.3.3.1. Kamu Desteğine Dayalı Finansman Modelleri

Kamu desteğine dayalı finansman modelleri kapsamında iki model incelenmiştir.

i. Toplum Esaslı Pilot Kentsel Dönüşüm Proje Fonu

Merkezi yönetim tarafından, toplumsal faydanın en üst seviyede olduğu pilot niteliğindeki kentsel dönüşüm projelerinin finanse edilmesi amacıyla kentsel dönüşüm fonu oluşturulması ve söz konusu fondan kurumlara “hibe” niteliğinde kaynak aktarılmasıdır.

ii. Proje Alanı Dışındaki Atıl Yapı Stokunun Değerlendirilmesi

Gayrimenkul takası modeli olarak da adlandırılabilen bu model, barter sisteminin gayrimenkul sistemine uyarlanmasıdır. Sıfırdan bir yaşam alanının inşa edilmesinin mali yükünü bertaraf etmek ve acil dönüşüm ihtiyacı olan bölgelerde süreci hızlandırmak amacıyla; hak sahiplerine “uzlaşmayı esas alan” bir yaklaşımla kentsel dönüşüm alanına en yakın konumdaki boş, imarlı, iskânlı ve kat mülkiyeti tahsis edilmiş ve aynı zamanda depreme dayanıklı konut ve dükkanların verilmesidir⁵³.

1.2.3.3.2. İşbirliklerine Dayalı Finansman Modelleri

Sektörel ve kurumsal işbirliklerine dayalı finansman modeli kapsamında yerel yönetimler arası paylaşımı esas alan finansman modeli incelenmiştir.

⁵³ T.C. Kalkınma Bakanlığı, On Birinci Kalkınma Planı (2019 – 2023) Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, 2018, s.81 ve Yeşim ALİEFENDİOĞLU ve Harun TANRIVERMİŞ, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme”, *The Journal of International Social Research*, Vol.8, No.39, (2015), s.753.

i. Yerel Yönetimler Arası Paylaşımı Esas Alan Finansman Modeli

Özellikle birbirine komşu yerel yönetimlerin, yerleşim alanlarının gereksinimi olan kentsel dönüşüm proje faaliyetlerini ayrı yürütmek yerine, ortak üretim/paylaşım amacıyla birlikte gerçekleştirilmeleri ve kaynakları benzer hedef için ortak kullanılmaları temeline dayanmaktadır. Böylece kaynaklar daha etkin ve düşük maliyetle kullanılabilir, diğer bir ifadeyle ölçek ekonomilerinin pozitif etkileri görülebilecektir⁵⁴.

1.2.3.3.3. Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman Modelleri

Borçlanmayı esas alan bu model kategorisinde iki finansman modeli incelenmiştir.

i. Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankasından Kredi Temini

Kentsel dönüşüm kredileri; banka ve diğer kredi kuruluşları açısından vade uyumsuzluğundan kaynaklı “likidite riski” taşıması nedeniyle ve banka ve diğer kredi kuruluşları tarafından çok tercih edilmemekte ve bunun yansıması olarak da kredi talep eden taraf açısından yüksek maliyetli olmaktadır. Bunkara ilave olarak, kredi hacminin daraldığı ekonomik koşullarda kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliğini sağlamak üzere, projelere uzun vadeli ve düşük faizli kredi tahsis edecek kentsel dönüşüm alanında uzmanlaşmış ulusal bir kentsel dönüşüm bankasının kurulabilir⁵⁵.

ii. Kentsel Dönüşüm Bonosu İhracı

Kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren anonim şirketler tarafından, kentsel dönüşüm için ihtiyaç duyulan kısa vadeli finansman ihtiyacının karşılanması amacıyla bir yıla kadar vadeli menkul kıymet niteliğinde ve nitelik ve işleyiş açısından finansman bonusu ile aynı özelliklere sahip finansman bonusu ihraç edilebilir⁵⁶.

⁵⁴ T.C. Kalkınma Bakanlığı, On Birinci Kalkınma Planı (2019 – 2023) Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu, a.g.r., s.88.

⁵⁵ T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Çalıştay Sonuç Raporu, 20 Aralık 2014, Ankara, s.103.

⁵⁶ T.C. Kalkınma Bakanlığı, On Birinci Kalkınma Planı (2019 – 2023) Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu, a.g.r., s.91.

1.2.3.3.4. Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri

Menkul kıymetleştirmeye dayalı finansman modelleri kapsamında yedi finansman modeli incelenmiştir.

i. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi

Arsa satışı gelir paylaşımı işleminden kaynaklanan ve sözleşme ile çeşitli vadelere bağlanan alacakların, nakit sağlamak amacıyla menkul kıymetleştirilmesi; yani alacaklar üzerinden varlığa dayalı menkul kıymet ihracı yapılmasıdır⁵⁷.

ii. Gecekondu Dönüşüm Sertifikası İhracı

Gecekondu alanlarındaki kentsel dönüşüm projelerinde, gecekondu olan hak sahiplerine imar hakkı vermek yerine; belirlenecek bir nominal bedel karşılığında verilen ve proje alanında ya da farklı bir alandaki projede kullanılabilecek sertifika ihracıdır⁵⁸.

Gayrimenkulu menkule çeviren gecekondu dönüşüm sertifikası, yatırım aracı olarak sermaye piyasasında da değerlendirilebilmektedir. Gecekondu dönüşüm sertifikası modelinde hak sahiplerine nakit ödeme yapılmaması, proje için ihtiyaç duyulan finansman gereksinimini de azaltmaktadır. Hak sahiplerine nakit ödeme yapmak yerine sertifika verilmesi; iyi yönetilebilmesi durumunda, üretilen ancak çeşitli nedenlerle satılamayan rezerv (boş) niteliğindeki bağımsız birimler içeren birden fazla gayrimenkul projesi olan uygulayıcılara kentsel dönüşüm projesinin maliyetini azaltma konusunda önemli avantaj sağlama potansiyeline sahiptir.

iii. Riskli Yapı / Kentsel Dönüşüm Sertifikası İhracı

Afet riski taşıması nedeniyle tahliye edilerek yıkımı gerçekleştirilen konut ya da işyeri bağımsız birim maliklerine ya da diğer hak sahiplerine yönelik olarak, piyasa koşullarında veya borsa gibi yatırım kanallarında değerlendirilebilecek sertifikaların ihraç edilmesidir. Gecekondu dönüşüm sertifikası modelinde olduğu gibi, uzlaşma esasına dayalı olarak hak sahiplerine nakit ödeme yapılmaması nedeniyle; kentsel dönüşüm projesi için ihtiyaç duyulan finansman gereksinimini de azaltmaktadır.

⁵⁷ T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Çalıştay Sonuç Raporu, a.g.r., s.107.

⁵⁸ Gül USLU ve Bayram UZUN, "Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi", **Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi**, Cilt.6, Sayı.2, (2014), s.9.

iv. İmar Hakkı Toplulaştırma Sertifikası İhracı

İmar hakkı toplulaştırması sertifikası; imar haklarının bir proje bazında bir araya getirilerek toplulaştırılması uygulamasıyla ortaya çıkan değerin proje ortakları tarafından uzlaşma yoluyla paylaşılmasına yönelik olarak menkul değere dönüştürülmesidir⁵⁹. Uzlaşma esasına dayanan “imar hakkı toplulaştırması” işlemine dayalı olarak çıkarılan bu sertifikalar projeye kendi kendini finanse etme avantajı sunmaktadır.

v. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı

İpoteğe dayalı menkul kıymetler, konut finansmanı için kurulan bir havuzun veya ipotek finansmanı kuruluşunun devralacağı varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen ipotek dayalı menkul kıymetlerdir⁶⁰. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren kuruluşlar, ipotekli varlıklarını menkulleştirme yoluna giderek kentsel dönüşüm projeleri için finans kaynağı sağlayabilme potansiyeline sahiptir⁶¹.

vi. Varlık Teminatlı Menkul Kıymet İhracı

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın (TOKİ) gayrimenkul satışı ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) portföylerindeki gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan alacakları teminat gösterilerek, iskontolu ya da dönemsel veya değişken faiz ödemeli olarak ihraç edilen borçlanma aracıdır⁶². İhracın teminata bağlı olması, menkul kıymetin ödenmeme riskini azaltmaktadır.

vii. Gayrimenkul Borsası

Emlak piyasasının menkulleştirilerek piyasaya yatırımcıların çekilmesi amacıyla mevcut borsalardan ayrı, özellikle yenilikçi ve alternatif finansman araçlarının işlem göreceği bir gayrimenkul borsasının kurulmasıdır⁶³.

⁵⁹ Ali Faruk GÖKSU, “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu**, İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, 11-13 Haziran 2003, s.271.

⁶⁰ **Resmi Gazete**, 28513 sayılı ve 30.12.2012 tarihli, 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, m.3 ve 58, www.resmigazete.gov.tr, (22.06.2019).

⁶¹ **Sermaye Piyasası Kurulu**, “Sermaye Piyasası Araçları”, Lisanslama Sınavları Çalışma Notları, 2017, s.99.

⁶² **Resmi Gazete**, 27347 sayılı ve 12.09.2009 tarihli, Varlık Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Tebliği, m.4 ve 5, www.resmigazete.gov.tr, (22.06.2019).

⁶³ Ayça DOĞANER, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Finansman Modelleri”, (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı, 2017, Yayınlanmamış Doktora Tezi), s.169.

1.2.3.3.5. Faizsiz Finansla Dayalı Finansman Modelleri

Bu finansman modelleri kapsamında altı finansman modeli incelenmiştir.

i. Sukuk (Kira Sertifikası) İhracı

Sukuk; menkul, gayrimenkul ve yatırım projesi gibi somut bir varlık üzerinde mülkiyet hakkı sağlayan mülkiyet sertifikası niteliğindeki faizsiz (kira getirisi) sermaye piyasası ürünüdür⁶⁴. Kentsel dönüşümün finansmanına yönelik olarak “projeye endeksli sukuk”, kentsel dönüşüm şirketlerinin alacakları karşılığı “varlığa endeksli sukuk”, “mal murabaha yöntemine dayalı sukuk”, eşit değerde ihraç edilen sertifikaların sahiplerine hisseleri oranında projeye sahip olma hakkı tanıyan “müşaraka sukuk” ile istisna yöntemine dayalı ihraç edilen “istisna sukuk” türlerinin ihraç edilebilme potansiyeli bulunmaktadır⁶⁵.

ii. Mal Murabahası

Kısa vadeli fonlama imkânı sağlayan bu modelde, kentsel dönüşüm alanının yapılardan temizlenmesi ve inşaat vb. gerekli makine ve teçhizatın “mal murabahası” yöntemi ile faizsiz finans kuruluşu tarafından tedarikçiden satın alınarak, üzerine belli bir kâr payı konulup vadeli ya da vadesiz olarak proje uygulayıcısına satılması uygulamasıdır⁶⁶.

iii. Müşaraka (Sermaye Ortaklığı)

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının işleyişine benzer şekilde, finansman amaçlı konut ve ticari üniteler ya da imarlı arsa üretme imkânı sunan büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin faaliyetlerinden kaynaklı karlılığına katılım bankalarının krediye göre daha düşük maliyetle fon kullandırması ile katılmasıdır⁶⁷.

⁶⁴ Tan Wan YEAN, “Sukuk: Issues and The Way Forward”, **International Lawyers Network Aricles**, http://www.iln.com/articles/pub_1674.pdf, (28.05.2019), s.3.

⁶⁵ An Overview of Sukuk, http://sukuk.net/news/articles/3/An_overview_of_Sukuk.html, (19.02.2019), **International Islamic Financial Market**, Sukuk Report: A Comprehensive Study of The Global Sukuk Market, 3rd Edition, Manama, IIFM, 2013, s.8 ve Muhammad AYUB. **Understanding Islamic Finance**, West Sussex, John Wiley and Sons, 2007, s.404.

⁶⁶ Hüseyin TUNÇ, **Katılım Bankacılığı**, İstanbul, Nesil Yayıncılık, 2010, ss.135-136.

⁶⁷ Ahmet SOYTÜRK, “Türkiye’de Katılım Bankacılığında Toplu Konut Finansman Modelleri”, (Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Ana Bilim Dalı, 2017, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.74 ve Yaman TÖRÜNER, “Faizsiz Finansman Yöntemleri”, **Milliyet Gazetesi**, 29 Ağustos 2010.

iv. Paylı Gayrimenkul Sistemi

Gayrimenkul ve kira sertifikasıyla benzerlik taşıyan bu modelde, katılım bankaları tarafından satın alınarak oluşturulan gayrimenkul havuzu (fon) paylara bölünerek yatırımcılara satılmaktadır. Yatırımcılar satın aldıkları paylar karşılığında hem fonda hak sahibi olmakta hem de fondan payları oranında getiri elde etmektedir⁶⁸.

v. İstisna

İstisna, mal henüz ortada yokken (konut projelerinde maketten satış gibi) satış yapılmasını sağlayan akittir. İstisna, genellikle yapımı uzun süre alan gayrimenkul gibi malların imal ettirilmesi için satıcı ile alıcı arasında düzenlenen bir satış sözleşmesi olup; uzun vadeli finansman gerektiren projelerin finansmanında kullanılmaktadır⁶⁹.

vi. Karz-ı Hasen (Faizsiz Ödünç)

Literatürde “projeleri destekleme amacıyla güçlü teminat karşılığında belli bir vade ile ancak vade dolmadan da anaparayı geri isteme hakkı ile finansman sağlanması” olarak tanımlanan “karz-ı hasen” yöntemi ile de özellikle alt gelir gruplarına yönelik acil kentsel dönüşüm ihtiyacı bulunan ancak finansman sıkıntısı nedeniyle uygulamaya geçilemeyen projelerin finansmanı için kaynak sağlanabilir⁷⁰.

Uygulamada daha çok finansman sıkıntısı çeken kişi ya da kurumlara acil fon desteği sağlanması için kullanılmaktadır⁷¹.

Ancak bu acil fon desteğinin kullanımı için güçlü bir teminatın yanı sıra belirlenen vade dolmadan da anaparanın geri istenme hakkı söz konusu olabilmektedir. Bu bağlamda, doğal afete maruz kalan ülkelerde alt gelir gruplarına yönelik acil kentsel dönüşüm ihtiyacı bulunan ancak finansman sıkıntısı nedeniyle uygulamaya geçilemeyen küçük ölçekli ve kar elde etme imkânı olmayan projelerde ya da projenin teknik altyapı işlerinin finansmanında kullanılma potansiyeline sahiptir.

⁶⁸ Salih ÜLEV, Mervan SELÇUK, Selim DURAMAZ, Eren SÜMER, Yunus Emre AYTEKİN, Ömer KESKİN ve Salih ELİYATKIN, **Katılım Finansmanında Yeni Yaklaşımlar**, İstanbul, Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları, Yayın No:8, 2018, ss.141-142.

⁶⁹ TUNÇ, a.g.e., 2010, s.150.

⁷⁰ Servet BAYINDIR, “Özel Finans Kurumlarının İslam Hukuku Yönünden Değerlendirilmesi”, (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İslam Tarihi ve Sanatları Anabilim Dalı, 1997, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.17, Yusuf KERİMOĞLU, **Emanet ve Ehliyet**, Cilt: II, İstanbul: Benli Kitapevi, 1985, ss.474-475.

⁷¹ Ali Rıza KAYAR, “Proje Finansmanında Kullanılan Faizsiz Finansman Yöntemleri ve Bu Yöntemler için Kullanılabilecek Risk Yönetimi Araçları”, (Hazine Müsteşarlığı, 2010, Yayınlanmamış Uzmanlık Tezi), s.19.

2. BÖLÜM

DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE KRİZ- BELİRSİZLİK DÖNEMLERİNDE KULLANILAN FİNANSMAN MODELLERİ

Tezin ikinci bölümünde dünyanın farklı ülkelerinde uygulanmış veya uygulaması devam eden kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan modeller birbirini takip eden üç aşamalı bir süreç şeklinde ve “dönemsel farklılaşma”, “ülkelerin gelişmişlik durumları” ile “kriz ve ekonomik belirsizlik dönemleri” ile ilişkilendirilerek incelenmiştir.

Çalışmanın ilk aşamasında; dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarının dönemsel ayrımı, ekonomik kriz ve belirsizlik dönemleri ile bağlantı kurularak ele alınmıştır. İkinci aşamada; tanımlanan özgün bir metodolojik kurgu dâhilinde dünya genelinden kentsel dönüşüm örnekleri belirlenmiştir. Son aşamada ise incelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansman modelleri hem genel olarak hem de uygulama dönemi, ülkelerin gelişmişlik durumu faktörlerinin yanı sıra ekonomik kriz ve belirsizlik koşulları açısından farklılaşp farklılaşmadığı bağlamında analiz edilmiştir.

2.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Dönemsel Farklılaşma

Ekonomik krizler, günümüzdeki anlamını 19 uncu yüzyılda almış olmakla birlikte; ekonomi literatüründe kayıtlara geçen ilk ekonomik kriz 1637 yılında Hollanda’da ortaya çıkan ve lale fiyatlarının aşırı artmasından dolayı lale talebinin hızla düşerek, yatırımcılarına zarar ettirmesine dayanan Lale Krizi iken; ilk uluslararası ekonomik kriz 1720’de Kuzey Amerika’daki Güney Denizi Balonu Krizi’dir.

Bu ekonomik krizlerin ardından, kentsel dönüşüm uygulama gereksiniminin ortaya çıktığı 19 uncu yüzyılın ikinci yarısına kadar emtia ve hisse senedi fiyatları üzerinde yapılan spekülasyonlar neticesinde Avrupa’da 1763, 1772 ve 1799 Ekonomik Krizleri, Amerika Birleşik Devletleri’nde (ABD) ise 1792 Ekonomik Krizi yaşanmıştır⁷².

⁷² Charles P. KINDLEBERGER ve Robert Z. ALIBER, **Çılgınlık, Panik ve Çöküş Finansal Krizler Tarihi**. Ümit Şensoy (çev.). İstanbul, İş Bankası Kültür Yayınları, 2014, s.35.

Sanayi Devrimi sonucunda Avrupa ile ABD'nin sanayi kentlerinde ortaya çıkan ve “sefalet yuvaları” olarak adlandırılan çöküntü alanları, 1800'lü yılların ortalarından itibaren kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkarmış ve bu sağlıksız yaşam alanlarının temizlenmesine yönelik ilk kentsel dönüşüm uygulamaları, kamu tarafından “alansal temizleme” müdahale yöntemi kullanılarak hayata geçirilmiştir⁷³.

Bu dönem aynı zamanda, Sanayi Devrimi'nin etkisi ile Avrupa ve Amerika arasında yoğunlaşan ekonomik ilişkiler ve buna dayalı artan etkileşimle birlikte ortaya çıkan ekonomik krizlerin ekonomik etkileşim halinde olunan ülkelere hızla yayıldığı bir süreci de başlatmıştır. Bu dönemde, varlık balonlarının patlamasına ve bankaların iflasına neden olan 1819, 1825 ve 1836 tarihli ekonomik krizler, Sanayi Devrimi sonrası modern dünyanın ilk krizleri olarak kayıtlara geçmiştir⁷⁴.

İngiltere'de başlayan ve literatürde “kıtalar arası ilk krizler”⁷⁵ olarak tanımlanan 1847 Ekonomik Krizi ve 1857 Finansal Krizi ile başta ABD ve Rusya olmak üzere geniş bir ekonomik coğrafyayı etkileyen 1866 ve 1890 Ekonomik Krizleri sadece ekonomik etkileri ile değil, dönemin en önemli kentleşme hareketlerinden olan kentsel dönüşüm uygulamalarının da finansman sorunları nedeniyle askıya alınmasına neden olmuştur⁷⁶.

1900'lü yılların ilk çeyreğinde yaşanan ve etkileri ortaya çıktıkları ülke ekonomileri ile sınırlı kalan 1907 ABD Finansal Krizi ile 1920-1921 ABD ve İngiltere Ekonomik Krizi neticesinde bu iki ülkenin ekonomik büyümelerinde ortaya çıkan küçülme, bu ülkelerde yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarında yavaşlamaya neden olmuştur⁷⁷.

1929 yılında New York Borsası'nın ani çöküşü ile ortaya çıkan ve 1936'ya kadar tüm dünyayı etkisi altına alan ve literatürde “Büyük Ekonomik Buhranı” olarak adlandırılan büyüklüğü, şiddeti ve süresi bakımından modern dünya iktisadi düzeninin en önemli küresel ekonomik krizinin olumsuz etkileri; sadece ekonomi ile sınırlı kalmayıp,

⁷³ COUCH, a.g.e., s.10.

⁷⁴ KINDLEBERGER ve ALIBER, a.g.e., s.35.

⁷⁵ Atilla YILDIZ, “Ekonomik Krizlerin Öncü Göstergeleri: KLR Modeli Türkiye Uygulaması”, (Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı, 2018, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.36.

⁷⁶ Coşkun Can AKTAN ve Hüseyin ŞEN, “Ekonomik Kriz: Nedenler ve Çözüm Önerileri”, **Yeni Türkiye Dergisi**, Cilt.2, Sayı.42, (2002), s.1227 ve Melih GÜRSOY, **Ekonomik ve Finansal Krizler: Dünü ve Bugünü**, 1.Basım, İstanbul, MG Yayınları, 2009, s.29.

⁷⁷ Selçuk BALI ve Ahmet BÜYÜKŞALVARCI, **1630'dan 2010'a Finansal Krizler Tarihi Balonlar, Panikler, Buhranlar ve Küresel Finansal Kriz**, İstanbul, Çatı Kitapları, 2011, s.47.

sosyal yapıdan kentleşme politikalarına kadar birçok alanda 1950'lere kadar etkisini göstermiştir.

1929 Büyük Ekonomik Buhranı'nın ardından devlet, başta ekonomik yaşam olmak üzere birçok alanda sorumluluğu üstlenmiş ve bu dönemdeki kentsel dönüşüm uygulamaları kamunun öncülüğünde gerçekleştirilmiştir⁷⁸. Örneğin 1929 Büyük Ekonomik Buhranı'nın neden olduğu ekonomik sorunların yol açtığı plansız kentsel gelişmeler ve çevre sorunlarının çözümü doğrultusunda Kuzey Amerika'da ve Batı Avrupa'da bozulan yaşam koşullarını iyileştirebilmek için 1930'lu yılların ikinci yarısından itibaren kamu öncülüğünde “kentsel yenilemeyi” esas alan dönüşüm projelerine başlanmıştır⁷⁹.

İkinci Dünya Savaşı'nın Avrupa ve Japonya'da çok sayıda kenti harap etmesi neticesinde; kamu tarafından 1940'lı yılların ortasından başlayıp 1950'li yılların sonuna kadar devam eden “kentsel yeniden inşa”, “kentsel düzenleme” ve “kentsel koruma” uygulama yöntemlerini esas alan kentsel dönüşümler uygulanmıştır. 1960'lar ise çöküntü haline gelen kentlerin canlandırılmasına yönelik yine kamu tarafından “kentsel yeniden canlandırma” ve “kentsel rehabilitasyon” projelerinin yürütüldüğü dönem olmuştur.

Bretton Woods Sistemi'nin çöküşü ile başlayan 1970 sonrası dönemde çok sayıda gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeyi derinden etkileyen 1973 Birinci Petrol Krizi ile 1979 Refah Devleti Krizi yaşanmıştır. 1970'lerde yaşanan bu iki büyük ekonomik kriz, üretim biçimlerinde değişim ve sanayisizleşme gibi ekonomilerin yeniden yapılandırılması süreciyle birlikte Avrupa ve ABD kentlerini sosyal ve mekânsal açıdan derinden etkilemiş ve bunun neticesinde ortaya çıkan kentsel sorunlar “kentsel yenilemeyi” esas alan kentsel dönüşüm uygulamalarının da temel uğraş alanlarını oluşturmuştur.

1973 sonrasında kamu idaresinin ana aktör ve finansman sağlayıcı olarak gerçekleştirdiği kentsel yenileme projelerinde, kaynak yetersizliği nedeniyle kent çeperlerindeki gecekonduların yıkılması ve altyapılarının yenilenmesine odaklanılırken; 1979 Refah Devleti Krizi'yle birlikte maddi zorluklara neden olan kapsamlı ve büyük

⁷⁸ Anıl ÇETİNTAŞ, “Küresel Finansal Krizin Türk Bankacılık Sektörüne Etkileri ve SWOT Analizi ile Türk Bankacılık Sektörüne Uygulanması”, (Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı, 2018, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.26.

⁷⁹ Hans Skifter ANDERSEN, “Konut Alanlarında Bozulma ve Yenileme Stratejilerinde Avrupa ve Amerika Deneyimleri”, **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu**, Dilek ÖZDEMİR, Sırma TURGUT ve Pelin Pınar ÖZDEN (drl), İstanbul, 27-30 Kasım 2004, s.152.

ölçekli kentsel dönüşüm projeleri dönemi de sona ermiştir⁸⁰. Örneğin, 1970'lerle birlikte başta Madrid ve Barselona olmak üzere İspanya genelinde kamu tarafından başlatılan kentsel dönüşüm hareketi, 1977'de başlayan ve 1985 yılına kadar devam eden bankacılık ve döviz krizi neticesinde finansman sorunlarının yaşanmasıyla durdurulmuştur⁸¹.

1980'lerle birlikte kentler, en fazla yatırımı kendilerine çekmek için kentsel sorunlu alanlarının yeniden geliştirilmesine yönelik "kentsel yeniden geliştirme" odaklı kentsel dönüşüm projelerine ağırlık vermeye başlamıştır. Bu süreçte, İkinci Petrol (Refah Devleti) Krizi'nin etkilerinin devam etmesinin yanı sıra merkezi yönetimlerden kaynak aktarım sorunun da devam etmesi belirleyici bir faktör olup; bunun yansıması olarak kamu-özel sektör işbirliklerinin desteklendiği ve kamu yararından ziyade yatırımcı karını önceleyen birçok kentsel dönüşüm projesinin uygulandığı bir dönem başlamıştır⁸².

1980'lerde ayrıca etkin bir denetim mekanizmasının olmadığı Latin Amerika ülkelerinde etkileri 1990 yılına kadar devam eden Latin Amerika Dış Borç Krizleri; bölge ülkelerinin sadece finansal sektörlerinin değil, mekânsal gelişim politikalarının da derinden etkilenmesine neden olmuştur. Bu süreçte Arjantin, Brezilya ve Şili'de devam eden kentsel iyileştirme projelerine ara verilmek durumunda kalınmıştır⁸³.

Bahsedilen ekonomik kriz dönemlerinin dışında, 1980 yılından 1990'lı yıllara kadar dünyanın farklı bölgelerinde yaşanan ve etkileri genellikle o ülkeyle sınırlı kalan ekonomik krizler de yaşanmış olup; yaşanan krizlerden 1989-1993 İsveç Finansal Krizi, İsveç'te atıl kalan iç liman bölgesinin yeniden işlevselleştirilmesine yönelik kentsel dönüşüm uygulamasının başlamasının ertelenmesine neden olmuştur⁸⁴. Krizin etkilediği Danimarka ve Norveç'te ise bu krizden kentsel dönüşüm olumsuz etkilenmemiştir. Benzer

⁸⁰ Paul STOUTEN ve Herman ROSENBOOM, "Urban Regeneration in Lyon Connectivity and Social Exclusion", **European Spatial Research and Policy**, Vol.20, No.1, 2013, s.104 ve Sezin ÜSKENT, "Dönüşümün Kentlere Yeni Bir Gelecek Yaratmadaki Gücü: Cardiff Körfezi Örneği", **Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri**, Ankara, 2006, s.415.

⁸¹ Sian THOMAS, **A Glossary of Regeneration and Local Economic Development**, Manchester, Local Economic Strategy Center, 2003, s.35.

⁸² Patrick LOFTMAN ve Brendan NEVIN, "Going for Growth: Prestige Projects in Three British Cities", **Urban Studies**, Vol.33, No.6, (1996), s.991.

⁸³ Bülent GÜLOĞLU ve Ender ALTUNOĞLU, "Finansal Serbestleşme Politikaları ve Finansal Krizler: Latin Amerika, Meksika, Asya ve Türkiye Krizleri", **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, No.27, (2002), s.111.

⁸⁴ Talip TOSUN, "Ekonomik Krizler ve Katılım Bankacılığı: 2008 Krizi ve Türkiye Örneği", (İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı, 2015, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), ss.19-20.

durum, aynı dönemde Gana (1982-1989), Kanada (1983-1985), Tayland (1983-1987), İngiltere (1984), Avustralya (1989-1990) ve Sri Lanka (1989-1993) gibi dünyanın farklı bölgelerinde yaşanan bankacılık krizleri için de söz konusudur⁸⁵.

1990'lı yıllarla birlikte ağırlıklı olarak kent merkezlerinin daha etkin kullanılması ve bu kapsamda yeniden değerlendirilmesi amacıyla özel sektör öncülüğünde ve kamu idaresi tarafından vergi indirimleri sağlanarak “kentsel yeniden doğuş” ve “kentsel yeniden üretim” niteliğindeki kentsel dönüşüm projelerine başlanmıştır⁸⁶. 1990'lı yıllar, kentsel dönüşümde ciddi paradigma değişikliğinin görüldüğü bir dönem olmasının yanı sıra dünyanın farklı bölgelerinde yaşanan uluslararası ölçekte etkileri olan finansal krizlerle de 1980'lerden farklılaşmıştır.

1990'lı yılların ilk ekonomik krizi 1990 yılında Japonya'da yaşanmış ve Japon finansal sistemi 1990'ların son çeyreğine kadar devam edecek bir mali krize girmiştir⁸⁷. Buna karşın, kamunun kentsel dönüşüme yönelik etkili politikalarıyla, ülkedeki kentsel dönüşüm uygulama yoğunluğunda önemli bir azalma yaşanmamıştır⁸⁸.

1992 ve 1993 yıllarında Avrupa'da döviz kuru mekanizmasından kaynaklanan Avrupa Para Krizi, kıta genelindeki kentsel dönüşüm projelerine olumsuz yansımamıştır⁸⁹. Bununla birlikte, 1994 yılında Meksika'da başlayıp, “domino etkisi” ile tüm Latin Amerika ülkelerine yayılan 1994 Meksika (Tekila) Krizi neticesinde, etkilenen ülkelerdeki yoksul ve alt gelir gruplarına yönelik kentsel dönüşüm projelerine devlet desteği kesilmiş ve projelerin devamı Amerikan Kalkınma Bankası'ndan (Inter-American Development Bank - IDB) temin edilen hibe ve sıfır faizli kredilerle zorlukla sağlanabilmıştır⁹⁰.

1997 yılında ise ülkelerin gayrimenkul sektörlerini derinden etkileyerek, dünya genelinde birçok kentsel dönüşüm uygulamasında da finansman temini sıkıntısı ve

⁸⁵ Halil ALTINTAŞ, “Bankacılık Krizleri, Nedenleri ve Ekonomik Maliyetleri”, **Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Sayı: 22, (2004), s.56.

⁸⁶ Gül ÜSTÜN, “Kentsel Dönüşüm”, (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Ana Bilim Dalı, 2008, Yayınlanmamış Doktora Tezi), s.16.

⁸⁷ Pelin ATAMAN ERDÖNMEZ, “Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Fiyatları ve Bankacılık Sektöründeki Gelişmeler”, **Bankacılar Dergisi**, No.54, (2005), s.67.

⁸⁸ STOUTEN ve ROSENBOOM, a.g.m., s.143.

⁸⁹ Willem H. BUITER, Giancarlo M. CORSETTI ve Paolo A. PESENTI, “Interpreting The ERM Crisis: Country-Specific And Systemic Issues”, **Princeton Studies In International Finance**, No.84, (1998), ss.3-5.

⁹⁰ Rudiger DORNBUSCH ve Alejandro WERNER, “Mexico: Stabilization, Reform and No Growth”, **Brookings Papers on Economic Activity**, Vol.25, No.1, (1994), s.257 ve STOUTEN ve ROSENBOOM, a.g.m., s.151.

maliyet artışına neden olan Güneydoğu Asya Krizi yaşanmıştır⁹¹. ABD gibi gelişmiş ülkeleri de olumsuz yönde etkileyen bu ekonomik kriz sürecinin sonunda devletler, 1990'lı yılların başında olduğu gibi kentsel dönüşüm uygulamalarından büyük oranda çekilmek durumunda kalmıştır⁹².

Bu dönemde İtalya (1990-1995), İsveç (1991), Finlandiya (1991-1993) ve Fransa'da (1994-1995) yaşanan bankacılık krizleri Fransa'da kamu, diğer ülkelerde ise özel sektör öncülüğünde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerini olumsuz etkilememiştir.

Etkisi ülke ölçeğinde kalan Cezayir (1990-1992), Hindistan (1991-1994), Nijerya (1991-1995), Tunus (1991-1995), Uganda (1994-1997), Gana (1997-2002) bankacılık ve döviz krizleri dönemlerinde ise bu ülkelerde kentsel dönüşüm projesi uygulanmamıştır⁹³.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının eski yapıları yenilemenin ötesinde hem kentleri geleceğe taşımak hem de ekonomik bir değer üretmek amacıyla özel sektör öncülüğünde vizyon odaklı kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmeye başlandığı 2000 sonrası dönemde, dünya genelindeki kentsel dönüşüm uygulamalarının da olumsuz etkilenmesine neden olan üç uluslararası ekonomik kriz yaşanmıştır⁹⁴.

Brezilya'da 1999'da, Arjantin'de ise 1999-2002 yılları arasında yaşanan ekonomik krizler ülke ekonomilerinin çökmesine ve buna bağlı olarak bu ülkelerde uygulanmakta olan kentsel dönüşüm projelerinin askıya alınmasına neden olmuştur.

Britanya bölgesinin en önemli menkul kıymetleştirme şirketi olan Northern Rock şirketinin iflası ile sonuçlanan 2007 Northern Rock Kurtarma Paketi ise Britanya ve İrlanda ekonomilerini olumsuz yönde etkileyerek; firmanın bu ülkelerde yatırım yaptığı kamu-özel sektör ortaklığına dayalı dönüşüm projelerine devletin ortak olması ile sonuçlanmıştır⁹⁵.

ABD'de kredibilitesi düşük kişilere büyük miktarda ve kaydedildiği kadar değerli karşılıkları olmadan (yaklaşık 2-3 kat değerli gösterilen) verilen ipotekli konut (mortgage) kredilerinin taksitlerinin geri ödenmemesiyle 2007'de başlayan ve mortgage ile inşaat

⁹¹ İlker PARASIZ, **Küresel Kriz**, Bursa, Ezgi Kitabevi, 2009, s.13.

⁹² Sudi APAK ve Ayhan AYTAÇ, **Küresel Krizler**, İstanbul, Avciol Basım Yayın, 2009, s.86.

⁹³ ALTINTAŞ, a.g.m., s.56.

⁹⁴ Shima HIRAMOTO, Seta KATAYAMA ve Kim Cho MATSUTANI, "Tokyo's Large Scale Urban Redevelopment Projects and Their Processes", **43rd ISOCARP Congress**, Antwerp, 19-23 September 2007, s.5, http://www.isocarp.net/Data/case_studies/1040.pdf, (05.07.2020).

⁹⁵ LOFTMAN ve NEVIN, a.g.m., s.1004.

şirketlerinin iflasına neden olan 2008 Mortgage Krizi, yakın dönemin en önemli krizi olmuştur. Mortgage krizi olarak başlayıp likidite krizine dönüşen bu kriz, dünyadaki likit sermaye akışını çok ciddi şekilde etkileyerek uzun süreli bir reel sektör (gayrimenkul, inşaat ve madencilik) krizine de dönüşmüştür. Nitekim 2008 Mortgage Krizi, dünya genelindeki birçok kentsel dönüşüm projesinin finansmanını olumsuz yönde etkilemiştir.

Söz konusu krizlerin dışında, 2000 sonrasında etkisi ülke ölçeğinde kalan Bolivya (2001-2002) ve İspanya (2012) bankacılık krizleri, söz konusu dönemde bu ülkelerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerini olumsuz yönde etkilememiştir.

2012 sonrasında dünyada ekonomik kriz yaşanmamış olsa da 2010 yılının Aralık ayında Tunus'ta başlayan 2011 yılından itibaren Ortadoğu ve Kuzey Afrika'daki birçok ülkeye yayılan Arap Baharı, yaşandığı ülkelere Tunus, Mısır, Libya, Cezayir, Fas, Yemen, Suriye'de ekonomik ve politik belirsizlik ve istikrarsızlığa neden olmuş ve Suriye ve Yemen (iç savaş koşulları halen devam etmektedir) hariç diğer ülkelerdeki çok sayıdaki alt ve üst yapı projesinin 2014 yılına kadar askıya alınmasına neden olmuştur⁹⁶.

2012 sonrası dönemde ayrıca, 2015 yılıyla birlikte birçok gelişmekte olan ekonomide (Arjantin, Brezilya, Gabon, Ürdün, Lübnan, Meksika, Nijerya, Güney Afrika, Sri Lanka) yüksek cari açık, yabancı yatırımların azalması ve özel tüketimde yaşanan keskin düşüş kaynaklı ekonomik durgunluk yaşanmaya başlamıştır.

Dünya Bankası tarafından 2020 yılı Ocak ayında yayınlanan Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda, ekonomik durgunluk yaşayan ülkelerin yanı sıra küresel ekonominin genelinde de büyüme açısından çok iyi bir yıl olmayacağı vurgulanmıştır. Bununla birlikte, 2019 yılının sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 yılı Mart ayı itibari ile küresel bir salgın haline gelen koronavirüs (Covid-19) pandemisi, 2020 yılı Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'ndaki beklentileri tamamen geçersiz kılmış; pandemi nedeniyle küresel ekonomik beklentiler aşağı yönlü revize edilmiştir⁹⁷.

⁹⁶ Mehmet ŞAHİN ve Özge UYSAL ŞAHİN, "Arap Baharı'nın Türkiye Ekonomisine Etkileri", **Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi**, Sayı.23, (2014), ss.178-179 ve Marie ALLANSSON, Jonas BAUMANN, Samuel TAUB, Lotta THEMNER ve Peter WALLENSTEEN, "The Fifth Year of the Arab Spring", **SIPRI Yearbook 2012: Armaments, Disarmament and International Security**, Stockholm: International Peace Research Institute, (2016), ss.45-56.

⁹⁷ **The World Bank Group**, "Global Economic Prospects", World Bank Group Flagship Report, Washington D.C., International Bank for Reconstruction and Development, 2020, ss.xvii-xviii.

Covid-19 pandemisinin ülke ekonomileri üzerindeki etkileri konusunda Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) tarafından farklı senaryolarla olası maliyet hesaplamalarının yapılmasına başlanmıştır. Öne çıkan birinci senaryoda, sıkı karantina koşullarında ekonominin durdurularak, pandeminin kısa sürede kontrol edilmesi ve böylece ekonomiye tekrar odaklanılması esas alınmıştır. Bu senaryoya göre ülke ekonomileri kısa sürede ve çok olumsuz etkileneceği öngörülmüştür. İkinci senaryoda ise ekonominin ayakta kalması önceliği ile pandeminin kısmi karantinalarla daha uzun zaman süresinde kontrol altına alınması ve dolayısıyla ekonomi ve pandemi arasında bir denge sağlanması önerilmiştir. Bu senaryoya göre ekonomiler çok fazla olumsuz etkilenmeyecek ve mevcut pazarların elde tutulması ile Covid-19 pandemisi sonrasında ekonomiler hızla toparlanabileceklerdir. En kötümser senaryolara göre ise, pandemi sürecinin uzamasıyla ekonomideki tahribatının artması neticesinde; özel sektör işletmelerinin iflasının artmasının yanı sıra ekonomileri zayıf bazı devletler de ödeme güçlüğüne düşecektir. Kritik sektörlerin üretime devam edebileceği planlansa dahi, pratikte sınırlı sektörün üretim yapması konusunda başarı sağlanamaması ve tedarik zincirinin bozulması riski çok yüksektir. Bununla birlikte, her iki senaryoda da pandeminin ülke ekonomileri üzerinde oldukça olumsuz etkilerinin olacağı ve uzun süren salgının ülkelerin üretim kapasitelerini, üretim kesintilerinin de zincirleme şekilde birbirini etkileyeceği yönünde genel bir görüş birliği söz konusudur. Bu doğrultuda, 2020 yılı için negatif yönde olmak üzere farklı ekonomik büyüme tahminleri yapılmıştır⁹⁸.

Özetle, 2019 sonunda ortaya çıkan Covid-19 pandemisi kısa sürede tüm ekonomilere yayılarak küresel ekonomiyi durma noktasına getirmiştir. Ülkemizin 2020’de ilk dokuz aylık GSYH %0,5 büyürken; yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %2 olmuştur⁹⁹. Buna karşılık, 2020 yılının ilk üç çeyreği itibari ile dünya genelinde %4,4, G20 (Group of 20) ekonomilerinde %2,4, Avrupa Birliği’nde %4,3, Avro Bölgesi’nde %4,4 ve ABD’de %3,5 küçülme yaşanırken; Çin %3,2 oranında büyümüştür¹⁰⁰.

⁹⁸ **International Monetary Fund**, World Economic Outlook, April 2020, ss.ix-x.

⁹⁹ **TÜİK**, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül 2020, 33606 Sayılı Haber Bülteni, 2020, <https://www.data.tuik.gov.tr>, (12.12.2020).

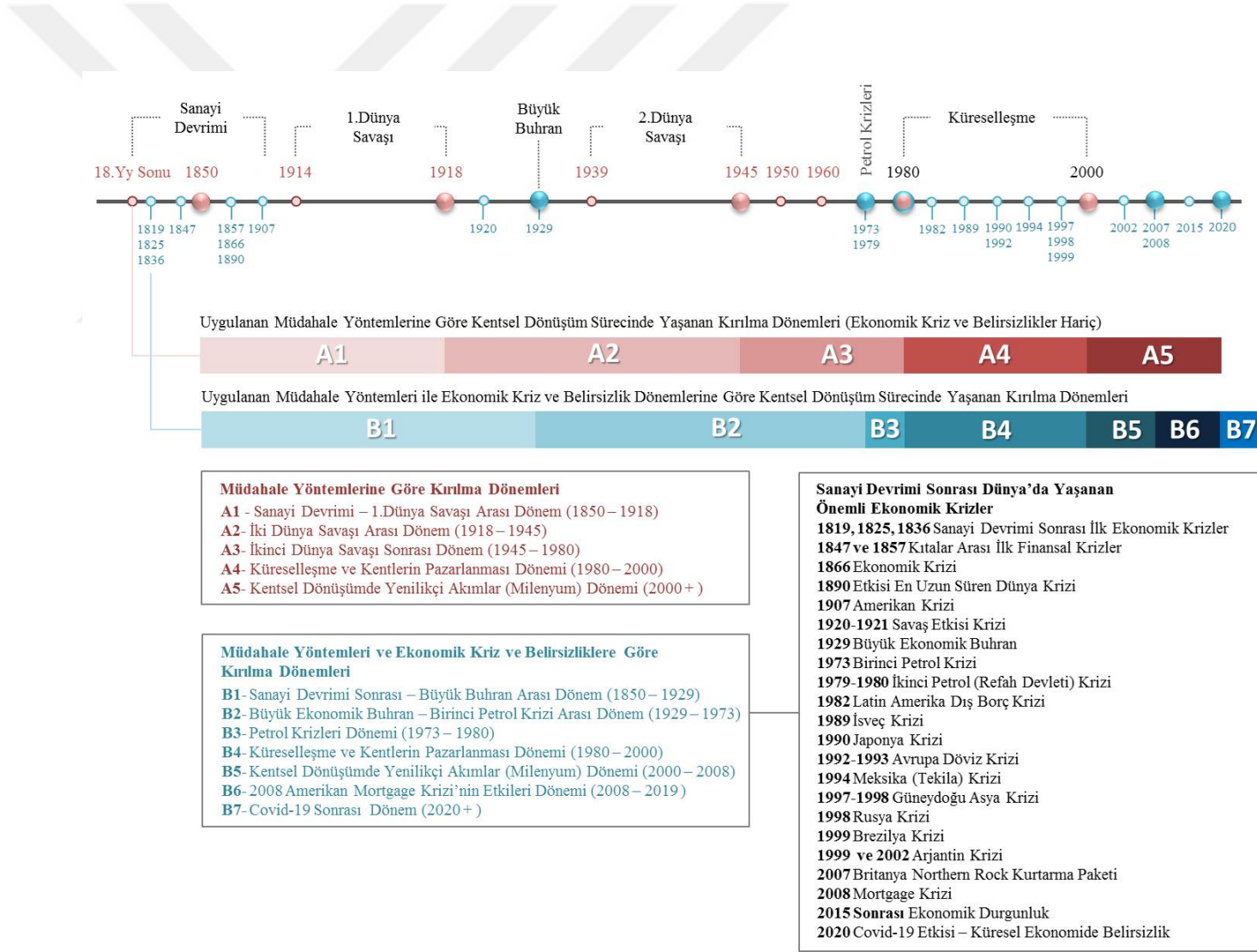
¹⁰⁰ **OECD**, G20 GDP Growth - Third quarter of 2020, <http://www.oecd.org/sdd/na/g20-gdp-growth-Q3-2020.pdf>, (12.12.2020) ve **Statistic Times**, <http://statisticetimes.com/economy/projected-world-gdp-ranking.php>, (12.12.2020).

Geleceğe yönelik yapılan değerlendirmelerde, aşı ve ilaç çalışmaları hızla devam etse de 2022 yılına kadar devam etmesi beklenen salgının ne şekilde seyredeceğinin tam olarak belli olmaması, ekonomik riskleri daha da arttırmaktadır. En kötümser tahminlerde ise salgının uzamasının dünyanın karşılaştığı en büyük finansal krizlerden (borsaların çökmesi, hisse fiyatlarının dipleri görmesi, finansal türev ürünlerin çökmesi vb.) birisine neden olabileceği ifade edilmektedir. Bu görüşte olanlara göre, Covid-19 pandemisinin dünya ekonomilerini ciddi bir türbülansta yakaladığı vurgulanarak; Covid-19 pandemisi ile birleşen dünya ekonomisindeki krizin geçmişte bir örneğinin olmadığı ve salgın bitse dahi etkilerinin dünya ekonomilerinde kalıcı hasarlar bırakacağı belirtilmektedir.

Bu bağlamda, Covid-19 pandemisinin küresel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinin sadece kırılgan ekonomilere sahip ülkeler için değil küresel ekonominin geneli için kısa ve orta vadede önemli ölçüde artacağı, bireylerin tercih ve önceliklerinin değişeceği, yatırımların farklılaşacağı ve bu doğrultuda kentsel dönüşüm uygulamaları da dâhil her alanda finansman temini olanaklarının çok zor olacağı, buna bağlı olarak kentsel dönüşüm projelerinin azalacağı ve/veya yarım kalacağı yönünde görüşler söz konusudur.

Sonuç olarak, geçmişten günümüze kadar dünyada kentsel dönüşüm uygulamalarının dönemsel gelişimi ile kentsel dönüşümün ortaya çıktığı 18 inci yüzyılın ikinci yarısından günümüze kadar yaşanmış olan ekonomik kriz ve belirsizlik koşullarının ilişkilendirilmesi neticesinde; dünyadaki kentsel dönüşüm süreci için yedi karakteristik dönem tanımlanabilir (Bkz. Şekil 2.1):

- Sanayi Devrimi Sonrası – Büyük Buhran Arası Dönem (1850 – 1929)
- Büyük Ekonomik Buhran – Birinci Petrol Krizi Arası Dönem (1929 – 1973)
- Petrol Krizleri Dönemi (1973 – 1980)
- Küreselleşmeyle Kentlerin Pazarlanması Dönemi (1980 – 2000)
- Kentsel Dönüşümde Yenilikçi Akımlar (Milenyum) Dönemi (2000 – 2008)
- Amerikan Mortgage Krizi Sonrası Dönem (2008 – 2019)
- Covid-19 (Coronavirüs) Sonrası Dönem (2020 +)



Şekil 2.1: Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci

Kaynak: Kentsel dönüşüm uygulama süreci ile ekonomik krizlerin tarihsel sürecine ilişkin literatür taranarak, tarafımızca oluşturulmuştur.

2.2. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri ve Finansmanı

Dünyadaki kentsel dönüşüm örneklerinin incelendiği bu bölüm; incelenecek kentsel dönüşüm proje örneklerinin belirlenmesi ile incelenen kentsel dönüşüm projelerinin genel özellikleri, finansman yapıları, finansman kurgularına yönelik değerlendirme ile projelerin ekonomik kriz dönemlerinde finansmanı şeklinde ele alınmıştır.

2.2.1. İncelenecek Kentsel Dönüşüm Proje Örneklerinin Belirlenmesi

Dünyadaki kentsel dönüşüm projeleri, içinde bulunulan coğrafi, mekânsal, çevresel, sosyal ve ekonomik gibi çok farklı koşulların karşılıklı etkileşimine bağlı olarak çeşitlilik göstermektedir. Bu bağlamda, çalışmada kentsel dönüşüm uygulama örneklerinin belirlenmesinde aşağıdaki birincil (önem) ve ikincil faktörler (öncelik) esas alınmıştır.

Birincil (Önem) Faktörler

- Faktör 1-1: Ulusal ve uluslararası bilimsel yayınlar ve etkinliklerde örnek kentsel dönüşüm uygulaması olarak yer verilmesi
- Faktör 1-2: Kentsel dönüşümün farklı türlerini (gecekondu dönüşüm, geleneksel merkezin canlandırılması, sanayi/liman dönüşümü vb.) yansıtması
- Faktör 1-3: Farklı müdahale yöntemlerinin (kentsel yenileme, kentsel iyileştirme, kentsel koruma) kullanıldığı uygulamaları yansıtması
- Faktör 1-4: Kentsel dönüşüm projesinin en az bir ayırt edici özelliğinin olması

İkincil (Öncelik) Faktörler

- Faktör 2-1: Dünyanın farklı coğrafyalarından örneklerin yansıtılması
- Faktör 2-2: Kentsel dönüşümde öncü ülkelerden örneklerin yansıtılması
- Faktör 2-3: Kentleşme ve mekânsal gelişim süreci açısından Türkiye ile benzerlik gösteren ülkelerden örneklerin yansıtılması
- Faktör 2-4: Kentsel dönüşüm sürecinin kırılgan dönemlerinden örneklerin yansıtılması
- Faktör 2-5: Dünya genelinde yaşanan ekonomik kriz ve belirsizlik dönemlerinden örneklerin yansıtılması
- Faktör 2-6: Farklı gelişmişlik düzeyine sahip ülkelerden örneklerin yansıtılması
- Faktör 2-7: Farklı ekonomik gelişmişliğe sahip ülkelerden örneklerin yansıtılması
- Faktör 2-8: Farklı yaşam kalitesi düzeyine sahip kentlerden örneklerin yansıtılması

İkincil (öncelik) faktörlerin çoğunun nitelikleri gereği somutlaştırılmak durumunda olmaları nedeni ile her bir faktöre yönelik genel çerçeve tanımlanmıştır.

Faktör 2-1 (Dünyanın farklı coğrafyalarından kentsel dönüşüm örneklerinin yansıtılması) için Batı-Doğu-Kuzey-Güney Avrupa, Kuzey-Orta-Güney Amerika, Afrika, Orta Doğu, Orta Asya, Uzak Doğu ve Okyanusya bölgelerinden kentsel dönüşüm örneklerine yer verilmiştir.

Faktör 2-2 (Kentsel dönüşümde öncü ülkelerden örneklerin yansıtılması) için ABD, Almanya, Fransa, Hollanda, İngiltere, İspanya ve Japonya gibi kentsel dönüşümde öncü ülkelerden kentsel dönüşüm örneklerine yer verilmiştir.

Faktör 2-3 (Kentleşme ve mekânsal gelişim süreci açısından Türkiye ile benzer özellikler gösteren ülkelerden kentsel dönüşüm örneklerinin yansıtılması) için Arjantin, Brezilya, Bulgaristan, Çin, Endonezya, Güney Afrika Cumhuriyeti, Güney Kore, Hindistan, İran, Kolombiya, Lübnan, Malezya, Meksika, Mısır, Pakistan, Tayvan ve Tunus'tan kentsel dönüşüm örneklerine yer verilmiştir.

Faktör 2-4 (Kentsel dönüşüm sürecinde var olan kırılma dönemlerinden örneklerin yansıtılması) için 1973 öncesi dönem, 1973-1980 arası dönem, 1980-2000 arası dönem, 2000-2008 arası dönem ve 2008 sonrası dönemde uygulanan kentsel dönüşüm örneklerine yer verilmiştir.

Faktör 2-5 (Geçmişten günümüze dünya genelinde yaşanan ekonomik kriz dönemlerinden etkilenen ülkelerden kentsel dönüşüm örneklerinin yansıtılması) için dünya genelinde yaşanan ekonomik krizlerden etkilenen ülkelerden (detayları 2.1 numaralı başlıkta yer alan) seçilecek örneklere yer verilmiştir.

Faktör 2-6 (Farklı gelişmişlik düzeyine sahip ülkelerden kentsel dönüşüm örneklerinin yansıtılması) için 2019 yılı için ülkelerin gelişmişliğinin tanımlandığı iki ayrı araştırmanın sonuçlarında tanımlanan farklı gelişmişlik düzeyi kategorilerinde yer alan ülkelerden örneklere yer verilmiştir¹⁰¹.

¹⁰¹ **The United Nations Statistics Division**, "Human Development Report 2020", The United Nations Development Programme, <http://hdr.undp.org/en/2020-report>, (05.07.2019), ss.343-346 ve **The United Nations Secretariat**, Current Country Classification 2019, https://www.un.org/en/development/country_classification.pdf, (05.07.2019), ss.145-150.

Faktör 2-7 (Farklı ekonomik gelişmişlik düzeyine sahip ülkelerden kentsel dönüşüm örneklerinin yansıtılması) için IMF'nin 2019 yılında yayınladığı “Dünyanın En Büyük Ekonomileri” sıralamasında ilk 100’de yer alan farklı ekonomik gelişmişlik (yüksek, üst-orta, orta, alt-orta, düşük gelir) kategorilerindeki ülkelerden örneklere yer verilmiştir¹⁰².

Faktör 2-8: (Yaşam koşulları ve refah özelinde farklı yaşam kalitesi düzeyine sahip ülke ve kentlerden kentsel dönüşüm örneklerinin yansıtılması) için “Mercer 2019 Yaşam Kalitesi Sıralaması” sonuçları esas alınmıştır¹⁰³. Bu kapsamda; incelenecek örneklerin en az yarısı dünya genelinde yaşam kalitesi en yüksek 50 kent arasından, diğer yarısı ise Avrupa, Ortadoğu, Orta Asya, Uzakdoğu, Afrika ile Kuzey, Orta ve Güney Amerika’da yaşam kalitesi en düşük kentlerden seçilmiştir.

Yukarıda detayları verilen faktörlere göre incelenecek kentsel dönüşüm projelerinin belirlenmesi için önem/öncelik matrisi oluşturulmuştur (Bkz. Tablo 2.1).

Tablo 2.1: Kentsel Dönüşüm Proje Örneklerinin Belirlenmesine Yönelik Önem/Öncelik Matrisi

Önem / Öncelik Faktörleri		İkincil (Öncelik) Faktörler							
		2-1	2-2	2-3	2-4	2-5	2-6	2-7	2-8
Birincil (Önem) Faktörleri	1-1	3	1	2	2	3	3	1	2
	1-2	2	2	2	2	3	2	2	1
	1-3	2	2	1	3	3	1	1	1
	1-4	1	1	2	1	3	1	2	1

Matristeki 1 değeri “göz ardı et”, 2 değeri “alternatif olarak değerlendir” ve 3 değeri ise “incele” sonucunu ifade etmekte olup; incelenmek üzere seçilen kentsel dönüşüm projeleri, bu matrise göre belirlenmiştir. Sonuç olarak, yukarıda açıklanan kurguya göre 52 ülkenin 82 kentinden toplam 105 adet kentsel dönüşüm projesi belirlenmiştir (Bkz. Tablo 2.2).

¹⁰² IMF, Dünyanın En Büyük Ekonomileri, <https://www.diplomasi.net/dunyanin-en-buyuk-ekonomileri/>, (07.07.2019).

¹⁰³ MERCER, Quality of Living City Ranking, <https://mobilityexchange.mercer.com/Insights/quality-of-living-rankings>, (08.07.2019).

Tablo 2.2: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projeleri

Sıra	Ülke	Kent	Kentsel Dönüşüm Projesinin Adı
1	ABD	Baltimore	Baltimore Inner Harbor Kentsel Dönüşüm Projesi
2	ABD	Boston	Charlestown Navy Yard Kentsel Dönüşüm Projesi
3	ABD	Boston	The Fort Point District Kentsel Dönüşüm Projesi
4	ABD	Boston	Harbor Point-Dorchester Kentsel Dönüşüm Projesi
5	ABD	Los Angeles	Bunker Hill Kentsel Dönüşüm Projesi
6	ABD	Lowell	The Ayer's City Industrial Park Kentsel Dönüşüm Projesi
7	ABD	New York	The Battery Park Kentsel Dönüşüm Projesi
8	ABD	New York	The Bronx Hunts Point Riverside Kentsel Dönüşüm Projesi
9	ABD	New York	High Line Kentsel Dönüşüm Projesi
10	ABD	New York	The Washington Street Kentsel Dönüşüm Projesi
11	ABD	San Francisco	Western Addition District Kentsel Dönüşüm Projesi
12	Almanya	Berlin	Postdamer Platz Kentsel Dönüşüm Projesi
13	Almanya	Duisburg	Duisburg Inner Harbour Kentsel Dönüşüm Projesi
14	Almanya	Freiburg	Freiburg Vauban Kentsel Dönüşüm Projesi
15	Almanya	Hamburg	Hafen City Kentsel Dönüşüm Projesi
16	Arjantin	Buenos Aires	El Complejo Monteagudo Kentsel Dönüşüm Projesi
17	Arjantin	Buenos Aires	Puerto Madero Kentsel Dönüşüm Projesi
18	Avustralya	Brisbane	Queen's Wharf Kentsel Dönüşüm Projesi
19	Avustralya	Melbourne	Docklands Kentsel Dönüşüm Projesi
20	Belçika	Antwerp	The Park Spoor Noord Kentsel Dönüşüm Projesi
21	Bosna Hersek	Mostar	Mostar Tarihi Kent Merkezi Dönüşüm Projesi
22	Brezilya	Curitiba	Audi União Shantytown Kentsel Dönüşüm Projesi
23	Brezilya	Rio de Janeiro	Favela Bairro I Kentsel Dönüşüm Projesi
24	Bulgaristan	Dupnitsa	Dupnitsa Kentsel Dönüşüm Projesi
25	Çin	Guangzhou	Zhujiang New Town Kentsel Dönüşüm Projesi
26	Çin	Shanghai	Lujiazui Kentsel Dönüşüm Projesi
27	Danimarka	Kopenhag	The Sluseholmen Kentsel Dönüşüm Projesi
28	El Salvador	La Paz	La Paz Kentsel Dönüşüm Projesi
29	Endonezya	Semarang City	Bandarharjo Kentsel Dönüşüm Projesi
30	Estonya	Tallin	Porto Franco Kentsel Dönüşüm Projesi
31	Fas	Casablanca	The Avenue Royale Kentsel Dönüşüm Projesi
32	Fas	Casablanca	The Anfa Kentsel Dönüşüm Projesi
33	Filistin	Birzeit	Birzeit Tarihi Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi
34	Finlandiya	Helsinki	Arabianranta Kentsel Dönüşüm Projesi
35	Fransa	Bordeaux	Port de la Lune Kentsel Dönüşüm Projesi
36	Fransa	Lille	Euralille Kentsel Dönüşüm Projesi
37	Fransa	Lyon	La Confluence Kentsel Dönüşüm Projesi
38	Fransa	Marsilya	Vieux-Port Euroméditerranée Kentsel Dönüşüm Projesi
39	Fransa	Paris	La Defence Kentsel Dönüşüm Projesi
40	Galler	Cardiff	The Tiger Bay Kentsel Dönüşüm Projesi
41	Güney Afrika	Cape Town	Victoria&Alfred Waterfront Kentsel Dönüşüm Projesi
42	Güney Afrika	Johannesbourg	The Inner City (Joburg CBD) Kentsel Dönüşüm Projesi

Tablo 2.2 (Devam): Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projeleri

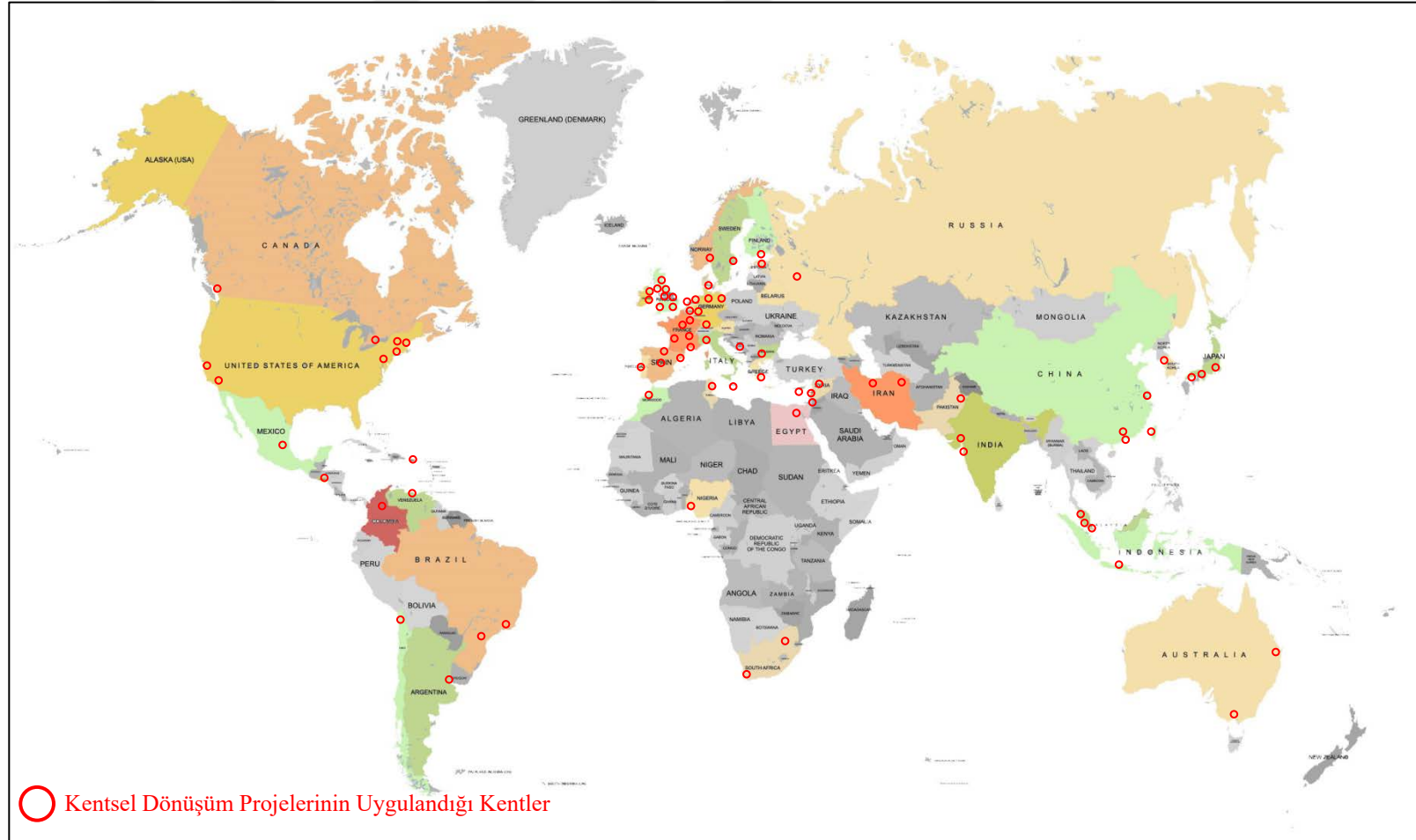
Sıra	Ülke	Kent	Kentsel Dönüşüm Projesinin Adı
43	Güney Kıbrıs	Limassol	Town Centre Kentsel Dönüşüm Projesi
44	Güney Kore	Seul	Cheonggyecheon Kentsel Dönüşüm Projesi
45	Güney Kore	Seul	Magok-dong Kentsel Dönüşüm Projesi
46	Güney Kore	Seul	The Eunpyeong New Town Kentsel Dönüşüm Projesi
47	Hindistan	Ahmedabad	Sabarmati Riverfront Kentsel Dönüşüm Projesi
48	Hindistan	Mumbai	Bhendi Bazaar Kentsel Dönüşüm Projesi
49	Hollanda	Amsterdam	The Eastern Port Kentsel Dönüşüm Projesi
50	Hollanda	Rotterdam	The Kop Van Zuid Kentsel Dönüşüm Projesi
51	Hong Kong	Hong Kong	The Kwun Tong Town Centre Kentsel Dönüşüm Projesi
52	İngiltere	Liverpool	The Anfield and Breckfield Kentsel Dönüşüm Projesi
53	İngiltere	Liverpool	King's (King's Dock) Waterfront Kentsel Dönüşüm Projesi
54	İngiltere	Londra	The Canary Wharf Kentsel Dönüşüm Projesi
55	İngiltere	Londra	The Docklands Kentsel Dönüşüm Projesi
56	İngiltere	Londra	Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi
57	İngiltere	Londra	Greenwich Peninsula Kentsel Dönüşüm Projesi
58	İngiltere	Londra	King's Cross Central Kentsel Dönüşüm Projesi
59	İngiltere	Londra	Paddington Waterside Kentsel Dönüşüm Projesi
60	İngiltere	Londra	Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi
61	İngiltere	Manchester	Salford Quays and MediaCityUK Kentsel Dönüşüm Projesi
62	İngiltere	New Castle	The Central Gateshead Kentsel Dönüşüm Projesi
63	İngiltere	New Castle	Grainger Town Kentsel Dönüşüm Projesi
64	İran	Mashad	Mashad Downtown Kentsel Dönüşüm Projesi
65	İran	Tahran	Navab District Kentsel Dönüşüm Projesi
66	İrlanda	Dublin	Temple Bar Kentsel Dönüşüm Projesi
67	İrlanda	Dublin	The Custom House Docklands Kentsel Dönüşüm Projesi
68	İskoçya	Dundee	Whitfield -Dundee Kentsel Dönüşüm Projesi
69	İskoçya	Glasgow	Castlemilk Kentsel Dönüşüm Projesi
70	İspanya	Barselona	El Raval (Ciutat Vella) Kentsel Dönüşüm Projesi
71	İspanya	Barselona	Poblenou (22@Barcelona) Kentsel Dönüşüm Projesi
72	İspanya	Barselona	Port Vell Kentsel Dönüşüm Projesi
73	İspanya	Bilbao	Abandoibarra Kentsel Dönüşüm Projesi
74	İspanya	Madrid	Nuevo Norte Kentsel Dönüşüm Projesi
75	İsveç	Hammarby	Sjöstad Liman Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi
76	İtalya	Cenova	Genoa Port City Kentsel Dönüşüm Projesi
77	Japonya	Hiroşima	Danbara Kentsel Dönüşüm Projesi
78	Japonya	Kobe	The Port Island Kentsel Dönüşüm Projesi
79	Japonya	Tokyo	The Ark Hills Kentsel Dönüşüm Projesi
80	Japonya	Tokyo	Tokyo Midtown Kentsel Dönüşüm Projesi
81	Japonya	Tokyo	The Roppongi Hills Kentsel Dönüşüm Projesi
82	Japonya	Tokyo	Yebisu Garden Place Kentsel Dönüşüm Projesi
83	Kanada	Toronto	The Port Lands Kentsel Dönüşüm Projesi

Tablo 2.2 (Devam): Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projeleri

Sıra	Ülke	Kent	Kentsel Dönüşüm Projesinin Adı
84	Kanada	Vancouver	The Chinatown Kentsel Dönüşüm Projesi
85	Kolombiya	Medellin	Medellin Comuna13 Kentsel Dönüşüm Projesi
86	Kuzey İrlanda	Belfast	Tribeca Kentsel Dönüşüm Projesi
87	Lübnan	Beyrut	Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi
88	Malezya	George Town	Jalan Mahsuri Kentsel Dönüşüm Projesi
89	Malezya	Melaka City	The Core Zone of Historic City Kentsel Dönüşüm Projesi
90	Malta	Cospicua	The Cottonera Waterfront (Grand Harbour) Dönüşüm Projesi
91	Meksika	San Salvador	Historic Centre Kentsel Yenileme Projesi
92	Mısır	Kahire	Hayy al-Asmarat Kentsel Dönüşüm Projesi
93	Nijerya	Lagos	Nigerian Army Shopping Arena Kentsel Dönüşüm Projesi
94	Norveç	Oslo	Aker Brygge Kentsel Dönüşüm Projesi
95	Pakistan	Lahor City	Wahdat Colony Kentsel Dönüşüm Projesi
96	Portekiz	Lizbon	The Parque das Nações (Expo98) Dönüşüm Projesi
97	Porto Riko	San Juan	Bahia Urbana Waterfront Kentsel Dönüşüm Projesi
98	Rusya	Moskova	Badaevskiy Brewery Kentsel Dönüşüm Projesi
99	Singapur	Singapur	The Marina Bay Sands Kentsel Dönüşüm Projesi
100	Suriye	Halep	The Old Bab Al-Faraj Kentsel Dönüşüm Projesi
101	Şili	Iquique	Quinta Monroy Kentsel Dönüşüm Projesi
102	Tayvan	Taipei	Treasure Hill Symbiotic Settlement Kentsel Dönüşüm Projesi
103	Tunus	Tunus	Hafsia Quarter Kentsel Dönüşüm Projesi
104	Venezuela	Guarenas	Ciudad Casarapa Kentsel Dönüşüm Projesi
105	Yunanistan	Atina	The Hellinikon Kentsel Dönüşüm Projesi

Kaynak: Dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin kaynaklardan yararlanılarak tarafımızca düzenlenmiştir.

Çalışma kapsamında incelenmek üzere seçilen kentsel dönüşüm projelerinin dünya genelindeki dağılımı Harita 2.1’de yer almaktadır. Haritada, incelenen kentsel dönüşüm projelerinin yer aldığı ülkeler renklendirilmiş; diğer ülkeler ise gri renk tonları ile ifade edilmiştir. Ayrıca, kentsel dönüşüm projelerinin uygulandıkları şehirler de ülkeler üzerinde şematik olarak gösterilmiştir.



Harita 2.1: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Dünya Genelindeki Dağılımı

Kaynak: Tablo 2.2’de yer alan kentsel dönüşüm projeleri dikkate alınarak tarafımızca düzenlenmiştir.

2.2.2. İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Genel Özellikleri

Dünya genelindeki kentsel dönüşüm projeleri arasından çalışmada incelenmek üzere belirlenen kentsel dönüşüm projeleri; projelerin karakteristik yapısı, kentsel dönüşüm projelerinin maliyet ve finansman yapısı ile kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik kriz dönemlerinden etkilenme durumu dikkate alınarak sınıflandırılmış ve irdelenmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinin karakteristik yapıları kapsamında; projelerin kent merkezine göre konumu, ayırt edici özelliği, çıkış noktası/amacı, uygulama süreci, alan büyüklüğü, uygulamada yer alan aktörler, müdahale yöntemleri, uygulama öncesi ve sonrası alanda yer alan işlevler ile nüfus, istihdam ve yapılaşma durumu incelenmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinin maliyet ve finansman yapıları kapsamında; projelerin maliyeti, finansman yapısı ile finansmanda klasik ve yenilikçi finansman modellerinin kullanılma durumu incelenmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik kriz dönemlerinden etkilenme durumları kapsamında ise projenin uygulandığı dönemde ülkede yaşanan ya da ülkeyi etkileyen ekonomik kriz olup olmadığı, varsa kentsel dönüşümün etkilenip etkilenmediği ile etkilenilmişse proje finansmanında değişiklik olup olmadığı incelenmiştir.

Yukarıda açıklanan çerçevede, incelemeye konu 105 kentsel dönüşüm projesi için literatür araştırmasının yanı sıra varsa projelerin web sayfaları ile proje uygulayıcısı kurum ya da kurumların web sayfalarından elde edilen verilerle her bir kentsel dönüşüm projesi için önce ayrı bilgi föyleri hazırlanmış, ardından veriler konsolide edilmiştir (Bkz. EK-1).

Dünya genelinde incelenen 52 ülkenin, 82 kentinden toplam 105 adet kentsel dönüşüm projesi, literatürde yer alan farklı kentsel dönüşüm türlerinden (gecekondu dönüşümü, kent merkezi dönüşümü, sanayi/liman dönüşümü vb.) örnekler yansıtmakta olup; kentsel dönüşüm türlerine ilişkin detaylar Tablo 2.3'te yer almaktadır.

Tablodan da görüleceği üzere, incelenen projelerin dağılımında, dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarında öne çıkan konularla benzer şekilde işlevini kaybeden liman ve üretim alanları, köhneme sürecindeki konut alanları ile çöküntü sürecindeki tarihi kent merkezinin dönüşümüne yönelik uygulamalar ön plandadır.

Tablo 2.3: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Nitelikleri

Projelerin Nitelikleri		Adet	%	%
Yerleşim Alanları Özelinde	İşlevselliğini Kaybeden Yerleşim Alanının Dönüşümü	3	2,9	21,9
	Çöküntü Sürecindeki Tarihi Kent Merkezinin Dönüşümü	14	13,3	
	Bölgesel Merkez Oluşturmaya Yönelik Dönüşüm	6	5,7	
Çalışma Alanları Özelinde	İşlevini Kaybeden Liman Bölgesinin Dönüşümü	21	20,0	40,0
	İşlevini Kaybeden Tersane Bölgesinin Dönüşümü	4	3,8	
	İşlevini Kaybeden Üretim Alanının Dönüşümü	15	14,3	
	Köhneme Sürecindeki Geleneksel Merkezin Dönüşümü	2	1,9	
Konut Alanları Özelinde	Köhneme Sürecindeki Konut Alanının Dönüşümü	18	17,1	26,7
	Gecekondü Bölgesinin Dönüşümü	9	8,6	
	Depremden Etkilenen Konut Bölgesinin Dönüşümü	1	1,0	
Kamusal Alanlar Özelinde	İşlevini Yitiren Demiryolu Altyapısının Dönüşümü	2	1,9	11,4
	İşlevsel Etkinliğini Kaybeden Meydanın Dönüşümü	2	1,9	
	İşlevini Yitiren Askeri Alanın Dönüşümü	2	1,9	
	İşlevini Yitiren Havaalanının Dönüşümü	2	1,9	
	Mevcut Otoyolun Dönüşümü	1	1,0	
	Kıyı Alanının Dönüşümü	3	2,9	
Toplam		105	100	100

İncelenen 105 kentsel dönüşüm projesinin 70'inin uygulaması tamamlanmış durumda iken, 34'ünün uygulaması devam etmektedir. 1 kentsel dönüşüm projesi ise “durdurulmuş” durumdadır (Bkz. Tablo 2.4)

Tablo 2.4: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Durumları

Projelerin Uygulama Durumları	Adet	%
Tamamlanan	70	66,7
Devam Eden	34	32,4
Durdurulan	1	0,9
Toplam	105	100

Kentsel dönüşüm süreçleri, projelerin başlama ve bitiş tarihlerine göre ele alındığında; 1980-1999 dönemi en fazla projenin başladığı (%52) dönem iken, 2000-2008 dönemi ise tamamlanan projeler açısından en fazla projenin tamamlandığı dönemdir. 2008 sonrası dönemde krizin muhtemel etkileri nedeniyle yeni projelerin azaldığı, yarım projelerin tamamlanmaya devam ettiği söylenebilir. Covid-19 pandemisinin yaşandığı 2020 yılında da devam eden projeler tamamlanma aşamasına gelmiştir. Tablodan da görüleceği üzere 33 adet proje, 2020 ve sonrası dönemde tamamlanacaktır (Bkz. Tablo 2.5).

Tablo 2.5: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Dönemleri

Projelerin Uygulama Dönemleri	Başlama		Tamamlanma	
	Adet	%	Adet	%
1973 Öncesi Dönem	4	4	0	0
1973 - 1980 Dönemi	7	7	3	3
1980 - 1999 Dönemi	55	52	7	7
2000 - 2008 Dönemi	28	27	34	32
2008 - 2019 Dönemi	11	10	27	26
2020 ve Sonrası Dönem	0	0	33	32
Toplam	105	100	104*	100

* 2006 yılında resmen durdurulan Favela Bairro I Kentsel Dönüşüm Projesi dahil edilmemiştir.

İncelenen projelerin %62,8'i ulusal ya da uluslar arası alanda “örnek kentsel dönüşüm projesi” olarak gösterilirken, 6 proje “uygulama ödülü” almıştır (Bkz. Tablo 2.6).

Tablo 2.6: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ayırt Edici Özellikleri

Projelerin Ayırt Edici Özellikleri		Adet	%
Uluslararası Ölçekte	Teoriyi Pratiğe Taşıma Başarısıyla Örnek Gösterilen Proje	18	17,1
	Uygulama Modeli Açısından Örnek Gösterilen Proje	10	9,5
	Uluslararası Ölçekte Örnek Gösterilen Proje	29	27,6
	Uluslararası Ödül Alan Proje	5	4,8
Ulusal Ölçekte	Ulusal Ödül Alan Kentsel Dönüşüm Projesi	1	1,0
	Ulusal Ölçekte Örnek Gösterilen Proje	37	35,2
	Kent Ölçeğinde Örnek Gösterilen Proje	5	4,8
Toplam		105	100

Kentsel dönüşüm projelerinin %40'ı kent merkezinde, %55'i kent merkezinin çevresinde ve %5'i ise kentin çevresinde yer almaktadır (Bkz. Tablo 2.7).

Tablo 2.7: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Merkezine Göre Konumları

Projelerin Kent Merkezine Göre Konumları	Adet	%
Kent Merkezinde	42	40
Kent Merkezinin Çevresinde	58	55
Kentin Çevresinde	5	5
Toplam	105	100

İncelenen kentsel dönüşüm projeleri toplam 18.730 hektar büyüklüğündeki alanlarda uygulanmakta olup, proje başına ortalama alan büyüklüğü yaklaşık 180 hektardır (Bkz. Tablo 2.8).

Tablo 2.8: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Alan Büyüklükleri

Projelerin Alan Büyüklükleri	Adet	%
10 Hektardan Küçük	23	22
10 - 50 Hektar Arası	32	31
50 - 100 Hektar Arası	11	10
100 Hektardan Büyük	39	37
Toplam	105	100
1 hektar= 10 dönüm (dekar) = 10.000 m ²		

İncelenen örnekler içerisinde New Castle (İngiltere)’daki The Central Gateshead Kentsel Dönüşüm Projesi 3.686 hektar (36.860 dönüm) ile en fazla alan büyüklüğüne sahip kentsel dönüşüm projesi iken; Iquique (Şili)’deki Quinta Monroy Kentsel Dönüşüm Projesi 0,5 hektar (5 dönüm) ile en az alan büyüklüğüne sahip kentsel dönüşüm projesidir.

İncelenen kentsel dönüşüm projelerinin yaklaşık üçte ikisinde kamu-özel sektör ortaklığı (%54) ya da sektörler arası işbirliği (%11) modeli uygulanmıştır (Bkz. Tablo 2.9).

Tablo 2.9: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Uygulanan Modeller

Projelerde Uygulanan Modeller		Adet	%	
Kamu ve Özel Sektör Ortaklığı	Kamu-Özel Sektör Ortaklığı	41	39	54
	Kamu-Özel Sektör Ortaklığı (Kamu Sektörü Öncülüğünde)	10	9	
	Kamu-Özel Sektör Ortaklığı (Özel Sektör Öncülüğünde)	6	6	
İşbirlikleri	Yerel Yönetim-Özel Sektör İşbirliği	2	2	11
	Merkezi-Yerel Yönetim İşbirliği	3	3	
	Kamu, Yerel Halk ve Sivil Toplum İşbirliği	6	6	
Kamu Sektörü	Kamu (Merkezi Yönetim)	15	14	22
	Kamu (Yerel Yönetim)	8	8	
Özel Sektör	Özel Sektör	14	13	13
Toplam		105	100	

İncelenen 105 kentsel dönüşüm projesi birden fazla müdahale yöntemiyle gerçekleştirilmekte ve projelerin %71’inde “kentsel iyileştirme” odaklı müdahale türleri, %70’inde “kentsel yenileme” odaklı müdahale türleri ve %35’inde ise “kentsel koruma” odaklı müdahale türleri kullanılmaktadır. Müdahale yöntemleri bazında ise “kentsel yeniden geliştirme”, “kentsel yeniden oluşum/üretim” ile “kentsel yeniden canlandırma” yöntemleri en fazla kullanılan müdahale yöntemleridir (Bkz. Tablo 2.10).

Tablo 2.10: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılan Müdahale Yöntemleri

Projelerde Kullanılan Müdahale Yöntemleri*		Adet	105 Projede Yer Alma Oranı (%)	
Kentsel Yenileme Odaklı Müdahale Türleri	Alansal Temizleme	14	13	70
	Kentsel Temizleme	3	3	
	Kentsel Yeniden Geliştirme	56	53	
	Kentsel Yeniden İnşa Etme	1	1	
Kentsel İyileştirme Odaklı Müdahale Türleri	Kentsel İyileştirme (Düzenleme)	3	3	71
	Kentsel Yeniden Canlanma	3	3	
	Kentsel Yeniden Canlandırma	28	27	
	Kentsel Soylulaştırma	1	1	
	Kentsel Yeniden Oluşum/Üretim	34	32	
	Kentsel Tazeleme/Parlatma	5	5	
Kentsel Koruma Odaklı Müdahale Türleri	Kentsel Koruma	11	11	35
	Kentsel Rehabilitasyon	18	17	
	Kentsel Rönesans	4	4	
	Kentsel Entegrasyon	2	2	
	Boşlukları Doldurarak Geliştirme	1	1	

* İncelenen kentsel dönüşüm projelerinde birden fazla müdahale yöntemi birlikte kullanılmaktadır.

2.2.3. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapısı

Dünyanın farklı sosyal ve ekonomik gelişmişlik düzeyine sahip ülke ve kentlerinde incelenen 105 kentsel dönüşüm projesinin 104'ünde birden fazla model kullanılırken; yarısında altı ve üzerinde model kullanılmaktadır. İncelenen projeler arasında Paddington Waterside (10 adet), Freiburg Vauban (9 adet), 22@Barcelona (9 adet) ve Puerto Madero (9 adet) kentsel dönüşüm projeleri en fazla finansman modeli kullanılan projeler olarak öne çıkmaktadır. Özetle, incelenen kentsel dönüşüm projelerinde tek ya da az sayıda kaynağa bağımlılık söz konusu değildir (Bkz. Tablo 2.11).

Tablo 2.11: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kullanılan Model Sayısı

Projelerin Finansmanında Kullanılan Model Sayısı	1980 Öncesi	1980 – 2000 Arası	2000 Sonrası	Toplam	%
1	0	0	1	1	1
2 – 3	3	7	7	17	16
4 – 5	3	13	19	35	33
6 – 10	3	28	17	48	46
10 +	1	2	1	4	4
Toplam Finansman Aracı	10	50	45	105	100

Dünya’da incelenen kentsel dönüşüm projelerinin %35’inde sadece klasik finansman modelleri kullanılırken, %65’inde klasik ve yenilikçi finansman modelleri birlikte kullanılmaktadır. 1980 öncesinde %50 olan “sadece klasik finansman modeli kullanılan proje oranı”, 2000 sonrasında %35’e gerilemiştir. Buna karşılık, 1980 öncesinde %50 olan finansmanda en az bir “yenilikçi” modeli kullanan kentsel dönüşüm proje oranı 1980 – 2000 arası dönemde %80’e yükselmesine rağmen, 2000 sonrasında %51’e gerilemiştir (Bkz. Tablo 2.12).

Tablo 2.12: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Kullanımları

Projelerde Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Kullanımları	1980 Öncesi		1980 – 2000 Arası		2000 Sonrası		Toplam	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Sadece Klasik Model	5	50	10	20	22	49	37	35
Sadece Yenilikçi Model	0	0	0	0	0	0	0	0
Klasik ve Yenilikçi Modeller	5	50	40	80	23	51	68	65
Toplam	10	100	50	100	45	100	105	100

Kentsel dönüşüm projelerinin finansman yapısı, “yenilikçi” modellerin kullanımı açısından irdelendiğinde; proje finansmanında yenilikçi modellere yer verilen kentsel dönüşüm projelerinde yenilikçi finansman modellerinin kullanılma yoğunluğu ağırlıklı olarak %10 ile %50 arasında değişmektedir. Dönemsel açıdan ise 1980 öncesi başlatılan projelerde %50 olan yenilikçi finansman modeli kullanılan proje oranı, 1980-2000 döneminde %80 olsa da 2000 sonrasında %51’e gerilemiştir (Bkz. Tablo 2.13).

Tablo 2.13: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Finansman Modeli Kullanım Yoğunlukları

Projelerde Yenilikçi Finansman Modeli Kullanım Yoğunlukları	1980 Öncesi	1980 – 2000 Arası	2000 Sonrası	Toplam
Kullanılmıyor	5	10	22	37
%10'un Altında	0	1	0	1
%10 - %25 Arası	4	24	13	41
%26 - %50 Arası	1	15	9	25
%51 - %99 Arası	0	0	1	1
Tamamında Kullanılıyor	0	0	0	0
Toplam	10	50	45	105
Kentsel Dönüşüm Proje Oranı	50%	80%	51%	65%

İncelenen 105 kentsel dönüşüm projesinde 456'sı (%81) "klasik" ve 106'sı (%19) "yenilikçi" olmak üzere toplam 562 adet finansman modelinin kullanıldığı görülmektedir. Bu konu, dönemlere göre irdelendiğinde ise 1980 öncesinde başlatılan projelerde %12 olan yenilikçi finansman modeli oranı, 1980-2000 arası dönemde %19'a, 2000 sonrası dönemde ise %21'e yükselmiştir (Bkz. Tablo 2.14).

Tablo 2.14: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılan Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Sayıları

Projelerde Kullanılan Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Sayıları	1980 Öncesi		1980 – 2000 Arası		2000 Sonrası		Toplam	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Klasik Finansman Modeli	51	88	238	81	167	79	456	81
Yenilikçi Finansman Modeli	7	12	55	19	44	21	106	19
Toplam	58	100	293	100	211	100	562	100

Ayrıca Tablo 2.12'de görüldüğü gibi, incelenen projelerin %65'inde "klasik ve yenilikçi" modellere yer veriliyor olsa da finansman modeli sayısı olarak "yenilikçi" modellerin kullanım yoğunluğunun az olduğu anlaşılmaktadır. Nitekim 5,3 adet olan kentsel dönüşüm projesi başına kullanılan finansman modeli sayısı, "yenilikçi finansman modeli" açısından sadece 1'dir (Bkz. Tablo 2.15).

Tablo 2.15: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Proje Başına Kullanılan Finansman Modeli Sayıları

Proje Başına Kullanılan Finansman Modeli Sayıları	1980 Öncesi	1980 – 2000 Arası	2000 Sonrası	Tüm Projeler
Klasik Finansman Modeli	5,1	4,8	3,7	4,3
Yenilikçi Finansman Modeli	0,7	1,1	1,0	1,0
Toplam	5,8	5,9	4,7	5,3

Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında klasik ve yenilikçi model kullanımı, model türleri açısından ele alındığında; ulusal finans kuruluşlarından kredi kullanımı (%53), belediye bütçesinden kaynak aktarımı (%46), öz kaynak kullanımı (%44) ve uluslararası kuruluşlardan bedelsiz kaynak kullanımı (%40) ön plandadır. Yenilikçi finansman modelleri özelinde ise kamusal kentsel dönüşüm fonundan kaynak temini (%15), vakıf ve sivil toplum kuruluşlarından (STK) hibe vb. destekler (%13) ile emeklilik vb. yatırım fonlarından kaynak temini (%12) öne çıkmaktadır (Bkz. Tablo 2.16 ve Şekil 2.2).

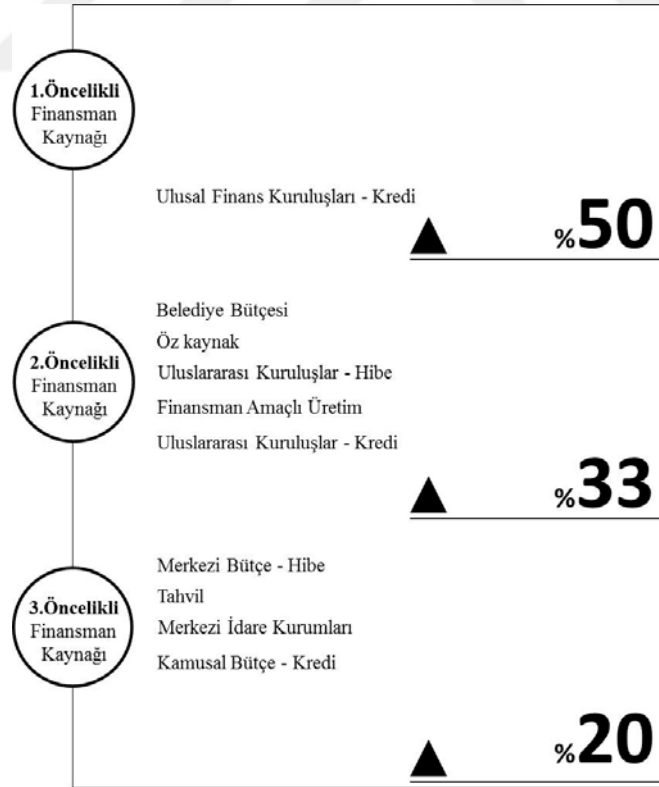
Tablo 2.16: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Finansman Modeli Tercihi

Klasik Finansman Modelleri		Proje Adedi	%'lik Pay
Kentsel Dönüşümün Kamu Tarafından Desteklenmesine Dayalı	Merkezi Bütçeden Bedelsiz Kaynak Temini	32	30
	Kamusal Fonlardan Bedelsiz Kaynak Temini	9	9
	Merkezi İdare Kurumlarından Kaynak Aktarılması	21	20
	Belediye Bütçesinden Kaynak Aktarılması	48	46
	Kentsel Dönüşüme Yönelik Kamusal Destekler	20	19
	Rezerv Taşınmazların Finansman Amaçlı Kullanımı	5	5
Proje Uygulama Yöntemine Dayalı	İmar Haklarının Topplulaştırılması Modeli	0	0
	Doldur-Boşalt Modeli	1	1
	Kooperatifçilik Modeli	1	1
Sektörel ve Kurumsal İşbirliklerine Dayalı	Kat Karşılığı / Yap-Sat Modeli	0	0
	Arsa Satışı Karşılığı Gelir/Hasılat Paylaşımı Modeli	2	2
	Yap/Geliştir-İşlet-Devret Modeli	5	5
	Uluslararası Kuruluşlardan Bedelsiz Kaynak Temini	42	40
Kurumsal Kaynak ve Projenin Gelir Üretme Kapasitesine Dayalı	Öz Kaynak Kullanımı	46	44
	Proje Alanının İmar Haklarının İyileştirilmesi	3	3
	Projede Finansman Amaçlı Konut, İşyeri ve Arsa Üretimi	41	39
	Hak Sahiplerinin Projenin Finansmana Dâhil Edilmesi	17	16
Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı	Kamusal Bütçeden / Fonlardan Kredi Kullanımı	21	20
	Ulusal Finans Kuruluşlarından Kredi Kullanımı	56	53
	Uluslararası Kuruluşlardan Kredi Kullanımı	37	35
	Yerel Yönetimlerden Kredi Kullanımı	0	0
	Tahvil İhracı	24	23
	Finansman Bonosu İhracı	7	7
Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı	Projeyi Yürüten Şirket Tarafından Hisse Senedi İhracı	5	5
	Arsa Sertifikası İhracı	7	7
	Konut Sertifikası İhracı	6	6
Yenilikçi Finansman Modelleri		Proje Adedi	%'lik Pay
Kentsel Dönüşümün Kamu Tarafından Desteklenmesine Dayalı	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi	7	7
	Kamu Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini	16	15
	Ulusal ya da Bölgesel Kalkınma Ajansından Kaynak Temini	4	4
	Ulusal ve Uluslararası Etkinlik Gelirlerinden Kaynak Temini	5	5
Proje Uygulama Yöntemine Dayalı	İmar Haklarının Transferi Modeli	6	6
Sektörel ve Kurumsal İşbirliklerine Dayalı	Vakıf ve STK'lardan Hibe, Bağış vb. Destekler	14	13
Kurumsal Kaynak ve Projenin Gelir Üretme Kapasitesine Dayalı	Proje Varlık Fonu / Özel Bütçe Oluşturulması	5	5
	Projenin Gelir Üretme Kapasitesinin Arttırılması	4	4
	Çapraz Finansman Modeli	0	0
Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı	Gayrimenkul Yatırım Fonlarından Kaynak Temini	4	4
	Emeklilik vb. Kurumsal Yatırım Fonlarından Kaynak Temini	13	12
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından Kaynak Temini	0	0
	Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından Kaynak Temini	1	1
	Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı	9	9
Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı	Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı	2	2
	İmar Hakkı Transferi Sertifikası İhracı	5	5
	Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı	1	1
Faizsiz Finansla Dayalı	Faizsiz Finansla Dayalı Kuruluşlardan Kredi Temini	3	3
	Gayrimenkul Sertifikası İhracı	7	7

Tablo 2.16, incelenen kentsel dönüşüm projelerinde tercih edilen finansman modelleri konusunda genel bir çerçeve sunmakla birlikte; proje örneklerini belirlemede kullanılan faktörlere göre de finansman modeli kullanım yoğunlukları da irdelenmiştir.

Söz konusu irdilemede, kullanım yoğunluklarının sınıflandırılması için finansman modellerinin kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılma oranları esas alınarak 1.Öncelikli (Ana) Finans Kaynakları (%50 ve üzeri), 2.Öncelikli (Tamamlayıcı) Finans Kaynakları (%33-50 arası), 3.Öncelikli (Birincil Destekleyici) Finans Kaynakları (%20-33 arası) ve 4.Öncelikli (İkincil Destekleyici) Finans Kaynakları (%20'nin altı) şeklinde dördü bir tanımlama yapılmıştır.

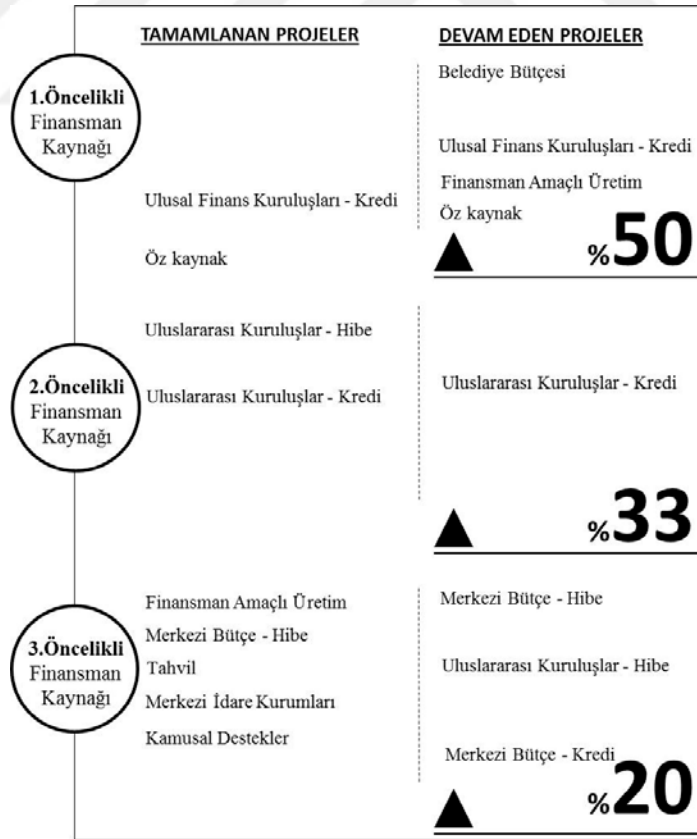
Tablo 2.16'da yer alan veriler, yukarıda açıklanan sınıflandırmaya uyarlandığında; 105 kentsel dönüşüm projesinin finansmanında klasik finansman modellerinin öne çıktığı ve tamamı "klasik finansman modeli" olmak üzere az sayıda finansman modelinin kullanımında yoğunlaşma (%33 ve üzeri) olduğu anlaşılmaktadır (Bkz. Şekil 2.2).



Şekil 2.2: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller (Genel)

Kullanılan finansman modelleri açısından ulusal finans kuruluşlarından kredi temini 1.Öncelikli (ana) finansman modeli olarak öne çıkmaktadır. Bu finansman modelinin yanı sıra yerel yönetim bütçelerinden kaynak aktarımı, öz kaynak kullanımı, finansman amaçlı konut ve işyeri üretimi ile uluslararası kuruluşlardan kredi ya da hibe temini 2.Öncelikli (tamamlayıcı) finansman modeli niteliğindedir. Bunların dışında ise merkezi bütçelerden ya da merkezi idare kurumlarından hibe ya da uzun vadeli/düşük faizli kredi temini ile proje uygulayıcısı yerel yönetimler tarafından tahvil ihracı da kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında tercih edilme yoğunluğu açısından 3.Öncelikli (birincil destekleyici) finansman modeli olarak öne çıkmaktadır (Bkz. Şekil 2.2).

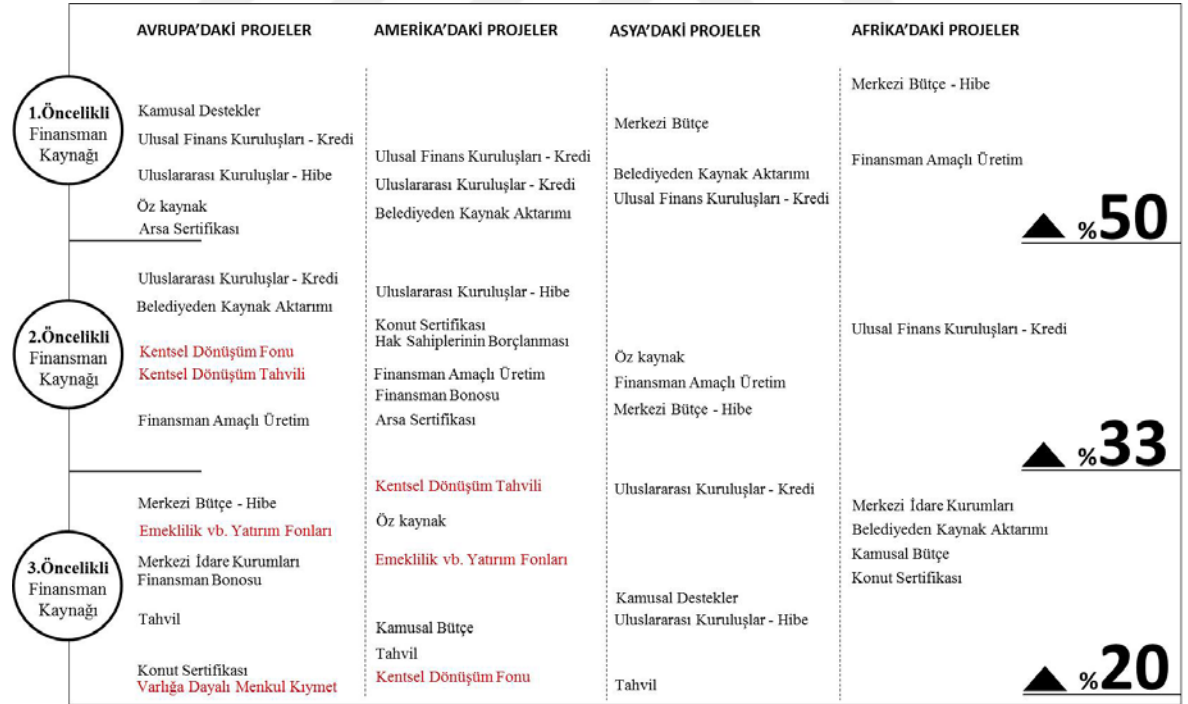
Gerek tamamlanan gerekse devam eden projelerde öz kaynak kullanımı ile ulusal finans kuruluşlarından kredi temini 1.Öncelikli (ana) finansman modeli konumunda olmakla birlikte; devam eden projelerde, belediye bütçesinden kaynak aktarımı ile finansman amaçlı üretim de ana finansman modeli olarak kullanılmaktadır (Bkz. Şekil 2.3).



Şekil 2.3: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Uygulama Sürecine Göre Öne Çıkan Modeller

İncelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında klasik ve yenilikçi modellerin kullanım yoğunlukları, projelerin belirlenmesinde kullanılan “öncelik” faktörleri (Bkz. Bölüm 2.2) açısından irdelendiğinde ise aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır:

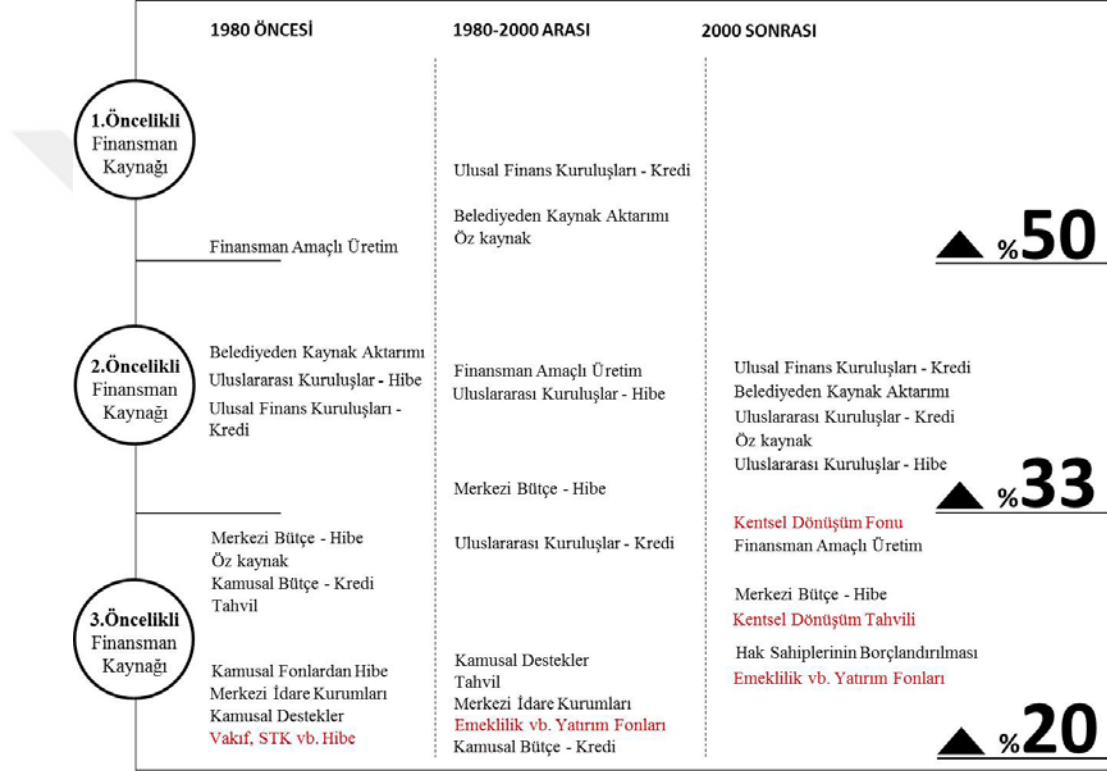
Avrupa, Amerika ve Asya’daki kentsel dönüşüm projelerinde merkezi ya da yerel kamusal desteklerin yanı sıra ulusal finans kuruluşlarından kredi temini 1.Öncelikli (ana) finansman kaynakları olarak öne çıkarken; ana finansman kaynağı özelinde Avrupa’daki projeler Avrupa Birliği fonlarından sağlanan hibeler, Amerika’daki projeler kredi kullanımı, Asya’daki projeler ise belediyelerden kaynak temini ile ayrıışmaktadır. Afrika’daki projelerde ise merkezi bütçeden kaynak aktarımı ile finansman amaçlı üretim ön plandadır. Finansman modeli kullanım yoğunluğu, yenilikçi finansman modeli kullanımı açısından ele alındığında ise yenilikçi finansman türleri Avrupa’daki projelerde tamamlayıcı ve destekleyici finansman kaynağı niteliğinde iken, Amerika’daki projelerde destekleyici finansman kaynağı niteliğindedir (Bkz. Şekil 2.4).



Şekil 2.4: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kıtalar Göre Öne Çıkan Modeller

* Siyah renkli finansman modelleri “klasik”, kırmızı renkli finansman modelleri ise “yenilikçi” modelleri ifade etmektedir.

2000 yılı öncesinde başlatılan kentsel dönüşüm projelerinde finansman amaçlı üretim modelinde yoğunlaşma söz konusu iken, 2000’li yıllarla birlikte ulusal finans kuruluşlarından kredi temini, belediyelerden kaynak aktarımı ile öz kaynak kullanımı ön plana çıkmıştır. Bu finansman modelleri 2000 sonrası dönemde de ön planda olmasına rağmen, kullanım yoğunluğu açısından %50’nin üzerine çıkan model bulunmamaktadır (Bkz. Şekil 2.5).



Şekil 2.5: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Dönemlere Göre Öne Çıkan Modeller

* Siyah renkli finansman modelleri “klasik”, kırmızı renkli finansman modelleri ise “yenilikçi” modelleri ifade etmektedir.

Kentsel dönüşüm türleri açısından ise konut odaklı dönüşüm projeleri ağırlıklı olarak belediye kaynaklarının yanı sıra hak sahiplerinin borçlandırılması ya da daha düşük daire verilmesi ile finanse edilirken; liman/tersane ve sanayi odaklı projelerin finansmanı ulusal finans kuruluşlarından temin edilen krediler ile sağlanmıştır. Tarihi merkez alanlarının rehabilite edilerek yeniden canlandırılmasına yönelik projelerde ise başta Avrupa Birliği (AB) ve Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) olmak üzere uluslararası kuruluşlardan alınan hibe destekleri ön plandadır (Bkz. Şekil 2.6).

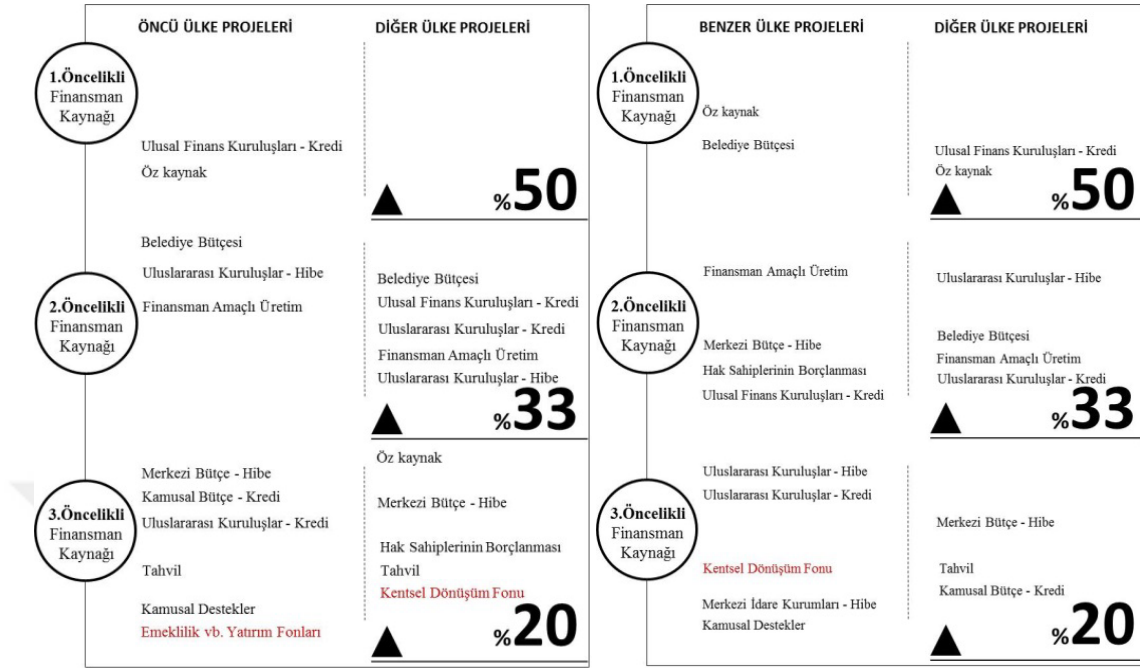
	KONUT PROJELERİ	LİMAN PROJELERİ	SANAYİ PROJELERİ	MERKEZ PROJELERİ	DİĞER PROJELER
1.Öncelikli Finansman Kaynağı	Belediyeden Kaynak Aktarımı Hak Sahiplerinin Borçlanması	Ulusal Finans Kuruluşları - Kredi Öz kaynak	Ulusal Finans Kuruluşları - Kredi Belediyeden Kaynak Aktarımı Öz kaynak Finansman Amaçlı Üretim	Uluslararası Kuruluşlar - Hibe Belediyeden Kaynak Aktarımı	Ulusal Finans Kuruluşları - Kredi ▲ %50
2.Öncelikli Finansman Kaynağı	Uluslararası Kuruluşlar - Hibe Uluslararası Kuruluşlar - Kredi Finansman Amaçlı Üretim Ulusal Finans Kuruluşları - Kredi	Tahvil Merkezi Bütçe - Hibe Uluslararası Kuruluşlar - Hibe Belediyeden Kaynak Aktarımı Finansman Amaçlı Üretim Kamusal Bütçe - Hibe	Uluslararası Kuruluşlar - Kredi	Merkezi İdare Kurumları Merkezi Bütçe - Hibe Ulusal Finans Kuruluşları - Kredi	Öz kaynak Uluslararası Kuruluşlar - Kredi Belediyeden Kaynak Aktarımı Finansman Amaçlı Üretim Uluslararası Kuruluşlar - Hibe ▲ %33
3.Öncelikli Finansman Kaynağı	Merkezi Bütçe - Hibe Tahvil Öz kaynak	Kamusal Destekler Uluslararası Kuruluşlar - Kredi Merkezi İdare Kurumları Kentsel Dönüşüm Fonu	Uluslararası Kuruluşlar - Hibe Emeklilik vb. Yatırım Fonları Yap-Geliştir-İşlet-Devret Modeli Tahvil Rant Vergisi Etkinlik Gelirleri Kentsel Dönüşüm Tahvili	Öz kaynak Finansman Amaçlı Üretim Vakıf, STK'lardan Kaynak Uluslararası Kuruluşlar - Kredi Kentsel Dönüşüm Fonu İmar Haklarının Transferi	Merkezi Bütçe - Hibe Kamusal Bütçe - Kredi Kamusal Destekler ▲ %20

Şekil 2.6: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kentsel Dönüşüm Türlerine Göre Öne Çıkan Modeller

* Siyah renkli finansman modelleri “klasik”, kırmızı renkli finansman modelleri ise “yenilikçi” modelleri ifade etmektedir.

İngiltere, Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ve Japonya gibi kentsel dönüşüm uygulamalarında öncü ülkelerden seçilen projeler ile diğer ülkelerden seçilen projeler arasında belirgin bir fark bulunmamakla birlikte; kentsel dönüşümde öncü ülkelerde emeklilik vb. yatırım fonlarının destekleyici finansman kaynağı olarak kullanıldığı görülmektedir (Bkz. Şekil 2.7).

Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında model kullanım yoğunluğu kentleşme ve mekânsal gelişim süreci açısından ülkemizle benzerlik gösteren ülkeler açısından ele alındığında ise Türkiye ile benzerlik gösteren ülkelerden seçilen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında, ülkemizdeki uygulamaların da finansmanında ön planda olan öz kaynak kullanımı ve proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyeri üretimi modelleri ile belediyeden kaynak aktarımı modeli daha fazla tercih edilmektedir (Bkz. Şekil 2.7).

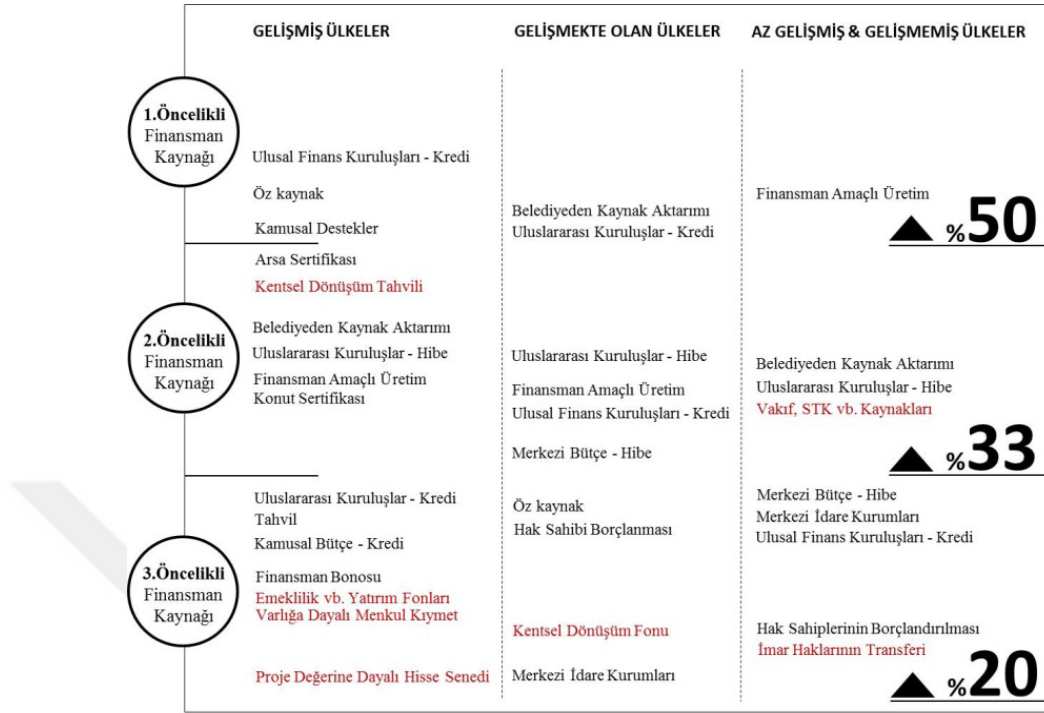


Şekil 2.7: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Ülkelere Göre Öne Çıkan Modeller

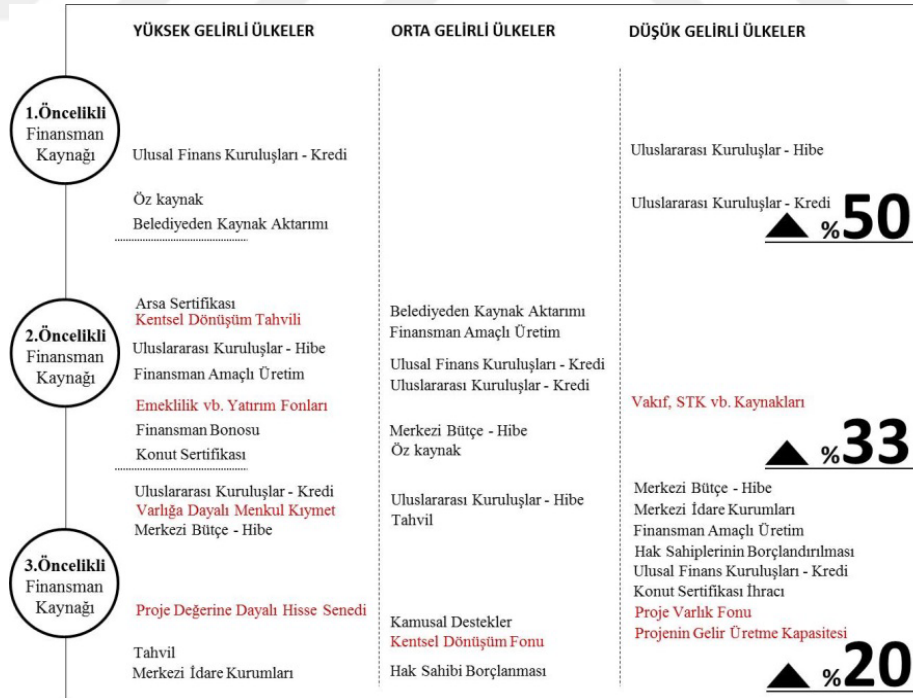
* Siyah renkli finansman modelleri “klasik”, kırmızı renkli finansman modelleri ise “yenilikçi” modelleri ifade etmektedir.

Gelişmiş ülkelerden seçilen projelerde ulusal finans kuruluşlarından kredi temini ile öz kaynak kullanımı ağırlıklı olarak tercih edilirken; özellikle projenin başlangıç yatırımlarının finansmanı için arsa, konut ve proje değerine dayalı hisse senedi ihracı gibi sermaye piyasası araçlarından da yararlanıldığı görülmektedir. Gelişmekte olan ülkelere seçilen projelerde yerel yönetimlerden kaynak transferinin yanı sıra projelerin altyapı yatırımlarının finansmanı için Dünya Bankası vb. çeşitli uluslararası kuruluşlardan kredi temini ön plana çıkmaktadır. Az gelişmiş ve gelişmemiş ülkelere seçilen projelerde ise kaynak temininde gayrimenkul geliştirme odaklı kentsel dönüşümüne ağırlık verilerek finansman amaçlı konut, işyeri ve imarlı arsa üretildiği görülmektedir (Bkz. Şekil 2.8).

Gelir düzeyi yüksek ülkelere seçilen kentsel dönüşüm projelerinde ulusal finans kuruluşlarından kredi temini, gelişmekte olan ülkelere seçilen projelerde belediyelerden kaynak aktarımı ile uluslararası kuruluşlardan kredi temini, düşük gelir düzeyine sahip ülkelere seçilen projelerde ise finansman amaçlı üretim ve belediyelerden kaynak aktarımının yanı sıra çeşitli kuruluşlardan hibe destekleri ön plandadır (Bkz. Şekil 2.9).



Şekil 2.8: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Ülkelerin Gelişmişlik Düzeyine Göre Öne Çıkan Modeller



Şekil 2.9: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Ülkelerin Ekonomik Gelişmişlik Düzeyine Göre Öne Çıkan Modeller

* Siyah renkli finansman modelleri “klasik”, kırmızı renkli finansman modelleri ise “yenilikçi” modelleri ifade etmektedir.

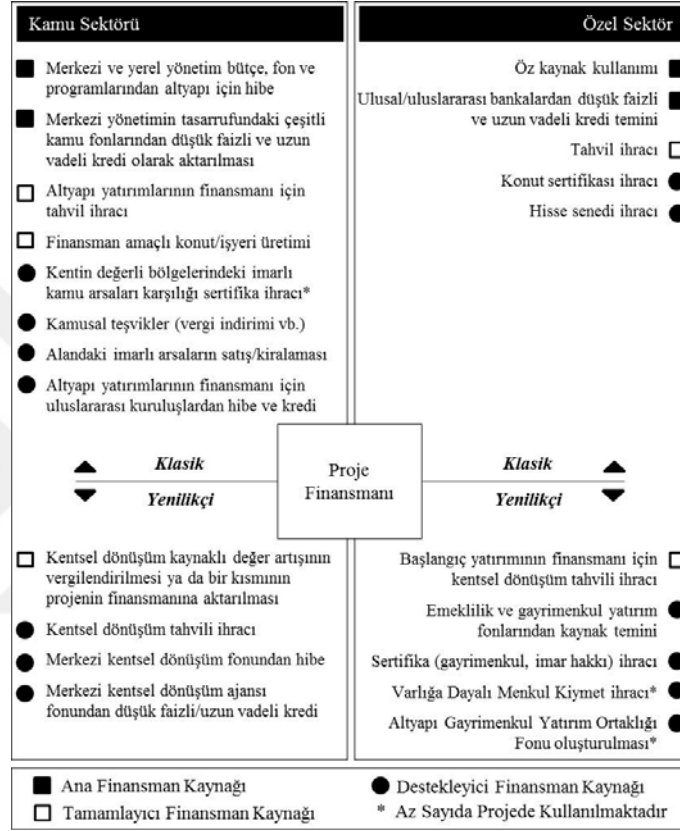
Gelişmiş ekonomilere sahip ülkelerdeki kentsel dönüşüm projelerinde finansmanda önemli bir paya sahip olan altyapı yatırımları için proje uygulayıcısı kurumlar tarafından diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip kentsel dönüşüm tahvili ihraç edilebildiği gibi, proje ortakları tarafından altyapı gayrimenkul yatırım ortaklığı fonu da oluşturulabilmektedir. Diğer taraftan; istikrarlı ekonomilere sahip ve aynı zamanda tasarruf oranının da yüksek olduğu bu ülkelerde uygulanan gayrimenkul ağırlıklı kentsel dönüşüm projelerinde, gayrimenkul yatırım fonlarının yanı sıra emeklilik vb. kurumsal yatırım fonlarının projeye yatırım yapması sağlanarak, özellikle başlangıç yatırımları için finansman elde edilebilmektedir.

Gelişmiş sermaye piyasasına sahip ülkelerde ise özel sektör öncülüğünde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde, genel olarak uygulayıcı özel sektör kuruluşu tarafından alacakları karşılık gösterilerek varlığa dayalı menkul kıymet, gayrimenkul sertifikası ya da şirket/proje değerine karşılık hisse senedi ihraçları ile finansman ihtiyacının bir kısmı karşılanabilmektedir. Bunların yanı sıra, hak sahiplerinin mevcut imar hakları menkul kıymete dönüştürülerek (imar hakkı transferi sertifikası), elde edilen imar hakları finansman sağlayacak şekilde değerlendirilmektedir.

Çalışma kapsamında, incelenen kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan uygulama yöntemleri (projenin kamu ya da özel sektör tarafından üstlenilmesi, projenin kamu ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilmesi) ile proje türleri (konut, sanayi, liman vb.) ilişkilendirilerek, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılan modeller konusunda da irdeleme yapılmıştır.

İncelenen kentsel dönüşüm projelerinden kamu ve özel sektör ortaklık modeli ile yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan genel finansman modeli; kamunun kendi kaynaklarının yanı sıra çeşitli dış kaynaklardan sağladığı düşük faizli ve uzun vadeli kredi şeklindeki fonlarla ilk maliyetin karşılamasının ardından, özel sektörün inşaat ve düzenleme işlerini bitirmesiyle ortaya çıkan rantla projenin diğer giderlerinin karşılanması esasına dayanmaktadır. Bu kapsamda, özel yatırımcılar özkaynak, kısa vadeli finansman ihtiyacını karşılamak için ihraç edilen finansman bonosu ihracı ve ulusal/uluslararası finans kuruluşlarından temin edilen uzun vadeli krediler ile projenin finansmanına katkı sağlamaktadır.

Finansman modeli özelinde ise merkezi ve yerel yönetimler tarafından proje için bedelsiz kaynak aktarımı ile özel sektör tarafından kaynak aktarımı ön planda iken; sanayi, liman ve gayrimenkul geliştirme öncelikli kentsel dönüşüm projelerinde finansman amaçlı konut/işyeri üretimi modeli de kullanılmaktadır (Bkz. Şekil 2-10).

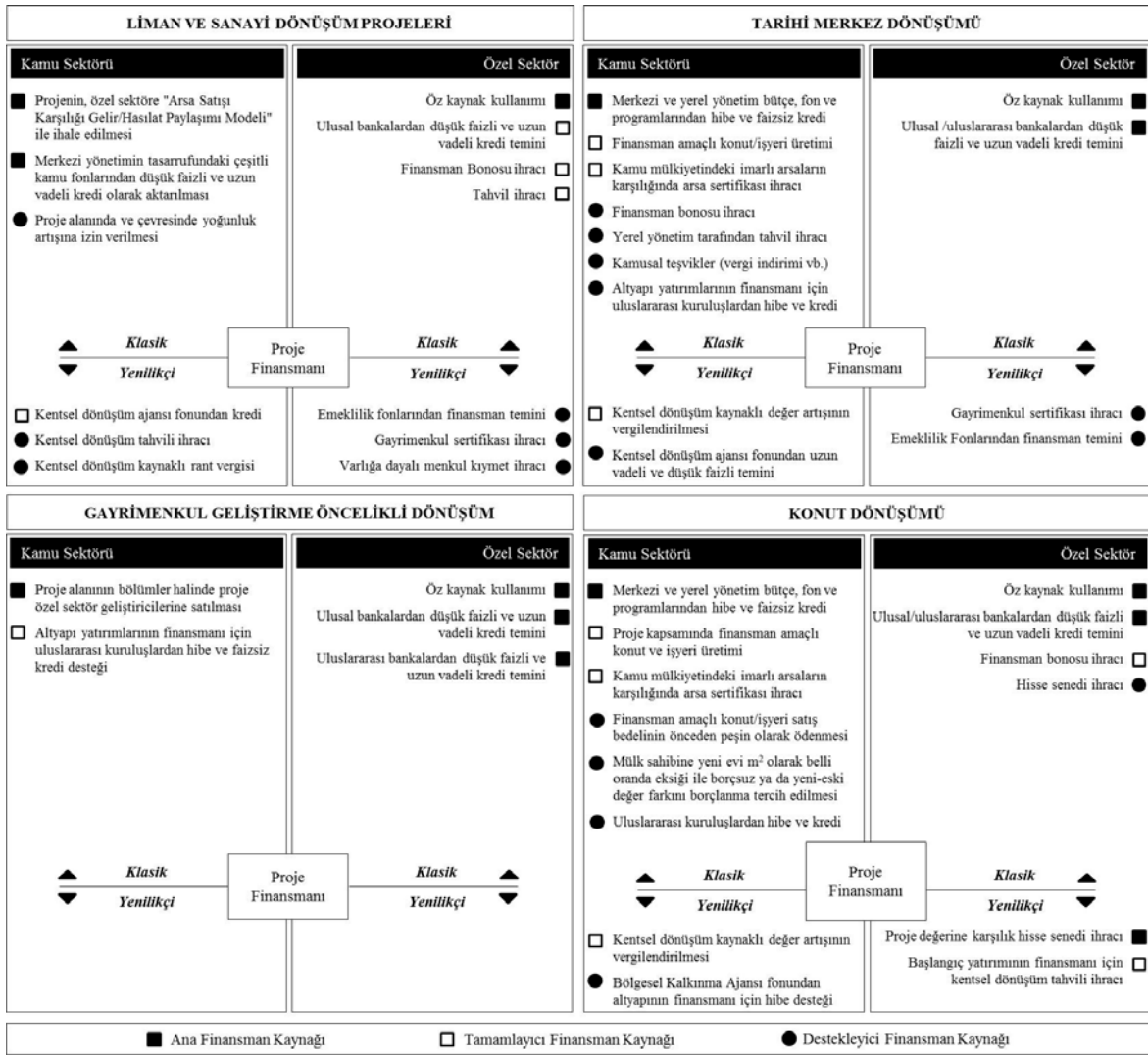


Şekil 2.10: Dünyada İncelenen Kamu ve Özel İşbirliği İle Yürütülen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller

Kamu-özel sektör ortaklık modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin finansman kurgusu Şekil 2.10'daki gibi genelleştirilebilse de finansman kurguları, aşağıda verildiği gibi proje türlerine göre değişiklik göstermektedir (Bkz. Şekil 2.11):

- Liman ve sanayi dönüşüm projelerinde; altyapı yatırımları için kamusal bütçe, fon ve programlardan hibe ve kredi şeklindeki kaynak aktarımlarının yanı sıra öz kaynak kullanımı, bankalardan kredi temini “ana finansman kaynağı” olarak kullanılmaktadır.
- Tarihi merkez dönüşüm projelerinin finansmanında; kamunun temel rolü merkezi ve yerel bütçelerden kaynak aktarımı, finansman amaçlı üretim ve kentin değerli bölgelerindeki imarlı arsa karşılığı sertifika ihracı şeklinde iken; özel sektörün finansmana katkısı liman ve sanayi dönüşüm projelerindeki gibidir.

- Gayrimenkul geliştirme odaklı dönüşüm projelerinin finansmanında; kamunun ana rolü, proje alanını bölümler halinde özel sektöre satmasıdır. Özel sektör ise öz kaynak kullanımı ve bankalardan kredi temini ile projeyi finanse etmektedir.
- Düşük yaşam koşullarına sahip konut alanlarının iyileştirilmesine yönelik kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında; mülk sahipleri de bağımsız birim küçülmesi ya da nakit borçlanma şeklinde doğrudan dâhil olmakta, bunun yanı sıra finansman amaçlı konut ve işyeri satış bedelleri de önceden peşin olarak ödenmektedir.



Şekil 2.11: Dünyada İncelenen Kamu ve Özel İşbirliği İle Yürütülen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Proje Türüne Göre Öne Çıkan Modeller

Merkezi ve yerel kamu sektörü kurumlarının işbirliği ile ağırlıklı olarak tarihi merkez ve konut alanlarında yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde “ana finansman kaynağı”, merkezi ve yerel yönetim bütçelerinden kaynak aktarımı olsa da proje alanında ve kentin değerli bölgelerinde yer alan kamu mülkiyetindeki imarlı arsaların satışı ile finansman amaçlı konut/işyeri üretimi de öncelikli finansman tercihleri arasındadır. Yenilikçi finansman modelleri kapsamında yer alan projeden elde edilen rant gelirinin bir kısmının proje finansmanında kullanılması da tercih edilen finansman modelleri arasındadır (Bkz. Şekil 2.12).

Klasik	Yenilikçi
■ Merkezi ve yerel yönetim bütçelerinden kaynak aktarımı □ Proje alanında ve kentin değerli bölgelerinde yer alan kamu mülkiyetindeki imarlı arsaların satışı □ Finansman amaçlı konut/işyeri üretimi □ Finansman amaçlı üretilen konut ve işyerlerinin satış bedelinin önceden peşin veya taksitle ödenmesi ile elde edilen gelirin projenin başlangıç yatırımında kullanılması ● Proje alanının belli bölgesine imar hakkı artışı verilmesi ● Mülk sahibine yeni evi m² olarak belli oranda eksikliği ile borçsuz ya da yeni-eski değer farkını borçlanma tercih edilmesi ● Tahvil ihracı ● Hisse senedi ve arsa sertifikası ihracı* ● Ulusal bankalardan düşük faizli ve uzun vadeli kredi temini* ● Uluslararası kuruluşlardan hibe ve faizsiz/düşük faizli kredi desteği	□ Projeden elde edilen rant gelirinin bir kısmının proje finansmanında kullanılması ● Alanda yaşayan nüfusun dönüşüme yönelik rezerv alanda hazır olan yapılara yerleştirilerek; boşaltılan bölgede, elde edilen gelirin proje finansmanında kullanılacağı yüksek ekonomik değere sahip gayrimenkul projesinin geliştirilmesi ● Gayrimenkul ve imar hakkı transferi sertifikaları ihracı* ● Ulusal kurum ve kuruluşlardan yapılan bağışlar
■ Ana Finansman Kaynağı □ Tamamlayıcı Finansman Kaynağı	● Destekleyici Finansman Kaynağı * Az Sayıda Projede Kullanılmaktadır

Şekil 2.12: Dünyada İncelenen Kamu-Kamu İşbirliği İle Yürütülen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller

İncelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanda klasik ve yenilikçi model kullanım durumu ile kullanılan model sayıları, projelerin yer aldığı ülkelerin gelişmişlik düzeyi ayrımına göre Tablo 2.17 (gelişmiş ülkeler), Tablo 2.18 (gelişmekte olan ülkeler) ve Tablo 2.19’da (az gelişmiş, gelişmemiş ülkeler) görülmektedir.

Tablo 2.17: Gelişmiş Ülkelerde İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapısı

Sıra	Ülke	Kentsel Dönüşüm Projesi	Klasik	Yenilikçi	Sıra	Ülke	Kentsel Dönüşüm Projesi	Klasik	Yenilikçi
1	ABD	Baltimore Inner Harbor	+++	+++	31	Hollanda	The Kop Van Zuid	+++++++	+
2	ABD	Charlestown Navy Yard	++++	+	32	Hong Kong	The Kwun Tong	+++	+
3	ABD	The Fort Point District	++++	++	33	İngiltere	The Anfield and Breckfield	+++	++
4	ABD	Harbor Point-Dorchester	+++++	+	34	İngiltere	King's Waterfront	+++	+
5	ABD	Bunker Hill	+++++++	++	35	İngiltere	The Canary Wharf	+++++++	+
6	ABD	The Ayer's City Industrial Park	++++	+++	36	İngiltere	The Docklands	+++++	++
7	ABD	The Battery Park	++	+	37	İngiltere	Elephant & Castle	++++	+
8	ABD	The Bronx Hunts Point Riverside	++	++	38	İngiltere	Greenwich Peninsula	++++	
9	ABD	High Line	++	+	39	İngiltere	King's Cross Central	+++++	++
10	ABD	The Washington Street	++	+	40	İngiltere	Paddington Waterside	+++++	+++++
11	ABD	Western Addition District	+++		41	İngiltere	Trafalgar Square	++	+
12	Almanya	Postdamer Platz	++++		42	İngiltere	Salford Quays	+++++	
13	Almanya	Duisburg Inner Harbour	+++++++	+	43	İngiltere	The Central Gateshead	++++	
14	Almanya	Freiburg Vauban	+++++	+++	44	İngiltere	Grainger Town	+++++++	+
15	Almanya	Hafen City	+++++	++	45	İrlanda	Temple Bar	+++++	
16	Avustralya	Queen's Wharf	++++		46	İrlanda	The Custom House Docks	+++++	+
17	Avustralya	Docklands	+++	+	47	İskoçya	Whitfield –Dundee	+++++	+
18	Belçika	The Park Spoor Noord	+++++		48	İskoçya	Castlemilk	++++	
19	Danimarka	The Sluseholmen	+++++		49	İsveç	Sjöstad Liman Bölgesi	+++++++	++
20	Finlandiya	Arabianranta	+++++	+	50	Japonya	Danbara	++	+
21	Fransa	Port de la Lune	+++++++		51	Japonya	The Port Island	+++++++	
22	Fransa	Euralille	+++++	+	52	Japonya	The Ark Hills	+++++++	++
23	Fransa	La Confluence	+++++		53	Japonya	Tokyo Midtown	+++++	+
24	Fransa	Vieux-Port Euroméditerranée	++++		54	Japonya	The Roppongi Hills	+++++	+
25	Fransa	La Defence	+++		55	Japonya	Yebisu Garden Place	++	+
26	Galler	The Tiger Bay	+++++++	+	56	Kanada	The Port Lands	+++++	
27	Güney Kore	Cheonggyecheon	+++++		57	Kanada	The Chinatown	++	+
28	Güney Kore	Magok-dong	++++		58	Kuzey İrlanda	Tribeca	++	
29	Güney Kore	The Eunpyeong New Town	+++++++	+	59	Norveç	Aker Brygge	++++	+
30	Hollanda	The Eastern Port	++++	+	60	Singapur	The Marina Bay Sands	+++++++	

Tablo 2.18: Gelişmekte Olan Ülkelerde İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapısı

Sıra	Ülke	Kentsel Dönüşüm Projesi	Klasik	Yenilikçi	Sıra	Ülke	Kentsel Dönüşüm Projesi	Klasik	Yenilikçi
1	Arjantin	El Complejo Monteagudo	++++	+	17	İspanya	Nuevo Norte	+++	
2	Arjantin	Puerto Madero	+++++	++++	18	İtalya	Genoa Port City	+++++	+
3	Bosna Hersek	Mostar Old City	+++++		19	Kolombiya	Medellin Comuna13	+++++	
4	Brezilya	Audi União Shantytown	++++	++	20	Lübnan	Solidere	+++++	++
5	Brezilya	Favela Bairro I	+++	+	21	Malezya	Jalan Mahsuri	+	
6	Bulgaristan	Dupnitsa	+++		22	Malezya	The Core Zone Old Town	+++	+
7	Çin	Zhujiang New Town	+++++		23	Malta	The Cottonera Waterfront	+++	
8	Çin	Lujiazui	+++++	+	24	Meksika	Historic Centre	++++	++++
9	Estonya	Porto Franco	+++++		25	Portekiz	The Parque das Nações	+++	++
10	Güney Kıbrıs	Town Centre	+++	+	26	Porto Riko	Bahia Urbana Waterfront	+++++	
11	İran	Mashad Downtown	+++++	++++	27	Rusya	Badaevskiy Brewery	++++	+
12	İran	Navab District	+++++		28	Şili	Quinta Monroy	++++	+
13	İspanya	El Raval (Ciutat Vella)	+++++	+	29	Tayvan	Treasure Hill	+++++	
14	İspanya	Poblenou (22@Barcelona)	+++++	+++++	30	Tunus	Hafsia Quarter	+++++	++
15	İspanya	Port Vell	+++++	+	31	Venezuela	Ciudad Casarapa	+++++	
16	İspanya	Abandoibarra	+++		32	Yunanistan	The Hellinikon	+++++	+
17	G.Afrika Cum	Victoria&Alfred Waterfront	+++++	+	13	Suriye	The Old Bab Al-Faraj	+++++	++
18	G.Afrika Cum	The Inner City (Joburg CBD)	++++	+++	-	-	-	-	-

Tablo 2.19: Az Gelişmiş/Gelişmemiş Ülkelerde İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapısı

Sıra	Ülke	Kentsel Dönüşüm Projesi	Klasik	Yenilikçi	Sıra	Ülke	Kentsel Dönüşüm Projesi	Klasik	Yenilikçi
1	El Salvador	La Paz	+++	+	6	Hindistan	Sabarmati Riverfront	+++++	
2	Endonezya	Bandarharjo	+++		7	Hindistan	Bhendi Bazaar	++	+++
3	Fas	The Avenue Royale	+++	+	8	Mısır	Hayy al-Asmarat	++++	++++
4	Fas	The Anfa	++	+	9	Nijerya	Army Shopping Arena	+++	
5	Filistin	Birzeit Historic City Center	++++	+	10	Pakistan	Wahdat Colony	++++	

İncelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansman yapıları, yenilikçi finansman modellerinin tercih edilme durumu açısından da incelenmiştir. Buna göre; kentsel dönüşüm projelerinin %65’inde en az 1 adet yenilikçi finansman modeli kullanılmakla birlikte, yenilikçi finansman modeli kullanım oranı %50’nin üzerinde olan sadece 2 proje (Hayy al-Asmarat ve Mexico City Historic Centre) bulunmaktadır. Proje finansmanında kamu dönüşüm fonundan kaynak temini, vakıf ve STK'lardan hibe vb. destekler ile emeklilik vb. kurumsal yatırım fonlarından kaynak temini ön planda iken, diğer yenilikçi finansman modellerinin tercih edilme yoğunluğu %10’un altındadır (Bkz. Tablo 2.20).

Tablo 2.20’den de görüleceği üzere kentsel dönüşüm fonundan kaynak temini (projelerin %15’inde), vakıf ve sivil toplum kuruluşlarından hibe, bağış vb. destekler (projelerin %13’ünde) ile emeklilik vb. kurumsal yatırım fonlarından kaynak temini (projelerin %12’sinde), kentsel dönüşüm projelerinde en fazla tercih edilen yenilikçi finansman modelleridir. Bu bağlamda, yenilikçi finansman modelleri, kentsel dönüşüm projelerinin “ana” ya da “tamamlayıcı” finansman kaynağı olmaktan ziyade, “destekleyici” finansman kaynağı niteliğindedir.

Diğer taraftan; 1980 öncesinde başlatılan kentsel dönüşüm projelerinde %12 olan proje finansmanında yenilikçi finansman modeline yer verilme oranı, 2000 sonrasında başlatılan projelerde %21’e yükselmiştir. Bununla birlikte, incelenen 105 kentsel dönüşüm projesinin 41 tanesinde %10 ile %25 arasında değişen yoğunluklarda yenilikçi finansman modeline yer verilmiştir.

Yenilikçi finansman türü açısından, özellikle gelişmiş ülkelerdeki uygulamalarda altyapı gayrimenkul yatırım ortaklığından kaynak temini, gayrimenkul sertifikası ihracı, gayrimenkul yatırım fonundan kaynak temini, dönüşüm kaynaklı değer artışının vergilendirilmesi, kentsel dönüşüm tahvili ihracı, proje değerine dayalı hisse senedi ihracı ile varlığa dayalı menkul kıymet ihracı gibi farklı modeller tercih edilmektedir. Örneğin gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm projelerinde hisse senedi ve sertifika ihracı gibi sermaye piyasası araçlarının kullanım oranı %50’ye yakın seviyededir.

Kentsel dönüşümün türü açısından ise sanayi odaklı kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında, bölge açısından ise Kuzey Amerika’dan seçilen kentsel dönüşüm projelerinde daha fazla yenilikçi finansman modeli kullanılmıştır.

Tablo 2.20: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Finansman Modeli Kullanım Yoğunluğu (%)*

Projelerde Yenilikçi Finansman Modeli Kullanım Yoğunluğu	Genel	Kentsel Dönüşüm Türleri				Proje Belirlemede Kullanılan “Öncelik” Faktörleri						
	Genel	Konut	Liman	Sanayi	Merkez	Türkiye Benzer Ülkeler	Gelişmiş Ülkeler	Gelişmekte Olan Ülkeler	Yüksek Gelirli Ülkeler	Orta Gelirli Ülkeler	Yüksek Yaşam Kalitesi	Diğer Yaşam Kalitesi
Değer Artışının Vergilendirilmesi	7	4	11	23	0	0	10	0	9	3	10	5
Kamu Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini	15	19	21	7	20	27	10	25	11	24	8	20
Kalkınma Ajansından Kaynak Temini	4	8	0	7	7	4	5	0	5	3	3	5
Etkinlik Gelirlerinden Kaynak Temini	5	4	0,	22	23	0	3	9	6	3	8	3
İmar Haklarının Transferi Modeli	6	8	0	0	20	19	2	6	6	6	3	8
Vakıf ve STK'lardan Hibe vb. Destekler	13	15	0	13	29	12	12	6	14	6	15	12
Proje Varlık Fonu Oluşturulması	5	0	7	7	13	4	5	3	5	0	8	3
Proje Gelir Üretme Kapasitesinde Artış	4	0	4	7	13	8	0	9	2	3	3	5
Çapraz Finansman Modeli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gayrimenkul Yatırım Fonundan Kaynak	4	0	4	13	7	4	3	3	3	6	5	3
Emeklilik vb. Yatırım Fonundan Kaynak	12	0	18	27	7	4	25	0	37	9	25	5
GYO'lardan Kaynak	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altyapı GYO'lardan Kaynak	3	2	0	7	0	0	2	0	2	0	0	2
Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı	9	8	11	21	0	12	47	9	45	6	10	8
Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı	2	0	0	0	7	4	22	6	25	6	0	3
İmar Hakkı Transferi Sertifikası İhracı	5	4	4	0	20	15	2	6	5	6	3	6
Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı	1	4	0	0	0	0	24	0	31	0	0	2
Faizsiz Finans Kuruluşlarından Kredi	3	0	0	0	13	8	0	6	0	9	0	5
Gayrimenkul Sertifikası İhracı	7	4	7	13	7	4	7	9	9	3	8	6

* % değerleri, incelenen 105 projenin finansmanında yer alma oranını ifade etmektedir.



Sonuç olarak; bu bölümde bulguları kümülatif olarak değerlendirilen kentsel dönüşüm projelerine ait detay bilgiler, karşılaştırmalı olarak EK-2’de verilmektedir.

2.2.4. Projelerin Finansman Kurgusuna Yönelik Değerlendirme

Günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarının finansman kurgusunun başarısında; yerel/merkezi hükümetin etkili fon ve teşviklerle destek vermesi (Faktör 1), özel sektörün finansmanda etkin rol üstlenmesi (Faktör 2), yerel halkın borçlandırılmaması ya da üstlenemeyeceği kadar borçlanmaya maruz bırakılmaması (Faktör 3) ile finansman modelinin uygulama öncesinde benzer projelerde kullanılmış olması (Faktör 4) öne çıkmaktadır¹⁰⁴. Söz konusu faktörlere, kentsel dönüşüm finansmanında para ve sermaye piyasasına dayalı yenilikçi finansman modellerine yer verilmesi (Faktör 5) ile kentsel dönüşüm projesinin kendi kendini finanse etmesine yönelik uygulamalara yer verilmesi (Faktör 6) şeklinde iki ilave faktör de dâhil edilebilir.

İncelenen 105 kentsel dönüşüm projesinin finansman kurgusunun, yukarıdaki faktörler bağlamında ele alınması ile elde edilen sonuçlar Tablo 2.21’de yer almaktadır. Söz konusu tabloda, kentsel dönüşüm projelerinin finansman kurgularının başarı düzeyleri, aşağıda yer verilen sınıflandırma esas alınarak tanımlanmıştır:

- Finansman kurgusu, altı faktörün tamamı için olumlu yani “+” olan dönüşüm projeleri: Finansman Kurgusu Açısından Çok Başarılı (A)
- Finansman kurgusu, en az beş faktör için olumlu yani “+” olan ya da “Faktör 6” sağlanmak koşulu ile en az dört faktör için olumlu yani “+” olan dönüşüm projeleri: Finansman Kurgusu Açısından Kısmen Başarılı (B)
- Finansman kurgusu, en az dört faktör için olumlu yani “+” olan dönüşüm projeleri: Finansman Kurgusu Açısından Orta Düzey Başarılı (C)
- Finansman kurgusu, “Faktör 6” sağlanmakla birlikte, dörtten az faktör için olumlu yani “+” olan dönüşüm projeleri: Finansman Kurgusu Açısından Az Başarılı (D)
- Finansman kurgusu, dörtten az faktör için olumlu yani “+” olan dönüşüm projeleri: Finansman Kurgusu Açısından Başarısız (E)

¹⁰⁴ Kadir Kaan SAKAKLI, “Metropolitan Alanda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yoksulluk ve Mülkiyete Yönelik Bir Model Önerisi”, (Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, 2012, Yayınlanmamış Doktora Tezi), s.97.

Tablo 2.21: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurgusunun Başarısı

Kentsel Dönüşüm Projeleri			Finansman Kurgusu İçin Başarı Faktörleri						Sonuç
Sıra	Ülke	Projenin Adı	Faktör 1	Faktör 2	Faktör 3	Faktör 4	Faktör 5	Faktör 6	
1	ABD	Baltimore Inner Harbor	+	+	-	+	+	-	C
2	ABD	Charlestown Navy Yard	+	-	+	+	+	-	C
3	ABD	The Fort Point District	+	+	+	+	+	-	B
4	ABD	Harbor Point-Dorchester	+	+	-	+	+	+	B
5	ABD	Bunker Hill	+	+	+	+	+	-	B
6	ABD	The Ayer's City Industrial Park	+	+	+	+	+	+	A
7	ABD	The Battery Park	-	-	+	+	-	+	D
8	ABD	The Bronx Hunts Point	+	-	+	+	-	+	B
9	ABD	High Line	+	-	+	+	-	-	E
10	ABD	The Washington Street	+	-	+	+	-	+	B
11	ABD	Western Addition District	+	-	-	+	-	-	E
12	Almanya	Postdamer Platz	+	+	+	+	-	-	C
13	Almanya	Duisburg Inner Harbour	+	+	+	+	+	-	B
14	Almanya	Freiburg Vauban	+	-	+	+	+	+	B
15	Almanya	Hafen City	+	+	+	+	+	-	B
16	Arjantin	El Complejo Monteagudo	+	-	-	+	+	-	E
17	Arjantin	Puerto Madero	+	+	-	+	+	-	C
18	Avustralya	Queen's Wharf	+	+	+	+	-	-	C
19	Avustralya	Docklands	+	+	+	+	+	-	B
20	Belçika	The Park Spoor Noord	+	-	+	+	-	+	B
21	Bosna Hersek	Mostar Tarihi Kent Merkezi	+	-	+	+	-	-	E
22	Brezilya	Audi União Shantytown	+	-	-	+	-	+	E
23	Brezilya	Favela Bairro I	+	-	-	+	-	-	E
24	Bulgaristan	Dupnitsa	+	-	+	+	-	-	E
25	Çin	Zhujiang New Town	+	-	-	+	-	+	E
26	Çin	Lujiazui	+	+	-	+	-	-	E
27	Danimarka	The Sluseholmen	+	+	+	+	-	-	C
28	El Salvador	La Paz	+	-	-	+	-	-	E
29	Endonezya	Bandarharjo	+	-	+	+	-	-	E
30	Estonya	Porto Franco	-	+	+	+	-	-	E
31	Fas	The Avenue Royale	+	-	+	+	-	-	E
32	Fas	The Anfa	-	-	+	+	-	+	D
33	Filistin	Birzeit Tarihi Kent Merkezi	+	-	+	+	-	-	E
34	Finlandiya	Arabianranta	+	+	-	+	+	-	C
35	Fransa	Port de la Lune	+	+	+	+	-	-	C
36	Fransa	Euralille	-	+	+	+	+	-	C
37	Fransa	La Confluence	-	-	+	+	-	+	D
38	Fransa	Vieux-Port Euroméditerranée	+	+	+	+	-	-	C
39	Fransa	La Defence	+	+	+	+	-	-	C
40	Galler	The Tiger Bay	+	+	+	+	-	+	B
41	G.Afrika Cum	Victoria&Alfred Waterfront	+	+	+	+	+	-	B

Tablo 2.21 (Devam): Dünyada İncelenen Kentsel Dönünüşüm Projelerinin Finansman Kurgusunun Başarısı

Kentsel Dönüşüm Projeleri			Finansman Kurgusu İçin Başarı Faktörleri						
Sıra	Ülke	Projenin Adı	Faktör 1	Faktör 2	Faktör 3	Faktör 4	Faktör 5	Faktör 6	Sonuç
42	G.Afrika Cum	The Inner City (Joburg CBD)	+	-	+	+	-	+	B
43	Güney Kıbrıs	Town Centre	-	-	-	+	-	-	E
44	Güney Kore	Cheonggyecheon	+	-	+	+	-	+	B
45	Güney Kore	Magok-dong	+	+	+	+	-	-	C
46	Güney Kore	The Eunpyeong New Town	+	+	-	+	+	+	B
47	Hindistan	Sabarmati Riverfront	+	-	+	+	-	-	E
48	Hindistan	Bhendi Bazaar	-	-	+	+	+	+	B
49	Hollanda	The Eastern Port	+	-	+	+	-	-	E
50	Hollanda	The Kop Van Zuid	+	+	+	+	+	-	B
51	Hong Kong	The Kwun Tong Town Centre	+	-	+	+	-	-	C
52	İngiltere	The Anfield and Breckfield	+	-	+	+	-	-	E
53	İngiltere	King's Waterfront	-	+	-	+	-	-	E
54	İngiltere	The Canary Wharf	+	+	+	+	-	-	C
55	İngiltere	The Docklands	+	-	+	+	+	-	C
56	İngiltere	Elephant & Castle	+	-	+	+	-	-	E
57	İngiltere	Greenwich Peninsula	-	+	+	+	-	+	B
58	İngiltere	King's Cross Central	+	+	+	+	+	+	A
59	İngiltere	Paddington Waterside	+	-	+	+	+	-	C
60	İngiltere	Trafalgar Square	+	-	+	+	-	-	C
61	İngiltere	Salford Quays and MediaCity	+	+	+	+	-	-	C
62	İngiltere	The Central Gateshead	+	+	+	+	-	-	C
63	İngiltere	Grainger Town	+	+	+	+	-	-	C
64	İran	Mashad Downtown	-	-	+	+	+	-	E
65	İran	Navab District	+	+	+	+	-	-	C
66	İrlanda	Temple Bar	+	+	+	+	-	-	C
67	İrlanda	The Custom House Docklands	+	-	+	+	-	-	E
68	İskoçya	Whitfield-Dundee	+	+	+	+	-	-	C
69	İskoçya	Castlemilk	+	+	+	+	-	-	C
70	İspanya	El Raval (Ciutat Vella)	+	+	-	+	+	-	C
71	İspanya	Poblenou (22@Barcelona)	+	+	+	-	+	+	B
72	İspanya	Port Vell	+	+	+	+	+	-	B
73	İspanya	Abandoibarra	+	-	+	+	-	+	B
74	İspanya	Nuevo Norte	-	-	+	+	-	-	E
75	İsveç	Sjöstad Liman Bölgesi	+	+	+	+	-	-	C
76	İtalya	Genoa Port City	+	-	+	+	-	-	E
77	Japonya	Danbara	+	-	+	+	-	-	E
78	Japonya	The Port Island	+	+	+	+	-	-	C
79	Japonya	The Ark Hills	+	+	+	+	+	+	A
80	Japonya	Tokyo Midtown	+	+	+	+	+	-	B
81	Japonya	The Roppongi Hills	+	+	+	+	+	-	B
82	Japonya	Yebisu Garden Place	-	+	+	+	+	-	C

Tablo 2.21 (Devam): Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurgusunun Başarısı

Kentsel Dönüşüm Projeleri			Finansman Kurgusu İçin Başarı Faktörleri						
Sıra	Ülke	Projenin Adı	Faktör 1	Faktör 2	Faktör 3	Faktör 4	Faktör 5	Faktör 6	Sonuç
83	Kanada	The Port Lands	+	+	+	+	-	-	C
84	Kanada	The Chinatown	+	-	+	+	-	-	E
85	Kolombiya	Medellin Comuna13	+	-	-	+	-	-	E
86	Kuzey İrlanda	Tribeca	-	+	+	+	-	-	E
87	Lübnan	Solidere	+	+	-	+	+	+	B
88	Malezya	Jalan Mahsuri	+	-	+	+	-	-	E
89	Malezya	The Core Zone of Historic City	+	-	+	+	-	-	E
90	Malta	The Cottonera Waterfront	+	+	+	+	-	-	C
91	Meksika	Historic Centre	+	-	+	+	+	+	B
92	Mısır	Hayy al-Asmarat	-	-	-	+	+	-	E
93	Nijerya	Nigerian Army Shopping Arena	-	+	+	+	-	-	C
94	Norveç	Aker Brygge	+	+	+	+	+	-	B
95	Pakistan	Wahdat Colony	+	-	-	+	-	+	D
96	Portekiz	The Parque das Nações	+	-	+	+	-	-	E
97	Porto Riko	Bahia Urbana Waterfront	+	+	+	+	-	-	C
98	Rusya	Badaevskiy Brewery	+	+	+	+	+	-	B
99	Singapur	The Marina Bay Sands	+	-	+	+	-	-	E
100	Suriye	The Old Bab Al-Faraj	+	-	+	+	-	+	B
101	Şili	Quinta Monroy	+	-	-	+	-	-	E
102	Tayvan	Treasure Hill Symbiotic	+	+	-	+	-	-	E
103	Tunus	Hafsia Quarter	+	-	+	+	-	+	B
104	Venezuela	Ciudad Casarapa	+	-	+	+	-	+	B
105	Yunanistan	The Hellinikon	-	-	+	+	+	-	E

2.2.5. İncelenen Projelerin Ekonomik Kriz Dönemlerinde Finansmanı

Bu bölümde, incelenen kentsel dönüşüm projeleri, dünyada yaşanan ekonomik kriz ve belirsizlik dönemleri ile ilişkilendirilerek; kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı dönemde ekonomik kriz ve belirsizlik koşullarının yaşanıp yaşanmadığı, yaşanmış ise proje finansmanının etkilenip etkilemediği ve bu bağlamda proje finansmanında farklılaşmaya gidilip gidilmediği irdelenmiştir.

2.2.5.1. Ekonomik Krizlerin İncelenen Projeler Üzerindeki Etkileri

Bölümün başında detayları açıklandığı üzere, resmi olarak kayıtlara geçen ilk ekonomik krizden günümüze kadar küresel, ulus ötesi bölgesel ve ülke ölçeğinde önemli etkileri olan 71 “ekonomik kriz” yaşanmıştır (Bkz. Tablo 2.22).

Tablo 2.22: Dünyada Geçmişten Günümüze Yaşanan Ekonomik Krizler

Dünyada Yaşanan Ekonomik Krizler	1900 Öncesi	1900 1960	1960 1980	1980 2000	2000 Sonrası	Toplam
Küresel Etkileri Olan Ekonomik Krizler	2	1	2	1	2	8
Ulus Ötesi Bölgesel Etkileri Olan Ekonomik Krizler	11	2	0	9	2	24
Ülke Ölçeğinde Etkisi Olan Önemli Ekonomik Krizler	0	1	1	36	1	39
Toplam	13	4	3	46	5	71

Kaynak: Ekonomik krizlere ilişkin literatür derlenerek, tarafımızca oluşturulmuştur.

Yaşanan ekonomik krizler ve incelenen kentsel dönüşüm projeleri birlikte ele alındığında; kentsel dönüşüm projelerinin %82'i, ekonomik krizlerden etkilenen 61 ülkenin 44'ünden seçilmiştir. Geçmişten günümüze ekonomik kriz ya da krizlerden doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenen Bolivya, Cezayir, Filipinler, Gabon, Gana, İzlanda, Jamaika, Kosta Rika, Paraguay, Peru, Sri Lanka, Tayland, Uganda, Ukrayna, Uruguay, Ürdün, Yemen ve Zimbabwe'den incelenecek projelerin belirlenmesinde kullanılan faktörlere uygun proje bulunamamasının yanı sıra gerekli veriye de ulaşamamıştır.

Elde edilen verilere göre, dünyanın farklı bölgelerinden ve farklı gelişmişlik düzeylerine sahip ülkelerden seçilen 105 kentsel dönüşüm projesinin 86'sının (%82) uygulandığı dönemlerde, uygulamanın gerçekleştiği ülkede ekonomik kriz yaşanmış ya da farklı bir ülkede ortaya çıkan ekonomik kriz, kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleştiği ülkeyi de olumsuz yönde etkilemiştir.

Bu kapsamda, kentsel dönüşüm projelerinin uygulama dönemleri ile ekonomik kriz dönemleri eşleştirildiğinde; incelenen 105 adet kentsel dönüşüm projesinin 76'sı en az bir ekonomik kriz döneminde, 10'u ise ekonomik krizin etkilerinin devam ettiği dönemde uygulanmıştır. 19 projenin uygulanma döneminde ise herhangi bir ekonomik kriz yaşanmamıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulandıkları dönemde, ekonomik kriz yaşanma durumuna ilişkin detaylar Tablo 2.23'te yer almaktadır.

Tablo 2.23: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Süreçlerinde Yaşanan Ekonomik Krizler

Kentsel Dönüşüm Projeleri				Ekonomik Krizler			
Sıra	Ülke	Projenin Adı	Uygulama Dönemi	Küresel Ölçekte	Ulus Ötesi Bölgesel	Ülke Ölçeğinde	Kriz Yok
1	ABD	Baltimore Inner Harbor	1985-2022	+			
2	ABD	Charlestown Navy Yard	1973-2000	+			
3	ABD	The Fort Point District	1999-2010	+			
4	ABD	Harbor Point-Dorchester	1981-2009	+			
5	ABD	Bunker Hill	1989-2022	+			
6	ABD	The Ayer's City Industrial Park	2014-2034	+			
7	ABD	The Battery Park	1979-2008	+			
8	ABD	The Bronx Hunts Point	1996-2007	+			
9	ABD	High Line	1999-2015	+			
10	ABD	The Washington Street	1965-1975				+
11	ABD	Western Addition District	1956-1973				+
12	Almanya	Postdamer Platz	1994-1998				+
13	Almanya	Duisburg Inner Harbour	1991-2005	+			
14	Almanya	Freiburg Vauban	1993-2006	+			
15	Almanya	Hafen City	1997-2030	+			
16	Arjantin	El Complejo Monteagudo	2003-2007		+		
17	Arjantin	Puerto Madero	1989-2012	+	+	+	
18	Avustralya	Queen's Wharf	2012-2024				+
19	Avustralya	Docklands	1997-2025				+
20	Belçika	The Park Spoor Noord	1998-2009	+			
21	Bosna Hersek	Mostar Tarihi Kent Merkezi	1978-2004			+	
22	Brezilya	Audi União Shantytown	2004-2010	+	+		
23	Brezilya	Favela Bairro I	1994-2006	+	+	+	
24	Bulgaristan	Dupnitsa	2012-2015				+
25	Çin	Zhujiang New Town	2007-2013	+			
26	Çin	Lujiazui	1992-2022	+	+		
27	Danimarka	The Sluseholmen	2002-2012	+			
28	El Salvador	La Paz	2002-2012		+		
29	Endonezya	Bandarharjo	2002-2008			+	
30	Estonya	Porto Franco	2015-2020				+
31	Fas	The Avenue Royale	1993-2018		+		
32	Fas	The Anfa	2007-2020	+			
33	Filistin	Birzeit Tarihi Kent Merkezi	2007-2013				+
34	Finlandiya	Arabianranta	1992-2013	+	+	+	
35	Fransa	Port de la Lune	1999-2013	+			
36	Fransa	Euralille	1990-2020	+	+		
37	Fransa	La Confluence	2000-2030	+			
38	Fransa	Vieux-Port Euroméditerranée	1995-2020	+	+		
39	Fransa	La Defence	1958-2020	+	+		
40	Galler	The Tiger Bay	1987-2000	+	+		
41	G.Afrika Cum	Victoria&Alfred Waterfront	1990-2007				+
42	G.Afrika Cum	The Inner City (Joburg CBD)	1996-2020	+			

Tablo 2.23 (Devam): Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Süreçlerinde Yaşanan Ekonomik Krizler

Kentsel Dönüşüm Projeleri				Ekonomik Kriz			
Sıra	Ülke	Projenin Adı	Uygulama Dönemi	Küresel Ölçekte	Ulus Ötesi Bölgesel	Ülke Ölçeğinde	Kriz Yok
43	Güney Kıbrıs	Town Centre	2010-2013	+			
44	Güney Kore	Cheonggyecheon	2002-2005			+	
45	Güney Kore	Magok-dong	2005-2016	+		+	
46	Güney Kore	The Eunpyeong New Town	2002-2016	+		+	
47	Hindistan	Sabarmati Riverfront	1999-2014			+	
48	Hindistan	Bhendi Bazaar	2018-2028				+
49	Hollanda	The Eastern Port	1978-1999	++	+		
50	Hollanda	The Kop Van Zuid	1987-2010	++	+		
51	Hong Kong	The Kwun Tong Town Centre	2007-2026				+
52	İngiltere	The Anfield and Breckfield	2002-2015	+		+	
53	İngiltere	King's Waterfront	1981-2008	++	+	++	
54	İngiltere	The Canary Wharf	1997-2013	++		+	
55	İngiltere	The Docklands	1981-1999	++	+	+	
56	İngiltere	Elephant & Castle	1999-2025	++		+	
57	İngiltere	Greenwich Peninsula	2005-2020	+		+	
58	İngiltere	King's Cross Central	2007-2020	+		+	
59	İngiltere	Paddington Waterside	1998-2018	++		+	
60	İngiltere	Trafalgar Square	1996-2003	+			
61	İngiltere	Salford Quays and MediaCity	1985-2020	++	+	++	
62	İngiltere	The Central Gateshead	2004-2022	+		+	
63	İngiltere	Grainger Town	1997-2003	+			
64	İran	Mashad Downtown	1992-2025			+	
65	İran	Navab District	1994-2021			+	
66	İrlanda	Temple Bar	1991-2016	+	+++		
67	İrlanda	The Custom House Docklands	1997-2014	+	+		
68	İskoçya	Whitfield-Dundee	2006-2016	+		+	
69	İskoçya	Castlemilk	2001-2021	+		+	
70	İspanya	El Raval (Ciutat Vella)	1982-2004	+	+	+	
71	İspanya	Poblenou (22@Barcelona)	2000-2015	+		+	
72	İspanya	Port Vell	1989-2008		+	+	
73	İspanya	Abandoibarra	1989-2006		+	+	
74	İspanya	Nuevo Norte	1993-2044	+		+	
75	İsveç	Sjöstad Liman Bölgesi	1997-2018	++			
76	İtalya	Genoa Port City	1990-2010	+	+	+	
77	Japonya	Danbara	1983-1995			++	
78	Japonya	The Port Island	1966-1980	++			
79	Japonya	The Ark Hills	1971-1986	++			
80	Japonya	Tokyo Midtown	2000-2007		+		
81	Japonya	The Roppongi Hills	1986-2003		+	++	
82	Japonya	Yebisu Garden Place	1986-1994			++	
83	Kanada	The Port Lands	2013-2024				+

Tablo 2.23 (Devam): Dünya’da İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Süreçlerinde Yaşanan Ekonomik Krizler

Kentsel Dönüşüm Projeleri				Ekonomik Kriz			
Sıra	Ülke	Projenin Adı	Uygulama Dönemi	Küresel Ölçekte	Ulus Ötesi Bölgesel	Ülke Ölçeğinde	Kriz Yok
84	Kanada	The Chinatown	1999-2018				+
85	Kolombiya	Medellin Comuna13	2006-2018	+	+	+	
86	Kuzey İrlanda	Tribeca	2015-2023				+
87	Lübnan	Solidere	1994-2020	+			
88	Malezya	Jalan Mahsuri	2019-2022	+			
89	Malezya	The Core Zone of Historic City	1986-2010	+	++	+	
90	Malta	The Cottonera Waterfront	1997-2003				+
91	Meksika	Historic Centre	1998-2019	++	+	+	
92	Mısır	Hayy al-Asmarat	2014-2024	+			
93	Nijerya	Nigerian Army Shopping Arena	2005-2009				+
94	Norveç	Aker Brygge	1985-2015	++	+	+	
95	Pakistan	Wahdat Colony	2015-2025	+			
96	Portekiz	The Parque das Nações	1993-2010	+	++		
97	Porto Riko	Bahia Urbana Waterfront	2009-2012				+
98	Rusya	Badaevskiy Brewery	2017-2027				+
99	Singapur	The Marina Bay Sands	1969-2021	++	++		
100	Suriye	The Old Bab Al-Faraj	1978-2010				+
101	Şili	Quinta Monroy	2003-2007		+		
102	Tayvan	Treasure Hill Symbiotic	2003-2010	+			
103	Tunus	Hafsia Quarter	1981-1991	+			
104	Venezuela	Ciudad Casarapa	1992-2002		++	+	
105	Yunanistan	The Hellinikon	2008-2025	+			

İncelenen kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik kriz dönemleri ile ilişkisi ise Tablo 2.24’te özetlenmiştir. Buna göre, incelenen projelerin yaklaşık %30 bir kriz döneminde uygulanırken; yaklaşık %50’si iki ya da daha fazla ekonomik kriz döneminde uygulanmıştır.

Tablo 2.24: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ekonomik Kriz Dönemleri İle İlişkisi

Projelerin Ekonomik Kriz Dönemleri ile İlişkisi	Adet	%	%
Bir Kriz Döneminde Uygulanan Projeler	31	29,5	81,9
İki Kriz Döneminde Uygulanan Projeler	26	24,8	
Üç Kriz Döneminde Uygulanan Projeler	18	17,1	
Üçten Fazla Kriz Döneminde Uygulanan Projeler	11	10,5	
Ekonomik Kriz Dönemlerinde Uygulanmayan	19	18,1	18,1
Toplam	105	100	100

Kriz dönemlerinde uygulanan 86 kentsel dönüşüm projesi, ekonomik kriz dönemleriyle ilişkilendirildiğinde ise projelerin başlangıç yılları itibari ile 1973 tarihli Birinci Petrol Krizi’nden günümüze kadar yaşanan ekonomik kriz dönemlerinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin detayları Tablo 2.25’te yer almaktadır.

Tablo 2.25: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ekonomik Kriz Dönemlerine Göre Dağılımı

	Ekonomik Kriz Dönemleri	Proje Sayısı		Ekonomik Kriz Dönemleri	Proje Sayısı
1	1973 Birinci Petrol Krizi	4	28	1993-1997 Venezuela Bankacılık Krizi	1
2	1977-1985 İspanya Bankacılık Krizi	3	29	1994-1995 Fransa Bankacılık Krizi	0
3	1979-1980 İkinci Petrol Krizi	12	30	1994-1995 Meksika (Tekila) Krizi	3
4	1981-1983 Şili Bankacılık Krizi	0	31	1994-1996 Brezilya Bankacılık Krizi	1
5	1982-1986 Latin Amerika Krizi	0	32	1994-1997 Bolivya Bankacılık Krizi	0
6	1982-1989 Gana Bankacılık Krizi	0	33	1994-1997 Kosta Rika Bankacılık Krizi	0
7	1983-1985 Kanada Bankacılık Krizi	0	34	1994-1997 Uganda Bankacılık Krizi	0
8	1983-1987 Tayland Bankacılık Krizi	0	35	1995-1998 Arjantin Bankacılık Krizi	1
9	1984-1991 İngiltere Bankacılık Krizi	5	36	1995-1999 Paraguay Bankacılık Krizi	0
10	1987-1995 Danimarka Bankacılık Krizi	0	37	1996-2000 Jamaika Bankacılık Krizi	0
11	1988-1992 Norveç Bankacılık Krizi	1	38	1997-1998 Güneydoğu Asya Krizi	5
12	1989 İsveç Finansal Krizi	1	39	1997 Endonezya Bankacılık Krizi	1
13	1989-1990 Arjantin Bankacılık Krizi	1	40	1997 Güney Kore Bankacılık Krizi	0
14	1989-1990 Avustralya Bankacılık Krizi	0	41	1997 Peru Bankacılık ve Döviz Krizi	0
15	1989-1993 Sri Lanka Bankacılık Krizi	0	42	1997-2001 Malezya Bankacılık Krizi	1
16	1990 Brezilya Bankacılık Krizi	0	43	1997-2002 Gana Bankacılık Krizi	0
17	1990 Japonya Finansal Krizi	6	44	1997-2002 GüneyKore Bankacılık Krizi	3
18	1990-1992 Cezayir Bankacılık Krizi	1	45	1998 Rusya Finansal Krizi	31
19	1990-1995 İtalya Bankacılık Krizi	1	46	1998-2002 Filipinler Bankacılık Krizi	0
20	1991 İsveç Bankacılık ve Döviz Krizi	0	47	1999 Brezilya Ekonomik Krizi	4
21	1991-1993 Finlandiya Bankacılık Krizi	1	48	1999-2000 Kolombiya Bankacılık Krizi	1
22	1991-1994 Hindistan Bankacılık Krizi	1	49	1999-2002 Arjantin Ekonomik Krizi	9
23	1991-1995 Nijerya Bankacılık Krizi	0	50	2001-2002 Bolivya Bankacılık Krizi	0
24	1991-1995 Tunus Bankacılık Krizi	0	51	2007 Britanya Ekonomik Krizi	13
25	1992-1993 Avrupa Para Krizi	16	52	2008 Amerikan Mortgage Krizi	47
26	1992-1995 Endonezya Bankacılık Krizi	0	53	2012 İspanya Bankacılık Krizi	2
27	1992-1998 Japonya Bankacılık Krizi	3	54	2018 Ekonomik Durgunluk	6

Bu verilere göre, 2008 Amerikan Mortgage Krizi (47 adet proje) ile 1998 Rusya Finansal Krizi (31 adet proje) dönemleri en fazla kentsel dönüşüm projesinin uygulandığı ekonomik kriz dönemleri olarak öne çıkmaktadır.

Diğer taraftan, 86 kentsel dönüşüm projesi ekonomik kriz ortamında ya da ekonomik krizin etkilerinin devam ettiği dönemlerde gerçekleştirilmiş olmakla birlikte; bu kentsel dönüşüm projeleri özelinde yapılan incelemelere göre, söz konusu projelerden sadece 37'si (%43) yaşanan ekonomik krizlerden etkilenmiştir (Bkz. Tablo 2.26).

Tablo 2.26: Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ekonomik Krizlerden Etkilenme Durumları

Projelerin Ekonomik Krizlerden Etkilenme Durumları	Adet	%
Ekonomik Krizden Etkilenen Proje Sayısı	37	43
Etkilenmeyen Proje Sayısı	49	57
Toplam	86	100

Ekonomik krizlerin etkilediği söz konusu 37 kentsel dönüşüm projesi, ekonomik krizlerden ne şekilde etkilendikleri açısından ele alındığında; projelerin %67,6'sında maliyet artışı, %43,2'sinde proje sürecinin yavaşlaması, %32,4'ünde hedeflenen satış gelirlerinin azalması, %29,7'sinde projenin geç başlaması / kesintiye uğraması / durdurulması ve %21,6'sında ise kamu sektörü harcamalarının kesintiye uğraması şeklinde olumsuz sonuçlar ortaya çıkmıştır (Bkz. Tablo 2.27).

Tablo 2.27: Ekonomik Krizlerden Etkilenen Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Genel)

Ekonomik Krizlerin İncelenen Projelere Yansıması	Adet	%
Proje Maliyetinin, Başlangıç Öngörülerinin Çok Üzerinde Artması	25	67,6
Proje Sürecinin Yavaşlaması ile Projenin Uzaması	16	43,2
Hedeflenen Satış Gelirlerinin Azalması	12	32,4
Projenin Geç Başlaması / Kesintiye Uğraması / Durdurulması	11	29,7
Kamu Sektörü Harcamalarının Kesintiye Uğraması	8	21,6
Özel Sektör Harcamalarının Kesintiye Uğraması	7	18,4
Hedeflenen Getirinin Elde Edilememesi	6	15,8
Borçlanma Maliyetinde Artış Yaşanması	2	5,4
İhtiyaç Duyulan Kredinin Temin Edilememesi	1	2,7

Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik krizlerden olumsuz etkilenme düzeyi ile projelerin finansman kurgularının başarı düzeyi arasında doğru orantılı bir ilişki söz konusudur (Bkz. Tablo 2.28).

Tablo 2.28: Ekonomik Krizlerden Etkilenen Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Proje)

Sıra	Ülke	Kent	Projenin Adı	Proje Süreci	Proje Sürecinde Yaşanan Ekonomik Krizler	Proje'nin Ekonomik Krizden Etkilenme Durumu	Projelerin Finansman Kurgusu Başarısı
1	ABD	Baltimore	Baltimore Inner Harbor	2006-2016	1998 Rusya Finansal Krizi 2008 ABD Mortgage Krizi	2008 Amerikan Mortgage Krizi ile projenin ana finansörü olan özel yatırımcıların borçlanma maliyeti %15 artmış ve bu durum 2015 yılında bitirilmesi planlanan projenin uzamasına neden olmuştur.	C
2	ABD	Boston	Charlestown Navy Yard	1973-2000	1979 İkinci Petrol Krizi 1998 Rusya Finansal Krizi	1979-1980'de yaşanan İkinci Petrol Krizi'nde artan maliyetlere (yaklaşık %25) karşılık, 43 ha'lık proje alanının kamu mülkiyetindeki 36,4 ha alan, bedelsiz olarak proje geliştiricisi şirkete devredilmiştir.	C
3	ABD	Los Angeles	Bunker Hill	1989-2022	1998 Rusya Finansal Krizi 2008 ABD Mortgage Krizi	2008 Mortgage Krizi ile artan faiz oranları, borçlanma maliyetini %20 arttırmış ve bu durum projenin öngörülen sürede bitmemesine neden olmuştur.	B
4	ABD	New York	The Battery Park	1979-2008	1979 İkinci Petrol Krizi 1998 Rusya Finansal Krizi 2008 ABD Mortgage Krizi	Yaşanan ekonomik krizlerle ortaya çıkan %30 maliyet artışının süreci aksatmaması için proje alanındaki 37 ha alan The Battery Park City Authority tarafından özel geliştiricilere kiralanmış ve elde edilen 1,5 milyar dolar gelir proje finansmanında kullanılmıştır.	D
5	ABD	New York	High Line	1999-2015	2008 ABD Mortgage Krizi	2008 Mortgage Krizi ile ortaya çıkan ekonomik belirsizlik ortamı, yatırımları yavaşlatarak; projenin hedeflenen sürede bitmemesine neden olmuştur.	E
6	Almanya	Hamburg	Hafen City	1997-2030	1998 Rusya Finansal Krizi 2008 ABD Mortgage Krizi	Ekonomik krizlerin neden olduğu belirsizlik ve yaklaşık %15 maliyet artışı, özel sektör finansmanının ve proje sürecinin yavaşlamasına neden olmuştur.	B
7	Arjantin	Buenos Aires	Puerto Madero	1989-2012	1989 Arjantin Bankacılık Krizi 1995 Arjantin Bankacılık Krizi 1998 Rusya Finansal Krizi 1999 Brezilya Ekonomik Krizi 1999 Arjantin Ekonomik Krizi 2008 ABD Mortgage Krizi	Proje, 1989-1990, 1994-1995, 1995-1998 ve 1999-2002 tarihlerinde ülkede yaşanan ekonomik krizlerde yaşanan yüksek oranlı kur ve faiz artışlarıyla kesintilere uğramakla birlikte, 2001 ekonomik krizinden sonra gayrimenkulün güvenli bir yatırım aracı haline gelmesi ile tamamlanabilmiştir.	C
8	Bosna Hersek	Mostar	Mostar Old City	1978-2004	1992-1995 Bosna Savaşı	Proje, 1992-1995 arasında yaşanan İç Savaş nedeniyle durmuş; 1992-1998 yılları arasında durdurulmuştur.	E

Tablo 2.28 (Devam): Ekonomik Krizlerden Etkilenen Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Proje)

Sıra	Ülke	Kent	Projenin Adı	Proje Süreci	Proje Sürecinde Yaşanan Ekonomik Krizler	Proje'nin Ekonomik Krizden Etkilenme Durumu ve Finansmana Yönelik Düzenlemeler	Projelerin Finansman Kurgusu Başarısı
9	Brezilya	Rio de Janeiro	Favela Bairro I	1994-2006	1994 Meksika Krizi 1994 Brezilya Bankacılık Krizi 1998 Rusya Finansal Krizi 1999 Brezilya Ekonomik Krizi 1999 Arjantin Ekonomik Krizi 2002 Arjantin Ekonomik Krizi	Proje, ülkede 1994-1996 ve 1998-2002 dönemleri ile 2008'de yaşanan ekonomik kriz ve durgunluklarda kamusal kaynak aktarımının azalması ile 2000'lerin başında önemli ölçüde yavaşlamış ve 2002 krizinin ardından 2006'da resmen durdurulmuştur.	E
10	Çin	Shanghai	Lujiazui	1992-2022	1990 Japonya Finansal Krizi 1998 Güneydoğu Asya Krizi 2008 ABD Mortgage Krizi	Proje inşaatına 1997 yılında başlanmış, ancak Asya ülkelerini etkileyen 1998 ekonomik krizi, proje çalışmalarının 3 yıl durmasına yol açmıştır.	E
11	El Salvador	La Paz	La Paz	2002-2012	1999 Arjantin Ekonomik Krizi'nin Etkileri	Ekonomik krizle yaşanan yüksek oranlı kur ve faiz artışının proje sürecini aksatmaması için proje maliyetinin %20'si yerel işgücü kullanılarak işçi maliyetlerinin azaltılması ile finanse edilmiştir.	E
12	Fas	Casablanca	The Avenue Royale	1993-2018	1990-1992 Cezayir Bankacılık Krizi'nin Etkileri	Proje sürecinde ülkeyi etkileyen ekonomik krizin gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemesi nedeni ile projeden elde edilmesi hedeflenen 30 milyon dirhem rant gelirin %70'i elde edilebilmiştir.	E
13	Fas	Casablanca	The Anfa	2007-2020	2008 ABD Mortgage Krizi	2008 Mortgage Krizi'nin Fas ekonomisinde neden olduğu ekonomik durgunluk nedeniyle, merkezi bütçeden projeye aktarılan kaynak akışı yavaşlamıştır.	D
14	Finlandiya	Helsinki	Arabianranta	1992-2013	1998 Rusya Finansal Krizi	1998 Rusya Krizi'nin ülke ekonomisinde neden olduğu durgunluk ve ekonomik belirsizlik, öngörülen finansman amaçlı satış gelirinde azalma ortaya çıkmış ve bu durum projenin uzamasına neden olmuştur.	C
15	Fransa	Lille	Euralille	1990-2020	1992-1993 Avrupa Para Krizi 1998 Rusya Finansal Krizi 2008 ABD Mortgage Krizi	Ülkeyi etkileyen krizlerin emlak piyasasını olumsuz etkilemesi nedeniyle hedeflenen getiri elde edilememiştir.	C
16	Fransa	Lyon	La Confluence	2000-2030	1998 Rusya Krizi'nin Etkileri 2008 ABD Mortgage Krizi	2008 Amerikan Mortgage Krizi nedeniyle yaklaşık %35 artan maliyetler, projenin uygulamasını yavaşlatarak; projenin uzamasına neden olmuştur.	D

Tablo 2.28 (Devam): Ekonomik Krizlerden Etkilenen Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Proje)

Sıra	Ülke	Kent	Projenin Adı	Proje Süreci	Proje Sürecinde Yaşanan Ekonomik Krizler	Proje'nin Ekonomik Krizden Etkilenme Durumu	Projelerin Finansman Kurgusu Başarısı
17	Fransa	Paris	La Defence	1958-2020	1973 Birinci Petrol Krizi 1979-1980 İkinci Petrol Krizi 1992-1993 Avrupa Para Krizi 2008 ABD Mortgage Krizi	Proje sürecinde yaşanan ekonomik krizler, ağırlıklı olarak kamu tarafından finanse edilen projenin uzamasına neden olmuştur.	C
18	Hollanda	Amsterdam	The Eastern Port	1978-1999	1979-1980 İkinci Petrol Krizi 1992-1993 Avrupa Para Krizi 1998 Rusya Finansal Krizi	Ülke ekonomisini etkileyen dış kaynaklı ekonomik krizlerle %20 artan proje maliyetleri, projenin tamamlanma tarihini 5 yıl uzatmıştır.	E
19	İngiltere	Liverpool	Liverpool King's (King's Dock) Waterfront	1981-2008	1979-1980 İkinci Petrol Krizi 1984-1991 İngiltere Krizi 1992-1993 Avrupa Para Krizi 2007 Britanya Ekonomik Krizi	Proje sürecinde ülke ekonomisini etkileyen ekonomik krizler neticesinde kamu harcamalarının kesilmesi projeyi mali açıdan olumsuz etkileyerek, tamamlanma süresinin uzamasına neden olmuştur.	E
20	İngiltere	Londra	Canary Wharf (The Isle of Dogs)	1997-2013	1998 Rusya Finansal Krizi 2007 Britanya Ekonomik Krizi 2008 ABD Mortgage Krizi	Proje sürecinde yaşanan ekonomik krizlerin emlak piyasasını olumsuz etkilemesi nedeniyle, süreç uzamış ve hedeflenen getiri elde edilememiştir.	C
21	İngiltere	Londra	The Docklands	1981-1999	1979-1980 İkinci Petrol Krizi 1984-1991 İngiltere Krizi 1992-1993 Avrupa Para Krizi	Ekonomik belirsizlik ortamının yatırımları yavaşlatması ile projenin hedeflenen tamamlanma süresi uzamıştır.	C
22	İngiltere	Londra	Paddington Waterside	1998-2018	2007 Britanya Ekonomik Krizi 2008 ABD Mortgage Krizi	Ülke ekonomisinde yaşanan sorunlar nedeniyle hedeflenen getiri elde edilememiştir.	C
23	İngiltere	Manchester	Salford Quays and MediaCityUK	1985-2020	1991 İngiltere Krizi 1992-1993 Avrupa Para Krizi 2007 Britanya Ekonomik Krizi 2008 ABD Mortgage Krizi	Proje sürecinde ülke ekonomisini etkileyen ekonomik krizler neticesinde kamu harcamalarının kesilmesi projeyi mali açıdan olumsuz etkileyerek, tamamlanma süresinin uzamasına neden olmuştur.	C
24	İran	Mashad	Mashad Downtown (Samen District)	1992-2025	1979 Devrimi'nden Sonra Uygulanan Uluslararası Ambargolar	Ülke ekonomisinde yaşanan sorunlar neticesinde ortaya çıkan finansal kaynak ve özel yatırımcı eksikliği ile arazi ediniminin zaman alması, 2018'de bitmesi hedeflenen projeyi yavaşlatmıştır.	E
25	İran	Tahran	Navab District	1994-2021	1979 Devrimi'nden Sonra Uygulanan Uluslararası Ambargolar	Ülke ekonomisinde yaşanan sorunların ülkedeki emlak piyasasını olumsuz etkilemesi nedeniyle hedeflenen getiri elde edilememiştir.	C

Tablo 2.28 (Devam): Ekonomik Krizlerden Etkilenen Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Proje)

Sıra	Ülke	Kent	Projenin Adı	Proje Süreci	Proje Sürecinde Yaşanan Ekonomik Krizler	Proje'nin Ekonomik Krizden Etkilenme Durumu	Projelerin Finansman Kurgusu Başarısı
26	İrlanda	Dublin	The Temple Bar	1991-2016	1991 İngiltere Krizi 1992-1993 Avrupa Para Krizi 2007 Britanya Ekonomik Krizi 2008 Amerikan Mortgage Krizi	Proje sürecinde ülke ekonomisini etkileyen ekonomik krizler neticesinde kamu harcamalarının kesilmesi projeyi mali açıdan olumsuz etkileyerek, tamamlanma süresinin uzamsına neden olmuştur.	C
27	İrlanda	Dublin	The Custom House Docklands	1997-2014	2007 Britanya Ekonomik Krizi 2008 Amerikan Mortgage Krizi	2007 ve 2008 ekonomik krizleri ile projenin ana finansörü olan özel yatırımcıların borçlanma maliyetinin %15 artması 2010 yılında bitirilmesi planlanan projenin uzamasına neden olmuştur.	E
28	İskoçya	Glasgow	Castlemilk	2001-2021	2007 Britanya Ekonomik Krizi 2008 Amerikan Mortgage Krizi	2007 ve 2008 tarihli krizler ile projenin ana finansörü olan özel yatırımcıların borçlanma maliyetini yaklaşık %15 arttırmış ve bu durum 2015 yılında bitirilmesi planlanan projenin uzamasına neden olmuştur.	C
29	İspanya	Barselona	Poblenou (22@Barcelona)	2000-2015	2008 Amerikan Mortgage Krizi 2012 İspanya Bankacılık Krizi	2008 ekonomik krizinin ülkedeki emlak piyasasını olumsuz etkilemesi nedeniyle; mevcut inşaat hakkı (emsal:2.00), şartlı olarak kademeli bir şekilde 3.0'a kadar yükseltilmiştir. İmar hakkı artışından elde edilen gelir, projenin bakım finansmanına aktarılmıştır.	B
30	İspanya	Madrid	Nuevo Norte (Operación Chamartín)	1993-2044	2008 Amerikan Mortgage Krizi 2012 İspanya Bankacılık Krizi	2004'te yaşanan terör saldırısı sonrasında yaşanan ekonomik durgunluğun yanı sıra 2008 küresel finans krizinin İspanyol gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin çökmesi ve 2012 krizi ile de kredilerin sert düşüşü inşaat sürecinin başlamasını geciktirmiştir.	E
31	Lübnan	Beyrut	Solidere	1994-2020	2018 Ekonomik Durgunluk	Ekonomide yaşanan durgunlukla faiz ve kur artışına bağlı finansman maliyetindeki %45 artışın proje sürecini olumsuz etkilememesi için menkulleştirme yönteminden yararlanılarak, projenin kendi kendini finanse etmesi sağlanmıştır.	B
32	Mısır	Kahire	Hayy al-Asmarat	2014-2024	2018 Ekonomik Durgunluk	Ülke ekonomisinde yaşanan durgunluk neticesinde ortaya çıkan projeye finansal kaynak aktarımındaki sorunlar, projenin yavaş ilerlemesine neden olmuştur.	E

Tablo 2.28 (Devam): Ekonomik Krizlerden Etkilenen Dünyada İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Proje)

Sıra	Ülke	Kent	Projenin Adı	Proje Süreci	Proje Sürecinde Yaşanan Ekonomik Krizler	Proje'nin Ekonomik Krizden Etkilenme Durumu	Projelerin Finansman Kurgusu Başarısı
33	Pakistan	Lahor	Wahdat Colony	2015-2025	2008 Amerikan Mortgage Krizi'nin Etkileri	2008 Krizinin ülkedeki emlak piyasasında neden olduğu durgunluk, proje kapsamında üretilmesi planlanan konut ve ticari birimlerin satışından elde edilmesi öngörülen gelirden en az %30 düşük gelir elde edilebileceği hesaplanmaktadır.	D
34	Singapur	Singapur	The Marina Bay Sands	1969-2021	1973 Birinci Petrol Krizi 1979-1980 İkinci Petrol Krizi 1990 Japonya Finansal Krizi 1998 Güneydoğu Asya Krizi	1998 Güneydoğu Asya Finansal Krizi ile ABD'de 11 Eylül 2001'de gerçekleştirilen terör saldırılarının neden olduğu ekonomik belirsizlikler, özel sektör yatırımlarını azaltarak projenin tamamlanma süresinin uzamasına neden olmuştur.	E
35	Şili	Iquique	Quinta Monroy	2003-2007	1999-2002 Arjantin Ekonomik Krizi'nin Etkileri	Ülke ekonomisini etkileyen ekonomik krizin neden olduğu projeye kaynak aktarımında yavaşlama nedeniyle, yapının inşaat alanının yaklaşık olarak yarısını kullanıcının daha sonra yapabilmesi için boş bırakılmış ve kamu kaynakları konutun yapımı zor olan bölümünün inşasında kullanmıştır.	E
36	Tayvan	Taipei	Treasure Hill Symbiotic Settlement	2003-2010	2008 Amerikan Mortgage Krizi	2008 Krizi ile ortaya çıkan %30 maliyet artışı neticesinde konut sahiplerine 3 seçenek sunulmuştur: 1- Konut sahibi 720 bin Tayvan Dolarını nakit olarak alır ve bölgeyi terkeder. 2- Konut sahibi 360 bin Tayvan Dolarını nakit olarak alır ve inşaat bittikten sonra bölgeye döner; ancak 12 yıl boyunca kira öder. 3- Konut sahibi düşük maliyetli konut isterse, herhangi bir ödeme yapmadan yeni konutunu alabilir.	E
37	Yunanistan	Atina	The Hellinikon	2008-2025	2008 Amerikan Mortgage Krizi	Yunanistan'da yaşanan ekonomik kriz nedeniyle 2014 yılında durdurulan projenin, 2019 yılı sonunda tekrar başlatılması planlanmıştır.	E

2.2.5.2. Ekonomik Krizlerden Etkilenen Projelerin Finansmanı

Bu bölümde, dünyada incelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan klasik ve yenilikçi modellerde ekonomik kriz ve belirsizlik dönemlerinde farklılaşma olup olmadığı konusu irdelenmiştir. Önceki bölümde detayları verildiği üzere, incelenen 105 kentsel dönüşüm projesinin 37'si, proje uygulama süreçlerinde yaşanan ekonomik krizlerden etkilenmiştir.

Ekonomik krizlerden etkilenen söz konusu kentsel dönüşüm projelerinin finansman modelleri incelendiğinde; 26 klasik finansman modelinin 18'i, 20 yenilikçi finansman modelinin ise 14'ü olmak üzere çalışmada ele alınan toplam 46 farklı finansman modelinin 32'sinin kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Bu projelerde, tamamı klasik finansman modeli olan “finansman amaçlı konut, işyeri ve arsa üretimi”, “ulusal finans kuruluşlarından uzun vadeli ve düşük faizli kredi kullanımı”, “belediye bütçesinden kaynak aktarılması”, “merkezi bütçeden bedelsiz kaynak temini” ile “öz kaynak kullanımı” en fazla kullanılan finansman modelleri olmuştur.

Yenilikçi finansman modelleri açısından ise “kentsel dönüşüm kaynaklı değer artışının vergilendirilmesi”, “kalkınma ajansından kaynak temini”, “vakıf ve sivil toplum kuruluşları tarafından yapılan hibe, bağış vb. destekler”, “emeklilik vb. yatırım fonlarından kaynak temini”, “kentsel dönüşüm tahvili ihracı” ile “gayrimenkul sertifikası ihracı” en fazla kullanılan finansman modelleri olmuştur.

Diğer taraftan; “proje alanının imar haklarının iyileştirilmesi”, krizden etkilenmeyen projelere nazaran ekonomik krizden etkilenen kentsel dönüşüm projelerinde daha yoğun olarak kullanılmış ya da kullanılmaktadır. Bunun dışında yenilikçi finansman modelleri arasındaki “kalkınma ajansından kaynak temini”, “proje değerine dayalı hisse senedi ihracı”, “varlığa dayalı menkul kıymet ihracı” ve “kentsel dönüşüm kaynaklı değer artışının vergilendirilmesi” modelleri de diğer projelere nazaran ekonomik krizden etkilenen kentsel dönüşüm projelerinde yoğun olarak kullanılmış ya da kullanılmaktadır.

Yoğun olarak kullanılan bu finansman modellerinin dışında, “finansman amaçlı konut, işyeri ve arsa üretimi”, “kamusal fonlardan bedelsiz kaynak temini”, “kentsel dönüşüme yönelik kamusal destekler” ve “konut sertifikası ihracı” da klasik finansman modelleri olarak ayrıca tercih edilmektedir.

Ekonomik kriz dönemlerinden etkilenen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan modeller, proje özelinde irdelendiğinde ise aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır.

Örneğin ABD'nin Baltimore kentinde uygulama süreci devam eden Baltimore Inner Harbor Kentsel Dönüşüm Projesi'nde proje tamamlandıktan sonra alandaki emlak değeri artışının ilk 10 yıl %100'ü, 11-20.yıl ise %50'si projeye aktarılacaktır. Ayrıca yerel yönetim tarafından projenin altyapı yatırımlarının finansmanı için diğer tahvillerden daha yüksek getirili "kentsel dönüşüm tahvili" ihracı gerçekleştirilmiştir¹⁰⁵.

ABD'nin Boston kentinde 1973-2000 yılları arasında uygulanan Charlestown Navy Yard Kentsel Dönüşüm Projesi'nin finansmanında ise belediye tarafından kentin değerli bölgelerinde yer alan belediye mülkiyetindeki imarlı arsaların karşılığında arsa sertifikası ile kentsel dönüşüm tahvili ihraçları gerçekleştirilmiştir. Ayrıca ekonomik kriz nedeniyle artan maliyetlerin karşılanması için proje alanındaki kamu alanları bedelsiz olarak proje geliştiricisi şirkete devredilmiştir¹⁰⁶.

Uygulaması devam eden ABD'nin Los Angeles kentindeki Bunker Hill Kentsel Dönüşüm Projesi ve Fas'ın Casablanca kentindeki The Anfa Kentsel Dönüşüm Projesi ile 1992-2013 yılları arasında uygulanan Arabianranta Kentsel Dönüşüm Projesi'nde finansman amaçlı üretilen konut ve işyerlerinin satış bedelinin önceden ödenmesi ile elde edilen gelir projenin başlangıç yatırımının finansmanında kullanılmıştır. İncelenen projeler içerisinde sadece Bunker Hill Kentsel Dönüşüm Projesi'nde "varlığa dayalı menkul kıymet" ihracı gerçekleştirilmiştir¹⁰⁷.

¹⁰⁵ San Luis OBISPO, "Sustainable Waterfront Revitalization: Baltimore, San Francisco and Seattle", (The Faculty of California Polytechnic State University Department of City and Regional Planning, 2011, Unpublished Ph.D Thesis), ss.55-56.

¹⁰⁶ Scott Philip CALISTI, "The Redevelopment of The Charlestown Navy Yard: A Model For The Military Base Closure Process", (University of Florida Department of Urban and Regional Planning, 1992, Unpublished Ph.D Thesis), s.42.

¹⁰⁷ **The Community Redevelopment Agency of The City Of Los Angeles**, Bunker Hill Redevelopment Project Implementation Plan Report, Los Angeles, 2009, s.25, **CFC Authority**, The Casa-Anfa Zone, <https://casablancafinancecity.com/zone-casa-anfa-2/?lang=en>, (13.10.2019), **Centre for Real Estate**, New Century Cities Case Studies – Arabianranta, <https://mitcre.mit.edu/publications-2/new-century-cities-case-studies-arabianranta>, (07.10.2019) ve **The Community Redevelopment Agency of the City of Los Angeles**, http://www.crala.org/internet-site/Projects/Bunker_Hill/index.cfm, (10.10.2019).

Almanya'nın Hamburg kentinde halen uygulama süreci devam eden Hafen City Kentsel Dönüşüm Projesi'nde proje uygulayıcısı HafenCity Hamburg GmbH tarafından proje için "Özel Şehir ve Liman Varlık Fonu" oluşturulmuş ve proje alanında satılan arsa gelirleri bu fonda toplanmıştır. Bu fondan kamu kuruluşlarınca yapılan yol, park, meydan, köprü, yaya yolu gibi kamu yatırımlarının finansmanı için kaynak aktarılmıştır¹⁰⁸.

Arjantin'in başkenti Buenos Aires'te 1989-2012 yılları arasında uygulanan Puerto Madero Kentsel Dönüşüm Projesi'nde ise ülkeyi etkileyen ekonomik krizler nedeniyle artan proje maliyetlerinin projeyi kesintiye uğratmaması için farklı bir model kullanılmıştır. Proje alanında yapılan yıkımda çıkan malzemelerin satışı, otopark kiralari ve alanın belli kısımlarının dizi ve film seti olarak kullanılmasıyla elde edilen gelirler proje finansmanında kullanılmıştır. Bunun yanı sıra belediye tarafından "kentsel dönüşüm tahvili ihracı" da gerçekleştirilmiştir¹⁰⁹.

El Salvador'un Laz Paz kentinde 2002-2012 yılları arasında uygulanan La Paz Kentsel Dönüşüm Projesi, proje maliyetinin %75'inin Alman sivil toplum kuruluşundan alınan hibe ile finanse edilmesi ile incelenen diğer kentsel dönüşüm projelerinden ayrılmaktadır. Bunun yanı sıra proje sürecinde yaşanan ekonomik krizde yaşanan yüksek oranlı kur ve faiz artışının proje sürecini aksatmaması için proje maliyetinin %20'si, yerel işgücü kullanılarak işçi maliyetlerinin azaltılması ile finanse edilmiştir¹¹⁰.

Fransa'nın Lille kentinde uygulama süreci devam eden Euralille Dönüşüm Projesi'nde kamu sektörü, kentsel dönüşüm fonundan uzun vadeli kredi temin etmiştir¹¹¹.

Hollanda'nın Amsterdam kentinde 1978-1999 yılları arasında uygulanan The Eastern Port (Oostelijk Havengebied) Kentsel Dönüşüm Projesi'nde, kamu mülkiyetindeki proje alanının yatırımcılara/geliştiricilere ve ev sahibi olmak isteyenlere kiralanmasından elde edilen gelir proje finansmanında kullanılmıştır¹¹².

¹⁰⁸ **HafenCity Hamburg GmbH**, HafenCity: Facts and Figures Report, Hamburg, 2019, s.17.

¹⁰⁹ **The World Bank Group**, https://urban-regeneration.worldbank.org/Buenos_Aires, (03.10.2019).

¹¹⁰ <https://use.metropolis.org/case-studies/the-regeneration-of-san-salvadors-historical-centre>, (07.10.2019).

¹¹¹ **Euralille**, <https://oma.eu/projects/eurallille>, (14.10.2019).

¹¹² Dominique Gauzin MULLER, **Sustainable Architecture And Urbanism**, Basel, Birkhauser, 2002, ss.76-78.

İngiltere'nin başkenti Londra'da 1998-2018 yılları arasında uygulanan Paddington Waterside Kentsel Dönüşüm Projesi'nde, merkezi ve yerel yönetim işbirliği ile proje ilk maliyetinin karşılanması için merkezi idarenin yönetiminde "Paddington Sosyo-Kültürel ve Toplum Fonu" oluşturulmuştur. Kamunun finansman yükünü azaltmak amacı ile geliştiricilere projedeki kamusal kullanımların finansmanına katkı yapma şartı getirilmiştir¹¹³.

İran'ın başkenti Tahran'da uygulama süreci devam eden Navab District Kentsel Dönüşüm Projesi'nde ülkede yaşanan ekonomik olumsuzlukların projeye kaynak teminini güçleştirilmesi nedeni ile proje kapsamında üretilen finansmana konu konut ve işyerleri inşaat öncesi piyasa değerinin altında bir fiyata satılarak, elde edilen gelir projenin başlangıç sermayesi olarak kullanılmıştır¹¹⁴.

İran'ın Mashad kentinde uygulama süreci devam eden Mashad Downtown (Samen District) Dönüşüm Projesi'nde ise proje kapsamında ilk etapta gerçekleştirilen iki gayrimenkul projesi için bir tür gayrimenkul sertifikası ihraç edilmiştir. Ayrıca belediye mülklerinin satışı ile proje süresi boyunca belediye tarafından kentte verilen inşaat ruhsatlarından elde edilerek kentteki kentsel dönüşüm çalışmaları için oluşturulan "kentsel dönüşüm fonu"na aktarılan gelirlerden, projenin finansmanına kaynak aktarılmaktadır¹¹⁵.

İspanya'nın Barselona kentinde 2000-2015 yılları arasında gerçekleştirilen Poblenou (22@Barcelona) Kentsel Dönüşüm Projesi, Belediye tarafından kurulan "22@BCN" şirketi ile finanse edilmiş ve kamu tarafından projeye tahsis edilen kaynaklar, projeden elde edilen artı değer ve 1992 Barselona Olimpiyatları'ndan elde edilen gelirin bir kısmı bu şirkete aktarılmıştır. Ülkedeki ekonomik zorlukların projeyi aksatmaması için proje süresi boyunca belediye tarafından toplanan vergi gelirlerinin %10'u projeye aktarılmıştır. Ayrıca imar hakkı şartlı olarak kademeli bir şekilde yükseltilmiş ve bu gelir, projenin inşaat ve inşaat sonrası bakım finansmanına aktarılmıştır¹¹⁶.

¹¹³ **URBED**, Paddington Waterside Project Report, London, URBED, 2009, s.33.

¹¹⁴ Hossein BAHRAINY ve Behnaz AMINZADEH, "Evaluation of Navab Regeneration Project in Central Tehran, Iran", **International Journal of Environment Research**, Vol.1, No.2, (2007), ss.125-127.

¹¹⁵ Elnaz SARKHEYLI, Mojtaba RAFIEIAN ve Ali Akbar TAGHVAAEE, "Qualitative Sustainability Assessment of the Large-Scale Redevelopment Plan in Samen District of Mashhad", **International Journal of Architecture and Urban Development**, Vol.6, No.2, 2016, s.55.

¹¹⁶ Ibáñez María Rosario ALONSO, "Kentsel Dönüşüm ve Çevre Konusunda İspanya Deneyimi", **Kentsel Dönüşüm ve Çevre Konferansı**, Ankara, 2013, s.12.

Lübnan'ın başkenti Beyrut'taki Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi'nde merkezi ve yerel yönetim desteği alınmakla birlikte, desteğin yetersiz kalması nedeniyle, gayrimenkullerin menkulleştirilmesi yöntemi ile projenin kendi kendini finanse etmesi sağlanarak, ekonomik zorlukların projeye ek yük getirmemesi sağlanmıştır¹¹⁷.

Mısır'ın başkenti Kahire'de uygulama süreci devam eden Hayy al-Asmarat Kentsel Dönüşüm Projesi'nde projedeki hak sahiplerine proje alanındaki mevcut imar haklarının farklı bir alandaki tamamlanan bir projeye aktarılması ya da menkul kıymetleştirilmesi tercihleri sunularak; bu yolla elde edilen imar hakları yüksek ekonomik değere sahip gayrimenkul projesi geliştirilecek şekilde değerlendirilmiştir¹¹⁸.

Şili'nin Iquique kentinde 2003-2007 yılları arasında gerçekleştirilen Quinta Monroy Kentsel Dönüşüm Projesi'nde ülke ekonomisini etkileyen ekonomik kriz nedeniyle kamunun kaynak aktarımında yavaşlama olması karşısında, yapının inşaat alanının yaklaşık olarak yarısı kullanıcının daha sonra yapabilmesi için boş bırakılmış ve kamu kaynakları konutun yapımı zor olan bölümünün inşasında kullanmıştır¹¹⁹.

Tayvan'da 2003-20010 yılları arasında gerçekleştirilen Treasure Hill Symbiotic Settlement Kentsel Dönüşüm Projesi'nde 2008 Krizi ile ortaya çıkan maliyet artışının hak sahiplerini olumsuz etkilememesi için hak sahiplerine “hakedilen bedelin tamamını nakit olarak alıp bölgeyi terk etme”, “bedelin yarısını nakit olarak alıp, inşaat bittikten sonra 12 yıl boyunca kira ödeme koşulu ile bölgeye dönme” ya da “hakkı olan bedele karşılık gelen m²'den daha küçük borçsuz konut alma” seçenekleri sunulmuştur¹²⁰.

Yunanistan'ın başkenti Atina'da 2008 yılında başlanmasına rağmen yaşanan ekonomik kriz nedeniyle 2014 yılında durdurulan ancak 2019 yılı sonunda tekrar başlatılan The Hellinikon Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında üretilecek ilk etap konut/ticari birimlerin satışından elde edilecek gelir projenin finansmanında kullanılacaktır¹²¹.

¹¹⁷ **SOLIDERE**, <http://www.solidere.com/solidere>, (25.09.2019).

¹¹⁸ **MADAMASR**, <https://madamasr.com/en/2018/06/18/feature/politics/asmarat-the-states-model-housing-for-former-slum-residents/>, (14.10.2019).

¹¹⁹ **Smithsonian Cooper-Hewitt**, www.designother90.org/solution/incremental-housing/, (21.10.2019).

¹²⁰ <https://www.casagrandelaboratory.com/portfolio/treasure-hill/>, (27.09.2019).

¹²¹ Spiro POLLALIS, Angela KOUVELI, Vassilis KYRIAKOPOULOS, Alexandra PAPAGIANNI, Natalia PAPAPETROU, Vasiliki SAGIA ve Naya TRITAKI , “The Urban Development of the Former Athens Airport”, **AESOP-ACSP Joint Congress**, Dublin, 15-19 July 2013, s.970.

Sonuç olarak, dünya genelinde incelenen kentsel dönüşüm uygulamalarının finansman yapıları genel olarak ele alındığında; söz konusu projelerde, ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında tercih edilmeyen 10 adet klasik ve 14 adet yenilikçi finansman modelinin olduğu görülmektedir. Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında değerlendirilebilecek olan söz konusu finansman modelleri, aşağıda klasik ve yenilikçi finansman modelleri olarak iki ana başlıkta verilmektedir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılabilirliği değerlendirilmesi gereken klasik finansman modelleri:

- Kentsel dönüşümün kısa vadeli finansman ihtiyacının karşılanması için finansman bonusu, orta ve uzun vadeli finansman ihtiyacının karşılanması için ise tahvil ihraç edilmesi
- Projenin uygulandığı bölgede yerel yönetim tarafından 10 yıl boyunca toplanan emlak ve gelir vergisi gelirlerinin belli bir kısmının projeye tahsis edilmesi
- Özel sektör öncülüğünde gerçekleştirilen projelerde, alandaki kamusal kullanımların finansmanı için özel sektör proje yatırımcılarına katkı yapma şartı getirilmesi
- Özel sektör öncülüğünde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde, projeyi yürüten yeniden geliştirme şirketi tarafından hisse ihraç edilmesi
- Kentin değerli bölgelerinde yer alan kamu mülkiyetindeki imarlı arsaların karşılığında arsa sertifikası ihraç edilmesi
- Başta altyapının finansmanı için AB'nin Katılım Öncesi Mali Yardım Aracı (Instrument for Pre-accession Assistance-IPA), Kentler ve Belediyeler Birliği Hibe Programı, "kentsel dönüşüm" konusunu da içeren Avrupa Birliği Yerel Girişim Programı (URBAN 2) ile Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu'nun Avrupa Bölgesel Gelişme Fonu Programı (URBACT 2) programlarından bedelsiz kaynak temin edilmesi
- Deprem odaklı kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı'ndan (Japan International Cooperation Agency-JICA) hibe ve düşük faizli/uzun vadeli kredi temin edilmesi
- Altyapı yatırımlarının finansmanı için Dünya Bankası Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (The International Bank for Reconstruction and Development-IBRD), Dünya Bankası Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı (Multilateral

Investment Guarantee Agency-MIGA), Uluslararası Finans Kurumu (International Finance Corporation-IFC), İslam Kalkınma Bankası (Islamic Development Bank-IDB) ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (European Reconstruction and Development Bank – EBRD) ile Avrupa Yatırım Bankası'nın (European Investment Bank-EIB) kentsel dönüşüme yönelik JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) Programı'ndan düşük faizli ve uzun vadeli kredi temin edilmesi

- Düşük gelire sahip kişilerin yaşadığı bölgelerde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde, hak sahiplerinin aylık toplam gelirlerinin %20'sini aşmayacak şekilde ve uzun vade ile borçlandırılması

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılabilirliği değerlendirilmesi gereken yenilikçi finansman modelleri:

- Kentlerde gerçekleştirilecek gayrimenkul projelerinin toplam bütçelerinin belli bir oranı (örneğin %5) ile proje süresi boyunca belediye tarafından kentte verilen inşaat ruhsatlarından elde edilen gelirin belli bir kısmının; o ilde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılmak üzere oluşturulacak “kentsel dönüşüm fonu”na aktarıldığı bir sistem oluşturulması
- Kalkınma ajanslarının kentsel dönüşüm projelerinin altyapı yatırımlarının finansmanı için hibe niteliğinde kaynak aktarması
- Başlangıç ve altyapı yatırımlarının finansmanı için diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip "Kentsel Dönüşüm Tahvili" ihraç edilmesi
- Kentsel dönüşüm projesi tamamlandıktan sonra alanda ve alandan doğrudan etkilenen çevrede oluşan emlak değeri artışının ilk 10 yıl %100'ünün, 11-15 inci yıl %50'sinin, 16-20 inci yıl ise %25'inin kentsel dönüşüm projesine tahsis edilmesi
- Konut ve gayrimenkul sertifikası ihraç edilmesi
- Hak sahiplerine mevcut imar haklarının farklı bir projeye aktarılması ya da menkul kıymete (imar hakkı transferi sertifikası) dönüştürülmesi seçeneği sunularak; bu yolla elde edilen imar haklarının, projeye finansman sağlayacak şekilde değerlendirilmesi
- Yerli ve yabancı emeklilik fonları ile gayrimenkul yatırım fonlarının kentsel dönüşüm projelerine kaynak aktarımı yapmalarının sağlanması

- Getirisi yüksek kentsel dönüşüm projelerinde, gayrimenkullerin menkulleştirilmesi yönteminden yararlanılarak; projenin değerine bağlı hisse senedi ihraçlarının yapılması
- Proje uygulayıcısı özel yatırımcılar tarafından "Varlığa Dayalı Menkul Kıymet" ihraç edilmesi
- Kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapmak üzere gayrimenkul yatırım fonu oluşturulması
- Kentsel dönüşüm projelerinin altyapı yatırımlarının finansmanı için “Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Fonu” oluşturulması
- Merkezi ve yerel yönetim işbirliği ile projenin öncelikle ilk maliyetinin karşılanması amacıyla “Proje Varlık Fonu” oluşturulması
- Projeye kaynak temin etmek için düzenlenecek ulusal/bölgesel ölçekli etkinliklerden elde edilen gelirlerle yatırım maliyetinin karşılanmasının yanı sıra projenin yıllık bakım giderlerinin finansmanına tahsis edilmesi
- Kentsel dönüşüm proje alanında yapılan yıkımda çıkan malzemelerin satışı, otopark kiralari ve alanın belli kısımlarının dizi ve film seti olarak kullandırılması ile elde edilecek gelirin proje finansmanında kullanılması.

Ayrıca, ekonomik kriz ve belirsizlikten etkilenen söz konusu kentsel dönüşüm projeleri finansman kurgusu yönünden değerlendirildiğinde; 4 projenin “B-Kısmen Başarılı”, 13 projenin “C-Orta Düzey Başarılı”, 4 projenin “D-Az Başarılı”, 16 projenin ise “E-Başarısız” kategorisinde yer aldığı anlaşılmaktadır (Bkz. Tablo 3.28).

3. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE KRİZ-BELİRSİZLİK DÖNEMLERİNDE KULLANILAN FİNANSMAN MODELLERİ

Tezin üçüncü bölümünde ülkemizde uygulanmış ve uygulaması devam eden kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan modeller, dünya örneklerinde olduğu gibi birbirini takip eden üç aşamalı bir süreç şeklinde incelenmiştir.

Bu bölümün ilk aşamasında; Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarının dönemsel ayrımı, ekonomik kriz ve belirsizlik dönemlerinin yanı sıra kentsel dönüşümün finansmanına yönelik mevzuat düzenlemeleri ile de ilişkilendirilerek irdelenmiştir. Ayrıca, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın (TOKİ) kentsel dönüşüm uygulamaları ve finansman modelleri ele alınmıştır. İkinci aşamada; tanımlanan metodolojik kurgu dâhilinde ülkemizin farklı bölgelerinden kentsel dönüşüm örnekleri belirlenmiştir. Üçüncü aşamada ise ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan finansman modelleri, hem dönemsel olarak hem de ekonomik kriz ve belirsizlik koşullarında farklılaşıp farklılaşmadıkları bağlamında incelenmiştir.

3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Dönemsel Farklılaşma

Türkiye’deki kentsel dönüşüm sürecine yönelik inceleme; kentsel dönüşüm sürecinde dönemsel farklılaşma, ekonomik kriz ve belirsizlik dönemleri ile kentsel dönüşümün finansmanına yönelik yasal düzenlemeler baz alınarak yapılmıştır.

Ülkemizin içerisinde yer aldığı bölgede kentsel dönüşüm anlamındaki ilk uygulamalar, Osmanlı Devleti’nin dünyaya açılmasını sağlayan en önemli liman kentlerinden olan Selanik ve Beyrut’ta başlatılan “alansal temizleme” ve akabinde “kentsel yeniden geliştirme” niteliğindeki inşaa faaliyetleridir¹²². Kentsel dönüşüme yönelik bu ilk düzenlemeler, Osmanlı Devleti toprağı Kırım’ın Ruslar tarafından işgalinin ardından yapılan savaşlar için gereken kaynağın yüksek faizli dış borçlanma ile sağlanması

¹²² T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Kentleşme Şurası 2009 Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu, Ankara, 2009, s.44.

neticesinde 1850’li yıllarda ortaya çıkan ve 1870’li yıllara kadar devam eden mali bunalımın etkisi ile kısa süreli olmuş, kaynak yetersizliği nedeniyle devam ettirilememiştir.

Günümüz Türkiye topraklarında gerçekleştirilen ilk kentsel dönüşüm uygulaması, İstanbul/Eminönü-Hocapaşa’da 1864 yılında yaşanan büyük yangının ardından bölgenin dönüşümüne yönelik yapılaşma düzenlemelerini içeren “kentsel düzenleme” yöntemi ile gerçekleştirilmiştir¹²³. Ancak söz konusu uygulamalar da borcu borçla ödeyen Osmanlı Devleti’nin Almanya ve Avusturya kaynaklı 1873 Ekonomik Krizi’nin neticesinde borç bulamaması nedeniyle 1875’te ilan ettiği moratoryumun etkisiyle yarım kalmıştır¹²⁴.

Ankara’nın 1923 yılında başkent oluşu ile birlikte, kentte Batı tarzı kent inşasına yönelik olarak “kentsel yeniden inşa etme” çalışmaları başlatılmıştır. Ancak söz konusu kentsel dönüşüm hareketi; ekonomik gücün yetersiz olmasının yanı sıra 1929 Büyük Buhranı’nın etkisiyle Türkiye’de ödemeler dengesi açıklarına neden olmuştur. Buna bağlı olarak yaşanan parasal kriz ekonomide durgunluk (deflasyon) sürecine girilmesine neden olmuş, bu sebeple 1950’lere kadar ulusal bir kentleşme politikası geliştirilememiştir.

Türkiye’de gecekonduların sorunlarının ülke gündemine girmeye başladığı 1950’lere kadar kentsel dönüşüm ihtiyacı ülke gündeminde yer almamıştır. 1940’ların sonuyla birlikte Ankara belediye sınırları içerisinde ortaya çıkan gecekondulaşmanın çözümü için 1948 yılında 5218 sayılı “Ankara Belediyesine, Arsa Ve Arazisinden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın Ve Muayyen Şartlarla Tahsis Ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe konulmuştur¹²⁵. Kanun ile gecekonduların bireysel müdahalelerle sıhhileştirilmesi hedeflemiştir. Bu kanunda gecekonduların alanlarının dönüşümünün finansmanına yönelik herhangi bir düzenleme yer almamakla birlikte; aynı yıl yürürlüğe giren 5228 sayılı “Bina Yapımını Teşvik Kanunu” kapsamında Emlak Kredi Bankası’na (Emlak Bankası) ihtiyaç sahiplerine inşaat bedelinin %75’ine kadar %5 faizle kredi verme yetkisi tanınmıştır¹²⁶.

¹²³ Osman Nuri ERGİN, **Mecelle-i Umur-u Belediye**, Cilt.3, İstanbul, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları, Yayın No.21, 1995, s.1333.

¹²⁴ Ahmet TABAKOĞLU, **Türkiye İktisat Tarihi**, 13.Baskı, İstanbul, Dergâh Yayınları, 2015, s.311.

¹²⁵ **TBMM**, “Ankara Belediyesine, Arsa Ve Arazisinden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın Ve Muayyen Şartlarla Tahsis Ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun”, Kanunlar Dergisi, Cilt.30, Ankara, TBMM Basımevi, 1948, ss.624-625.

¹²⁶ **Resmi Gazete**, 6950 sayılı ve 06.07.1948 tarihli, 5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu, m.11, www.resmigazete.gov.tr, (13.06.2019).

1950'lerle birlikte gecekondu sorunu ülke gündemine girmiş olsa da bu dönemdeki kentsel dönüşüm uygulamaları, söz konusu sağlıklı yapılaşmaların rehabilitasyonu yerine; eski yapıların apartmanlara dönüştürülmesi ile tarihi kent dokularında geniş caddelerin açılmasına yönelik “alansal temizleme” uygulamaları şeklinde olmuştur.

1958 tarihinde yaşanan kambiyo krizinin etkisiyle, 1950'lerle birlikte ülkemizde uygulanmaya başlanan kentsel dönüşüm uygulamaları da yavaşlamıştır¹²⁷.

1960'larda başlayan hızlı ancak plansız sanayileşme ve bunun neticesinde köylerden kentlere aşırı ve kontrolsüz göçe devletin zamanında ve yeterli çözümler geliştirememesi sonucunda gecekondu büyük kentlerin dokusuna hâkim olmuştur. Ülkemizde ortaya çıkan gecekondu sorununa çözüm olarak da 1966 yılında 775 sayılı “Gecekondu Kanunu” yürürlüğe konulmuştur. Söz konusu yasal düzenleme ile ülkemizde ilk kez kentsel dönüşümün finansmanına yönelik olarak;

“gecekondu dönüşüm giderlerinin karşılanması için biri belediyelerin, diğeri de İmar ve İskân Bakanlığı'nın emrinde olmak üzere Türkiye Emlak Kredi (Emlak Bankası) Bankası'nda açılacak hesaplarda iki ayrı gecekondu dönüşüm fonu oluşturulması”

şeklinde düzenleme yapılmıştır¹²⁸. Bununla birlikte, gerek politik kaygılar ve gerek 1970'lerde yaşanan ekonomik krizlerin (1973 Birinci Petrol Krizi ile 1974 Kıbrıs Barış Harekâtı'ndan sonra ülkemize uygulanan ambargoların ülke ekonomisini olumsuz yönde etkilemesi) neden olduğu kaynak sorunu ile bu düzenleme devreye sokulamamıştır.

Türkiye'de her alanda kökten bir dönüşümün yaşandığı 1980'li yıllar kentsel dönüşüm alanında da yeni dinamikleri ortaya çıkarmıştır. 1980 yılında Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund-IMF) destekli istikrar programının ekonomiye olumlu etkilerinin de katkısıyla, kent dışındaki niteliksiz yaşam alanlarının yanı sıra çöküntü bölgeleri haline gelen kent merkezlerinin rehabilitasyonuna ve tarihi dokunun yenilenerek canlandırılmasına yönelik olarak yerel yönetimlerin (belediye şirketleri aracılığı ile) öncülüğünde kentsel dönüşüm projelerine ağırlık verilmiştir. Bu dönemde, özel sektör de kentsel dönüşüm uygulamalarında rol almaya başlamıştır.

¹²⁷ Yakup KEPENEK, **Türkiye Ekonomisi**, 27.Baskı, İstanbul, Remzi Kitabevi, 2014, s.122.

¹²⁸ **Resmi Gazete**, 12362 sayılı ve 30.07.1966 tarihli, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, m.12, www.resmigazete.gov.tr, (13.06.2019).

Ülkemizde, kentsel dönüşüm uygulamalarına kaynak aktarılmasına ilişkin 1966'dan sonraki ikinci yasal düzenleme 1981 tarihinde yürürlüğe giren 2464 sayılı “Belediye Gelirleri Kanunu” olmuştur. Kanun’un 80 inci maddesinde;

“belediyeler tarafından tahsil edilecek harçların yüzde ellisinin belediye tarafından gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarına aktarılacağı”

hükme bağlanmıştır¹²⁹. 1981’de aynı zamanda, 2487 sayılı “Toplu Konut Kanunu” ile devlet ilk kez konut sektörünü destekleme politikasına geçmiş ve konut üretiminin finansmanı amacıyla “Kamu Konut Fonu” oluşturulmuştur¹³⁰. 1984’te yürürlüğe giren 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Kanun” ile de gecekondu alanlarının ıslahı için belediye/valilik bünyelerinde;

“gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapılardan alınacak arsa bedelleri, harçlar ve düzenleme ortaklık payı karşılıklarından oluşacak bir fon kurulmuştur”¹³¹.

Bu dönemde yürürlüğe giren 2863 sayılı “Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”nda ise kentsel dönüşüm uygulamalarının kamu-özel sektör ortaklıkları ile hayata geçirilmesine ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir¹³².

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecinde en önemli dönüm noktası, 1984 tarihinde yürürlüğe giren 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu” olup; kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile TOKİ’ye gecekondu dönüşüm projeleri geliştirmeye yönelik;

“tahvil ile menkul kıymet ihraç etmek, yurtdışından kredi temin etmek, kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak ve konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacaklarını ipotek finansmanı kuruluşlarına devretmek”

gibi yetkiler verilmiştir¹³³. Bunların yanı sıra 1989 tarihli “Konut Sertifikaları Uygulama Yönetmeliği” ile TOKİ’ye konut sertifikası ihraç etme yetkisi verilmiştir¹³⁴.

¹²⁹ **Resmi Gazete**, 17354 sayılı ve 29.05.1981 tarihli, 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, m.80, www.resmigazete.gov.tr, (17.06.2019).

¹³⁰ **Resmi Gazete**, 17396 sayılı ve 10.07.1981 tarihli, 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu, m.10, www.resmigazete.gov.tr, (17.06.2019).

¹³¹ **Resmi Gazete**, 18335 sayılı ve 08.03.1984 tarihli, 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Kanun, m.9, www.resmigazete.gov.tr, (13.06.2019).

¹³² **Resmi Gazete**, 18113 sayılı ve 23.07.1983 tarihli, 2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, m.10, www.resmigazete.gov.tr, (24.06.2019).

¹³³ **Resmi Gazete**, 18344 sayılı ve 17.03.1984 tarihli, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, m.2, www.resmigazete.gov.tr, (13.06.2019).

¹³⁴ **Resmi Gazete**, 20313 sayılı ve 15.10.1989 tarihli, Konut Sertifikaları Uygulama Yönetmeliği, m.5, www.resmigazete.gov.tr, (19.06.2019).

1990 sonrası dönemde ise sıklıkla yaşanan siyasi krizlerle tetiklenen ekonomik olumsuzlukların (1994 Kambiyo Krizi ile 1995 Para ve Bankacılık Krizi) da etkisiyle kentsel dönüşüm açısından önemli bir paradigma değişikliği yaşanmış ve gecekonduların devletin eliyle ve özellikle büyükşehir belediyeleri vasıtasıyla dönüştürülmesi gerekliliği ilk defa bu dönemde ortaya çıkmıştır. Bu dönemde özellikle kent merkezleri ile sanayi alanlarına yönelik kentsel dönüşüm uygulamaları da ön plana çıkmıştır¹³⁵.

Bununla birlikte, 1997 Güneydoğu Asya Krizi ile 1998 Rusya Finansal Krizi bankacılık ve finans sektörünün küçülmesine ve reel faizlerin yükselmesine neden olarak; kentsel dönüşüm uygulamalarında yer almak isteyen özel sektörün kaynak teminini hem zorlaştırarak hem de maliyetini arttırarak olumsuz yönde etkilemiştir¹³⁶.

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinin en önemli kırılma noktası, 17 Ağustos 1999 tarihinde Gölcük’te ve 12 Kasım 1999 tarihinde Düzce’de yaşanan depremler olmuştur. Kentsel dönüşüm, söz konusu depremlerin ardından ilk kez strateji olarak tanımlanmış ve çok sayıdaki yasal düzenlemelerle ülke çapında kentsel dönüşüm seferberliği başlatılmıştır.

1999 depremleri sonrasında yürürlüğe giren 4452 sayılı “Doğal Afetlere Karşı Alınacak Önlemler Hakkında Yetki Kanunu” ile yapılacak çalışmalar için mevcut fonların yanı sıra ilave fon kurulması kararı alınmıştır¹³⁷.

2000 Kasım (bankaların likidite sorunu) ve 2001 Şubat’ta (siyasi krizin ekonomik dengeleri bozması) yaşanan para ve bankacılık krizleri; bankacılık sektörünü ciddi şekilde etkilemiş ve bankaların kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı için kullandıkları kredilerde önemli daralma gerçekleşmiştir¹³⁸. Bunun neticesinde, kentsel dönüşümde istenen ivme yakalanamamıştır.

Kentsel dönüşümün taşıdığı önem ve aciliyete rağmen, kentsel dönüşüm uygulamalarının istenilen seviyeye gelememesi neticesinde; 2000’li yılların başında yapılan yasal ve kurumsal düzenlemelerle TOKİ, sadece gecekonduların dönüşümünde

¹³⁵ Özlem DÜNDAR, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı**, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s.68.

¹³⁶ Selim SOMÇAĞ, **Türkiye’nin Ekonomik Krizi**, İstanbul, Beta Basım Yayınevi, 2006, s.26.

¹³⁷ **Resmî Gazete**, 23801 sayılı ve 29.08.1999 tarihli, 4452 Sayılı Doğal Afetlere Karşı Alınacak Önlemler Hakkında Yetki Kanunu, m.1-2, www.resmigazete.gov.tr, (17.06.2019)..

¹³⁸ İlkey SUCU, “Türk Bankacılık Sistemi: Finansal Krizler ve Finansal Kriz Sonrası Uygulanan İstikrar Programlarının Etkisi”, (Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı, 2005, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.49.

değil, tüm kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli aktörü konumuna gelmiştir. TOKİ'nin kentsel dönüşümde sahip olduğu rolün önemi gereği, burada detaya girilmemiş olup; konu bir sonraki başlıkta bütüncül olarak ve detaylı bir şekilde ele alınmıştır.

2004 yılında, kentsel dönüşüm projesi özelinde ilk ve tek kanun olan 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” yürürlüğe girmiştir. 5104 sayılı Kanun ile Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda yapılacak kentsel dönüşüm için müşterek banka hesabı oluşturulmuş ve gerekli malî kaynak merkezi bütçeden bu hesaba aktarılmıştır. Kanun kapsamında, Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nden elde edilen gelirlerin de projenin finansmanında kullanılacağı hükmü yer almaktadır¹³⁹.

2004 tarihinde büyükşehir belediyelerine ilk kez kentsel dönüşüm yetkisinin verildiği 5216 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Kanunu”nda kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına yönelik herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir¹⁴⁰. 2004 yılında ayrıca, kentsel dönüşümle ilgili olarak yürürlüğe giren 5226 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” olup; Kanun'un 6 ncı maddesi ile;

“tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu için Toplu Konut İdaresi tarafından proje keşif bedelinin en fazla %70'i oranında ve 10 yıl vade ile kredi verilmesi”

köhnemiş kent parçalarının dönüşümü için önemli bir araç olmuştur¹⁴¹.

2005 tarihinde yürürlüğe giren 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile tarihi kent merkezlerinin yenilenmesi için yapılacak dönüşümlerin kamu-özel sektör ortaklıkları ile hayata geçirilmesine ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir¹⁴².

Kentsel dönüşümün bir kavram olarak kanun metninde ilk kez yer aldığı 2005 tarihli 5393 sayılı “Belediye Kanunu”nda belediyelere düzenli kentleşmeyi sağlamak amacıyla arsa ve konut satma ve kiralama yetkileri verilerek, kentsel dönüşüm faaliyetleri

¹³⁹ **Resmi Gazete**, 25400 sayılı ve 12.03.2004 tarihli, 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, m.5 ve 7, www.resmigazete.gov.tr, (17.06.2019).

¹⁴⁰ **Resmi Gazete**, 25531 sayılı ve 23.07.2004 tarihli, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (18.06.2019).

¹⁴¹ **Resmi Gazete**, 25535 sayılı ve 27.07.2004 tarihli, 5226 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, m.6, www.resmigazete.gov.tr, (18.06.2019)..

¹⁴² **Resmi Gazete**, 25866 sayılı ve 05.07.2005 tarihli, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, m.3, www.resmigazete.gov.tr, (18.06.2019).

için dolaylı finansman imkanı sağlanırken; kentsel dönüşüm alanlarında yapılacak altyapı ve rekreasyon harcamaları için gerekli kaynağın “proje ortak gideri” olarak proje ortaklarınca karşılanması hükmü getirilmiştir. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nda ayrıca, belediyelerin görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderleri karşılamak amacıyla tahvil ihraç edebilmesi ile kentsel dönüşüm uygulamalarının kamu-özel sektör ortaklıklarıyla hayata geçirilmesine ilişkin düzenlemeler de yer almıştır¹⁴³.

2005 tarihinde yürürlüğe giren bu iki yasal düzenlemenin etkisi ile rant getirisi yüksek büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri ‘hasılat paylaşımı’ esasına dayalı kamu ve özel sektör işbirlikleri ile gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

2006 yılında ise ülkemizde kentsel dönüşüme yönelik tüm yasal düzenlemeleri tek yasal düzenleme haline getirmek amacıyla hazırlanan “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı” 22.06.2006 tarihinde TBMM’ye sunulmuş ancak yasalaşamamıştır¹⁴⁴. Günümüzde dahi birçok çevrede gerekliliği gündeme getirilen söz konusu kentsel dönüşüm yasası tasarısında, kentsel dönüşümün finansmanı ile ilgili olarak kentsel dönüşüm uygulaması yapacak idareler için aşağıdaki düzenlemelere yer verilmiştir:

- Merkezi bütçeden kentsel dönüşüm gerçekleştiren kamu kurumlarına bütçelerine kaynak aktarılması
- Kentsel dönüşüm projeleri için proje bazında bütçe oluşturularak, bütçe için iç ve dış alternatif finansman kaynağı yaratılması
- Kamu-özel sektör işbirliğine dayalı yöntemlerin uygulanması
- Kentsel dönüşüm alanlarındaki gayrimenkul mülkiyetinin menkul değere dönüştürülebileceği gayrimenkul sertifikası vb. menkul kıymet ihraç edilmesi

2007’de yürürlüğe giren 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile TOKİ’nin konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacaklarının ipotek finansmanı kuruluşlarınca devralınabilmesi imkânı getirilmiştir. Ayrıca, banka ve ipotek finansmanı kuruluşlarınca ihraç edilebilen “ipotek teminatlî menkul kıymetler”, alacaklar ve duran varlıkların teminatı

¹⁴³ **Resmî Gazete**, 25874 sayılı ve 13.07.2005 tarihli, 5393 Sayılı Belediye Kanunu, m.73, www.resmigazete.gov.tr, (19.06.2019).

¹⁴⁴ **Başbakanlık**, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı, 2005, <http://www.basbakanlik.gov.tr/docs/kkgm/kanuntasarilari/101-1054%20son.doc>, (06.08.2019).

altında ihraç edilen “varlık teminatlı menkul kıymetler” ve “varlığa dayalı menkul kıymet” ihracıyla oluşturulan “varlık finansmanı fonu” ile ilgili düzenlemeler de yapılmıştır¹⁴⁵.

2008 Amerikan Mortgage Krizi, gayrimenkul piyasası dâhil Türkiye reel sektöründe daralmaya neden olmakla birlikte; ülkemizin gelişmiş ve karmaşık finansal araçlara (toksik madde denilen tahvillere) sahip olmaması sayesinde, finans sektörü bu krizden göreceli olarak çok fazla etkilenmemiştir. Nitekim bu dönemde ağırlıklı olarak kamu kurumları arasında işbirliklerine dayalı kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır.

2008 tarihinde yürürlüğe giren 5793 sayılı “Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 45 inci maddesi ile 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”a tabi yenileme alanlarında uygulanacak projelerde kullanılmak üzere oluşturulan “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı” hesabından belediyelere kaynak aktarılması imkânı sağlanmıştır¹⁴⁶.

2011 tarihli 6107 sayılı “İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun” ile;

“bankanın karının %51’inin yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamaları da dâhil harita, plan, proje vb. işlerinin finansmanının desteklenmesi için kullanılacağı”

hükmü getirilmiştir¹⁴⁷.

Kentsel dönüşüme yönelik en önemli düzenleme ise 644 ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın kurulması ve Bakanlığa depreme karşı dayanıksız ve imar mevzuatına aykırı yapılara yönelik kentsel dönüşüm projeleri yapma ve buna yönelik finansman düzenlemeleri yapma görevleri verilmiştir. Ancak finansal düzenlemelerin uygulama boyutuna nasıl taşınacağı belirtilmemiştir¹⁴⁸.

2011’de Van’da yaşanan deprem afeti, ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecinde 1999’dan sonra ikinci bir kırılmaya neden olmuştur. Van Depremi’nin ardından önemli

¹⁴⁵ **Resmi Gazete**, 26454 sayılı ve 06.03.2007 tarihli, 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, m.7 ve 8, www.resmigazete.gov.tr, (19.06.2019).

¹⁴⁶ **Resmi Gazete**, 26959 sayılı ve 06.08.2008 tarihli, 5793 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, m.45, www.resmigazete.gov.tr, (20.06.2019).

¹⁴⁷ **Resmi Gazete**, 27840 sayılı ve 08.02.2011 tarihli, 6107 Sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun, m.13, www.resmigazete.gov.tr, (22.06.2019).

¹⁴⁸ **Resmi Gazete**, 27984 sayılı ve 04.07.2011 tarihli, 644 Sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, m.2, www.resmigazete.gov.tr, (22.06.2019) ve **Resmi Gazete**, 28028 sayılı ve 17.08.2011 tarihli, 648 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, m.4, www.resmigazete.gov.tr, (22.06.2019).

yasal düzenlemelerin yapılmasının yanı sıra Türkiye'nin birçok noktasında merkezi ve yerel yönetim işbirliği ile kentsel dönüşüm projelerine başlanmıştır.

2012 yılında yürürlüğe giren ve kamuoyunda “Kentsel Dönüşüm Kanunu” olarak bilinen 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile “6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği”, ülkemizde deprem öncesi yapılması gereken kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik ilk yasal düzenleme niteliğindedir. Bu Kanun, günümüzdeki kentsel dönüşüm uygulamaları için temel dayanak teşkil eden iki kanundan (diğeri 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73 üncü maddesi) birisidir. Söz konusu yasal düzenleme ile ilgili olarak kentsel dönüşüm projeleri ile para ve sermaye piyasaları arasında bağ kurulmasına yönelik aşağıdaki düzenlemeler yer almaktadır¹⁴⁹:

- Afet odaklı projeler için “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı” tesis edilmiştir.
- Kentsel dönüşümün uygulayan kamu kurumlarına; imar hakkı transferi, taşınmaz mülkiyetini menkul değere dönüştürme ve konut sertifikası ihracı yetkiler verilmiştir.
- Bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı’ndan TOKİ’ye kaynak aktarabilmesi hakkı sağlanmıştır.
- Belediyelerin yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin %5’i ile harç gelirlerinin %50’sini, bu Kanun’da öngörülen dönüşüm uygulamalarına ayırma zorunluluğu getirilmiştir.

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” doğrultusunda aynı yıl yürürlüğe giren ve 2017 yılında güncellenen “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği” ile söz konusu hesabın işleyişinin detayları belirlenmiştir¹⁵⁰.

03 Temmuz 2001 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan karar ile bankacılık yapma yetkisi sona erdirilerek, tasfiye kapsamına alınan Emlak Bankası’nın, 26.02.2019 tarihli ve 8262 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulu Kararı (BDDK) ile Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. olarak faaliyete başlaması uygun görülmüştür. Türkiye Emlak Katılım Bankası’na 27 Şubat 2019 tarihinde BDDK tarafından faaliyet izni verilmesi ile Türkiye’de faaliyet gösteren katılım bankası sayısı altıya

¹⁴⁹ **Resmi Gazete**, 28309 sayılı ve 31.05.2012 tarihli, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, m.5,6,7, www.resmigazete.gov.tr, (28.06.2019) ve **Resmi Gazete**, 28498 sayılı ve 15.12.2012 tarihli, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, m.15,16, www.resmigazete.gov.tr, (22.06.2019).

¹⁵⁰ **Resmi Gazete**, 29990 sayılı ve 25.02.2017 tarihli, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği, m.4-6, www.resmigazete.gov.tr, (23.06.2019)..

yükselmiştir. Türkiye Emlak Katılım Bankası'nın Türkiye'de sürdürülebilir gayrimenkul finansman modellerini yaygınlaştırması hedeflenmiş olup; bu kapsamda inşaat sektörünün yanı sıra kentsel dönüşüme yönelik finansal çözümler de sunması hedeflenmektedir¹⁵¹.

Diğer yandan 06 Şubat 2020 tarihinde TBMM'ye sunulan 5411 Sayılı “Bankacılık Kanunu ve Diğer Bazı Kanunlarda Önemli Değişikler Öngören Tasarı”da; Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenmesi öngörülen düzenleme ile vatandaşla büyük projelere “ortak olma imkânı” getirilmektedir. Söz konusu düzenleme ile aracı kurumlara proje finansmanı kredisi verme, altyapı yatırımları gibi büyük projelerdeki kredilerin menkul kıymetleştirilmesi, bu projelerin nakit akışlarına dayalı menkul kıymet ihraç edilmesi ve proje finansman fonu kurulması imkânları getirilmektedir¹⁵².

Buna göre “büyük altyapı projelerinin finansmanında banka kredisinin yanı sıra sermaye piyasalarının da aktif olarak kullanılmasının” önü açılmış olacaktır. Bu bağlamda, söz konusu düzenleme her ne kadar “Kanal İstanbul” ve “Yerli Otomobil” gibi projelere finansman sağlamaya yönelik olsa da yüksek getiri imkanı sunan büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinde de kullanılabilecek niteliktedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanını ilgilendiren son mevzuat düzenlemesi 20 Şubat 2020'de yürürlüğe girmiştir. 7221 sayılı “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 12 nci maddesi ile belli şartları sağlamak koşulu ile yapılacak imar planı değişiklikleri sonucunda meydana gelecek değer artışlarının; kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve altyapı hizmetlerinde kullanılmak üzere ilgili kamu idarelerine aktarılması hükmü getirilmiştir.

Buna göre; taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından tespit edilecek artan değerinin tamamı “değer artış payı” olarak alınacaktır. Büyükşehirlerde değer artış payı tutarının %25'i, büyükşehir belediyesi olmayan illerde %30'u T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'na aktarılacaktır. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer

¹⁵¹ Türkiye Emlak Katılım Bankası, <https://www.emlakbank.com.tr/tr/yatirimci-iliskiler>, (11.07.2019).

¹⁵² Bankacılık Kanunu Değişiklik Tasarısı, <https://www.procompliance.net/bankacilik-kanunu-degisiklik-tasarisi/>, (13.02.2020).

artışının ise %75'i söz konusu Bakanlığın “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı”na aktarılacaktır¹⁵³.

Özetle, 2000 sonrası dönemde yürürlüğe konulan kanun ve yönetmeliklerle, başta riskli alanların dönüştürülmesi olmak üzere kentsel dönüşüm merkezi yönetim eliyle daha kurumsal temellere oturtulmuştur.

Diğer taraftan; 2008 Mortgage Krizi’nin ardından piyasalar durgunluğa girse de kısa süre içerisinde toparlanmış ve inşaat ile gayrimenkul piyasalarındaki hareketliliğinin de etkisiyle 2016 yılına kadar ülke genelinde çok sayıda kentsel dönüşüm faaliyeti gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte, özellikle 2016 yılından itibaren ülke ekonomisinde ortaya çıkan olumsuzluklar (faiz ve kurdaki artışlar) ve buna bağlı olarak hem inşaat maliyetlerinde yaşanan artış hem de gayrimenkul piyasasında arz-talep dengesinin bozulması ile beklenen satış gelirlerinin elde edilememesi kentsel dönüşüm sürecini olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır.

Ayrıca, 2020 yılı Mart ayı itibari ile ülkemizi de etkisi altına alan Covid-19 pandemisi, tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de ekonomik sorunlara neden olabilecek, bu duruma bağlı olarak son dönemde ciddi finansman sorunu yaşanmaya başlanan kentsel dönüşüm sürecinde de bu olumsuz etkiler görülebilecektir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, 1966’dan günümüze yürürlüğe giren kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik mevzuatta, kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı ile ilgili düzenlemelerin yer alma durumu Tablo 3.1’de görülmektedir.

¹⁵³ **Resmi Gazete**, 31045 sayılı ve 20.02.2020 tarihli, “7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, m12, www.resmigazete.gov.tr, (23.02.2020).

Tablo 3.1: Kentsel Dönüşümün Finansmanına Yönelik Mevzuat Düzenlemeleri

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİNANSMANINDA KULLANILAN YA DA KULLANILMA POTANSİYELİ OLAN FİNANSMAN MODELLERİ	KENTSEL DÖNÜŞÜM DÖNEMLERİ					
	1966 ÖNCESİ	1966-1980 ARASI	1981-1999 ARASI	2000-2010 ARASI	2010 SONRASI	KÜMÜLATİF
Ulusal ve Yerel Politikalara Dayalı Finansman						
Arazi ve Arsaların Finansman Amaçlı Kullanılması						
Değer Artışı (Artı Gelir) Vergisi						
Değer Artışı Payı Kesintisi (DÖP)						
Fon / Özel Hesap Oluşturma						
Kamu Bütçesinden Kaynak Aktarımı						
Kamu Desteği (Faiz İndirimi, Harç Alınmaması vb.)						
Kamu-Özel Sektör Ortaklığı						
Kamu-Özel Sektör Ortaklığına Dayalı Şirket Kurma						
Arsa Satış / Kat Karşılığı Gelir Paylaşımı						
İmar Haklarının Topplulaştırılması						
İmar Haklarının Transferi						
İçsel Kaynak Kullanımı						
İdare Kaynaklarının Kullanılması						
İmar Haklarının İyileştirilmesi						
Kar Amaçlı Proje Uygulamaları						
Projenin Gelir Üretme Kapasitesinden Yararlanılması						
Dışsal Kaynak Kullanımı						
Finansman Bonosu İhracı						
Kredi Kullanımı						
Tahvil İhracı						
Uluslararası Kuruluşlardan Kaynak Temini						
Menkul Kıymetleştirme						
Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı						
Arsa Sertifikası						
Gayrimenkul Borsası						
Gayrimenkul Sertifikası						
Gayrimenkul Yatırım Fonu						
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı						
Gecekondu Dönüşüm Sertifikası						
İmar Hakkı Topplulaştırma Sertifikası						
İmar Hakkı Transferi Sertifikası						
İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler						
Konut Sertifikası						
Riskli Yapı Dönüşüm Sertifikası						
Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler						
Varlığa Teminatlı Menkul Kıymetler						
Faizsiz Finansman						
Faizsiz Finansmana Dayalı Araçlar						
1 + 2 + 3	1 / 33	5 / 33	14 / 33	20 / 33	19 / 33	28 / 33

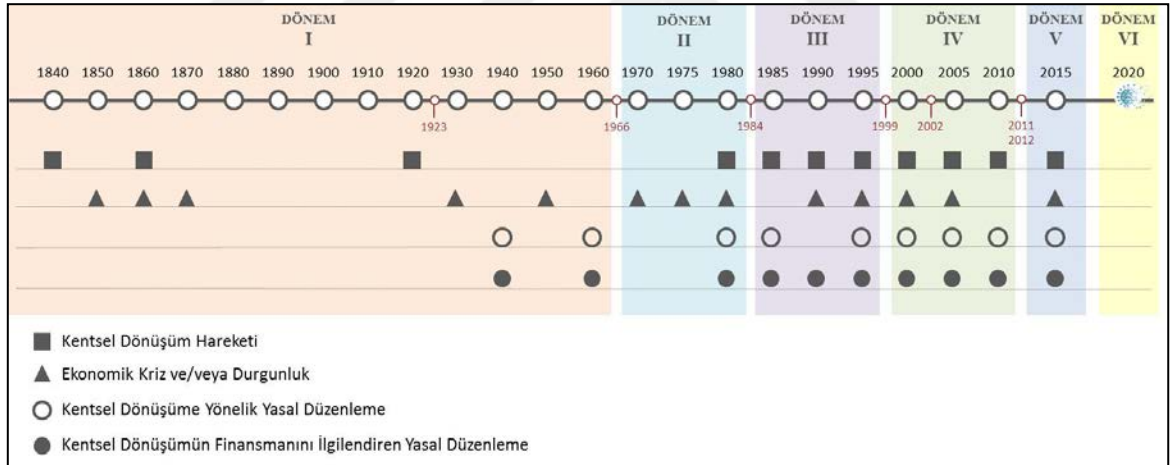
Kaynak: Türkiye’de kentsel dönüşümün finansmanına yönelik mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde tarafımızca oluşturulmuştur.

1	Dönüşüme Yönelik Mevzuat Düzenlemeleri Var
2	Finansa Yönelik Mevzuat Düzenlemeleri Var
3	Hem Dönüşüm Hem Finansa Yönelik Mevzuat Düzenlemeleri Var
4	Hem Dönüşüm Hem Finansa Yönelik Mevzuat Düzenlemesi Yok

Tablo 3.1’den de görüleceği üzere; 1966 öncesi dönemde finansman modeline ilişkin sadece 1 tanesi için yasal düzenleme yapılmış iken, 1966-1980 arası dönemde 5, 1981-1999 arası dönemde 14, 2000-2010 arası dönemde 20 ve 2010 sonrası dönemde ise 19 mevzuat düzenlemesi yapılmıştır.

Sonuç olarak, yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, ülkemizdeki kentel dönüşüm uygulama sürecine ilişkin altı dönem tanımlanabilir (Bkz. Şekil 3.1):

- Dönem I (1966 Öncesi) – Kentsel dönüşüm ihtiyacının hissedilmediği dönem
- Dönem II (1966 – 1984 Arası) – Kentsel dönüşümün uygulanmadığı dönem
- Dönem III (1985 – 1999 Arası) – Birinci nesil kentsel dönüşüm uygulamaları dönemi
- Dönem IV (2000 – 2011 Arası) – İkinci nesil kentsel dönüşüm uygulamaları dönemi
- Dönem V (2012 – 2020 Arası) – Üçüncü nesil kentsel dönüşüm uygulamaları dönemi
- Dönem VI (2020 Sonrası) – Covid 19 pandemisi sonrası dönem



Şekil 3.1: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci

Kaynak: Türkiye’de kentsel dönüşümde dönemsel farklılaşmalar ve mevzuat düzenlemeleri dikkate alınarak tarafımızca oluşturulmuştur.

Şekilden de görüleceği üzere, 2020 yılı itibari ile ülkemizi etkilemeye başlayan Covid-19 pandemisi nedeniyle ülkemizdeki kentsel dönüşüm politikalarının yeniden düzenlenmesi gerekebileceği için V numaralı dönemin 2019 yılı ile sonlandırılarak, 2020 yılı ile birlikte VI numaralı “Covid-19 pandemisi sonrası dönem” tanımlamasının yapılması yüksek olasılıktır.

3.2. TOKİ'nin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Finansman Modelleri

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecinin gelişim süreci bağlamında, uygulamada en önemli aktör konumunda olan TOKİ'nin kentsel dönüşüm uygulamaları ile uygulamalarında kullanılan finansman modelleri de irdelenmiştir. TOKİ'nin ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarında yer alma süreci 2004 yılında yapılan yasal düzenleme ile başlamakla birlikte; kentsel dönüşümde ülkenin en önemli aktörü konumuna gelme sürecinin tam olarak ortaya konulabilmesi için TOKİ'nin kurulduğu 1984 yılının esas alınarak irdelenmesi önem arz etmektedir. Bu bağlamda, TOKİ'nin kentsel dönüşüm politikalarıyla doğrudan bağlantılı olan kırım dönemi göz önünde bulundurulmuştur.

3.2.1. 1984 – 2002 Arası Dönem

Türkiye’de 1980’li yılların başında birçok alanda olduğu gibi kentleşme politikalarında da köklü değişikliklerin yaşandığı bir dönem olmuştur. Bu dönemde, TOKİ'nin kuruluşuna dayanak teşkil eden yasal düzenlemeler yapılmıştır.

Daha önce ifade edildiği gibi, 1981’de yürürlüğe giren “2487 sayılı “Toplu Konut Kanunu” ile konut üretiminin finansmanı amacıyla “Kamu Konut Fonu” oluşturulsa da; söz konusu fon, kamunun toplu konut yapımına yönelik faaliyetlerinde tam anlamıyla başarılı olamamıştır¹⁵⁴. Gecekondulaşmanın ülkemizin önemli yapısal sorunlarından biri haline gelmesi neticesinde; 1982 Anayasası’nın “Konut Hakkı” başlıklı 57 nci maddesi ile devlete verilen “vatandaşların konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alma ve bu doğrultuda konut projelerini destekleme” görevi doğrultusunda yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır¹⁵⁵.

1982 Anayasası’nın yukarıda genel çerçevesi belirtilen 57 inci maddesi uyarınca, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu” kapsamında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş ve faaliyetlerine kaynak sağlamak üzere özerk nitelikte “Toplu Konut Fonu” oluşturulmuştur. Gecekondu sorununun çözümünü göz ardı eden bu düzenleme ile bu Fon da toplu konut odaklı bir niteliğe dönüştürülmüştür¹⁵⁶.

¹⁵⁴ **Resmi Gazete**, 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu, a.g.k., m.10.

¹⁵⁵ **Resmi Gazete**, 17863 sayılı ve 09.11.1982 tarihli, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, m.56, www.resmigazete.gov.tr, (24.06.2019).

¹⁵⁶ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, Kuruluş ve Tarihçe, <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, (02.02.2020), Erdoğan BAYRAKTAR, **Bir İnsanlık Hakkı Konut TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği**, Birinci Baskı, İstanbul, Boyut Yayın Grubu, 2007, ss.32-34 ve **Resmi Gazete**, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, a.g.k., m.3.

Yapılan bu düzenleme neticesinde, konut sorunun çözümü adına önemli adımlar atılmış; örneğin 1980 öncesi devletin kredi sağladığı konut sayısı yılda 10 bin civarında iken, bu sayı Toplu Konut Fonu'nun sağladığı ucuz ve uzun vadeli krediyle birlikte 1984 yılında 150 bine, 1987 yılında ise olan 157 binle en yüksek değerine ulaşmıştır. Ayrıca kooperatifler halinde çok sayıda konut inşaatına finansman desteği de sağlanmıştır¹⁵⁷.

Bununla birlikte, atılan adımlar “konut” sorununun çözümü adına önemli bir adım olmakla birlikte; yukarıda değinildiği üzere, söz konusu düzenlemenin yapılmasındaki iki temel gerekçeden biri olan “gecekondu” sorununun çözümüne yer verilmemiştir. Yani konut sorunu toplu konut ve kısmen kooperatif ölçeklerinde çözülmeye çalışılmış, gecekondu sorunu ihmal edilmiş ve bu da olumsuz etkileri günümüze kadar gelen kentleşme sorunlarına neden olmuştur.

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın konut sorununun çözümü adına önemli adımlar atmasına neden olan Toplu Konut Fonu'ndaki kaynakların %30'u 1988 yılında yapılan düzenleme ile genel bütçeye dâhil edilmiştir. 1988 yılından itibaren ekonomide yaşanan yüksek enflasyonla inşaat maliyetlerinin artması ve konut kredisi faizlerinin de vatandaşın karşılayamayacağı ölçüde yüksek oranlarda seyretmeye başlamasıyla hem konut üretimi hem de konuta olan talep azalmıştır.

Bu iki önemli dışsal olumsuzluk neticesinde 1990'lı yıllara konut faaliyetleri iyice azalarak giren Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, 1990 yılında yapılan düzenleme ile TOKİ ve Kamu Ortaklığı İdaresi olarak ikiye ayrılmıştır. TOKİ bünyesinde bırakılan Toplu Konut Fonu da 1993 yılında genel bütçe kapsamına alınmış; 2001 yılında ise IMF'nin talebi üzerine yürürlükten kaldırılmıştır.

Fon'un 1993'te bütçe kapsamına alınmasıyla TOKİ'ye konut fonundan kullandırılan paylar 1993 ve 1994 yıllarında %4 düzeyine inmiş, 1995 yılında ise bu oran %1'e kadar düşmüştür. 1996 yılında bu oran %7'e kadar çıkmışsa da TOKİ, konut fonundan 1997 yılında %3, 1998'de %6, 1999 yılında %2 oranında pay kullanmıştır¹⁵⁸.

¹⁵⁷ Mithat Arman KARASU, “Belediyelerin Konut Politikalarında Yeri, Belediye-Kooperatif-Toplu Konut İdaresi İşbirliği Modeli”, (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, 2001, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.50.

¹⁵⁸ KARASU, a.g.t., s.55.

Bunun somut yansıması olarak, 1984-1992 döneminde TOKİ'nin konut üretimindeki payı, yapı ruhsatlarına göre değerlendirildiğinde %25 iken; 1993-1999 döneminde %8'lere gerilemiştir. Yapı kullanma izin belgelerine göre değerlendirildiğinde ise 1984-1992 döneminde %49 olan TOKİ'nin payı, 1993-1999 döneminde %7'lere gerilemiştir¹⁵⁹.

Yaşanan gelişmeler neticesinde kaynakları büyük ölçüde azalarak merkezi bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale gelen TOKİ, 2000'li yıllara asli kuruluş amacı olan konut üretiminden ve toplu konut üretimine / kooperatiflere ucuz ve uzun vadeli kredilerle finansman desteği sağlama fonksiyonundan uzaklaşmış olarak başlamıştır.

Nitekim TOKİ'nin kurulduğu 1984 yılından 2002 yılı sonuna kadar TOKİ arsaları üzerinde sadece toplam 43.131 adet konut (yıllık 2.270 adet) üretilebilmiş ve kooperatif kredileri kapsamında 947.526 konuta toplu konut kredi desteği, 93.215 konuta ise tamamlama kredisi desteği sağlanabilmiştir¹⁶⁰. Diğer yandan, yaklaşık 948 bin konutun, 549 bininin 1989 sonuna kadar geçen ilk beş yılda gerçekleştirildiği hesaba katıldığında; 1993 sonrasında TOKİ'nin konut üretiminde atıl kaldığına dair görüşler desteklenmektedir.

1984 – 2002 arası dönem kentsel dönüşüm özelinde ele alındığında ise TOKİ'nin kentsel dönüşümüne yönelik yetkisi olmadığı için herhangi bir kentsel dönüşüm uygulaması yapılmamış; konutların yenilenmesi gereksinimi, eski konutların yıkılarak yeniden yapılmasına finansal destek sağlanması modeli ile gerçekleştirilmiştir¹⁶¹.

3.2.2. 2003 – 2010 Arası Dönem

Ülkenin kentleşme politikalarında köklü değişikliklerin yaşanmasına neden olan 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremleri kentsel dönüşüm ihtiyacını ve bu bağlamda işlev, görev ve eksiklikleri gündeme getirmiştir. Bunun neticesi olarak, 2003 yılında devlet tarafından yürürlüğe konulan Acil Eylem Planı ile “Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği” başlatılmış ve bu çerçevede TOKİ'ye toplu konut üretiminin yanı sıra kentsel dönüşümüne yönelik uygulamalara yoğunlaşma görevi verilmiştir.

¹⁵⁹ Rana EŞKİNAT, “Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ'nin) Yeri ve Etkisi”, **Anadolu International Conference in Economics II: Post Crisis Dynamics**, Eskişehir, 15-17 Haziran 2011, s.162.

¹⁶⁰ KELEŞ, **Kentleşme Politikası**, a.g.e., s.492.

¹⁶¹ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, Kuruluş ve Tarihçe, a.g.i.s.

Bunun yansıması olarak, Konut Müsteşarlığı'na bağlı olan TOKİ; 2003 yılında önce Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na, bir yıl sonra ise hareket kabiliyetini arttırmak üzere doğrudan Başbakanlığa bağlanmıştır.

Verilen kentsel dönüşüm yetkisi bağlamında 2004'te yürürlüğe giren 5162 Sayılı “Toplu Konut Kanunu” ile TOKİ'ye ilk kez gecekondü bölgelerinin tasfiye ve iyileştirilmesine yönelik gecekondü dönüşüm projeleri geliştirme görevi verilmiştir¹⁶². Sadece gecekondü bölgeleri için verilen bu ilk kentsel dönüşüm yetkisi, 2005 yılında gerçekleştirilen yasal düzenlemelerle ülke ölçeğine yayılacak şekilde genişletilmiştir.

2004 tarihinde yürürlüğe giren 5273 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun” ile 1989 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün “arsa sertifikası” ihraç etme yetkisi TOKİ'ye devredilmiştir¹⁶³. 5393 sayılı “Belediye Kanunu” ile kentsel dönüşüm alanlarında belediyelerle proje uygulayıcısı olarak ortaklık kurma ve 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile tarihi ve kültürel varlıkların bulunduğu alanlarda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerine dâhil olma yetkileri vermiştir¹⁶⁴.

2007 tarihinde yürürlüğe giren 5609 sayılı “Gecekondü Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ise 775 sayılı “Gecekondü Kanunu” ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na verilen kentsel dönüşüm yetkisinin TOKİ'ye devredilmesi ile TOKİ'yi kentsel dönüşümde bir nevi bakanlık yetkileriyle donatmıştır¹⁶⁵.

Bu dönemde, TOKİ'nin kentsel dönüşüm yetkisini arttırmaya yönelik düzenlemelerin yanı sıra kendi kaynağını oluşturma kapasitesini arttırmaya yönelik düzenlemeler de yapılmıştır. 2003'te 4966 sayılı “Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik

¹⁶² **Resmi Gazete**, 25460 sayılı ve 05.05.2004 tarihli, 5162 Sayılı Toplu Konut Kanunu, m.4, www.resmigazete.gov.tr, (17.06.2019).

¹⁶³ **Resmi Gazete**, 25671 sayılı ve 15.12.2004 tarihli, 5273 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun, m.5, www.resmigazete.gov.tr, (25.06.2019).

¹⁶⁴ **Resmi Gazete**, 5393 sayılı Belediye Kanunu, a.g.k., m.73 ve **Resmi Gazete**, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, a.g.k., m.3.

¹⁶⁵ **Resmi Gazete**, 26476 sayılı ve 28.03.2007 tarihli, 5609 Sayılı Gecekondü Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (02.02.2020).

Yapılmasına Dair Kanun” ile TOKİ’ye, hasılat paylaşımlı projelerinde kullanmak üzere ihtiyaç duyacağı arsa ve arazileri bedelsiz olarak elde etme imkânı verilmiştir¹⁶⁶.

Söz konusu düzenlemenin yanı sıra gecekondü dönüşüm projelerinin yapılması ve kentsel dönüşüm projeleri için gerekli finansman kaynağının oluşturulması amacıyla; 2001 yılında tasfiye edilen Türkiye Emlak Bankası A.Ş. mülkiyetindeki araziler, kapatılan Arsa Ofisi’nin 64,5 milyon m² büyüklüğündeki arsaları, belediye sınırları dışında yer alan gecekondü alanlarındaki hazine arazileri ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na ait araziler bedelsiz olarak TOKİ’ye devredilmiş ya da bedelsiz devri mümkün hale getirilmiştir¹⁶⁷.

Değerlendirilebilecek arsa stokunu ciddi oranda arttıran bu düzenlemelerle, sosyal konut ve kentsel dönüşüm projelerine yönelik finansmanın da sağlandığı kar amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirebilme imkânı sağlanmıştır.

Nitekim dönemin TOKİ tarafından da TOKİ’nin asıl gelirinin Emlak Bankası, Arsa Ofisi ya da kamu kurumlarından TOKİ’ye geçen arsalarda geliştirilen kaynak geliştirme projelerinden sağlandığı ifade edilmiştir.

Ayrıca, bu dönemde elde edilen gelirlerin %90’ının kar amaçlı projelerde üretilen gayrimenkullerin satışlarından elde edildiği, böylece uzun vadede önemli bir finansal kaynak oluşturulabildiği belirtilmiştir¹⁶⁸.

Yukarıda belirtilen tüm bu düzenlemelerin ardından ülkemizde kentsel dönüşümün en önemli aktörü konumuna gelen TOKİ, 2004 yılından itibaren hem gecekondü alanlarının dönüştürülmesine hem de deprem riski açısından tehlike arz eden konut alanlarının yenilenmesine yönelik olarak birçok ilde tek başına ya da yerel yönetimlerle birlikte çok sayıda kentsel dönüşüm projesine başlamıştır.

¹⁶⁶ **Resmi Gazete**, 25192 sayılı ve 07.08.2003 tarihli, 4966 Sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, m.2, www.resmigazete.gov.tr, (02.02.2020).

¹⁶⁷ **Resmi Gazete**, 25130 sayılı ve 29.05.2003 tarihli, 4864 Sayılı Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar Ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun, m.2, www.resmigazete.gov.tr, (02.02.2020). **Resmi Gazete**, 25671 sayılı ve 15.12.2004 tarihli, 5273 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun, m.5, www.resmigazete.gov.tr, (25.06.2019). ve **Resmi Gazete**, 26476 sayılı ve 28.03.2007 tarihli, 5609 Sayılı Gecekondü Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (02.02.2020)

¹⁶⁸ Erdoğan BAYRAKTAR, **Şehirlerin Dönüşümü**, İstanbul, İmsak Ofset, 2013, s.87.

01 Ocak 2003 – 31 Aralık 2010 döneminde TOKİ tarafından üretilen toplam 500.000 adet konutun %12'si (60.000 adet) gecekondur ve kaçak yapıların tasfiyesinin yanı sıra özellikle deprem riskinin yüksek olduğu 115 bölgede başlatılan 256 kentsel dönüşüm projesi kapsamında üretilmiştir. Söz konusu konut sayısı, aynı dönemde üretilen 416.000 adet sosyal konut içerisinde %14,4'lük paya sahiptir¹⁶⁹.

TOKİ'nin Başbakanlığa bağlanmasının yanı sıra kentsel dönüşüm yetkisinin artırılmasının etkisi ile kurumsal ve finansal açıdan özerk bir yapıya kavuşan TOKİ'nin 2003-2010 döneminde gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm projelerinde iki temel yöntem uygulanmıştır¹⁷⁰.

Bu dönemde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin üçte ikisinden fazlasında; alanın boşaltılıp temizlenmesi sonrasında bu alanda hem hak sahipleri için hem de finansman amacıyla yeni konut ve işyerlerinin üretilmesi yöntemi uygulanmıştır.

Diğer uygulama yöntemi ise proje finansman modellerine dair açıklamalarda yer verildiği üzere, projedeki hak sahiplerinin var olan mülkiyet haklarının uzlaşma ve eş değerlik ilkeleri esas alınarak mülkiyeti hazine ya da belediyeye ait başka bir alana transfer edilmesi şeklinde gerçekleştirilmektedir. Bu yöntemde, tasfiye edilen alan, sahip olduğu özellikler doğrultusunda farklı konseptlerde değerlendirilmiştir.

- Tasfiye edilen alan “konut” yapılmasına uygun ise İstanbul-Ayazma, Denizli-Kurudere ya da Erzincan-Çarşı kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi “konut alanı” olarak değerlendirilmiştir.
- Tasfiye edilen alan “konut” dışında getirisi daha yüksek kullanımlar için uygunsa, İstanbul-Tepeüstü kentsel dönüşüm projesi örneğinde olduğu gibi, diğer kentsel dönüşüm projelerine finansman sağlamak amacıyla değerlendirilmiştir.
- Tasfiye edilen alan zemin özellikleri açısından yerleşime uygun değilse, İzmir-Kadifekale ve Trabzon-Zağnos kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi kent içinde bir park ya da rekreasyon alanına dönüştürülmüştür.

¹⁶⁹ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kurum Profili 2010-2011, http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOKI-11_TRK.pdf, (24.04.2015), s.4.

¹⁷⁰ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kurum Profili 2010-2011, a.g.i.s., ss.44-46.

Diğer taraftan; bu dönemde TOKİ tarafından gerçekleştirilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi; Türkiye’de projeye özel yasa (5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanun) ile gerçekleştirilmesinin yanı sıra projeye müşavirlik etmek üzere şirket hisselerinin %49,9’u TOKİ’ye ait olan TOKİ-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş. (TOBAŞ) şirketinin kurulması ile de diğer kentsel dönüşüm projelerinden ayrılmaktadır¹⁷¹.

Toplam kentsel dönüşüm yatırım maliyetinin katma değer vergisi (KDV) yaklaşık 5 milyar TL olduğu 2003-2010 arası dönemde, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli başlıca finansman modeli olmuştur¹⁷².

Kamu harcamalarını asgariye indiren bu modelin dışında –yerleşmeler için olumsuz sonuçlara neden olan – imar hakkı artışı ile üretilen konut, işyeri ve imarlı arsaların satışından elde edilen gelir modeli de proje finansmanında kullanılan bir diğer temel model olmuştur. İnşaatların özel sektöre ihale yoluyla yaptırıldığı kentsel dönüşüm projelerinde inşaat maliyetinin karşılanmasında bu finansman modeli kullanılmıştır.

Uygulanan bir diğer model ise projedeki hak sahiplerinin haklarının uzlaşma ve eş değerlik ilkeleri ile mülkiyeti hazine ya da belediyeye ait başka bir alana transfer edilmesi; boşaltılan alanda ise gelir getirici gayrimenkul projesi geliştirilmesidir. Transfer edilen alanın hazine/kamu mülkiyetinde olması ile arsa edinim maliyeti de en aza indirilebilmiştir.

TOKİ’nin kentsel dönüşüm uygulamalarında hak sahipleri de ödeme güçlerine uygun vade ve değişken fiyat endekslerini esas alan farklı ödeme planları ile borçlandırılarak, proje finansmanına dâhil edilmiştir. Bu kapsamda, hak sahiplerinin de kıymet takdir bedelleri peşinata sayılarak; yeni daire değerinin kıymet takdir bedelinden yüksek olması durumunda, aradaki fark tek endeksli (memur maaş artış oranı, TÜFE ya da ÜFE’nin en düşüğü) bir geri ödeme planına göre aylık olarak TOKİ’ye geri ödenmektedir.

Yukarıda açıklanan bu dört temel finansman kaynağı dışında, TOKİ’nin bu dönemdeki başlıca faaliyet alanlarından bir diğeri olan TOKİ’ye bedelsiz devredilen arazi ve arsalarda yapılaşmaya uygun altyapıya sahip arsa üretim projelerinden elde edilen gelir ile de kentsel dönüşüme kaynak sağlanmıştır.

¹⁷¹ TOBAŞ, TOBAŞ Hakkında, <https://www.tobas.com.tr/hakkimizda>, (25.03.2020).

¹⁷² Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kurum Profili 2010-2011, a.g.i.s., s.5.

Nitekim TOKİ'nin bu dönemine yönelik yapılan mülakatlarda, konut satışları 10-12 yıl vadeli iken, müteahhit firmalara yapılan ödemelerin ortalama 2 yıl vadeli olması nedeniyle; finansman gereksiniminin hazine arazisi satışlarıyla ve geliştirilen hasılat paylaşımı projelerinden elde edilen gelirlerle fonlandığı ifade edilmiştir¹⁷³.

2007 yılında yürürlüğe giren 5582 sayılı “Konut Finansmanı Kanunu” ile TOKİ'ye sattığı gayrimenkullerden doğan alacaklarını teminat göstererek menkul kıymet ihraç etme ile konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacaklarının ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devir alınabilmesi ve devir edilebilmesi yetkileri verilmiştir¹⁷⁴. Ancak bu yenilikçi finansman modellerinden yararlanılmamıştır.

Bu dönemde kentsel dönüşüm projelerinin dışında ayrıca, 1997 tarihli “Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği” hükümlerine göre toplu konut yapımcılarına (kooperatiflere, kooperatif birliklerine, sosyal yardımlaşma kurumlarına, yapımcılara satmak üzere konut üreten gerçek ve tüzel kişilere) kredi desteğinde bulunulmuştur¹⁷⁵. Bu kapsamda, inşaat sürecinde yaşanan maliyet artışı nedeniyle tamamlanamayan toplam 40 bin konuttan oluşan kooperatif inşaatları için kredi olanağı sunulmuştur¹⁷⁶.

Sonuç olarak, 2003 öncesinde konut finansmanına yoğunlaşmasının yanı sıra konut kooperatiflerine kredi sağlayan TOKİ, 2003 sonrasında kentsel dönüşüm uygulamalarına geçmiştir. Bu dönemde verilen yetkilerle uygulanmaya başlanan kentsel dönüşüm faaliyetleri, merkezi bütçeden pay alınmadan, TOKİ'nin kendi gelirini üretme kapasitesi kullanılarak ve hak sahipleri borçlandırılarak finanse edilmiştir.

3.2.3. 2011 – 2013 Arası Dönem

2004 yılında ilk kez kentsel dönüşüm yetkisinin verilmesi ile ülke genelinde çok sayıda kentsel dönüşüm projesine başlayan TOKİ'de 2011 – 2013 arası dönem, 2014 yılının ilk çeyreği dâhil kentsel dönüşüm ve konut üretim faaliyetlerinin azaldığı ve genel olarak önceki dönemde başlatılan projelerin tamamlandığı dönem olarak öne çıkmaktadır.

¹⁷³ Erdoğan BAYRAKTAR, -TOKİ 2007-2011 Dönemi Başkanı- “TOKİ'nin 2003 – 2010 Dönemi Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri” konulu görüşme, İstanbul, 23/01/2020.

¹⁷⁴ **Resmi Gazete**, 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, a.g.k., m.6.

¹⁷⁵ **Resmi Gazete**, 23019 sayılı ve 14.06.1997 tarihli “Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği”, m.6,7, www.resmigazete.gov.tr, (02.02.2020).

¹⁷⁶ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, Kurum Profili 2010-2011, a.g.i.s., s.132.

Bu durumun oluşmasında, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un da etkisi olup; söz konusu kanun ve uygulama yönetmeliği kapsamında “riskli alan” ilan edilen yerlerde yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm faaliyetlerinde artış yaşanmış ve söz konusu faaliyetler ağırlıklı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yerel yönetimler tarafından yürütülmeye başlanmıştır.

Nitekim 01 Ocak 2011 – 31 Aralık 2013 döneminde üretilen 149.050 adet konutun dörtte birlik kısmı (37.997 adet konut) tek başına ya da proje ortağı olarak başlatılan ya da önceki dönemden devam eden 37 adet kentsel dönüşüm projesi kapsamında üretilmiştir. Toplam kentsel dönüşüm yatırım maliyetinin KDV dâhil yaklaşık 1.42 milyar TL olduğu bu dönemde; üretilen konut sayısında kentsel dönüşüm amaçlı konut üretiminin payı, 2003-2010 dönemine göre iki kat artış göstermekle birlikte; konut adedi olarak, önceki döneme göre %37 azalmıştır. Diğer taraftan; kentsel dönüşüm kapsamında üretilen konut sayısı, aynı dönemde üretilen 138.784 adet sosyal konut içerisinde %27’lik paya sahip olup; bu oranda da önceki döneme (%14) göre yaklaşık iki kat artış söz konusudur¹⁷⁷.

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modelinin kullanımı, azalan konut üretimine paralel olarak azalmıştır. Buna karşılık, imar hakkı artışı ile üretilen konut, işyeri ve imarlı arsaların satışından elde edilen gelir ile hak sahiplerinin değişken vade ve fiyat endekslerini esas alan ödeme planları ile borçlandırılması kentsel dönüşüm projelerindeki temel finansman modelleri olmuştur.

Ayrıca altyapılı imarlı arsa üretim projelerinden elde edilen gelirle de kentsel dönüşüme kaynak sağlanmaya devam edilmiştir.

3.2.4. 2014 – 2018 Arası Dönem

2014 yılı Nisan ayında TOKİ’de gerçekleşen yönetim değişikliği sonrasında TOKİ’nin yeni başkanı tarafından “önümüzdeki dönemde kentsel dönüşüm çalışmalarına ağırlık verileceği ve bu kapsamda TOKİ’nin üreteceği konutların %40-50’sinin kentsel dönüşüm içerikli olmasının hedeflendiği” ifade edilmiştir¹⁷⁸.

¹⁷⁷ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kurum Profili 2013, http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOKI-13_TRK.pdf, (24.04.2015), s.9.

¹⁷⁸ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, <https://www.toki.gov.tr/haber/toki-baskani-mehmet-ergun-turan-toki-onumuzdeki-donemde-kentsel-donusume-agirlik-verecek>, (03.02.2020).

Bu dönemde, ağırlıklı olarak 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamındaki kentsel dönüşüm projelerine öncelik verilmiş ve 01 Ocak 2014 – 31 Aralık 2018 arası dönemde ülke genelin 45.024 adet konuttan oluşan 79 adet kentsel dönüşüm projesi yürütülmüştür. Buna göre, bu dönemde üretilen toplam 188.522 adet konutun %23,9’u kentsel dönüşüm projeleri kapsamında üretilmiş olup; %40-50 hedefinin ancak yarısına ulaşılabilmiştir¹⁷⁹.

Çalışma kapsamında, TOKİ’nin bu dönemine ilişkin gerçekleştirilen mülakatta, bu durumun nedeni olarak; uzlaşma süreçlerinde yaşanan sorunlardan dolayı projelerin tamamlanamaması, yargı kararlarına istinaden bazı proje sürelerinin uzaması, proje ortağı yerel yönetimlerle yaşanan sorunlar ya da TOKİ’nin yatay mimari konsepti ile geliştirdiği dönüşüm projelerinde başta öngörülen sayıda konutun üretilmemesi gösterilmiştir¹⁸⁰.

Bu dönemde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında, TOKİ geçmişten günümüze tercih edilen modellerin kullanılmasına devam etmiştir. Bu bağlamda özellikle, kentsel dönüşüm projelerinde önemli bir maliyet unsuru olan arsa edinim maliyetini bertaraf etmek amacı ile hazine arsalarının bedelsiz devri sağlanmaya çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin niteliğine göre hak sahiplerinin borçlandırılması da tercih edilen bir diğer temel finansman yöntemi olmuştur¹⁸¹.

Diğer yandan rantın yüksek olduğu yerlerde gelir/hasılat paylaşımı yöntemi ile üst gelir grubuna yönelik konut üretilerek, elde edilen gelirin düşük getirili ya da getirisi olmayan kentsel dönüşüm projeleri de dâhil TOKİ’nin diğer uygulamalarının finansmanı için kullanılması uygulaması bu dönemde tekrar ön plana çıkmakla birlikte; kullanım yoğunluğu 2014 öncesi döneminin gerisinde kalmıştır. 2014 sonrası dönemde “yatay mimari” konseptine geçilmesinin sonucu olarak, imar hakkı artışı ve satış kabiliyeti olan bölgelerde finansman amaçlı konut, işyeri ve arsa üretilerek, elde edilen gelirin projelerin finansmanında kullanım yoğunluğu da azalmıştır¹⁸².

¹⁷⁹ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı,** Toplu Konut Üretim Raporu 2018, <http://www.toki.gov.tr/faaliyetler/2018>, (05.02.2020).

¹⁸⁰ Mehmet Ergün TURAN, -TOKİ 2014-2018 Dönemi Başkanı- “TOKİ’nin 2014 – 2018 Dönemi Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri” konulu görüşme, İstanbul: 07/02/2020.

¹⁸¹ Uğur İNAN, -TOKİ İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı- “TOKİ’nin 2014 – 2018 Dönemi Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri” konulu görüşme, İstanbul, 07/02/2020.

¹⁸² Gürol KONYALIOĞLU, -TOKİ Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı- “TOKİ’nin 2014 – 2018 Dönemi Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri” konulu görüşme, Ankara, 04/02/2020.

TOKİ'nin bu dönemi, Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'ne geçilmesinin ardından yürürlüğe giren 09.07.2018 tarihli ve 703 sayılı "Anayasada Yapılan Değişikliklere Uyum Sağlanması Amacıyla Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" uyarınca TOKİ'nin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanması ile tamamlanmıştır¹⁸³.

3.2.5. 2018 ve Sonrası Dönem

TOKİ'nin 2018 yılı Temmuz ayında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanması ile birlikte, 2004 yılından itibaren Türkiye'de kentsel dönüşüm projeleri için en yetkili kuruluş olan TOKİ'nin kentsel dönüşümdeki rolünü Bakanlık üstlenmiştir. Bu doğrultuda, gecekondü önleme bölgelerinde ve yerel yönetimlerin başvurularının değerlendirmeleri neticesinde imzalanan ön protokoller ile başlatılan kentsel dönüşüm projelerinin yanı sıra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından TOKİ'nin yetkilendirildiği alanlarda kentsel dönüşüm çalışmaları yürütölmeye başlanmıştır.

TOKİ'nin Bakanlığa bağlandığı 2018 yılı Temmuz ayından 2019 yılı sonuna kadar toplam 8.295 adet konutun üretildiğı 11 kentsel dönüşüm projesi tamamlanmış; ayrıca,13'ü TOKİ ve yerel yönetim işbirliğine dayalı ve 38'i Bakanlık tarafından TOKİ'ye tevdi edilen olmak üzere toplam 51 adet kentsel dönüşüm projesine de başlanmıştır. Toplam 13,9 milyon m² büyüklüğe sahip alanlarda başlatılan bu kentsel dönüşüm projeleri ile önümüzdeki 3-5 yıllık süreçte üretilmesi hedeflenen toplam 320 bin konutun 85 bini (yıllık 20-25 bin adet) kentsel dönüşüm kapsamında üretilmiş olacaktır¹⁸⁴.

TOKİ'nin 2018 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanmasının ardından Bakanlık ile TOKİ arasında 19.02.2019 tarihinde "6306 sayılı Kanun Kapsamında Yürütölecek Projelerde İşbirliği Yapılmasına İlişkin Protokol" imzalanmıştır. Böylece TOKİ, Bakanlık tarafından kentsel dönüşüm yapılması kararı verilen projelerde, proje sürecinin sadece mimari ve uygulamaya esas mühendislik projelerinin hazırlanması ile inşaat yapım işleri için görevlendirilmeye başlanmıştır. Söz konusu Protokol'de, Bakanlık tarafından TOKİ'ye tevdi edilen işlerin maddi karşılığının ise Bakanlıkça nakit ve avans

¹⁸³ Resmi Gazete, 30473 sayılı ve 09.07.2018 tarihli, 703 Sayılı Anayasada Yapılan Değişikliklere Uyum Sağlanması Amacıyla Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, m.5, www.resmigazete.gov.tr, (03.02.2020).

¹⁸⁴ Bedri Sinan GÜL, -TOKİ İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı- "TOKİ'nin 2018 Sonrası Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri" konulu görüşme, İstanbul, 19/09/2020.

ödeme şeklinde ya da 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında TOKİ’ye devredilecek taşınmazların TOKİ tarafından satış, hasılat paylaşımı vb. yöntemlerle değerlendirilmesiyle elde edilecek gelirin Bakanlık payına düşen %80’inden (%20’si ise doğrudan TOKİ’nin olacaktır) mahsup edilmesi şeklinde ödenmesi hükmü yer almaktadır¹⁸⁵.

TOKİ’nin 2018 sonrası dönemde, Bakanlık tarafından tevdi edilen kentsel dönüşüm projeleri dışında, kendi tasarrufuyla ya da yerel yönetimlerin talepleri doğrultusunda gittikçe azalan sayıda başlattığı kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında ise önceki dönemlerde kullanılan modeller kullanılmaya devam etmiştir. Yani önceki dönemlerde olduğu gibi yapılan harcamalar konut/işyeri maliyetlerine yansıtılmakta, yatay mimari yaklaşımı dikkate alınarak proje kapsamında sınırlı imar hakkı artışı ile finansman amaçlı konut, işyeri ve imarlı arsa üretilmekte ve hak sahiplerinin kıymet takdir bedelleri peşinata sayılarak uygun koşullarda borçlandırılmaktadır¹⁸⁶.

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm yetkisi verildiği 1984 yılından, Bakanlık bünyesine alındığı 2018 yılına kadar ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli aktörü olan TOKİ tarafından, 2004 yılından 2020 yılı Eylül ayı sonuna kadar tek başına ya da farklı kurumlarla yapılan işbirlikleri ile ülke genelinde 66 il ve 185 ilçede toplam 334 adet kentsel dönüşüm projesi başlatılmıştır. Başlatılan 334 kentsel dönüşüm projesinden uygulama süreci devam eden 284 adet projenin 119’u 2020 yılı Eylül ayı sonu itibari ile tamamlanmış ve bu projeler kapsamında üretilen 151.316 adet konut hak sahiplerine teslim edilmiştir. 2020 yılı Eylül ayı sonu itibariyle, Bakanlık tarafından tevdi edilen projeler de dahil olmak üzere uygulama süreci devam eden 165 adet kentsel dönüşüm projesi kapsamında 241.136 adet konut projelendirilmiş olup, yaklaşık yarısına (%47) karşılık gelen 113.978 adet konutun üretim süreci devam etmektedir¹⁸⁷.

TOKİ’nin kurulduğu 1984 yılından 2020 yılı Eylül ayı sonuna kadar ürettiği toplam konut sayıları ile kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında üretilen ve üretilecek toplam konut sayıları, dönemsel ayrıma göre Tablo 3.2’de yer almaktadır.

¹⁸⁵ Bedri Sinan GÜL, -TOKİ İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı- a.g.g.

¹⁸⁶ Bedri Sinan GÜL, -TOKİ İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı- a.g.g.

¹⁸⁷ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, Proje Tipine Göre Uygulamalar, <http://www.toki.gov.tr/proje-tipine-gore-uygulamalar>, (06.02.2020).

Tablo 3.2: 1984’ten Bugüne TOKİ’nin İnşa Ettiği Konut Miktarı (Adet)

Dönemler	İnşa Edilen Toplam Konut Miktarı	Kentsel Dönüşüm Maksadıyla İnşa Edilen Konut Miktarı
1984 – 2002	43.130	0
2003 – 2010	500.000	60.000
2011 – 2013	149.050	37.997
2014 – 2018	188.522	45.024
2018 – 2020	85.327	8.295
Toplam	966.029	151.316

Kaynak: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kuruluş ve Tarihçe, a.g.i.s., Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kurum Profili 2010-2011, a.g.i.s., s.4, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kurum Profili 2013, a.g.i.s., s.9, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Toplu Konut Üretim Raporu 2018, a.g.r., Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Proje Tipine Göre Uygulamalar, <http://www.toki.gov.tr/proje-tipine-gore-uygulamalar>, (06.02.2020), Bedri Sinan GÜL, -TOKİ İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı- a.g.g., Gürol KONYALIOĞLU, -TOKİ Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı- a.g.g., Ender TURGUT, -TOKİ Kentsel Dönüşüm Şube Müdürü- “TOKİ’nin 2018 Sonrası Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri” konulu görüşme, Ankara: 25/09/2020.

3.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri ve Finansmanı

Türkiye’deki kentsel dönüşüm örneklerinin incelendiği bu bölüm; incelenecek kentsel dönüşüm proje örneklerinin belirlenmesi ile incelenen kentsel dönüşüm projelerinin genel özellikleri, finansman yapıları, finansman kurgularına yönelik değerlendirme ile projelerin ekonomik kriz dönemlerinde finansmanı şeklinde ele alınmıştır.

3.3.1. İncelenecek Kentsel Dönüşüm Proje Örneklerinin Belirlenmesi

Türkiye ölçeğinde irdelenecek kentsel dönüşüm örnekleri, çeşitli faktörlerin sentezlenmesiyle iki aşamalı bir süreç ile belirlenmiştir. Çalışmanın ilk aşamasında, ülkemizdeki kentleşme dinamiklerini yansıtan çeşitli göstergeler dikkate alınarak birbiriyle benzeşen kentler gruplandırılmıştır. İkinci aşamada ise kent gruplarından, ülkemizdeki farklı nitelikteki kentsel dönüşüm uygulamalarını yansıtan proje örnekleri belirlenmiştir.

- İlk Aşama: Kentlerin Çeşitli Kentleşme Dinamikleriyle Gruplandırılması

Kentlerin belirlenmesinde; “Türkiye İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflandırması”, “İllerin Deprem Riski”, “İllerin Sosyo Ekonomik Gelişmişliği”, “İl Bazında Gayri Safi Yurt İçi Hasıla” ile “Kentsel Dönüşüm Uygulama Yoğunluğu” verileri kullanılmıştır.

Kentlerin gruplandırılmasında ilk olarak, 2002/4720 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 2002 yılında bölgesel politikaların çerçevesinin belirlenmesi amacıyla oluşturulan İstatistikî Bölge Birimleri esas alınmıştır (Bkz. Tablo 3.3).

Tablo 3.3: İstatistiki Bölge Birimlerine Göre İllerin Gruplandırılması

Bölge - Düzey 1	Alt Bölge - Düzey 2	İller – Düzey 3
TR1 İstanbul	TR10 İstanbul Alt Bölgesi	İstanbul
TR2 Batı Marmara	TR21 Tekirdağ Alt Bölgesi	Edirne, Kırklareli, Tekirdağ
	TR22 Balıkesir Alt Bölgesi	Balıkesir, Çanakkale
TR3 Ege	TR31 İzmir Alt Bölgesi	İzmir
	TR32 Aydın Alt Bölgesi	Aydın, Denizli, Muğla
	TR33 Kütahya Alt Bölgesi	Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak
TR4 Doğu Marmara	TR41 Bursa Alt Bölgesi	Bilecik, Bursa, Eskişehir
	TR42 Kocaeli Alt Bölgesi	Bolu, Düzce, Kocaeli, Sakarya, Yalova
TR5 Batı Anadolu	TR51 Ankara Alt Bölgesi	Ankara
	TR52 Konya Alt Bölgesi	Karaman, Konya
TR6 Akdeniz	TR61 Antalya Alt Bölgesi	Antalya, Burdur, Isparta
	TR62 Adana Alt Bölgesi	Adana, Mersin
	TR63 Hatay Alt Bölgesi	Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye
TR7 Orta Anadolu	TR71 Kırıkkale Alt Bölgesi	Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir, Niğde, Nevşehir
	TR72 Kayseri Alt Bölgesi	Kayseri, Sivas, Yozgat
TR8 Batı Karadeniz	TR81 Zonguldak Alt Bölgesi	Bartın, Karabük, Zonguldak
	TR82 Kastamonu Alt Bölgesi	Çankırı, Kastamonu, Sinop
	TR83 Samsun Alt Bölgesi	Amasya, Çorum, Samsun, Tokat
TR9 Doğu Karadeniz	TR90 Trabzon Alt Bölgesi	Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon
TRA Kuzeydoğu Anadolu	TRA1 Erzurum Alt Bölgesi	Bayburt, Erzincan, Erzurum
	TRA2 Ağrı Alt Bölgesi	Ağrı, Ardahan, Iğdır, Kars
TRB Ortadoğu Anadolu	TRB1 Malatya Alt Bölgesi	Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli
	TRB2 Van Alt Bölgesi	Bitlis, Hakkari, Muş, Van
TRC Güneydoğu Anadolu	TRC1 Gaziantep Alt Bölgesi	Adıyaman, Gaziantep, Kilis
	TRC2 Şanlıurfa Alt Bölgesi	Diyarbakır, Şanlıurfa
	TRC3 Mardin Alt Bölgesi	Batman, Mardin, Siirt, Şırnak

Kaynak: T.C. Kalkınma Bakanlığı, Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi 2014-2023 Raporu, Ankara, 2014, s.31.

Ülkemizde kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran ve kentsel dönüşümün ülke çapında bir seferberlik halinde uygulanmasında en önemli faktör “deprem riski” olduğu için; Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından kamu ve üniversite işbirliği ile hazırlanan ve en son 2018 yılında güncellenerek 2019 yılında yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası” verisi de kullanılmıştır (Bkz. Tablo 3.4).

Tablo 3.4: Deprem Tehlikesine Göre İllerin Gruplandırılması

Deprem Tehlikesi	İller
En Yüksek Tehlike (en büyük yer ivmesi 0,5)	Afyon, Amasya, Aydın, Balıkesir, Bingöl, Bolu, Bursa, Çankırı, Çorum, Denizli, Düzce, Elazığ, Erzincan, Erzurum, Hatay, İstanbul, İzmir, K.Maraş, Karabük, Kocaeli, Kütahya, Malatya, Manisa, Muğla, Muş, Sakarya, Tekirdağ, Tokat, Yalova
Yüksek Tehlike (en büyük yer ivmesi 0,4)	Adıyaman, Ardahan, Bitlis, Burdur, Çanakkale, Hakkari, Siirt, Tunceli, Van
Orta Tehlike (en büyük yer ivmesi 0,3)	Ağrı, Antalya, Bilecik, Isparta, Osmaniye, Şırnak, Uşak
Orta-Düşük Tehlike (en büyük yer ivmesi 0,2)	Adana, Bartın, Bayburt, Eskişehir, Iğdır, Kastamonu, Kayseri, Kilis, Rize, Samsun, Sivas, Zonguldak
Düşük Tehlike (en büyük yer ivmesi 0,1)	Aksaray, Ankara, Artvin, Diyarbakır, Edirne, Gaziantep, Giresun, Gümüşhane, Kars, Kırıkkale, Kırklareli, Niğde, Ordu, Sinop, Trabzon
En Düşük Tehlike (en büyük yer ivmesi 0,0)	Batman, Karaman, Kırşehir, Konya, Mardin, Mersin, Nevşehir, Şanlıurfa, Yozgat

Kaynak: T.C. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, Türkiye Deprem Tehlike Haritası, <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>, (25.10.2019) verileri ile illerin merkez yerleşim alanlarının çakıştırılarak tarafımızca hazırlanmıştır.

Kentsel dönüşüm gereksiniminin ortaya çıkmasında sosyo ekonomik faktörlerin kritik önemde olmasından hareketle; ülkemizdeki illerin sosyo-ekonomik gelişmişliğine yönelik olarak yapılmış en güncel çalışma olan “İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması” çalışması kullanılmıştır (Bkz. Tablo 3.5).

Tablo 3.5: Sosyo-Ekonomik Gelişmişliğe Göre İllerin Gruplandırılması

Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Düzeyi	Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Düzeyinin Kapsadığı İller*
1.Kademe Gelişmiş İller	Ankara, Antalya, Bursa, Eskişehir, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Muğla, Tekirdağ
2.Kademe Gelişmiş İller	Aydın, Balıkesir, Bilecik, Bolu, Çanakkale, Denizli, Edirne, Isparta, Karabük, Kayseri, Kırklareli, Konya, Manisa, Sakarya, Yalova
3.Kademe Gelişmiş İller	Adana, Burdur, Düzce, Gaziantep, Karaman, Kırıkkale, Kütahya, Mersin, Rize, Samsun, Trabzon, Uşak, Zonguldak
4.Kademe Gelişmiş İller	Afyonkarahisar, Aksaray, Amasya, Artvin, Bartın, Çorum, Elazığ, Erzincan, Hatay, Kastamonu, Kırşehir, Malatya, Nevşehir, Sivas
5.Kademe Gelişmiş İller	Bayburt, Çankırı, Erzurum, Giresun, Gümüşhane, Kahramanmaraş, Kilis, Niğde, Ordu, Osmaniye, Sinop, Tokat, Tunceli, Yozgat
6.Kademe Gelişmiş İller	Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bingöl, Bitlis, Diyarbakır, Hakkari, Iğdır, Kars, Mardin, Muş, Siirt, Şanlıurfa, Şırnak, Van

Kaynak: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü, İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması SEGE-2017 Raporu, Yayın Sayı:3, Ankara, 2019, s.37.” verileri kullanılarak tarafımızca hazırlanmıştır.

* İller alfabetik sırayla yazılmıştır.

Farklı ekonomik gelişmişliğe sahip kentlerden proje örnekleri seçmek amacıyla “İl Bazında GSYH” verisi kullanılarak, 81 il 5 kademeye ayrılmıştır (Bkz. Tablo 3.6).

Tablo 3.6: 2019 Yılı Gayri Safi Yurtiçi Hâsılaya Göre İllerin Gruplandırılması

Kategori	Değer (GSYH Payı - %)	İller
En Yüksek	2,91 – 31,02	Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir, Kocaeli
Yüksek	1,00 – 2,90	Adana, Balıkesir, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Kayseri, Konya, Manisa, Mersin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ
Orta	0,40 – 0,99	Afyonkarahisar, Aydın, Çanakkale, Çorum, Diyarbakır, Edirne, Elazığ, Erzurum, Isparta, Kahramanmaraş, Kırklareli, Kütahya, Malatya, Mardin, Ordu, Osmaniye, Sivas, Şanlıurfa, Trabzon, Van, Zonguldak
Düşük	0,20 – 0,39	Adıyaman, Ağrı, Aksaray, Amasya, Batman, Bilecik, Bolu, Burdur, Düzce, Erzincan, Giresun, Karabük, Karaman, Kastamonu, Kırıkkale, Kırşehir, Muş, Nevşehir, Niğde, Rize, Şırnak, Tokat, Uşak, Yozgat
En Düşük	0-00 – 0,19	Ardahan, Artvin, Bartın, Bayburt, Bingöl, Bitlis, Çankırı, Gümüşhane, Hakkâri, Iğdır, Kars, Kilis, Siirt, Sinop, Tunceli

Kaynak: TÜİK tarafından il bazında 2019 yılı GSYH verilerinin Covid 19 pandemisi nedeniyle ertelenmesi nedeniyle; **TEPAV**, Gece Işıklarıyla İl Bazında GSYH Tahmini: 2019’da 81 İlin Kişi Başı Geliri, https://www.tepav.org.tr/upload/files/16022168367.Gece_Isiklariyla_Il_Bazinda_GSYH_Tahmini_2019_d_a_81_Ilin_Kisi_Basi_Geliri.pdf, (11.11.2020), ss.2-10 verileri derlenerek, tarafımızca hazırlanmıştır.

Ülkemizde 1999 yılında yaşanan depremlerin, kentsel dönüşüm açısından kırılma noktası teşkil etme durumu referans alınarak; 2000’den 2019 yılı sonuna kadar 81 ilde kamu ve/veya özel sektör tarafından başlatılan kentsel dönüşüm proje sayıları belirlenmiş ve ardından iller, kentsel dönüşüm yoğunluğuna göre sınıflandırılmıştır (Bkz. Tablo 3.7).

Tablo 3.7: İllerin 2000-2019 Dönemi Kentsel Dönüşüm Yoğunluğuna Göre İllerin Gruplandırılması

Kategori	Adet	İller
En Yüksek	50’den Fazla	Ankara, Bursa, İstanbul, Konya
Yüksek	31 – 50 Arası	Adana, Antalya, İzmir, Trabzon
Orta	21– 30 Arası	Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, G.Antep, Kocaeli, Sakarya, Samsun
Düşük	11 – 20 Arası	Aydın, Bolu, Denizli, Hatay, Kayseri, Malatya, Mersin, Nevşehir, Şanlıurfa
En Düşük	0 – 10 Arası	Adıyaman, Afyon, Ağrı, Aksaray, Amasya, Ardahan, Artvin, Balıkesir, Bartın, Batman, Bayburt, Bilecik, Bingöl, Bitlis, Burdur, Çanakkale, Çankırı, Çorum, Düzce, Edirne, Elazığ, Erzincan, Giresun, Gümüşhane, Hakkâri, Iğdır, Isparta, K.Maraş, Karabük, Karaman, Kars, Kastamonu, Kırıkkale, Kırklareli, Kırşehir, Kilis, Kütahya, Mardin, Manisa, Muğla, Muş, Niğde, Ordu, Osmaniye, Rize, Siirt, Sinop, Sivas, Şırnak, Tekirdağ, Tokat, Tunceli, Uşak, Van, Yozgat, Zonguldak

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile belediyelerin kurumsal web sayfalarında kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili verilerinin derlenmesi ile tarafımızca hazırlanmıştır.

Yukarıda açıklanan verilerin belli bir sistematik dahilinde ilişkilendirilmesi ile kentsel dönüşüm proje örneklerinin seçileceği iller belirlenmiştir (Bkz. Tablo 3.8).

Tablo 3.8: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Seçileceği İlleri Belirleme Kriterleri

Kriterler		Kriterlere Göre İl Seçimi
Kriter 1	Türkiye İstatistiki Bölge Sınıflandırması	- 12 Farklı Düzey 1’den En Az 1 İl - 29 Farklı Düzey2’nin En az %50’sinden En Az 1 İl
Kriter 2	İllerin Deprem Riski	- 6 Farklı Deprem Tehlikesi Grubundan En Az 1 İl - %50’si Yüksek Tehlikeli (0,4 ve 0,5) İller’den - En Az %20’si Orta Tehlikeli (0,2 ve 0,3) İller’den - En Az %10’u Düşük Tehlikeli (0 ve 0,1) İller’den
Kriter 3	İllerin Sosyo Ekonomik Gelişmişliği	- 6 Farklı Kademe’den En Az 1 İl - İllerin En Az %20’si En Gelişmiş İller’den - İllerin En Az %50’si 1-2-3. Gelişmiş İller’den - İllerin En Az %20’si En Az Gelişmiş İller’den
Kriter 4	İllerin Toplam Gayrisafi Yurtiçi Hasıladan Aldıkları Pay	- 5 farklı Kategoriden En Az 1 İl - İllerin En Az 1/3’ü İlk 2 Kategorideki İller’den - İllerin En Az 1/3’ü Son 2 Kategorideki İller’den
Kriter 5	İllerin Kentsel Dönüşüm Yoğunluğu	- 5 farklı Kategoriden En Az 1 İl - İlk 2 Kategorinin Tamamı - İlk 3 Kategorideki İllerin En Az 1/3’ü

Kaynak: Kentleşme dinamiklerine göre yapılan gruplandırma çerçevesinde tarafımızca hazırlanmıştır.

Türkiye’de kentleşme dinamiklerine göre yapılan gruplandırma doğrultusunda, kentsel dönüşüm projelerinin seçileceği 29 il belirlenmiş olup; belirlenen illerin, kriterler açısından sahip oldukları özellikler Tablo 3.9’da, belirlenen illerin kriteri karşılama düzeyleri ise Tablo 3.10’da gösterilmiştir.

- İkinci Aşama: İncelenecek Kentsel Dönüşüm Örneklerinin Belirlenmesi

İncelenmek üzere kentsel dönüşüm projelerinin seçileceği 29 ilde tamamlanan ya da uygulaması devam eden kentsel dönüşüm projelerinin belirlenmesinde aşağıda detayları açıklanan birincil (önem) ve ikincil (öncelik) faktörler esas alınmıştır.

Birincil (Önem) Faktörler kapsamında dört faktör esas alınmıştır. Faktör 1-1; 1999 sonrası ülkemizde şehircilik ve kentsel dönüşümüne yönelik çalışmalar (tez, makale, vb.) ile etkinliklerde (konferans vb.) sunulan bildirilerde kentsel dönüşüm uygulama örneği olarak yer verilmesi olarak tanımlanmıştır. Faktör 1-2; kentsel dönüşümün farklı türlerini (gecekondu dönüşüm, geleneksel merkezin canlandırılması, sanayi/liman dönüşümü vb.) yansıması olarak tanımlanmıştır. Faktör 1-3; farklı müdahale yöntemlerinin (kentsel

yenileme, kentsel iyileştirme, kentsel koruma) kullanıldığı uygulamaları yansıtmaları olarak tanımlanmıştır. Faktör 1-4; Türkiye'nin kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan kırılma dönemlerinden uygulama örneklerinin yansıtılması olarak tanımlanmıştır.

Tablo 3.9: Türkiye’de İncelenecek Kentsel Dönüşüm Projelerinin Seçileceği İller

Projelerin Seçileceği İller	Kriter 1 İstatistikî Bölge	Kriter 2 Depremsellik	Kriter 3 Gelişmişlik	Kriter 4 GSYH'den Alınan Pay	Kriter 5 Dönüşüm Yoğunluğu
Adana	TR6 – TR62	Orta-Düşük	2.Kademe	Yüksek	Yüksek
Afyonkarahisar	TR3 – TR33	En Yüksek	4.Kademe	Orta	En Düşük
Ağrı	TRA – TRA2	Orta	6.Kademe	Düşük	En Düşük
Ankara	TR5 – TR51	Düşük	1.Kademe	En Yüksek	En Yüksek
Antalya	TR6 – TR61	Orta	1.Kademe	En Yüksek	Yüksek
Bingöl	TRB – TRB1	En Yüksek	6.Kademe	En Düşük	En Düşük
Bolu	TR4 – TR42	En Yüksek	2.Kademe	Düşük	Düşük
Bursa	TR4 – TR41	En Yüksek	1.Kademe	En Yüksek	En Yüksek
Çankırı	TR8 – TR82	En Yüksek	5.Kademe	En Düşük	En Düşük
Denizli	TR3 – TR32	En Yüksek	2.Kademe	Yüksek	Düşük
Diyarbakır	TRC – TRC2	Düşük	6.Kademe	Orta	Orta
Düzce	TR4 – TR42	En Yüksek	4.Kademe	Düşük	En Düşük
Edirne	TR2 – TR21	Düşük	2.Kademe	Orta	En Düşük
Erzincan	TRA – TRA1	En Yüksek	4.Kademe	Düşük	En Düşük
Eskişehir	TR4 – TR41	Orta-Düşük	1.Kademe	Yüksek	Orta
Hatay	TR6 – TR63	En Yüksek	4.Kademe	Yüksek	Düşük
İstanbul	TR1 – TR10	En Yüksek	1.Kademe	En Yüksek	En Yüksek
İzmir	TR3 – TR31	En Yüksek	1.Kademe	En Yüksek	Yüksek
Kars	TRA – TRA2	Düşük	6.Kademe	En Düşük	En Düşük
Kırıkkale	TR7 – TR71	Düşük	4.Kademe	Düşük	En Düşük
Kocaeli	TR4 – TR42	En Yüksek	1.Kademe	En Yüksek	Orta
Konya	TR5 – TR52	En Düşük	2.Kademe	Yüksek	En Yüksek
Muş	TRB – TRB2	En Yüksek	6.Kademe	Düşük	En Düşük
Nevşehir	TR7 – TR71	En Düşük	4.Kademe	Düşük	Düşük
Sakarya	TR4 – TR42	En Yüksek	2.Kademe	Yüksek	Orta
Samsun	TR8 – TR83	Orta-Düşük	3.Kademe	Yüksek	Orta
Şırnak	TRC – TRC3	Orta	6.Kademe	Düşük	En Düşük
Trabzon	TR9 – TR90	Düşük	3.Kademe	Orta	Yüksek
Van	TRB – TRB2	Yüksek	6.Kademe	Orta	En Düşük

İkincil (Öncelik) Faktörler kapsamında beş faktör esas alınmıştır. Faktör 2-1; Türkiye'nin farklı istatistikî bölge birimlerinden örneklerin yansıtılması olarak tanımlanmıştır. Faktör 2-2; Türkiye’de deprem riskinin yüksek olduğu illerden örneklerin yansıtılması olarak tanımlanmıştır. Faktör 2-3; Türkiye’de farklı sosyo-ekonomik

gelişmişliğe sahip illerden örneklerin yansıtılması olarak tanımlanmıştır. Faktör 2-4; Türkiye’de Gayri Safi Yurtiçi Hasıla’dan farklı paylar alan illerden örneklerin yansıtılması olarak tanımlanmıştır. Faktör 2-5; Türkiye’de farklı kentsel dönüşüm yoğunluğuna sahip illerden örneklerin yansıtılması olarak tanımlanmıştır.

Tablo 3.10: Türkiye’de Belirlenen İllerin Kriterleri Karşılama Düzeyi

Kriterler	Alt Bileşenleri	Değer	Düzey
Kriter 1 Türkiye İstatistiki Bölge Sınıflandırması	- 12 Farklı Düzey 1’den En Az 1 İl	12 Düzey 1	%100
	- 29 Farklı Düzey 2’nin En Az %50’sinden En Az 1 İl	22 Düzey 2	%76
Kriter 2 İllerin Deprem Riski	- 6 Farklı Deprem Tehlikesi Grubundan En Az 1 İl	6 Grup	%100
	- %50’si Yüksek Tehlikeli (0,4 ve 0,5) İller’den	15 İl	%51
	- En Az %20’si Orta Tehlikeli (0,2 ve 0,3) İller’den	6 İl	%20
	- En Az %10’u Düşük Tehlikeli (0 ve 0,1) İller’den	8 İl	%28
Kriter 3 İllerin Sosyo Ekonomik Gelişmişliği	- 6 Farklı Kademe’den En Az 1 İl	6 Kademe	%100
	- İllerin En Az %20’si En Gelişmiş İller’den	7 İl	%24
	- İllerin En Az %50’si 1-2-3. Gelişmiş İller’den	15 İl	%52
	- İllerin En Az %20’si En Az Gelişmiş İller’den	7 İl	%24
Kriter 4 İllerin Gayrisafi Yurtiçi Hasıladan Aldıkları Pay	- 5 farklı Kategoriden En Az 1 İl	5 Kategori	%100
	- İllerin En Az 1/3’ü İlk 2 Kategorideki İller’den	13 İl	%45
	- İllerin En Az 1/3’ü Son 2 Kategorideki İller’den	11 İl	%38
Kriter 5 İllerin Kentsel Dönüşüm Yoğunluğu	- 5 farklı Kategoriden En Az 1 İl	5 Kategori	%100
	- İlk 2 Kategorideki İllerin Tamamı	8 İl	%100
	- İlk 3 Kategorideki İllerin En Az 1/3’ü	13 İl	%100

Açıklanan yaklaşım doğrultusunda, incelenecek kentsel dönüşüm projelerini belirlemek için önem/öncelik matrisi oluşturulmuştur (Bkz. Tablo 3.11).

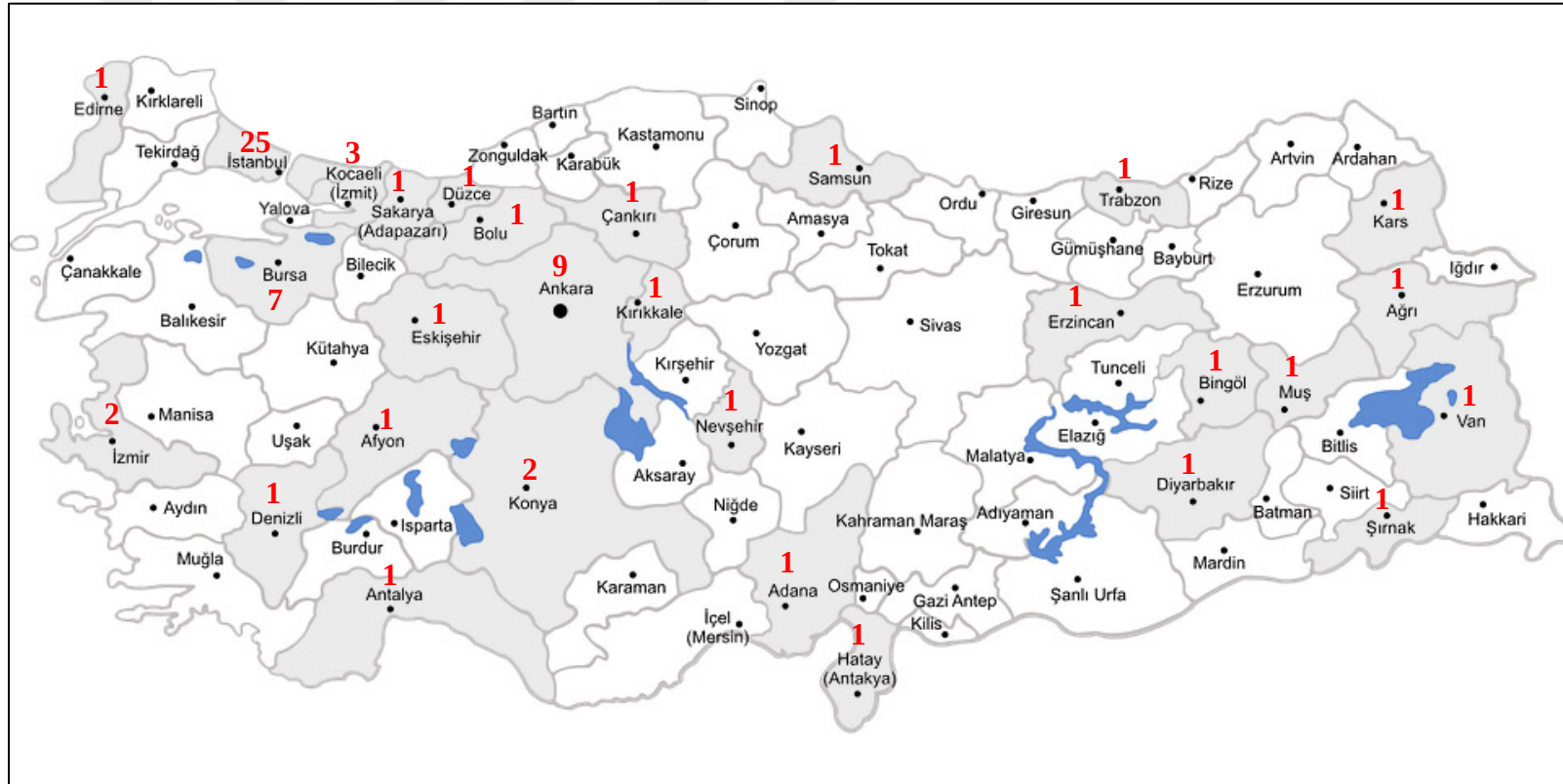
Tablo 3.11: Türkiye’de İncelenecek Kentsel Dönüşüm Projelerinin Belirlenmesine Yönelik Önem/Öncelik Matrisi

Önem / Öncelik Faktörleri		İkincil (Öncelik) Faktörler				
		2-1	2-2	2-3	2-4	2-5
Birincil (Önem) Faktörleri	1-1	3	3	3	2	3
	1-2	2	3	3	2	1
	1-3	1	2	2	2	1
	1-4	2	3	3	2	2

Tarafımızca oluşturulan matriste 1 değeri “göz ardı et”, 2 değeri “alternatif olarak değerlendir” ve 3 değeri ise “incele” sonucunu ifade etmekte olup; bu matrise göre ülkemizdeki 81 ilin 29’undan toplam 71 adet kentsel dönüşüm projesi belirlenmiştir (Bkz. Tablo 3.12 ve Harita 3.1).

Tablo 3.12: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projeleri

Sıra	Kent	Kentsel Dönüşüm Projesi	Sıra	Kent	Kentsel Dönüşüm Projesi
1	Adana	Sinanpaşa	37	İstanbul	Piyalepaşa
2	Afyon	Güvenevler Mahallesi	38	İstanbul	Tarlabaşı
3	Ağrı	Fırat Mahallesi Suçatağı	39	İstanbul	Esenler Havaalanı Mahallesi
4	Ankara	Eski Altındağ 1.2.3.Etap	40	İstanbul	Silahtarağa Elektrik Santrali
5	Ankara	Gültepe (Çinçin) Mahallesi	41	İstanbul	Fener - Ayvansaray Arası
6	Ankara	Kuzey Ankara Girişi	42	İstanbul	Fener-Balat Semtleri
7	Ankara	Dikmen Vadisi 1-2-3.Etaplar	43	İstanbul	Mevlanakapı ve Ayvansaray
8	Ankara	GEÇAK	44	İstanbul	Sulukule
9	Ankara	Zafertepe	45	İstanbul	Süleymaniye
10	Ankara	Portakal Çiçeği Vadisi	46	İstanbul	Sarıgöl Riskli Alan
11	Ankara	Yatıkmusluk 1-2-3.Etap	47	İstanbul	Tozkoparan 1.Etap
12	Ankara	Mehmet Akif Ersoy Mahallesi	48	İstanbul	Fikirtepe
13	Antalya	Kepez ve Santral Mahalleleri	49	İstanbul	Kâğıthane Ofispark
14	Bingöl	İnönü Mahallesi	50	İstanbul	Orhantepe Mahallesi
15	Bolu	Demirciler Mahallesi	51	İstanbul	Kartaltepe Mahallesi
16	Bursa	Kayhan-Cihatlı Mahalleleri	52	İstanbul	Başbüyük Mahallesi 2.Etap
17	Bursa	BESOB Sanayi 1.Etap	53	İstanbul	Mescit Mahallesi
18	Bursa	Zafer Meydanı	54	İstanbul	Çamlıca
19	Bursa	Doğanbey Mahallesi	55	İstanbul	Sümer Mahallesi
20	Bursa	Kükürtlü Dericiler Bölgesi	56	İzmir	Kadifekale-Yeşildere
21	Bursa	Merinos	57	İzmir	Narlidere (Narkent)
22	Bursa	Kamberler	58	Kars	Atatürk ve Bayrampaşa Mah.
23	Çankırı	Çankırı Merkez	59	Kırıkkale	Merkez Yenimahalle
24	Denizli	Kurudere	60	Kocaeli	Kirazpınar Mahallesi
25	Diyarbakır	Suriçi	61	Kocaeli	Denizevler-Sivritepe
26	Düzce	Camiikebir	62	Kocaeli	Sekapark
27	Edirne	Menzilahir Mahallesi	63	Konya	Hacı İsa Efendi ve Yenice
28	Erzincan	Çarşı Mahallesi	64	Konya	Eski Otogar Alanı
29	Eskişehir	Gündoğdu Mahallesi 1.Etap	65	Muş	Kale Mahallesi
30	Hatay	Emek ve Aksaray Mahallesi	66	Nevşehir	Kayakapı Mahallesi
31	İstanbul	Şerifali İskân Blokları	67	Sakarya	Kestanelik Mevkii
32	İstanbul	Albayraklar Sitesi	68	Samsun	Kıran Mahallesi
33	İstanbul	Ayazma-Tepeüstü Mevkii	69	Şırnak	Silopi Riskli Alan
34	İstanbul	Kayabaşı	70	Trabzon	Zağnos Vadisi
35	İstanbul	Vatan Mahallesi	71	Van	Erciş Afet Bölgesi
36	İstanbul	Galataport			



Harita 3.1: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ülke Genelindeki Dağılımı

3.3.2. İncelenen Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Genel Özellikleri

Ülkemizde incelenmek üzere belirlenen kentsel dönüşüm projeleri; kentsel dönüşüm projelerinin karakteristik yapısı, kentsel dönüşüm projelerinin maliyet ve finansman yapısı ile finansmanına yönelik değerlendirmeler perspektifinde ele alınmıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinin karakteristik yapıları kapsamında; projelerin kent merkezine göre konumu, ayırt edici özelliği, çıkış noktası/amacı, uygulama süreci, alan büyüklüğü, uygulamasında yer alan aktörler, müdahale yöntemleri, uygulama öncesi ve sonrası alanda yer alan işlevler ile projelerin nüfus, istihdam ve yapılaşma durumları incelenmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinin maliyet ve finansman yapıları kapsamında; projelerin maliyeti, finansman yapısı ile finansmanda klasik ve yenilikçi finansman modellerinin kullanılma durumu incelenmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinin finansman kurgusuna yönelik yapılan değerlendirmeler kapsamında ise; incelenen projelerin finansman başarısı tespit edilmeye çalışılmıştır.

Yukarıda açıklanan çerçevede, incelenen 71 kentsel dönüşüm projesi için literatür araştırmasının yanı sıra varsa projelerin web sayfaları ile proje uygulayıcısı kurum ya da kurumların web sayfalarından elde edilen verilerle her bir kentsel dönüşüm projesi için önce ayrı bilgi föyleri hazırlanmış ve değerlendirmeler, föylerde yer alan sınıflandırılmış bilgiler doğrultusunda yapılmıştır (Bkz. EK-1).

Türkiye’de 29 kent ve 58 ilçeden incelenmek üzere belirlenen 71 kentsel dönüşüm projesinde; afetlere karşı dayanıksız yapılaşma, köhneme ve çöküntü süreci yaşayan niteliksiz yapılaşma ile plansız/kaçak gelişen gecekondu bölgeleri gibi ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarına dayanak teşkil eden konular, incelenen projelerin %77’sinin temel gerekçesini oluşturmaktadır (Bkz. Tablo 3.13).

Söz konusu kentsel dönüşüm projesinin %38’inin uygulaması devam etmektedir. İstanbul Beyoğlu’ndaki Piyalepaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ise mahkeme kararı ile durdurulmuş durumdadır (Bkz. Tablo 3.14).

Tablo 3.13: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Niteliği

Projelerin Niteliği		Proje Sayısı	%	%
Yerleşim Alanı Ölçeğinde	Tarihi Kent Merkezinin Koruma Odaklı Dönüşümü	4	6	6
Çalışma Alanları Özelinde	İşlevini Kaybeden Liman Bölgesinin Dönüşümü	1	1	9
	İşlevini Kaybeden Sanayi Bölgesinin Dönüşümü	6	8	
Konut Alanları Özelinde	Köhneme ve Çöküntü Sürecine Giren Konut Alanının Yenileme Odaklı Dönüşümü	22	31	77
	Gecekondü Bölgesinin Dönüşümü	16	23	
	Afet Riskleri Kaynaklı Dönüşüm	16	23	
Kamusal Alanlar Özelinde	Donatı Odaklı Dönüşüm	3	4	8
	İşlevini Yitiren Kamusal Alanların Dönüşümü	2	3	
	Kıyı Alanının Dönüşümü	1	1	
Toplam		71	100	100

Tablo 3.14: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Durumları

Projelerin Uygulama Durumları	Adet	%
Tamamlanan	43	61
Devam Eden	27	38
Durdurulan	1	1
Toplam	71	100

Kentsel dönüşüm uygulamaları, sürecin başladığı ve tamamlandığı yıllara göre ele alındığında; ülkemizdeki uygulama süreciyle paralel bir şekilde, projeler ağırlıklı olarak 2000-2010 döneminde başlamış, 2010 sonrası dönemde tamamlanmıştır (Bkz. Tablo 3.15).

Tablo 3.15: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Dönemleri

Projelerin Uygulama Dönemleri	Başlama		Tamamlanma	
	Proje Sayısı	%	Proje Sayısı	%
1966 Öncesi Dönem	0	0	0	0
1966 - 1980 Dönemi	0	0	0	0
1980 - 1999 Dönemi	5	7	3	4
2000 - 2010 Dönemi	42	59	9	13
2010 - 2019 Dönemi	24	34	31	44
2020 ve Sonrası Dönem	0	0	28*	39
Toplam	71	100	71	100

* Mahkemenin “yürütmeyi durdurma kararı” gereği durdurulan ancak iptal edilmeyen Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi’nin (İstanbul) tamamlanması 2020 yılı sonuna sarkacağı için bu kategoride yer verilmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinin %45'i uygulandıkları yerleşme için ilk ya da en önemli kentsel dönüşüm projesi iken, %32'si özellikleri ya da uygulama modelleri açısından gerek ülke ölçeğinde gerek uygulandıkları il ölçeğinde örnek proje niteliğindedir (Bkz. Tablo 3.16).

Tablo 3.16: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ayırt Edici Özellikleri

Projelerin Ayırt Edici Özellikleri	Proje Sayısı	%
Uygulandığı İl/İlçe İçin İlk Proje Olması	20	28
Özellikleri Açısından Simgesel Proje Olması	13	18
Uygulandığı İl/İlçe İçin Önemli Proje Olması	12	17
Sonraki Uygulamalar İçin Model Proje Olması	10	14
Kamuoyu Gündeminde Günümüzde de Tartışılan Proje Olması	6	9
Ulusal ya da Uluslararası Ödül Alan Proje Olması	3	4
Uzun Süredir Sonuçlanmayan Proje Olması	3	4
Diğer	4	6
Toplam	71	100

Kentsel dönüşüm projeleri, ortaya çıkış nedenlerine yani projelerin niteliğine (kent merkezinin dönüşümü, gecekondulu alanlarının dönüşümü vb.) bağlı olarak kentlerin farklı noktalarında uygulanabilmektedir. Örneğin yıpranan/köhneyen kent merkezlerinin yenilenmesine ya da ekonomik ömrünü dolduran/işlevini kaybeden alanların dönüşümüne yönelik projeler konum olarak kentin merkezi noktalarında yer alırken; kent merkezlerinin ya da kentin çeperlerinde yer alan gecekondulu ve niteliksiz yaşam alanlarının sağlıklılaştırılmasına yönelik projeler de uygulanabilmektedir. Konu bu açıdan ele alındığında; incelenen kentsel dönüşüm projelerinin %30’u kent merkezinde, %42’si merkez çeperinde ve %28’i ise kentin çeperinde yer almaktadır (Bkz. Tablo 3.17).

Tablo 3.17: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Merkezine Göre Konumları

Projelerin Kent Merkezine Göre Konumları	Proje Sayısı	%
Merkezde	21	30
Merkezin Çeperinde	30	42
Kentin Çeperinde	21	28
Toplam	71	100

İncelenen 71 kentsel dönüşüm projesinin toplam büyüklüğü 3.118 hektar (31.180 dönüm), ortalama proje büyüklüğü ise 45 hektardır (450 dönüm). Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, 360 hektar (3.600 dönüm) ile en büyük; İstanbul Kartal Orhantepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi ise 0,5 hektar (5 dönüm) ile en küçük kentsel dönüşüm projesidir. Ayrıca incelenen projelerin üçte ikisi 10 hektardan (100 dönüm) büyük alanlarda uygulanmaktadır (Bkz. Tablo 3.18).

Tablo 3.18: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Alan Büyüklükleri

Projelerin Alan Büyüklükleri	Proje Sayısı	%
5 Hektardan Küçük	10	14
5 - 10 Hektar Arası	14	20
10 - 100 Hektar Arası	36	51
100 Hektardan Büyük	11	15
Toplam	71	100
1 hektar = 10 dönüm (dekar)= 10.000 m ²		

İncelenen kentsel dönüşüm projeleri, ülkemizde kamunun kentsel dönüşümdeki ağırlığının yansıması olarak ağırlıkla (%69) kamu tarafından gerçekleştirilmektedir. Ülkemizde özellikle 2010 sonrası dönemde daha fazla görülmeye başlanan kamu ve özel sektörün işbirliğine dayalı uygulamaların oranı %19,7 iken diğer uygulama modellerinin oranı sadece %8,4’tür (Bkz. Tablo 3.19).

Tablo 3.19: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Uygulanan Modeller

Projelerde Uygulanan Modeller	Proje Sayısı	%
Kamu (Yerel Yönetim ve TOKİ İşbirliği)	33	46,5
Kamu (Yerel Yönetimler)	6	8,5
Kamu (Merkezi ve Yerel İdare İşbirliği)	5	7,0
Kamu (Merkezi İdare)	2	2,8
Kamu (TOKİ)	1	1,4
Kamu (Yerel Yönetimler Arası İşbirliği)	1	1,4
Kamu (Kamu İştirakleri Arası İşbirliği)	1	1,4
Özel Sektör	2	2,8
Kamu Özel Sektör İşbirliği	14	19,7
Kooperatiflerle İşbirliği	3	4,2
Meslek Odası, Üniversite, STK ile İşbirliği	3	4,2
Toplam	71	100,0

Türkiye’de incelenen projelerde, literatürde yer alan 15 farklı kentsel dönüşüm müdahale yönteminin 11’i kullanıldığı anlaşılmaktadır. Söz konusu yöntemlerin kullanılma yoğunluğu, projelerin %10’undan fazlasında kullanılma durumu bağlamında irdelendiğinde ise ağırlıklı olarak “alansal temizleme” ve “kentsel yeniden geliştirme” yöntemleri kullanılmaktadır. Bunların dışında, az sayıda da olsa “kentsel koruma” yöntemiyle uygulanan kentsel dönüşüm projeleri de bulunmaktadır (Bkz. Tablo 3.20).

Tablo 3.20: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılan Müdahale Yöntemleri

Projelerde Kullanılan Müdahale Yöntemleri*		Adet	71 Projede Yer Alma Oranı (%)	
Kentsel Yenileme Odaklı Müdahale Türleri	Alansal Temizleme	57	80	150
	Kentsel Temizleme	0	0	
	Kentsel Yeniden Geliştirme	47	66	
	Kentsel Yeniden İnşa Etme	3	4	
Kentsel İyileştirme Odaklı Müdahale Türleri	Kentsel İyileştirme (Düzenleme)	7	10	34
	Kentsel Yeniden Canlanma	2	3	
	Kentsel Yeniden Canlandırma	4	6	
	Kentsel Soylulaştırma	5	7	
	Kentsel Yeniden Oluşum/Üretim	6	8	
	Kentsel Tazeleme/Parlatma	0	0	
Kentsel Koruma Odaklı Müdahale Türleri	Kentsel Koruma	12	17	29
	Kentsel Rehabilitasyon	3	4	
	Kentsel Rönesans	0	0	
	Kentsel Entegrasyon	6	8	
	Boşlukları Doldurarak Geliştirme	0	0	

* İncelenen kentsel dönüşüm projelerinde birden fazla müdahale yöntemi birlikte kullanılmaktadır.

3.3.3. İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapıları

Dünyada incelenen kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi, ülkemizde incelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında da tek bir kaynağın kullanım oranı oldukça düşük seviyededir. İncelenen projelerin yaklaşık %50’sinin finansmanında dört ya da beş model bir arada kullanılmaktadır (Bkz. Tablo 3.21).

Tablo 3.21: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kullanılan Model Sayısı

Projelerin Finansmanında Kullanılan Modeli Sayısı	1999 Öncesi	2000 – 2011 Arası	2012 ve Sonrası	Toplam	%
1	0	3	0	3	4
2 – 3	3	13	11	27	38
4 – 5	0	22	12	34	48
6 – 10	2	5	0	7	10
10 +	0	0	0	0	0
Toplam Finansman Aracı	5	43	23	71	100

Kentsel dönüşüm projelerinin finansman yapısı klasik ve yenilikçi modellerin yer alma durumu açısından ele alındığında ise dünya örneklerinden farklı olarak, kentsel dönüşüm projelerinin %62’sinde sadece klasik finansman modelleri kullanılırken, %38’inde klasik ve yenilikçi finansman modelleri birlikte kullanılmaktadır. Bu bağlamda, ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında “yenilikçi” finansman modellerinin tercih edilme oranının düşük olduğu anlaşılmaktadır (Bkz. Tablo 3.22).

Diğer yandan, kentsel dönüşüm projelerinde klasik ve yenilikçi finansman modellerinin kullanım yoğunluğu ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecinin üç ana kırılma dönemi (1999 öncesi, 2000 – 2011 ile 2012 ve sonrası) açısından irdelendiğinde; 1999 öncesinde %40 olan “yenilikçi finansman modeli kullanılan proje oranı”, 2000-2011 döneminde %30’a gerilemiştir. 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında oluşturulan ve ağırlıklı olarak “kira yardımı ödemeleri” için kullanılan “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı” etkisiyle 2012 sonrası dönemde yenilikçi finansman modeli kullanımı %52’ye yükselmiş olmakla birlikte, aslında “dönüşüm projeleri özel hesabı” hariç tutulduğunda, 2012 sonrası dönemde bu oran %26 seviyesindedir.

Tablo 3.22: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Kullanımları

Projelerde Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Kullanımları	1999 Öncesi		2000 – 2011 Arası		2012 ve Sonrası		Toplam	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Sadece Klasik Model	3	60	30	70	11	48	44	62
Sadece Yenilikçi Model	0	0	0	0	0	0	0	0
Klasik ve Yenilikçi Modeller	2	40	13	30	12	52	27	38
Toplam	5	100	43	100	23	100	71	100

Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında yenilikçi modellerin kullanıldığı 27 projede, yenilikçi finansman modeli kullanım oranı %10 ile %50 arasında değişmektedir. Dönemsel olarak ise 1999 öncesi başlatılan projelerde %33 olan yenilikçi finansman modeli kullanım oranı, 2000 sonrasında %50'ye yükselmiştir (Bkz. Tablo 3.23).

Tablo 3.23: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Finansman Modeli Kullanım Yoğunlukları

Projelerde Yenilikçi Finansman Modeli Kullanım Yoğunlukları	1999 Öncesi	2000 – 2011 Arası	2012 ve Sonrası	Toplam
%10'un Altında	0	0	0	0
%10 - %25 Arası	0	7	6	13
%26 - %50 Arası	2	6	6	14
%51 - %99 Arası	0	0	0	0
Tamamında Kullanılıyor.	0	0	0	0
Toplam	2	13	12	27
Projelerde En Yüksek Oran	33%	50%	50%	-

İncelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında 248'i (%90) “klasik” ve 29'u (%10) “yenilikçi” olmak üzere toplam 277 adet finansman modeli kullanılmış olup; yenilikçi finansman modelinin kullanım yoğunluğu 2012 sonrasında %14'e yükselmiştir (Bkz. Tablo 3.24).

Tablo 3.24: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılan Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Sayıları

Projelerde Kullanılan Klasik ve Yenilikçi Finansman Modeli Sayıları	1999 Öncesi		2000 – 2011 Arası		2012 ve Sonrası		Toplam	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Klasik Finansman Modeli	20	87	153	92	75	86	248	90
Yenilikçi Finansman Modeli	3	13	14	8	12	14	29	10
Toplam	23	100	167	100	87	100	277	100

Kentsel dönüşüm projelerin finansman yapısı, proje başına kullanılan finansman modeli açısından ele alındığında; 1999 öncesi başlatılan kentsel dönüşüm projelerinde proje başına 4,6 adet finansman modeli kullanılırken, bu değer 2000-2011 arası dönemde 3,9'a, 2012'den sonra başlatılan projelerde ise 3,8'e gerilemiştir. Proje başına kullanılan yenilikçi finansman modeli sayısı ise tüm projeler için 0,4 adet iken, 2012 sonrası başlatılan kentsel dönüşüm projeleri için 0,5 adettir (Bkz. Tablo 3.25).

Tablo 3.25: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Proje Başına Kullanılan Finansman Modeli Sayıları

Projelerde Proje Başına Kullanılan Finansman Modeli Sayıları	1999 Öncesi	2000 – 2011 Arası	2012 ve Sonrası	Toplam
Klasik Finansman Modeli	4,0	3,6	3,3	3,5
Yenilikçi Finansman Modeli	0,6	0,3	0,5	0,4
Toplam	4,6	3,9	3,8	3,9

Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan klasik ve yenilikçi model türleri ele alındığında ise incelenen projelerde tercih edilme yoğunluğu açısından; projede finansman amaçlı konut, işyeri ve arsa üretimi (%70), merkezi idareden kaynak aktarımı (%63), belediye bütçesinden kaynak aktarımı (%54) ve hak sahiplerinin proje finansmanına dâhil edilmesi (%54) ön plandadır. İrdeleme, yenilikçi finansman modelleri özelinde ele alındığında ise kamu kentsel dönüşüm fonundan kaynak temini (%15) ile projenin gelir üretme kapasitesinin artırılması (%10) öne çıkmaktadır (Bkz. Tablo 3.26).

Türkiye özelinde incelenen projelerin finansmanında; literatürde yer alan 26 klasik modelin 19’u ve 20 yenilikçi modelin ise sadece 7’si kullanılmış ya da kullanılmaktadır.

Türkiye’de uygulanan ya da uygulaması devam eden kentsel dönüşüm proje örneklerinin finansman modelleri genel olarak ele alındığında; proje finansmanı için yeterli proje fon ve kredi sisteminin olmaması nedeniyle, ağırlıklı olarak gayrimenkul ve rant odaklı projelerin geliştirilmiş olduğu ve özellikle TOKİ’nin yer aldığı kentsel dönüşüm uygulamalarında ise finansman amaçlı konut ve işyeri üretimi ile hak sahiplerinin borçlandırılmasının, projelerin finansman yapısında önemli yer tuttuğu görülmektedir.

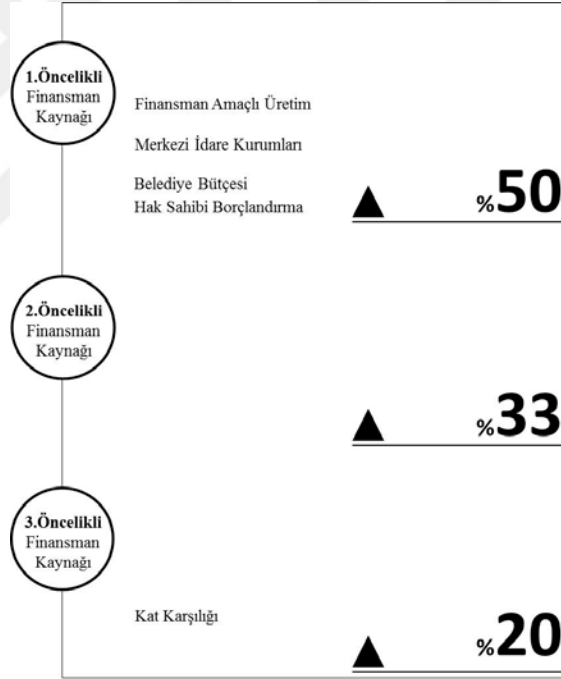
Diğer taraftan, dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarında tercih edilen “uluslararası kuruluşlardan kredi kullanımı” ve “emeklilik fonları vb. kurumsal yatırım fonlarından kaynak temini” modellerinin yanı sıra sermaye piyasasına dayalı finansman modellerinin de ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinde tercih edilmediği anlaşılmaktadır.

Tablo 3.26: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Finansman Modeli Tercihi

Klasik Finansman Modelleri		Proje Adedi	%’lik Pay
Kentsel Dönüşümün Kamu Tarafından Desteklenmesine Dayalı	Merkezi Bütçeden Bedelsiz Kaynak Temini	2	3
	Kamusal Fonlardan Bedelsiz Kaynak Temini	0	0
	Merkezi İdare Kurumlarından Kaynak Aktarılması	45	63
	Belediye Bütçesinden Kaynak Aktarılması	38	54
	Kentsel Dönüşüme Yönelik Kamusal Destekler	3	4
	Rezerv Taşınmazların Finansman Amaçlı Kullanımı	2	3
Proje Uygulama Yöntemine Dayalı	İmar Haklarının Topplulaştırılması Modeli	4	6
	Doldur-Boşalt Modeli	8	11
	Kooperatifçilik Modeli	3	4
Sektörel ve Kurumsal İşbirliklerine Dayalı	Kat Karşılığı / Yap-Sat Modeli	17	24
	Arsa Satışı Karşılığı Gelir/Hasılat Paylaşımı Modeli	4	6
	Yap/Geliştir-İşlet-Devret Modeli	2	3
	Uluslararası Kuruluşlardan Bedelsiz Kaynak Temini	4	6
Kurumsal Kaynak ve Projenin Gelir Üretme Kapasitesine Dayalı	Öz Kaynak Kullanımı	9	13
	Proje Alanının İmar Haklarının İyileştirilmesi	5	7
	Projede Finansman Amaçlı Konut, İşyeri ve Arsa Üretimi	50	70
	Hak Sahiplerinin Projenin Finansmana Dâhil Edilmesi	38	54
Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı	Kamusal Bütçeden / Fonlardan Kredi Kullanımı	0	0
	Ulusal Finans Kuruluşlarından Kredi Kullanımı	11	15
	Uluslararası Kuruluşlardan Kredi Kullanımı	0	0
	Yerel Yönetimlerden Kredi Kullanımı	0	0
	Tahvil İhracı	2	3
	Finansman Bonosu İhracı	0	0
Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı	Projeyi Yürüten Şirket Tarafından Hisse Senedi İhracı	0	0
	Arsa Sertifikası İhracı	0	0
	Konut Sertifikası İhracı	1	1
Yenilikçi Finansman Modelleri		Proje Adedi	%’lik Pay
Kentsel Dönüşümün Kamu Tarafından Desteklenmesine Dayalı	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi	0	0
	Kamu Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini	11	15
	Ulusal ya da Bölgesel Kalkınma Ajansından Kaynak Temini	1	1
	Ulusal ve Uluslararası Etkinlik Gelirlerinden Kaynak Temini	0	0
Proje Uygulama Yöntemine Dayalı	İmar Haklarının Transferi Modeli	1	1
Sektörel ve Kurumsal İşbirliklerine Dayalı	Vakıf ve STK'lardan Hibe, Bağış vb. Destekler	4	6
Kurumsal Kaynak ve Projenin Gelir Üretme Kapasitesine Dayalı	Proje Varlık Fonu / Özel Bütçe Oluşturulması	2	3
	Projenin Gelir Üretme Kapasitesinin Arttırılması	7	10
	Çapraz Finansman Modeli	3	4
Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı	Gayrimenkul Yatırım Fonlarından Kaynak Temini	0	0
	Emeklilik vb. Kurumsal Yatırım Fonlarından Kaynak Temini	0	0
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından Kaynak Temini	0	0
	Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından Kaynak Temini	0	0
	Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı	0	0
Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı	Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı	0	0
	İmar Hakkı Transferi Sertifikası İhracı	0	0
	Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı	0	0
Faizsiz Finansla Dayalı	Faizsiz Finansla Dayalı Kuruluşlardan Kredi Temini	0	0
	Gayrimenkul Sertifikası İhracı	0	0

Tablo 3.26, incelenen kentsel dönüşüm projelerinde finansman modellerinin kullanımı konusunda genel bir çerçeve sunmakla birlikte; çalışmada, farklı açılardan finansman modeli türlerine göre kullanım yoğunlukları da irdelenmiştir. Bu kapsamda; 1.Öncelikli (Ana) Finans Kaynakları (%50 ve üzeri), 2.Öncelikli (Tamamlayıcı) Finans Kaynakları (%33-50 arası) ve 3.Öncelikli (Birincil Destekleyici) Finans Kaynakları (%20-33 arası) şeklinde tanımlama yapılmıştır.

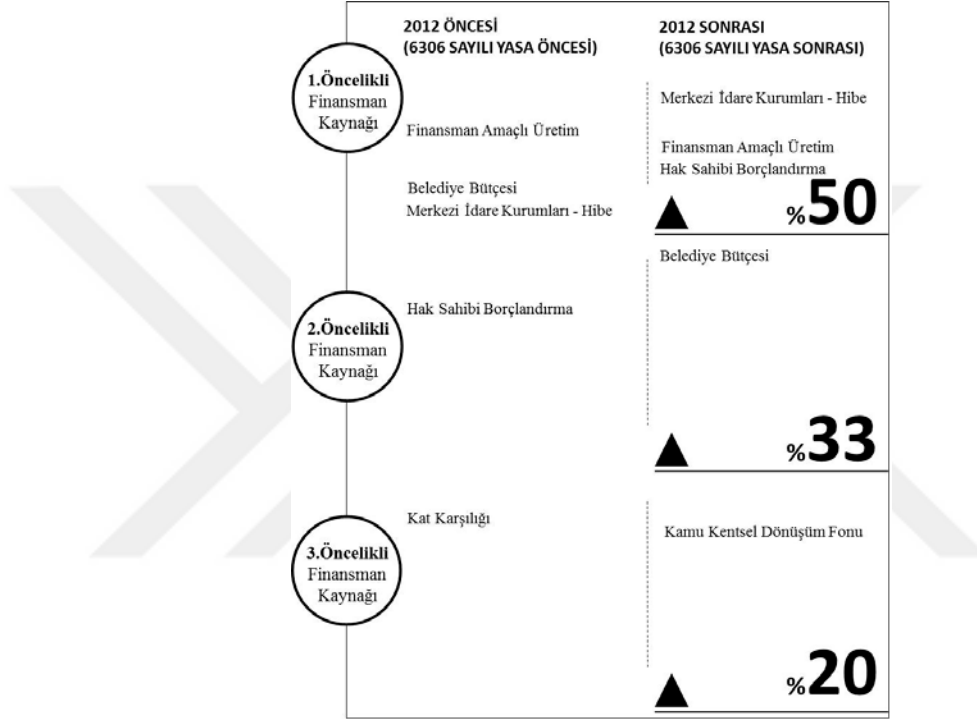
Tablo 3.26’da yer alan veriler, yukarıda açıklanan sınıflandırmaya uyarlandığında; incelenen 71 kentsel dönüşüm uygulamasının finansmanında klasik finansman modellerinin öne çıktığı ve tamamı “klasik finansman modeli” olmak üzere az sayıda finansman modelinin kullanımında yoğunlaşma (%50 ve üzeri) söz konusudur (Bkz. Şekil 3.2).



Şekil 3.2: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller

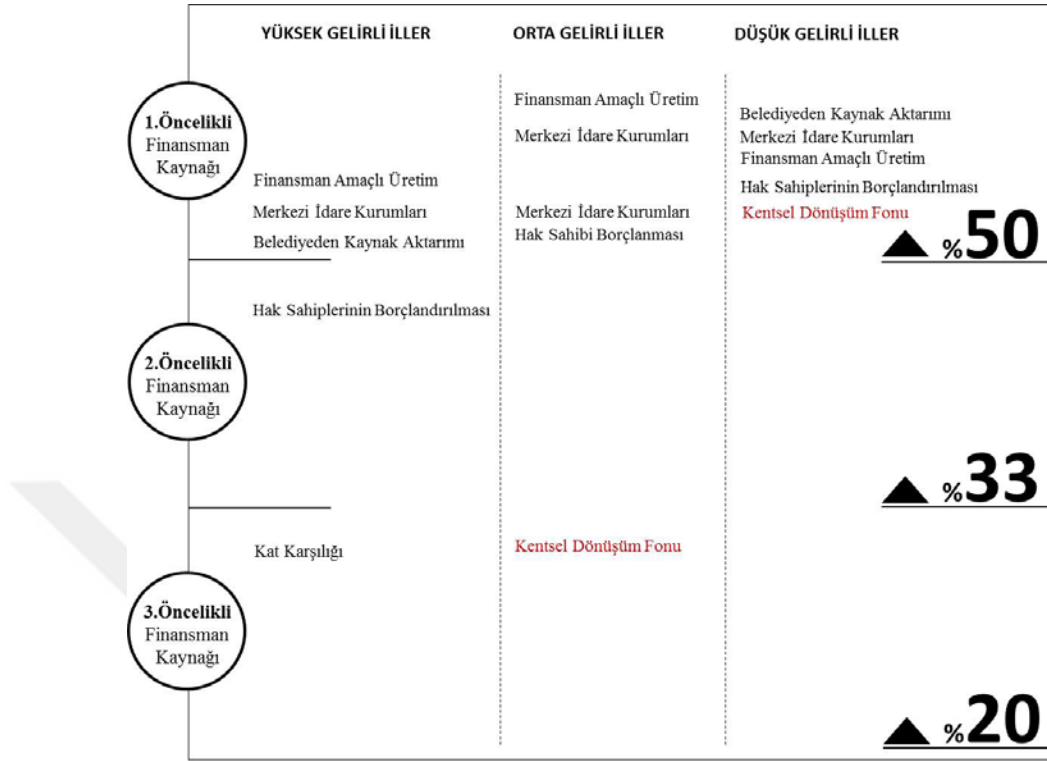
Ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinde genel olarak proje kapsamında finansman amaçlı üretim, merkezi idare kurumları ile yerel yönetimlerden kaynak aktarımı ile hak sahiplerinin borçlandırılması; 1.Öncelikli (ana) finansman modeli niteliğindedir. Bunların yanı sıra özellikle yerel yönetim ve özel sektör tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde, kullanım yoğunluğu son dönemde azalmış olsa da kat karşılığı yöntemi de kullanılmaktadır.

Uygulama dönemlerine göre; 2012 sonrası başlatılan kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan modeller içerisinde merkezi idare kurumlarından kaynak aktarımı %63 gibi oldukça yüksek bir orana sahiptir. Diğer taraftan geçmişte olduğu gibi yakın dönemde başlatılan projelerde de finansman amaçlı konut, işyeri ve arsa üretimi modeli, kentsel dönüşüm projelerinin en az üçte ikisinde tercih edilmiştir (Bkz. Şekil 3.3).



Şekil 3.3: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Dönemlere Göre Öne Çıkan Modeller

Özellikle gelir düzeyi düşük illerde yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde yapım işleri kurumsal ve finansman kapasitesi yetersizliğinden dolayı “yap-sat/kat karşılığı” modeli ile özel şirketlere ihale edilmektedir. Bununla birlikte, 2012 yılında uygulanmaya başlanan “dönüşüm projeleri özel hesabından kaynak aktarılması” modelinin kullanılmaya başlanmasıyla birlikte; 2012 öncesindeki projelerin finansmanında %31 ağırlığında olan kat karşılığı modeli, 2012 sonrasında %10’un altına düşmüştür. Bir diğer bulgu ise yüksek ekonomik düzeye sahip illere nazaran, ekonomik düzeyi daha düşük illerde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında merkezi ve yerel bütçeden kaynak aktarımının daha yoğun kullanıldığıdır. Bununla bağlantılı olarak ayrıca hak sahiplerinin projeye dâhil edilmesi de illerin ekonomik düzeyi düştükçe daha fazla kullanılmaktadır (Bkz. Şekil 3.4).



Şekil 3.4: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında İllerin Gelir Düzeyine Göre Öne Çıkan Modeller

* Siyah renkli finansman modelleri “klasik”, kırmızı renkli finansman modelleri ise “yenilikçi” modelleri ifade etmektedir.

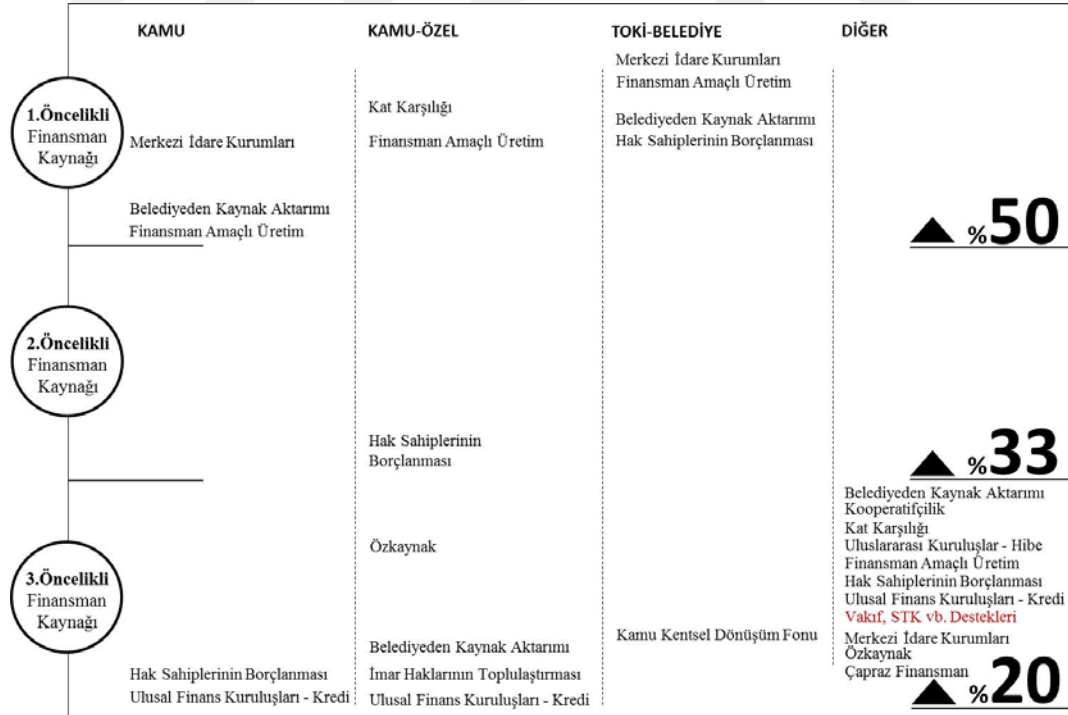
Ülkemizdeki kentsel dönüşüm projeleri arasından seçilen 71 adet kentsel dönüşüm projesinin finansman yapısı, projelerde kullanılan uygulama modeli bazında değerlendirildiğinde (Bkz. Şekil 3.5);

Merkezi kamu kurumları tarafından tek başına ya da yerel yönetimlerle işbirliği ile gerçekleştirilen projelerin finansmanında merkezi ve yerel kamu kurumlarından kaynak aktarımı temel finansman modelidir. Bu kapsamda yer alan TOKİ ve yerel yönetim işbirliği ile gerçekleştirilen projelerin finansmanında ise yukarıda belirtilen iki temel finansman modelinin yanı sıra finansman amaçlı konut ve işyeri üretimi ile hak sahiplerinin borçlandırılması da ağırlıklı olarak kullanılmaktadır. Yapılan harcamalar konut/işyeri satış değerlerine yansıtılmakta, projede imar hakkı artışı/imar değişikliği ile finansman amaçlı konut, işyeri ve arsa üretilmekte, hak sahiplerinin kıymet takdir bedelleri peşinata sayılmakta ve kıymet takdir bedeli, aldığı konutun değerinden düşük olan hak sahipleri her yıl yıllık enflasyon artışı oranında TOKİ’ye borçlandırılmaktadır. Afet odaklı projelerde, dönüşüm projeleri özel hesabından da yararlanılmaktadır.

Az sayıda olsa da yerel yönetimlerin tek başına gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm projelerinde ise inşaat işi yap-sat (kat karşılığı) yöntemi ile özel firmalara yaptırılmakta; finansman amaçlı konut/işyeri üretiminin yanı sıra altyapı yatırımlarının finansmanı için İLBANK’tan uzun vadeli/düşük faizli kredi temin edilebilmektedir.

Ülkemizde kamu-özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde ise öz kaynak yetersizliği nedeni ile kat karşılığı yöntemi ve proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyeri üretimi ana finansman kaynağı olarak kullanılırken; hak sahipleri de aynı (daha küçük büyüklükte daire verilmesi), nakdi ya da karma (hem daha küçük daire verilmesi hem de kısmi borçlandırılması) olarak finansmana dahil edilmektedir.

Diğer yandan, doğu illeri başta olmak üzere özellikle yerel belediye ve TOKİ işbirliği ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde proje finansmanı TOKİ tarafından üstlenilmekte; belediyelerin tek başına gerçekleştirdiği az sayıdaki projede ise ağırlıklı olarak “kat karşılığı ihale yöntemi” kullanılmaktadır.

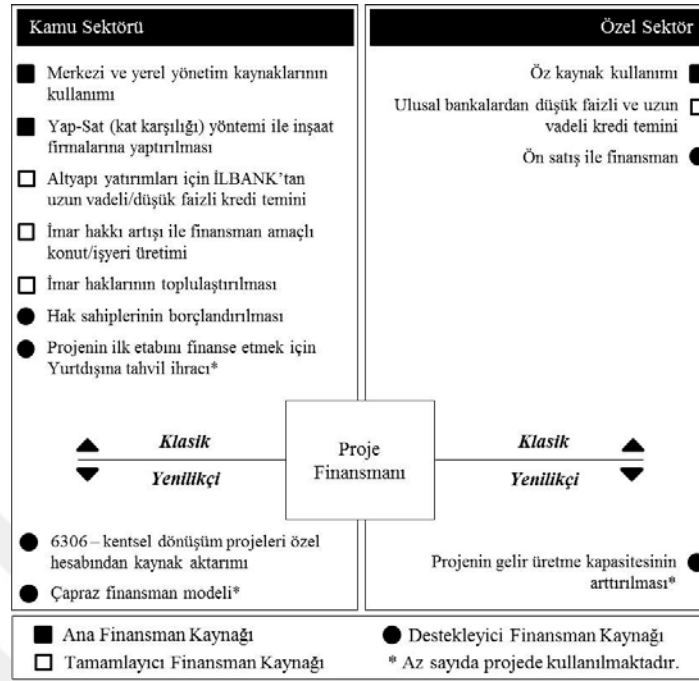


Şekil 3.5: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Uygulama Modellerine Göre Öne Çıkan Modeller

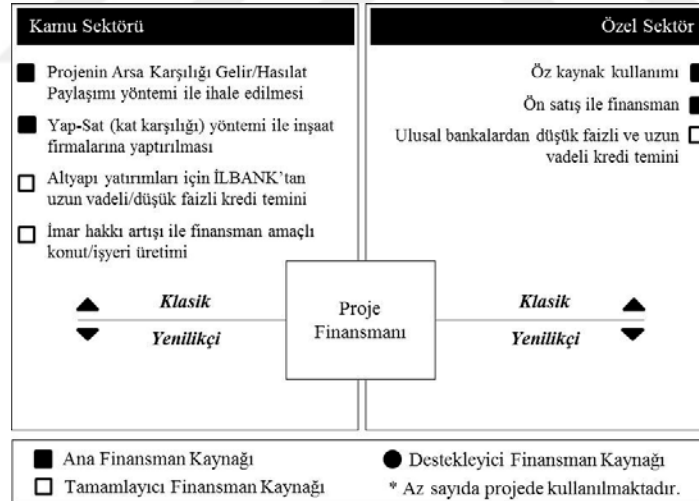
* Siyah renkli finansman modelleri “klasik”, kırmızı renkli finansman modelleri ise “yenilikçi” modelleri ifade etmektedir.

Ülkemizde kamu-kamu ya da kamu-özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde, proje ortaklarının proje finansmanında üstlendikleri roller irdelendiğinde;

- Ülkemizde kamu-özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin finansman yapıları, projelerin niteliğine göre farklılık gösterse de genel olarak kamu sektörü proje finansmanına ihtiyaç duyulan anda gerekli kaynağın aktarılması, bedelsiz arsa tahsisi ve çeşitli kamusal teşviklerle doğrudan, imar hakkı artışı/fonksiyon değişikliği ile dolaylı katkı sağlamaktadır. Özel sektör ise proje başlangıç yatırımını kendi öz kaynaklarıyla ya da ulusal bankalardan kredi temini ile üstlenmektedir. Bunun yanı sıra özel sektör, ön satış ile finansman yöntemine de başvurmaktadır. Ayrıca, 2012 sonrasında kamu ve özel sektör işbirliği ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu uyarınca gerçekleştirilen tüm afet odaklı kentsel dönüşüm projelerinde ise dönüşüm projeleri özel hesabından kaynak aktarımı kullanılmaktadır (Bkz. Şekil 3.6).
- Kamu ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen gayrimenkul geliştirme odaklı kentsel dönüşüm projelerinde ise; kamu sektörü projede arsa karşılığı gelir/hasılat paylaşımı ya da yap-işlet-devret yöntemi ile yer alırken, özel sektör ise öz kaynak kullanımı, ulusal bankalardan kredi temini ve ön satış ile proje finansmanına katkı sunmaktadır (Bkz. Şekil 3.7).
- TOKİ ve yerel yönetim işbirliği ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde; projelendirme, yapım ve çevre düzenleme gibi proje maliyetinin en önemli kalemleri TOKİ tarafından karşılanırken, yerel yönetimler kira yardımı, uzlaşma görüşmeleri vb. görece toplam maliyette çok az yer tutan maliyet kalemlerini ya da bazı durumlarda arsa tahsisi yaparak arsa maliyetini üstlenmektedir. Bununla birlikte, yerel yönetimler imar yetkilerini kullanarak imar hakkı artışı ya da fonksiyon değişikliği ile proje finansmanına dolaylı olarak katkı sağlama potansiyeline de sahiptir. Yerel yönetimler ayrıca altyapı yatırımları için İLBANK'tan kredi de temin etmektedir. Diğer yandan yakın dönemde afet ve terör olayları sonrasında başlatılan ve Bakanlık tarafından genel olarak TOKİ'nin görevlendirildiği projelerinin yapım işlerinin maliyeti - daha sonra arsa tahsisi ya da nakit bedel karşılığı mahsuplaşımak üzere - TOKİ tarafından üstlenilmiştir (Bkz. Şekil 3.8).

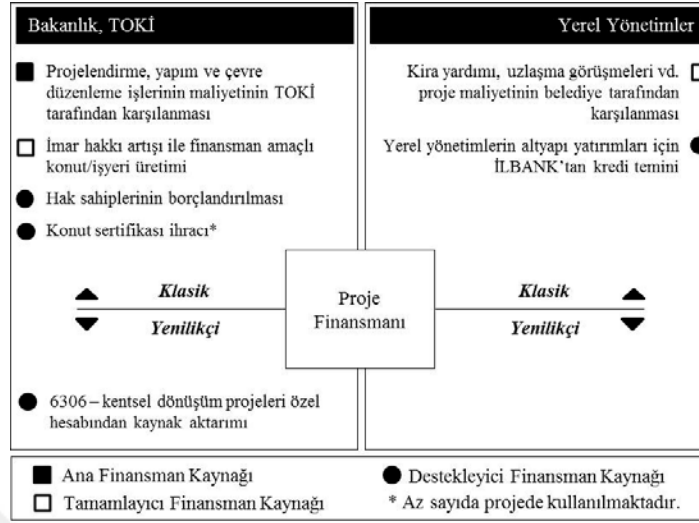


Şekil 3.6: Türkiye’de İncelenen Kamu ve Özel Sektör Ortaklığıyla Yürütülen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller



Şekil 3.7: Türkiye’de İncelenen Gayrimenkul Geliştirme Odaklı Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller

Ülkemizde 1990’lı yıllarda “kooperatif modeli” ile uygulanan ve vatandaşlar ile yerel yönetim işbirliğiyle gerçekleştirilen az sayıdaki kentsel dönüşüm projesinde ise; proje finansmanı, hak sahipleri tarafından kurulan kooperatifler tarafından karşılanmış, yerel yönetim ise kooperatif kurulması yönündeki teşvik dışında projeye herhangi bir finansal katkıda bulunmamıştır. Kooperatifler, inşaat şirketleriyle "kat karşılığı" inşaat sözleşmesi yapmıştır.



Şekil 3.8: Türkiye’de İncelenen TOKİ-Yerel İdare İşbirliğiyle Yürütülen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Öne Çıkan Modeller

Türkiye’de incelenen kentsel dönüşüm projeleri, diğer projelerden farklı finansman modellerinin kullanılma durumuna göre proje özelinde ele alındığında;

TOKİ tarafından İstanbul Başakşehir’de uygulaması tamamlanan Ayazma-Tepeüstü Mevkii Kentsel Dönüşüm Projesi ile aynı ilçede uygulaması devam eden Kayabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi’nde; TOKİ’nin diğer projelerinden farklı olarak “arsa karşılığı gelir paylaşımı” ile “üst gelir grubuna yönelik konut/işyeri üretiminden elde edilen gelirin bir kısmının fizibilite çalışmasına göre kar elde etme imkânı olmayan/zarar etmesi muhtemel projelerin finansmanına aktarılması” modelleri kullanılmıştır.

Söz konusu klasik finansman modelleri dışında ayrıca, devam eden İstanbul Bayrampaşa’daki Vatan Kentsel Dönüşüm Projesi ile Küçükçekmece’deki Kartaltepe Kentsel Dönüşüm Projesi’nde “değer esaslı model” esas alınmıştır.

Proje yatırım değerinin genellikle düşük olması nedeniyle, belediyeler tarafından açılan kat karşılığı ihalelere inşaat şirketlerinin katılmaması neticesinde, belediyelerin kendi şirketlerini kurup projeyi kendilerinin finanse etmeleri de uygulanan bir başka modeldir. Ankara Altındağ’da uygulanan Eski Altındağ 1-2.3.Etap Kentsel Dönüşüm Projesi (PORTAŞ), Kuzey Ankara Girişi (TOBAŞ), Ankara Dikmen Vadisi (Metropol İmar A.Ş.), Portakal Çiçeği Vadisi (PORTAŞ), Antalya Kepez-Santral Mahalleleri (ANTEPE), İstanbul Esenler Havaalanı Mahallesi (ESKON) kentsel dönüşüm projeleri de proje uygulayıcısı yerel yönetimler tarafından kurulan şirketler tarafından yürütülmüştür.

Özellikle, kaynak temininin önemli bir sorun olduğu durumlarda önemli bir avantaj sunma potansiyeli olan “imar haklarının toplulaştırılması yöntemi” incelenen projelerin sadece dördünde (Ankara Dikmen Vadisi, Ankara Portakal Çiçeği Vadisi, Bursa Doğanbey ve Bursa Zafer Meydanı kentsel dönüşüm projeleri) tercih edilmiştir.

Ankara’daki Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’nin ilk etabı Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Alman ve Japon piyasalarından 600 milyon Amerikan Doları tutarında tahvil ihracı ile finanse edilmiş, tahvil geri ödemesi ise proje sürecinde gerçekleştirilen ticari yatırımlardan elde edilen gelirle yapılmıştır.

Özel bir yasa ile düzenlenen tek kentsel dönüşüm projesi olan Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında “uygulayıcı birimlerce gelir ve harcamalar için müşterek hesap oluşturulması”, “uzlaşma sağlanan hak sahiplerine konut sertifikası verilmesi” yöntemlerinin uygulanması ile diğer dönüşüm projelerinden farklılaşmaktadır.

1990’lı yıllarda gerçekleştirilen Ankara GEÇAK ve İzmir NARKENT dönüşüm projeleri ile 2000’li yılların başında Ankara’da uygulanan Zafertepe Kentsel Dönüşüm Projesi’nde “kooperatifçilik modeli” kullanılmıştır. Bu modelde, proje alanındaki hak sahiplerince kurulan kooperatifler inşaat firmaları ile "kat karşılığı" anlaşarak inşaat alanını paylaşma yoluna gitmişler ve finansman da kooperatifler tarafından karşılanmıştır. Zafertepe Kentsel Dönüşüm Projesi, inşaat sürecinde kırsal kesimden oluşan gecekondu halkının "imece" gücünden yararlanılması ile de farklılaşmaktadır.

Kamu-Özel Sektör İşbirliği ile gerçekleştirilen İstanbul Beyoğlu’ndaki Galataport Kentsel Dönüşüm Projesi “yap-işlet-devret”, Nevşehir Ürgüp’teki Kayakapı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi “restore et-işlet-devret” modeller ile gerçekleştirilmektedir.

Afyonkarahisar Güvenevler Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, proje bedelinin Afyon Sanayici ve İş Adamları Derneği tarafından karşılanması; İstanbul Eyüp’teki Silahtarağa Elektrik Santrali (Santral İstanbul) Kentsel Dönüşüm Projesi mali destekçilerden temin edilen fonlarla finanse edilmesi ile farklılaşan projelerdir.

İncelenen projelerden sadece İstanbul Beyoğlu’ndaki Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi, Fener-Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı ile Antalya Kepez’de devam eden Kepez ve Santral Mahalleleri Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesi’nin finansmanında uluslararası kuruluşlardan kredi ve hibe temin edilmiştir.

Türkiye’de incelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan klasik ve yenilikçi finansman modeli sayılarının proje bazındaki dağılımları Tablo 3.27’de verilmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde klasik modellerin finansman yöntemi olarak yoğun bir biçimde kullanıldığı tablodan da net bir şekilde anlaşılmaktadır.

Tablo 3.27: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapısı

Sıra	Kent	Kentsel Dönüşüm Projesinin Adı	Klasik	Yenilikçi
1	Adana	Sinanpaşa	++++	
2	Afyon	Güvenevler Mahallesi	++	+
3	Ağrı	Fırat Mahallesi Suçatağı	++++	+
4	Ankara	Eski Altındağ 1.2.3.Etap	+++	+
5	Ankara	Gültepe (Çinçin) Mahallesi	++++++	
6	Ankara	Kuzey Ankara Girişi	++++++	+
7	Ankara	Dikmen Vadisi 1-2-3.Etaplar	+++++++	
8	Ankara	GEÇAK	+++	
9	Ankara	Zafertepe	++	+
10	Ankara	Portakal Çiçeği Vadisi	++++	++
11	Ankara	Yatıkmusluk 1-2-3.Etap	+++++	
12	Ankara	Mehmet Akif Ersoy Mahallesi	+	
13	Antalya	Kepez ve Santral Mahalleleri	+++++	
14	Bingöl	İnönü Mahallesi	++++	+
15	Bolu	Demirciler Mahallesi	++	+
16	Bursa	Kayhan-Cihatlı Mahalleleri	++++	
17	Bursa	BESOB Sanayi 1.Etap	++	+
18	Bursa	Zafer Meydanı	++	+
19	Bursa	Doğanbey Mahallesi	++++	
20	Bursa	Kükürtlü Dericiler Bölgesi	++	
21	Bursa	Merinos	+	
22	Bursa	Kamberler	+++	
23	Çankırı	Çankırı Merkez	+++	+
24	Denizli	Kurudere	++++	
25	Diyarbakır	Suriçi	+++	+
26	Düzce	Camiikebir	+++	
27	Edirne	Menzilahir Mahallesi	+++	
28	Erzincan	Çarşı Mahallesi	++++	
29	Eskişehir	Gündoğdu Mahallesi 1.Etap	++	
30	Hatay	Emek ve Aksaray Mahallesi	++	
31	İstanbul	Şerifali İskân Blokları	++	+
32	İstanbul	Albayraklar Sitesi	+++++	
33	İstanbul	Ayazma-Tepeüstü Mevkii	+++++++	
34	İstanbul	Kayabaşı	++++	
35	İstanbul	Vatan Mahallesi	++++	+
36	İstanbul	Galataport	++	

Tablo 3.27 (Devam): Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yapısı

Sıra	Kent	Kentsel Dönüşüm Projesinin Adı	Klasik	Yenilikçi
37	İstanbul	Piyalepaşa	++	+
38	İstanbul	Tarlabaşı	+++++++	
39	İstanbul	Esenler Havaalanı Mahallesi	++	
40	İstanbul	Silahtarağa Elektrik Santrali	++	++
41	İstanbul	Fener - Ayvansaray Arası	+++++	
42	İstanbul	Fener-Balat Semtleri	++++	+
43	İstanbul	Mevlanakapı ve Ayvansaray	++++	+
44	İstanbul	Sulukule	+++++	
45	İstanbul	Süleymaniye	+++	
46	İstanbul	Sarıgöl Riskli Alan	++++	
47	İstanbul	Tozkoparan 1.Etap	++++	
48	İstanbul	Fikirtepe	+++++++	
49	İstanbul	Kâğıthane Ofispark	++	+
50	İstanbul	Orhantepe Mahallesi	++	
51	İstanbul	Kartaltepe Mahallesi	+	+
52	İstanbul	Başbüyük Mahallesi 2.Etap	++++	
53	İstanbul	Mescit Mahallesi	+++	
54	İstanbul	Çamlıca	+++	
55	İstanbul	Sümer Mahallesi	++++	
56	İzmir	Kadifekale-Yeşildere	++++	
57	İzmir	Narlidere (Narkent)	+++	
58	Kars	Atatürk ve Bayrampaşa Mah.	++++	+
59	Kırıkkale	Merkez Yenimahalle	++++	
60	Kocaeli	Kirazpınar Mahallesi	+++++	
61	Kocaeli	Denizevler-Sivritepe	+++	
62	Kocaeli	Sekapark	+	+
63	Konya	Hacı İsa Efendi ve Yenice	++++	
64	Konya	Eski Otogar Alanı	+++	
65	Muş	Kale Mahallesi	++++	+
66	Nevşehir	Kayakapı Mahallesi	++	
67	Sakarya	Kestanelik Mevkii	++++	
68	Samsun	Kıran Mahallesi	++++	+
69	Şırnak	Silopi Riskli Alan	++	+
70	Trabzon	Zağnos Vadisi	++++	
71	Van	Erciş Afet Bölgesi	++++	+

İncelenen kentsel dönüşüm projeleri yenilikçi finansman modellerinin tercih edilmesi açısından ele alındığında; kamunun kentsel dönüşüm fonundan kaynak temini ile projenin gelir üretme kapasitesinin arttırılması modelleri diğerlerine göre daha ön planda olsa da; yenilikçi finansman modeli kullanımı hem son derece düşük hem de kullanım çeşitliliği oldukça azdır (Bkz. Tablo 3.28).

Tablo 3.28: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Finansman Modeli Kullanım Yoğunluğu (%)*

Yenilikçi Finansman Modelleri	Genel	Uygulama Türleri				Projelerin Uygulandıkları İllerin Gelir Düzeyi		
		Kamu	Kamu Özel	TOKİ Belediye	Diğer	Yüksek Gelir	Orta Gelir	Düşük Gelir
Değer Artışının Vergilendirilmesi	0	0	0	0	0	0	0	0
Kamu Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini	15	14	7	24	0	0	31	64
Kalkınma Ajansından Kaynak Temini	1	7	0	0	0	2	0	0
Etkinlik Gelirlerinden Kaynak Temini	0	0	0	0	0	0	0	0
İmar Haklarının Transferi Modeli	1	0	0	3	0	2	0	0
Vakıf ve STK'lardan Hibe vb. Destekler	6	7	0	0	30	6	8	0
Proje Varlık Fonu Oluşturulması	3	0	7	3	0	4	0	0
Proje Gelir Üretme Kapasitesinde Artış	10	0	14	9	20	15	0	0
Çapraz Finansman Modeli	4	0	7	0	20	6	0	0
Gayrimenkul Yatırım Fonundan Kaynak	0	0	0	0	0	0	0	0
Emeklilik vb. Yatırım Fonundan Kaynak	0	0	0	0	0	0	0	0
GYO'lardan Kaynak	0	0	0	0	0	0	0	0
Altyapı GYO'lardan Kaynak	0	0	0	0	0	0	0	0
Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı	0	0	0	0	0	0	0	0
Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı	0	0	0	0	0	0	0	0
İmar Hakkı Transferi Sertifikası İhracı	0	0	0	0	0	0	0	0
Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı	0	0	0	0	0	0	0	0
Faizsiz Finans Kuruluşlarından Kredi	0	0	0	0	0	0	0	0
Gayrimenkul Sertifikası İhracı	0	0	0	0	0	0	0	0

* % değerleri, incelenen 71 projenin finansmanında yer alma oranını ifade etmektedir.



3.3.4. İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurgusuna Yönelik Değerlendirme

Bu bölümde incelenen ve bulguları kümülatif olarak değerlendirilen kentsel dönüşüm projelerine ait detay bilgileri, karşılaştırmalı olarak EK-3'te verilmektedir.

Dünyadaki kentsel dönüşüm uygulama örneklerinin incelendiği bölümde belirtildiği üzere; günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarının finansman kurgusunun başarısında; kamunun etkili fon ve teşviklerle destek vermesi (Faktör 1), özel sektörün etkin rol üstlenmesi (Faktör 2), hak sahiplerinin finansmana dâhil edilmesi (Faktör 3) ile finansman modelinin uygulama öncesinde benzer projelerde kullanılmış olması (Faktör 4) öne çıkmaktadır.

Söz konusu faktörlere, kentsel dönüşüm finansmanında para ve sermaye piyasasına dayalı yenilikçi finansman modellerine yer verilmesi (Faktör 5) ile projenin kendi kendini finanse etmesine yönelik mekanizmanın kurgulanması (Faktör 6) şeklinde iki ilave faktör de dâhil edilebilir.

İncelenen 71 kentsel dönüşüm projesinin finansman kurgusunun, yukarıdaki faktörler bağlamında ele alınması ile elde edilen sonuçlar Tablo 3.29'da yer almaktadır. Söz konusu tabloda, kentsel dönüşüm projelerinin finansman kurgularının başarı düzeyleri, aşağıda yer verilen sınıflandırma esas alınarak tanımlanmıştır:

- Finansman kurgusu, altı faktörün tamamı için olumlu yani “+” olan dönüşüm projeleri: Finansman Kurgusu Açısından Çok Başarılı (A)
- Finansman kurgusu, en az beş faktör için olumlu yani “+” olan ya da “Faktör 6” sağlanmak koşulu ile en az dört faktör için olumlu yani “+” olan dönüşüm projeleri: Finansman Kurgusu Açısından Kısmen Başarılı (B)
- Finansman kurgusu, en az dört faktör için olumlu yani “+” olan dönüşüm projeleri: Finansman Kurgusu Açısından Orta Düzey Başarılı (C)
- Finansman kurgusu, “Faktör 6” sağlanmakla birlikte, dörtten az faktör için olumlu yani “+” olan dönüşüm projeleri: Finansman Kurgusu Açısından Az Başarılı (D)
- Finansman kurgusu, dörtten az faktör için olumlu yani “+” olan dönüşüm projeleri: Finansman Kurgusu Açısından Başarısız (E)

Tablo 3.29: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurgusunun Başarısı

Kentsel Dönüşüm Projeleri			Finansman Kurgusu İçin Başarı Faktörleri						
Sıra	Kent	Projenin Adı	Faktör 1	Faktör 2	Faktör 3	Faktör 4	Faktör 5	Faktör 6	Sonuç
1	Adana	Sinanpaşa	+	-	-	+	-	+	D
2	Afyon	Güvenevler Mahallesi	-	+	+	+	-	+	B
3	Ağrı	Fırat Mahallesi Suçatağı	+	-	-	+	-	+	D
4	Ankara	Eski Altındağ 1.2.3.Etap	+	+	+	+	-	+	B
5	Ankara	Gültepe (Çinçin) Mahallesi	+	-	-	+	-	+	D
6	Ankara	Kuzey Ankara Girişi	+	+	+	-	-	+	B
7	Ankara	Dikmen Vadisi 1-2-3.Etaplar	+	+	-	-	-	+	D
8	Ankara	GEÇAK	-	+	+	-	-	+	D
9	Ankara	Zafertepe	-	+	+	+	-	+	B
10	Ankara	Portakal Çiçeği Vadisi	+	+	+	+	-	+	B
11	Ankara	Yatıkmusluk 1-2-3.Etap	+	+	-	+	-	+	B
12	Ankara	Mehmet Akif Ersoy Mahallesi	-	+	+	+	-	+	B
13	Antalya	Kepez ve Santral Mahalleleri	+	-	+	+	-	-	E
14	Bingöl	İnönü Mahallesi	+	-	-	+	-	+	D
15	Bolu	Demirciler Mahallesi	+	+	-	+	-	+	B
16	Bursa	Kayhan-Cihatlı Mahalleleri	+	-	-	+	-	+	D
17	Bursa	BESOB Sanayi 1.Etap	+	-	-	+	-	-	E
18	Bursa	Zafer Meydanı	-	+	+	+	-	+	B
19	Bursa	Doğanbey Mahallesi	+	-	-	+	-	+	D
20	Bursa	Kükürtlü Dericiler Bölgesi	-	-	+	+	-	-	E
21	Bursa	Merinos	+	-	+	+	-	-	E
22	Bursa	Kamberler	+	+	+	+	-	-	C
23	Çankırı	Çankırı Merkez	+	-	-	+	-	+	D
24	Denizli	Kurudere	+	-	-	+	-	+	D
25	Diyarbakır	Suriçi	+	-	+	+	-	-	E
26	Düzce	Camiikebir	+	-	+	+	-	+	B
27	Edirne	Menzilahir Mahallesi	+	-	-	+	-	+	D
28	Erzincan	Çarşı Mahallesi	+	-	-	+	-	+	D
29	Eskişehir	Gündoğdu Mahallesi 1.Etap	+	-	+	+	-	+	B
30	Hatay	Emek ve Aksaray Mahallesi	+	+	+	+	-	-	C
31	İstanbul	Şerifali İskan Blokları	+	+	+	+	-	+	B
32	İstanbul	Albayraklar Sitesi	+	+	+	+	-	-	C
33	İstanbul	Ayazma-Tepeüstü Mevkii	+	+	-	+	-	+	B
34	İstanbul	Kayabaşı	+	+	-	+	-	+	B
35	İstanbul	Vatan Mahallesi	+	+	-	+	-	+	B
36	İstanbul	Galataport	-	+	+	+	-	+	B
37	İstanbul	Piyalepaşa	-	+	+	+	-	+	B
38	İstanbul	Tarlabası	-	+	+	+	-	-	D
39	İstanbul	Esenler Havaalanı Mahallesi	-	-	-	+	-	+	E
40	İstanbul	Silahtarağa Elektrik Santrali	+	+	+	+	-	-	C
41	İstanbul	Fener - Ayvansaray Arası	+	+	+	+	-	-	C

Tablo 3.29 (Devam): Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurgusunun Başarısı

Kentsel Dönüşüm Projeleri			Finansman Kurgusu İçin Başarı Faktörleri						
Sıra	Ülke	Projenin Adı	Faktör 1	Faktör 2	Faktör 3	Faktör 4	Faktör 5	Faktör 6	Sonuç
42	İstanbul	Fener-Balat Semtleri	+	+	+	-	-	-	E
43	İstanbul	Mevlanakapı ve Ayvansaray	+	-	-	-	-	-	E
44	İstanbul	Sulukule	+	-	-	+	-	+	D
45	İstanbul	Süleymaniye	+	-	+	+	-	+	B
46	İstanbul	Sarıgöl Riskli Alan	+	-	-	+	-	+	D
47	İstanbul	Tozkoparan 1.Etap	+	-	-	+	-	+	D
48	İstanbul	Fikirtepe	-	-	-	-	-	-	E
49	İstanbul	Kağıthane Ofispark	-	+	+	+	-	+	B
50	İstanbul	Orhantepe Mahallesi	+	-	+	+	-	-	E
51	İstanbul	Kartaltepe Mahallesi	+	+	+	-	-	+	B
52	İstanbul	Başıbüyük Mahallesi 2.Etap	+	-	-	+	-	-	E
53	İstanbul	Mescit Mahallesi	+	-	-	+	-	+	E
54	İstanbul	Çamlıca	+	-	+	+	-	+	B
55	İstanbul	Sümer Mahallesi	-	+	-	+	-	+	D
56	İzmir	Kadifekale-Yeşildere	+	-	-	+	-	-	E
57	İzmir	Narlidere (Narkent)	-	-	-	+	-	+	E
58	Kars	Atatürk ve Bayrampaşa Mah.	+	-	-	+	-	+	D
59	Kırıkkale	Merkez Yenimahalle	+	-	+	+	-	+	B
60	Kocaeli	Kirazpınar Mahallesi	+	-	-	+	-	+	D
61	Kocaeli	Denizevler-Sivritepe	+	-	-	+	-	+	D
62	Kocaeli	Sekapark	+	-	+	+	-	-	E
63	Konya	Hacı İsa Efendi ve Yenice	+	+	+	+	-	+	B
64	Konya	Eski Otogar Alanı	-	+	+	+	-	+	B
65	Muş	Kale Mahallesi	+	-	-	+	-	+	D
66	Nevşehir	Kayakapı Mahallesi	+	+	+	+	-	+	B
67	Sakarya	Kestanelik Mevkii	+	-	-	+	-	+	D
68	Samsun	Kıran Mahallesi	+	-	-	+	-	+	D
69	Şırnak	Silopi Riskli Alan	+	+	-	+	-	-	E
70	Trabzon	Zağnos Vadisi	+	-	-	+	-	+	D
71	Van	Erciş Afet Bölgesi	+	-	-	+	-	+	D

İncelenen kentsel dönüşüm projelerinde “finansmanda para ve sermaye piyasasına dayalı yenilikçi finansman modellerine yer verilmesi” faktörü, ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında söz konusu olmadığı için “A-Çok Başarılı” kategorisinde hiç proje yer almamaktadır. İncelenen 71 projenin 30’u ise “projenin kendi kendini finanse etmesine yönelik finansman mekanizmasının kurgulanması” ve “finansman amaçlı üretim ve imar hakkı artışı” modellerinin etkisi ile “B-Kısmen Başarılı” kategorisinde yer almaktadır. Finansman kurgusu açısından “E-Başarısız” bulunan proje sayısı ise 13’tür.

3.3.5. İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ekonomik Kriz Dönemlerinde Finansmanı

Bu bölümde, incelenen kentsel dönüşüm projeleri, ülkemizde yaşanan ya da ülkemizi etkileyen ekonomik kriz ve belirsizlik dönemleri ile ilişkilendirilerek; projelerin uygulandığı dönemde ekonomik kriz ve belirsizlik koşullarının yaşanıp yaşanmadığı, yaşanmış ise proje finansmanının etkilenip etkilemediği ve proje finansmanında farklılaşmaya gidilip gidilmediği irdelenmiştir.

3.3.5.1. Ekonomik Krizlerin İncelenen Projeler Üzerindeki Etkileri

Ülkemizde yaşanan ya da ülkemizi etkileyen ekonomik kriz ve belirsizlik dönemleri ile Türkiye’de incelenmek üzere belirlenen 71 kentsel dönüşüm projesinin uygulama dönemleri karşılaştırıldığında; incelenen kentsel dönüşüm projelerinin 61’inin (%84) uygulandığı dönemlerde Türkiye kaynaklı ya da ülkeyi etkileyen uluslararası kaynaklı ekonomik kriz yaşanmış olup (Bkz. Tablo 3.30); projelerin ekonomik krizlerden etkilenme durumlarına ilişkin detaylar Tablo 3.31, 3.32 ve 3.33’te verilmiştir.

Tablo 3.30: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Süreçlerinde Yaşanan Ekonomik Krizler

Kentsel Dönüşüm Projeleri				Ekonomik Krizler & Durgunluk					
Sıra	Kent	Projenin Adı	Dönem	1983	1994	1999	2000	2008	2018
1	Adana	Sinanpaşa	2006-					+	+
2	Afyon	Güvenevler Mahallesi	2008-2011					+	
3	Ağrı	Fırat Mahallesi	2008-2014					+	
4	Ankara	Eski Altındağ	2005-2014					+	
5	Ankara	Gültepe (Çinçin)	2006-2014					+	
6	Ankara	Kuzey Ankara Girişi	2004-2013					+	
7	Ankara	Dikmen Vadisi 1-2-3	1989-2011		+	+	+	+	
8	Ankara	GEÇAK	1990-1999		+	+			
9	Ankara	Zafertepe	2006-2015					+	
10	Ankara	Portakal Çiçeği Vadisi	1984-1989	+					
11	Ankara	Yatıkmusluk 1-2-3	2000-2019				+	+	+
12	Ankara	Mehmet Akif Ersoy	2007-2014					+	
13	Antalya	Kepez ve Santral	2015-2026						+
14	Bingöl	İnönü Mahallesi	2012-2016						
15	Bolu	Demirciler Mahallesi	2014-						+
16	Bursa	Kayhan-Cihatlı	2015-2020						+

Tablo 3.30 (Devam): Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Süreçlerinde Yaşanan Ekonomik Krizler

Kentsel Dönüşüm Projeleri				Ekonomik Krizler & Durgunluk					
Sıra	Kent	Projenin Adı	Dönem	1983	1994	1999	2000	2008	2018
17	Bursa	BESOB Sanayi 1.Etap	2008-2014					+	
18	Bursa	Zafer Meydanı	1996-2000			+	+		
19	Bursa	Doğanbey Mahallesi	2006-2012					+	
20	Bursa	Kükürtlü Dericiler	2000-				+	+	+
21	Bursa	Merinos	2005-2008						
22	Bursa	Kamberler	2004-2009					+	
23	Çankırı	Çankırı Merkez	2008-2018					+	+
24	Denizli	Kurudere	2004-2011					+	
25	Diyarbakır	Suriçi	2008-					+	+
26	Düzce	Camiikebir	2008-2016					+	
27	Edirne	Menzilahir Mahallesi	2010-						+
28	Erzincan	Çarşı Mahallesi	2003-2007						
29	Eskişehir	Gündoğdu Mahallesi	2010-						+
30	Hatay	Emek ve Aksaray	2016-						+
31	İstanbul	Şerifali İskan Blokları	2013-						+
32	İstanbul	Albayraklar Sitesi	2015-						+
33	İstanbul	Ayazma-Tepeüstü	2004-2015					+	
34	İstanbul	Kayabaşı	2007-					+	+
35	İstanbul	Vatan Mahallesi	2017-						+
36	İstanbul	Galataport	2002-2020				+	+	+
37	İstanbul	Piyalepaşa	2016-2020						+
38	İstanbul	Tarlabaşı	2005-					+	+
39	İstanbul	Esenler Havaalanı Mh.	2012-2016						
40	İstanbul	Silahtarağa	2005-2007						
41	İstanbul	Fener - Ayvansaray	2006-2014					+	
42	İstanbul	Fener-Balat Semtleri	1995-2008			+	+	+	
43	İstanbul	Mevlanakapı Donatı	2016-						+
44	İstanbul	Sulukule	2005-2013					+	
45	İstanbul	Süleymaniye	2005-2021					+	+
46	İstanbul	Sarıgöl Riskli Alan	2010-2020						+
47	İstanbul	Tozkoparan 1.Etap	2016-						+
48	İstanbul	Fikirtepe	2010-						+
49	İstanbul	Kâğıthane Ofispark	2007-2012					+	
50	İstanbul	Orhantepe Mahallesi	2019-						+
51	İstanbul	Kartaltepe Mahallesi	2012-						+

Tablo 3.30 (Devam): Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Süreçlerinde Yaşanan Ekonomik Krizler

Kentsel Dönüşüm Projeleri				Ekonomik Krizler & Durgunluk					
Sıra	Kent	Projenin Adı	Dönem	1983	1994	1999	2000	2008	2018
52	İstanbul	Başbüyük 2.Etap	2013-2016						
53	İstanbul	Mescit Mahallesi	2012-2020						+
54	İstanbul	Çamlıca	2018-						+
55	İstanbul	Sümer Mahallesi	2008-2011					+	
56	İzmir	Kadifekale-Yeşildere	2006-2011					+	
57	İzmir	Narlidere (Narkent)	1995-1999			+			
58	Kars	Atatürk ve Bayrampaşa	2011-2019						+
59	Kırıkkale	Merkez Yenimahalle	2006-2010					+	
60	Kocaeli	Kirazpınar Mahallesi	2008-2013					+	
61	Kocaeli	Denizevler-Sivritepe	2016-2019						+
62	Kocaeli	Sekapark	2005-2010					+	
63	Konya	Hacı İsa Efendi	2010-2014						
64	Konya	Eski Otogar Alanı	2003-2006						
65	Muş	Kale Mahallesi	2012-2018						+
66	Nevşehir	Kayakapı Mahallesi	2002-					+	+
67	Sakarya	Kestanelik Mevkii	2012-2016						
68	Samsun	Kıran Mahallesi	2013-2015						
69	Şırnak	Silopi Riskli Alan	2016-						+
70	Trabzon	Zağnos Vadisi	2005-2013					+	
71	Van	Erciş Afet Bölgesi	2012-2020						+

Tablo 3.31: Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ekonomik Krizlerden Etkilenme Durumları

Projelerin Ekonomik Krizlerden Etkilenme Durumları	Adet	%
Ekonomik Krizden Etkilenen Proje Sayısı	10	16
Etkilenmeyen Proje Sayısı	51	84
Toplam	61	100

Tablo 3.32: Ekonomik Krizlerden Etkilenen Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Genel)

Ekonomik Krizlerden Etkilenen İncelenen Projelere, Ekonomik Krizlerin Yansıması	Adet
İnşaat Maliyetinin Artması	5
Borçlanma / Finansman Maliyetinin Artması	3
Finansman Amaçlı Satışlardan Hedeflenen Gelirin Elde Edilememesi	2
Müteahhitlere Yapılan Ödemelerin Durdurulması	1
Projeye Ara Verilmesi	1
Projenin Öngörülen Tamamlanma Tarihinin Uzaması	5
Müteahhitlerin İflas Erteleme Talebinde Bulunması	1
Projenin Durdurulması	3

Tablo 3.33: Ekonomik Krizlerden Etkilenen Türkiye’de İncelenen Kentsel Dönüşüm Projelerine, Ekonomik Krizlerin Yansıması (Proje)

Sıra	Kent	İlçe	Projenin Adı	Proje Süreci	Proje Sürecinde Yaşanan Ekonomik Krizler	Proje'nin Ekonomik Krizden / Durgunluktan Etkilenme Durumu	Proje Finansman Kurgusu Başarısı
1	Adana	Yüreğir	Sinanpaşa	2006-	2008 ABD Mortgage Krizi 2018 Ekonomik Durgunluk	Artan inşaat maliyetleri ve faiz oranlarının artması ile borçlanma maliyetinin artması, projenin öngörülen tamamlanma tarihinin uzamasına neden olmuştur.	D
2	Ankara	Çankaya	Dikmen Vadisi 1-2-3.Etaplar	1989- 2011	1994 Kambiyo Krizi 1999 Güneydoğu Asya Krizi 2000 ve 2001 Döviz Krizleri 2008 ABD Mortgage Krizi	1994 Krizi sürecinde yüklenicilere yapılan ödemeler durdurulmuş, projeye ara verilmiştir. 2008 Krizi’nin emlak piyasasında neden olduğu durgunluk neticesinde, finansman amaçlı satışlardan hedeflenen gelir hedefi tutturulamamıştır.	D
3	Antalya	Kepez	Kepez ve Santral Mahalleleri	2015- 2026	2018 Ekonomik Durgunluk	Artan inşaat maliyetleri ve faiz oranları ile borçlanma maliyetinin artması, projenin öngörülen tamamlanma tarihinin uzamasına neden olmuştur.	E
4	Bursa	Osmangazi	Kükürtlü Dericiler Bölgesi (Sıcaksu)	2000-	2008 ABD Mortgage Krizi 2018 Ekonomik Durgunluk	Belediye tarafından yatırımcılarla yapılan görüşmeler, mevcut ekonomik koşullar sebebiyle sonuçlanamamıştır.	E
5	Bursa	Osmangazi	Doğanbey Mahallesi	2006- 2012	2008 ABD Mortgage Krizi	Kriz’in emlak piyasasında neden olduğu durgunluk neticesinde, finansman amaçlı satışlardan elde edilmesi hedeflenen gelir hedefi tutturulamamıştır.	D
6	Diyarbakır	Sur	Diyarbakır Alipaşa ve Lalebey Mahallesi (Suriçi)	2008-	2008 ABD Mortgage Krizi 2018 Ekonomik Durgunluk	Proje kapsamında yürütülen inşaat faaliyetleri merkezi bütçede çok büyük mali yüke neden olmuş ve ekonomik koşulların etkisiyle proje süreci uzamıştır.	E
7	İstanbul	Bağcılar	Albayraklar Sitesi	2015-	2018 Ekonomik Durgunluk	Hak sahipleri ile müteahhit arasında kat karşılığı başlanan proje, inşaat birim maliyet fiyatlarındaki artış nedeniyle tamamlanamamıştır.	C
8	İstanbul	Beyoğlu	Tarlabası	2005-	2008 ABD Mortgage Krizi 2018 Ekonomik Durgunluk	Proje maliyetinin öngörülenin çok üzerinde artması nedeniyle inşaat süreci tamamlanamamıştır.	D
9	İstanbul	Fatih	Fener-Balat Rehabilitasyon	1995- 2008	1999 Güneydoğu Asya Krizi 2000 ve 2001 Döviz Krizleri	Finansman konusunda sorun çıkması nedeniyle, proje 1998-2000 döneminde askıya alınmıştır.	E
10	İstanbul	Kadıköy	Fikirtepe	2010-	2018 Ekonomik Durgunluk	Bölgedeki bazı müteahhitler mali açıdan zor duruma düşerek iflas erteleme talebi ile mahkemeye başvurmuş ve proje yarım kalmıştır. İcra takibi başlatılan alacaklıklar, firma ve firmanın sözleşme imzaladığı hak sahiplerine haciz süreci başlatmıştır.	E

Tablo 3.33'ten de görüleceği üzere; kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik krizlerden olumsuz etkilenme düzeyi ile projelerin finansman kurgularının başarı düzeyi arasında doğru orantılı bir ilişki söz konusudur

3.3.5.2. Ekonomik Krizlerden Etkilenen Projelerin Finansmanı

TOKİ'den alınan bilgiye göre; Adana'nın Yüreğir ilçesinde halen uygulama süreci devam eden Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi'nin yapım işi TOKİ tarafından üstlenilmiştir. Verilen işyeri değeri, mevcut kıymet takdir bedelinden fazla olan hak sahipleri, aradaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.

TOKİ'den alınan bilgiye göre; Ankara'nın Çankaya ilçesinde uygulama süreci tamamlanan Dikmen Vadisi 1-2-3.Etaplar Kentsel Dönüşüm Projesi'nde Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ait alanlarda bulunan işyerleri ve konutlar kat karşılığı yöntemi ile inşaat firmalarına yaptırılarak, projenin ilk etabı dışındaki etapları için maddi kaynak sağlanmıştır. Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı lüks ofis ve konutlar ile proje maliyetinin önemli bir bölümü karşılanmıştır. Projenin ilk etabını finanse etmek için Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Alman ve Japon piyasalarında 600 milyon Amerikan Doları tahvil ihracı gerçekleştirilmiş; tahvil geri ödemesi, projedeki ticari yatırımlardan elde edilen gelirle yapılmıştır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden alınan bilgiye göre; Antalya'nın Kepez ilçesinde uygulama süreci devam eden Kepez ve Santral Mahalleleri Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesi'nin yapım işi, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından kat karşılığı yöntemi ile Sur Yapı firmasına ihale edilmiştir. Sur Yapı, gerekli finansmanı Ziraat Bankası'ndan temin etmiştir. Projede Belediye tasarrufuna kalacak konut ve işyerleri üretilecektir. Proje ile üretilecek konut ve kamu binaları için yenilenebilir enerji ve depolama çözümleri ile akıllı bina vb. yatırımların finansmanı için Avrupa Birliği hibesiyle desteklenen Horizon 2020 MatchUP Projesi¹⁸⁸ kapsamında 5 milyon Avro hibe alınmıştır.

¹⁸⁸ **Horizon 2020 MAtchUP Projesi:** Avrupa Birliği'nin Horizon 2020 isimli mali destek programı kapsamında desteklenen, vatandaşların yaşam kalitesini iyileştirmeyi ve ekonomiyi canlandırmayı amaçlayan, 2017'de başlayıp 2022'de sona erecek olan projedir. Antalya, Valensiya ve Dresden olmak üzere üç şehirde uygulanan MAtchUP Projesi Antalya Büyükşehir Belediyesi, belediyenin iştiraklerinden ANTEPE, SAMPAS, Demir Enerji, TAYSİM ve Akdeniz Üniversitesi olmak üzere 6 yerel ortak ile yürütülmektedir.

TOKİ ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nden alınan bilgiye göre; Bursa'nın Osmangazi'de uygulama süreci tamamlanan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi'nde parsel bazında var olan imar hakları proje bazında bir araya getirilerek toplulaştırılmış ve ortaya çıkan değer kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde paylaşılmıştır. Hak sahibine verilen daire büyüklüğünün, hakedilen daire büyüklüğünden fazla olması durumunda; aradaki fark TOKİ'ye borçlanılmıştır. Proje alanındaki yapım işini üstlenen TOKİ'ye, projede üretilen 107.000 m² ticaret alanı, 344 adet konut ve zemin altı otopark verilmiştir.

TOKİ'den alınan bilgiye göre; Diyarbakır'ın Sur ilçesinde uygulama süreci devam eden Diyarbakır Alipaşa ve Lalebey Mahallesi (Suriçi) Kentsel Dönüşüm Projesi'nde, hak sahipleri için proje alanı dışında yeni yaşam alanlarının inşa edilmesi, bedel karşılığı uzlaşma ödemeleri, kamulaştırma ve restorasyon bedelleri proje bitiminde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile arsa ya da nakit bedelle mahsuplaşılacak üzere TOKİ tarafından üstlenilmiştir. Hak sahipleri için proje alanında inşa edilen konutların finansmanının yanı sıra Suriçi'nde terör olayları nedeniyle zarar gören tescilli ev ile cami, kilise gibi kamusal yapıların onarım maliyeti merkezi bütçeden finanse edilmektedir.

TOKİ ve Bağcılar Belediyesi'nden alınan bilgiye göre; İstanbul'un Bağcılar ilçesinde uygulama süreci devam eden Albayraklar Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde projenin yapım işi, maliyeti daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile arsa tahsisi ya da nakit bedel karşılığı mahsuplaşılacak üzere TOKİ tarafından üstlenilmiştir. Proje kapsamında üretilen konut ve işyerlerinden hak sahiplerine verilecek olanların dışında kalan 486 adet konut ve 22 adet işyeri, finansman amacıyla değerlendirilmek üzere TOKİ'ye bırakılacaktır.

Yüklenici firmadan (GAP İnşaat) alınan bilgiye göre; İstanbul'un Beyoğlu ilçesinde uygulama süreci devam eden Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi, Beyoğlu Belediyesi tarafından 2007 yılında %42 kat karşılığı ihale edilmiş ve proje, özel sektör tarafından finanse edilmiştir. Bedeli ödenerek alınan arsalar bütünleştirilerek, finansman amaçlı değerlendirilmiştir. Proje alanında %10-15 imar hakkı artışı verilerek, finansman amaçlı konut ve işyeri üretilmesine imkân tanınmıştır. Proje alanında yaşayan alt gelir ve kayıt dışı nüfusun rehabilitasyonuna yönelik faaliyetlerde kullanılmak üzere Beyoğlu Belediyesi tarafından AB'den hibe niteliğinde fon temin edilmiştir.

TOKİ ve Fatih Belediyesi'nden alınan bilgiye göre İstanbul'un Fatih ilçesinde uygulama süreci tamamlanan Fener-Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı'nda Fatih Belediyesi, Türkiye Cumhuriyeti Hazine Müsteşarlığı ve AB arasında 2000 yılında imzalanan finans anlaşması ile AB'nin Akdeniz Ülkeleri Ortaklığı (MEsures D'Accompagnement - MEDA) Programı'ndan 7 milyon Avro hibe desteği alınmıştır. TOKİ tarafından 10 milyon Avro kaynak aktarılmıştır. Proje alanındaki yeşil ve spor alanları ile teknik altyapı yatırımları Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiştir. Proje ile meydana gelen değer artışı, proje kapsamında yapılan rehabilitasyon çalışmalarının finansmanında kullanılmıştır. Fransız Hükümeti, Dünya Mirası Fonu (Global Heritage Fund – GHF) ve Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü'nden (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization - UNESCO) finansal destek alınmıştır.

İstanbul'un Kadıköy ilçesinde uygulama süreci devam eden Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde proje, özel firmalar tarafından ada bazlı uygulamalarla gerçekleştirilmektedir. Planlama çalışmaları sonucunda, artan emsal kullanımı ve plandan elde edilen ilave imar haklarına bağlı olarak, alanda yer alan arsalar için değer artışı ile serbest piyasa koşullarında yatırımcı/müteahhit firmalar "daire küçültülerek" kat karşılığı bazında hak sahipleri ile anlaşmaya başlamıştır. Proje kapsamında gerçekleştirilen ada bazlı uygulamalarda üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışı finansman amacıyla kullanılmaktadır. Bu proje, uygulama döneminde yaşanan ekonomik krizlerden en fazla olumsuz etkilenen (bazı müteahhitlerin iflası) proje olması özelliği ile öne çıkmaktadır.

Sonuç olarak, Fikirtepe projesi hariç, söz konusu projelerin finansman modellerine göre; ülkemizde yaşanan ya da ülkemizin etkilendiği ekonomik kriz ve belirsizlik koşullarından etkilenen kentsel dönüşüm projelerinde finansman modelleri açısından kriz dönemlerine has bir uygulamaya gidilmediği anlaşılmakta; ayrıca ekonomik kriz ve belirsizlik dönemlerinden etkilenmeyen projelere göre de söz konusu projelerde bir farklılık bulunmadığı görülmektedir. Ayrıca ekonomik kriz ve belirsizlikten etkilenen söz konusu kentsel dönüşüm projeleri finansman kurgusu yönünden değerlendirildiğinde; 1 projenin "C-Orta Düzey Başarılı", 4 projenin "D-Az Başarılı", 5 projenin ise "E-Başarısız" kategorisinde yer aldığı anlaşılmaktadır (Bkz. Tablo 3.33).

4. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ FİNANSMANINDA YENİLİKÇİ VE ALTERNATİF MODELLERİN KULLANILMA POTANSİYELİNE İLİŞKİN UYGULAMA

Teoride kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılan ya da kullanılabilecek çeşitli modeller tanımlanmış olsa da söz konusu modellerin uygulamalarda kullanılabilmesi için öncelikle bu modellerin, uygulayıcı aktörler (paydaşlar) tarafından kabul görmesinin ötesinde, söz konusu modellerin bilinmesi (farkındalık) gerekmektedir.

Bu bağlamda, çalışmada buna yönelik bir uygulama gerçekleştirilmiş olup; bu bölümde uygulamanın amacı, benzer nitelikli çalışmalara dair literatür araştırması, uygulamada kullanılan yöntem ile elde edilen bulgulara yer verilmiştir.

4.1. Uygulamanın Amacı

Uygulamanın amacı, ülkemizdeki kentsel dönüşüm süreçlerinde doğrudan ya da dolaylı olarak yer alan kurum ve kuruluşların yanı sıra kentsel dönüşüm ve finansmanı konusunda çalışmalarda bulunan kişi, kurum ve kuruluşların kentsel dönüşüm uygulamalarında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kentsel dönüşüm proje finansmanında kullanılmasına yönelik görüş ve önerilerinin alınmasıdır.

4.2. Uygulamaya İlişkin Literatür Taraması

Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı ve bu bağlamda yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılmasına ilişkin önceden yapılmış çalışmalar araştırılmıştır.

Ülkemizde başta akademik camia olmak üzere kentsel dönüşüme yönelik yapılan çok sayıdaki anket ve mülakat çalışmalarında ağırlıklı olarak kentsel dönüşümün sosyolojik boyutuna odaklanıldığı; 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un ardından yapılan çalışmalarda ise ağırlıklı olarak söz konusu yasanın firma ve vatandaşlara olan etkilerinin irdelendiği görülmektedir. Söz konusu çalışmalarda, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı boyutu yer almamaktadır.

ABD, İngiltere, Fransa, Almanya ve Japonya gibi kentsel dönüşümde öncü olarak gösterilen ülkelerdeki kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik literatür incelendiğinde de söz konusu projelerin içerisinde yer aldıkları çevreye kattıkları mekânsal ve sosyo-ekonomik etkileri ile dönüşümden doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenen bölge sakinlerine yansımalarına odaklanan anket ve mülakat çalışmalarının olduğu görülmektedir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılma kapasitesini yerli ve yabancı proje deneyimlerinin yanı sıra ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının tüm aktörlerinin katkısıyla belirleyerek, model önerisi geliştirmeyi hedefleyen tez çalışması kapsamında yapılan anket ve mülakat çalışmaları bu bağlamda ele alındığında; ülkemizde yapılmış sadece iki çalışmanın olduğu tespit edilmiştir.

Doğaner (2017) çalışmasında yaptığı ankette; İstanbul’da ikamet eden bireylerin ve inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların kentsel dönüşüme bakış açısını araştırmış, aynı zamanda kentsel dönüşümün finansman boyutunu da soruların içeriğine dâhil etmiştir.

Bu bağlamda, 2016 yılında 101 firma ile gerçekleştirilen anket çalışmasında kentsel dönüşüm projelerinde firmaların finansman yolu, gayrimenkul sertifikası hakkında düşünceler, kentsel dönüşümde uygulanacak alternatif finansman modelleri, kentsel dönüşüm için finansman kaynağı önerileri ile imar artışı yapılan yerlerde ilave gelir vergisi alınması sorularına yer verilmiştir¹⁸⁹.

Doğaner’in İstanbul’da sadece inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmalara yönelik yaptığı anket çalışmasında firmalara yöneltilen “kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilen projelerin finansman şekli” sorusuna; firmaların %79.4’ü öz kaynak, %54.6’sı konut satış geliri, %32’si Türk bankalarından özel finansman kredileri, %2.1’i uluslararası finansman kaynakları ve %8.2’si diğer kaynaklar yanıtını vermişlerdir¹⁹⁰.

¹⁸⁹ DOĞANER, a.g.e., ss.239, 241-245.

¹⁹⁰ DOĞANER, a.g.e, s.239.

Aynı anket çalışmasında inşaat firmalarına yöneltilen “kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı ve etkin bir şekilde uygulanabilmesi için gerekli olan finansman kaynağı konusunda öneriler” sorusuna; firmaların %33.7’si kamu-özel sektör ortaklığı, %32.7’si devlet tarafından karşılanması, %15.8’i özel sektör tarafından karşılanması, %12.9’u uluslararası kuruluşlardan karşılanması ve %5’i diğer yanıtını vermişlerdir¹⁹¹.

Yine aynı çalışmada firmalara yöneltilen “kentsel dönüşüm projelerinde uygulanacak alternatif finansman modellerinden hangilerinin ilgi çektiği” sorusuna ise; firmaların %63.3’ü gayrimenkul yatırım fonları, %13.3’ü gayrimenkul sertifikaları, %11.2’si bireysel emeklilik fonları benzeri yerel/uluslar arası fonlar yanıtını vermişlerdir¹⁹².

Yenilikçi finansman modelleri arasında yer alan gayrimenkul sertifikası ihracı ile kentsel dönüşüm kaynaklı değer artışının vergilendirilmesi (rant vergisi) konularına, Doğaner’in anket çalışmasında da yer verilmiştir.

Gayrimenkul sertifikasıyla ilgili olarak ankette söz konusu firmalara yöneltilen “kentsel dönüşümde gayrimenkul sertifikası modeli hakkında düşünceler” sorusuna; firmaların %39.6’sı fikrim yok, %25.7’si uygulamaya katıldıkları, %21.8’i uygulamanın etkileri konusunda kararsız oldukları, %10.9’u uygulamaya katılmadıkları ve %2’si diğer yanıtını vermişlerdir¹⁹³.

Kentsel dönüşüm kaynaklı değer artışının vergilendirilmesi (rant vergisi) ile ilgili olarak ankette “kamuoyunda rant vergisi olarak adlandırılan ve özetle imar artışı yapılan yerlerde devletin ilave gelir vergisi talep etmesiyle ilgili konu hakkında bilgilerinin olup olmadığı” sorusuna; firmaların %42.6’sı evet, %34.7’si fikrim yok ve %22.8’i hayır yanıtını vermişlerdir¹⁹⁴.

Doğaner’in anket uygulamasında sukukun kullanımı ile ilgili olarak ise firmaların %7.1’i sukuka olumlu baktığını ifade etmiştir¹⁹⁵.

¹⁹¹ DOĞANER, a.g.e., s.242.

¹⁹² DOĞANER, a.g.e., s.242

¹⁹³ DOĞANER, a.g.e., s.241.

¹⁹⁴ DOĞANER, a.g.e., ss.244-245.

¹⁹⁵ DOĞANER, a.g.e., s.242

Kısakürek'in (2019) yaptığı anket uygulamasında, Kahramanmaraş'ta bina ölçeğinde kentsel dönüşüm yapan müteahhitlerin finansman sorunlarının tespit edilmesi amaçlanmıştır. Ankete yanıt veren 266 firmanın %34.2'sinin kentsel dönüşüm tecrübesi olduğunu belirttiği¹⁹⁶ anket çalışmasında, “kentsel dönüşüm projeleri için banka kredisi kullanma durumu”, “kentsel dönüşümün önündeki en önemli engeller” ile “müteahhitlerin kentsel dönüşümle ilgili genel görüşleri” sorularına yer verilmiştir¹⁹⁷.

Kısakürek tarafından Kahramanmaraş'ta kentsel dönüşüm süreçlerinde yer alan müteahhitlere yönelik yapılan anket çalışmasında firmalara yöneltilen “kentsel dönüşümün önündeki en önemli engeller” sorusuna verilen cevaplar arasında finansman zorlukları %41'lik paya sahiptir. Diğer seçenekler ise %21.8'i karın yetersiz olması, %13.2'si devletin kredi desteğinin olmaması ve %6'sı bankalarca verilen kredilerin yetersiz olması biçimindedir¹⁹⁸.

Kısakürek anket çalışmasında firmalara “kentsel dönüşüm projeleri için banka kredisi kullanma durumu” sorusunu yöneltilmiş; firmaların %87.2'si hayır ve %12.8'i ise evet yanıtını vermiştir¹⁹⁹.

Son olarak firmalara yöneltilen “kentsel dönüşümün sorunları ile ilgili genel görüşleri” sorusuna verilen yanıtlara göre yapılan yorumda “kentsel dönüşümde finansman sorununun çözümü için ise süreçte yer alan tüm paydaşların (belediyeler, hak sahipleri ve merkezi idare) kendi payına düşen finansal desteği sağlaması” düşüncesinin hâkim olduğu ifade edilmiştir²⁰⁰. Söz konusu hususa yönelik herhangi bir değer belirtilmemiştir.

¹⁹⁶ Mevhibe KISAKÜREK, “Kentsel Dönüşüm Finansmanının Sorunları: Kahramanmaraş Örneğinde Kentsel Dönüşüm Kredisi”, (Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, 2019, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.30.

¹⁹⁷ KISAKÜREK, a.g.t., ss.59-60, 62.

¹⁹⁸ KISAKÜREK, a.g.t., s.60.

¹⁹⁹ KISAKÜREK, a.g.t., ss.60, 62.

²⁰⁰ KISAKÜREK, a.g.t., ss.62, 64.

4.3. Uygulamanın Genel Yöntemi

Uygulama; “paydaş analizi” baz alınarak kurgulanan anket ve mülakat yöntemleri kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Paydaş; kurum, kuruluşun faaliyetlerinden, hedeflerinden, politikalarından ya da uygulamalarından doğrudan veya dolaylı, olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilen veya etkileyebilen kişiler, gruplar, organizasyonlar veya sistemler olarak tanımlanabilir²⁰¹. Bu bağlamda, stratejik yönetimin en önemli bileşenleri arasında yer alan “paydaş analizi” ise literatürde işletme veya projenin paydaşlarının belirlenmesi, tanımlanması ve önceliklendirmesi şeklinde ifade edilmektedir²⁰². Buna göre paydaş analizi de “en doğru/uygun” paydaşların görüş ve önerilerinin alınması amacıyla hedef kütlenin tespit edilmesi ve hedef kütledeki paydaşların önceliklendirilmesi aşamalarından meydana gelmektedir.

Çalışmanın anlamlı bir bütünlük ifade etmesi ve alınacak geri bildirimlerin çalışmaya anlamlı katkı sağlayabilmesi adına, mülakat ve anket çalışmalarında olasılığa dayalı olmayan örnekleme yöntemlerinden “yargısal (kasıtlı/iradi) örnekleme yöntemi” kullanılmıştır. Bu kapsamda, kentsel dönüşüme yönelik 29 faktör esas alınarak; görüşlerine başvurulması çalışmaya olumlu katkı sağlayacak paydaş grupları ve öncelik durumları belirlenmiş ve ardından 5 kabule göre de her bir paydaş grubunun mülakat ve anket hedef kütlelerinde yer verilip verilmeme durumu saptanmıştır (Bkz. Tablo 4.1).

Tablo 4.1’de açıklanan kurgu doğrultusunda yapılan kapsamlı araştırma ve konuyla ilgili uzmanlardan görüş alma sürecinin sonucunda, mülakat çalışması için toplam 321 paydaş belirlenmiş; hedef kütlenin ayrımı Tablo 4.2’de yer almıştır.

Tablo 4.2’den görüleceği üzere; mülakat için belirlenen ana kütlenin %33.3’ünü kamu sektörü kurumları, %34.9’unu özel sektör ve finans sektörü kurumları, %17.7’sini birlik, dernek ve meslek odaları, %11.5’ini üniversiteler ve %2.5’ini ise tez konusuyla ilgili araştırma yapmış olan (paydaş havuzunda yer alan kurumlar bünyesinde çalışmayan) kişilerden oluşmaktadır. Böylece, kentsel dönüşümün finansmanı ile ilgili farklı kesimlerin mülakat çalışmasına yönelik hedef kütlede yer alması azami düzeyde sağlanmıştır.

²⁰¹ **Stratejik Yönetim ve Stratejik Planlama**, http://strateji-nedir.blogspot.com/2011/09/stratejik-yonetim-ve-stratejik-planlama_02.html, (30.12.2019).

²⁰² John BRYSON, “What to do When Stakeholders Matter: Stakeholder Identification and Analysis Techniques”, **Public Management Review**, Vol.6, No.1, (2004), s.22.

Tablo 4.1: Hedef Kütlelerin Belirlenmesinde Esas Alınan Faktörler

Paydaş Grupları	Önem / Öncelik Faktörleri	Mülakat Kabuller	Anket Kabuller
Merkezi İdare Kurumları	• Kentsel Dönüşümde Düzenleyici İşlevi Olması	4	4
	• Kentsel Dönüşümde Aktif Olarak Yer Alması	4	4
Büyükşehir Belediyeleri	• Kentsel Dönüşümde Aktif Olarak Yer Alması	3	4
	• Kentsel Dönüşüm Gereksiniminin Yüksek Olması	3	4
İl ve İlçe Belediyeleri	• Kentsel Dönüşümde Aktif Olarak Yer Alması	2	3
	• Organizasyon Yapısında Kentsel Dönüşümle İlgili Ayrı Bir Birimin Olması	3	3
	• Türkiye Deprem Risk Haritasında Yüksek Riskli Olarak Tanımlanan Bölgelerde Yer Alma	2	3
	• İl ve İlçe Merkezinde Son 100 Yılda 6.0 ve Üzeri Şiddetinde Deprem Yaşanmış Olması	2	3
Kamu İştirakleri	• Kentsel Dönüşümde Aktif Olarak Yer Alması	3	3
	• Konut Uygulamalarında Aktif Olarak Yer Alması	1	1
Özel Sektör	• Kentsel Dönüşümde Aktif Olarak Yer Alması	1	2
	• Fikirtepe vb. Kamuoyu Gündemindeki Kentsel Dönüşümlerde Aktif Olarak Yer Alması	2	2
	• Türkiye Müteahhitler Birliği, KONUTDER, GYODER, Fikirtepe Platformu vb. Üye Olunması	2	1
	• Konut Uygulamalarında Aktif Olarak Yer Alması (Sadece Üst Gelire Yönelik Üretim Yapanlar Hariç)	1	1
	• Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Statüsünde Olması	1	0
Finans Kurumları	• Kentsel Dönüşüme Kredi Veren Bankalar	1	0
	• Katılım Bankaları	1	0
	• Gayrimenkul Yatırım Fonları	1	0
	• Borsa	4	0
	• Düzenleyici Kurumlar	3	0
Sivil Toplum Kuruluşları	• Kentsel Dönüşümle İlgili Sivil Toplum Kuruluşları	2	0
	• Gayrimenkul Sektörüne Yönelik Birlik ve Dernekler	1	0
	• Şehircilikle İlgili Meslek Odaları	1	0
	• İnşaatla İlgili Meslek Odaları	1	0
	• Gayrimenkul ve Kentsel Dönüşümü İlgilendiren Finans Sektörüne Yönelik Birlik ve Dernekler	1	0
Üniversiteler	• Bünyesinde Kentsel Dönüşüme Yönelik Program, Birim vb. Olan Üniversiteler	1	0
	• Bünyesinde Gayrimenkul ve Finansmanına Yönelik Program, Birim vb. Olan Üniversiteler	1	0
	• Dönüşüm/Gayrimenkul Finansmanı Konularında Uzmanlığı/Çalışması Olan Akademisyenler	2	0
Diğer	• Kentsel Dönüşümün Finansmanı Konusunda Tez ya da Makale Hazırlayan Akademisyen Dışı Kişiler	1	0

Mülakat ve Anket Hedef Kütlelerinin Belirlenmesinde Esas Alınan Kabuller

4 : Bu Faktörü Sağlayan Kurumlardan Mutlaka Görüş Alınmalı

3 : Bu Faktörü Sağlayan Kurumlardan En Az %50 Görüş Alınmalı

2 : Bu Faktörü Sağlayan Kişi ya da Kurumlardan %25 - 33 Arasında Görüş Alınmalı

1 : Bu Faktörü Sağlayan Kişi ya da Kurumlardan %10 – 25 Arasında Görüş Alınmalı

0 : Bu Faktörün Niteliği Gereği Mülakat ya da Anket İçin Uygun Olmaması

Tablo 4.2: Mülakat İçin Oluşturulan Hedef Kütlev

Mülakata Yönelik Paydaşların Kategorilere Göre Dağılımı		Hedef Kütlev		
		Adet	%	
Kamu Sektörü	Büyükşehir Belediyesi	30	9.3	33.3
	İl Belediyesi	16	5.0	
	İlçe Belediyesi	47	14.6	
	Kamu (Belediye Hariç)	14	4.4	
Özel Sektör	Belediye İştiraki	10	3.1	22.1
	Kamu İştiraki	2	0.6	
	Gayrimenkul	23	7.2	
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	20	6.2	
	Planlama ve Kentsel Dönüşüm	16	5.0	
Finans Sektörü	Borsa	1	0.3	12.8
	Düzenleyici Kurum	2	0.6	
	Gayrimenkul Yatırım Fonu	19	5.9	
	Katılım Bankası	6	1.9	
	Kentsel Dönüşüm Kredisi Veren Bankalar	13	4.0	
Birlik & Dernek	Finans	2	0.6	5.6
	Gayrimenkul	9	2.8	
	Kentsel Dönüşüm	7	2.2	
Meslek Odası	İnşaat	27	8.4	12.1
	Şehircilik	12	3.7	
Üniversite	Üniversite	37	11.5	11.5
Diğer	Bireysel Araştırmacılar	8	2.5	2.5
Toplam		321	100.0	100.0

Anket çalışması için ise 775 paydaş belirlenmiş olup; hedef kütlenin kategorik ayrımları Tablo 4.3'te verilmiştir. Kamu ve özel sektörün alt kesimleri dikkate alındığında, farklı kesimlerin hedef kütlevde yer alması azami düzeyde sağlanmıştır.

Tablo 4.3: Anket İçin Oluşturulan Hedef Kütlev

Ankete Yönelik Paydaşların Kategorilere Göre Dağılımı		Hedef Kütlev		
		Adet	%	
Kamu Sektörü	Büyükşehir Belediyesi	30	3.9	59.7
	İl Belediyesi	51	6.6	
	İlçe Belediyesi	377	48.6	
	Kamu (Belediye Hariç)	5	0.6	
Özel Sektör	Belediye İştiraki	10	1.3	40.3
	Kamu İştiraki	2	0.3	
	Kentsel Dönüşüm Yapan Firmalar	230	29.7	
	Diğer Gayrimenkul Firmaları	70	9.0	
Toplam		775	100.0	100.0

Mülakat ve ankete yönelik hedef kütlelerin tanımlanmasının ardından 10 Ocak – 11 Mart 2020 tarihleri arasında mülakat, 10 Ocak – 31 Mart 2020 tarihleri arasında ise anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Mülakat için hedef kütlelerde yer alan paydaşlarla telefon ya da e-posta ile iletişim kurulmuştur. Anket için hedef kütlelerde yer alan tüm kurum ve kuruluşlarla öncelikle telefon ya da e-posta ile iletişim kurulmaya çalışılmış olup; bağlantı kurulamayan belediyelere anket talebi CİMER kanalıyla iletilmiştir.

Buna göre 10 Ocak – 31 Mart 2020 tarihleri arasında toplam 1.096 kurum, kuruluş ve kişi ile iletişim kurulmuş olup; ülkemizdeki 81 ilin 78'inden (Aksaray, Muş, Şırnak hariç) 142'si mülakat ve 373'ü anket olmak üzere toplam 515 geri dönüş alınmıştır.

4.4. Mülakat Çalışmasının Yöntemi ve Elde Edilen Bulgular

Genel olarak ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında genel çerçeveyi, özel olarak ise kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılma potansiyelini tespit etmek amacıyla nitel veri toplama tekniklerinden “yarı-yapılandırılmış mülakat yöntemi” kullanılmıştır.

Mülakat, literatürde genel olarak; araştırılan konunun tüm boyutlarını içeren, genellikle açık uçlu soruların yer aldığı ve böylece detaylı cevapların alınmasına imkan veren, bire bir yüz yüze görüşülerek bilgi toplanmasına imkan veren veri toplama tekniği şeklinde tanımlanmaktadır²⁰³. Yarı-yapılandırılmış mülakat ise görüşmenin önceden hazırlanan standart ve açık uçlu sorularla gerçekleştirilmesini ifade etmektedir²⁰⁴.

Mülakat çalışması; mülakatın amacı doğrultusunda mülakat sorularının belirlenmesi, mülakatın test edilerek soruların değerlendirilmesi, belirlenen ana kütle üzerinde mülakatların uygulanarak cevapların toplanması ve elde edilen bulguların raporlanması olmak üzere dört aşamada gerçekleştirilmiştir.

Mülakat çalışmasının ilk aşamasında; tezin amacı doğrultusunda 10 soru ve giriş yazısından oluşan mülakat formu taslağı hazırlanmıştır. Çalışmanın ikinci aşamasında; hazırlanan mülakat formu taslağı, test edilmek üzere hedef kütleyi oluşturan kişilerden (Bkz. Tablo 4.4) 20 kişiye gönderilerek, pilot çalışma yapılmıştır. Geri dönüş yapan 15

²⁰³ Robert L. KAHN, *The Dynamics of Interviewing*, Florida, Krieger Publishing, 1983, s.v.

²⁰⁴ Özgür GÜLDÜ, “Araştırma Yöntem ve Teknikleri Ders Notları”, Ankara Üniversitesi, s.2, https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/88350/mod_resource/content/1/KONU%209.pdf, (02.01.2020).

kişinin olumlu görüşleri doğrultusunda da mülakat formu son halini almıştır (Bkz. EK-4). Çalışmanın üçüncü aşamasında; 10 Ocak – 11 Mart 2020 tarihleri arasında 321 kurum ile doğrudan iletişim kurularak mülakat yapılması talebi iletilmiş ve talebe olumlu karşılık verenler ile yüz-yüze ve elektronik posta ile mülakat çalışması gerçekleştirilmiştir.

Bununla birlikte, bazı kurumlarda görüşüne başvurulması gereken birden fazla birim ya da uzmanlık olması nedeniyle; örneğin TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve üniversitelerde birden fazla mülakat yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda, 321 kurumdan 371 kişiye mülakat yapma talebinde bulunulmuştur.

Yöntem bölümünde bahsedildiği üzere, mülakat talebini bazı kurum ve kişiler “yüz yüze görüşme” şeklinde uygun bulurken, ağırlıklı İstanbul dışı illerdeki paydaşlar olmak üzere bazı paydaşlar, konu hakkında telefonda detaylı açıklama istenmesinin ardından, mülakata e-posta ile katılma tercihinde bulunmuştur.

Sonuç olarak, 88’i yüz yüze görüşme ve 54’ü e-posta ile geri dönüş olmak üzere, 371 kişilik hedef kütleden 142 kişi (%38.3) ile mülakat çalışması yapılmıştır (Bkz. Tablo 4.4).

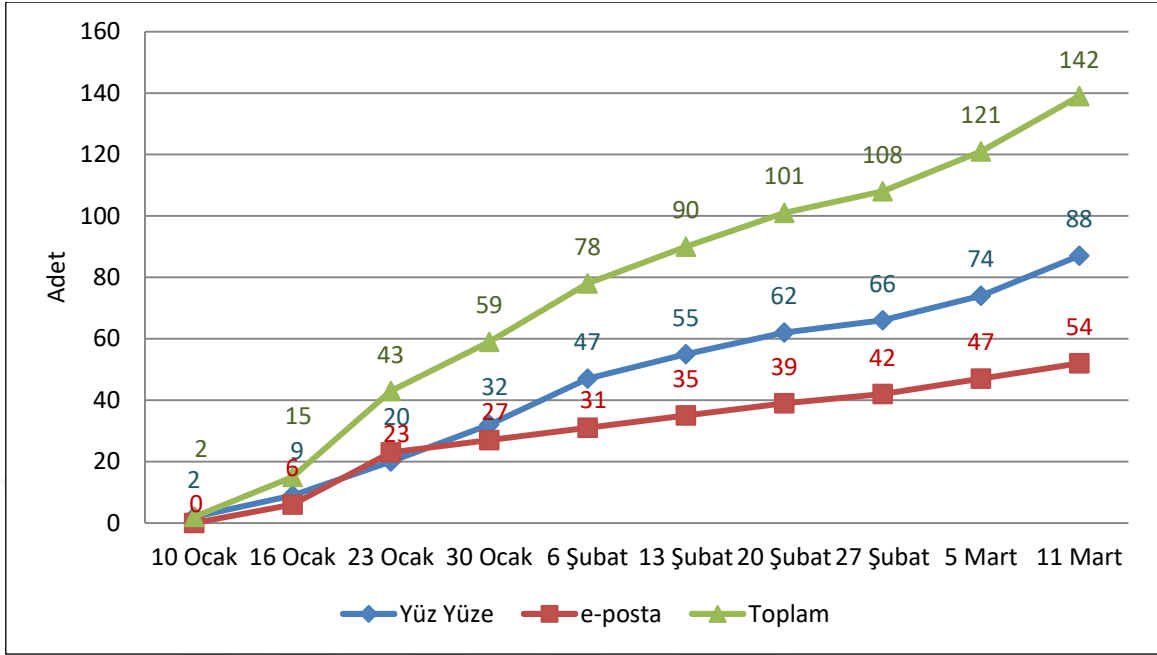
Tablo 4.4: Mülakat Uygulama Sonucu (Genel)

Mülakat Uygulama Sonucu	Adet	%
Mülakat Yapılan	142	38.3
Geri Dönüş Yapmayan	75	20.2
Kabul Etmeyen	125	33.7
Bağlantı Kurulamayan	29	7.8
Toplam	371	100.0

10 Ocak – 11 Mart 2020 tarihleri arasında 142 kişi ile gerçekleştirilen mülakat çalışmasının %44.4’ü Ocak, %32.4’ü Şubat ve %23.2’si ise Mart ayında tamamlanmıştır (Bkz. Tablo 4.5 ve Grafik 4.1).

Tablo 4.5: Mülakat Uygulama Sonucu (Aylara Göre)

Mülakat Yapılan Dönemler	Mülakat Sayısı			%
	Yüz Yüze	e-posta	Toplam	
Ocak 2020’de Yapılan Mülakatlar	36	27	63	44.4
Şubat 2020’de Yapılan Mülakatlar	30	16	46	32.4
Mart 2020’de Yapılan Mülakatlar	22	11	33	23.2
Toplam	88	54	142	100.0



Grafik 4.1: Mülakat Çalışmasının Haftalık Uygulama Sonuçları

Mülakat çalışmasının sonucunda, paydaş kategorisi bazında; kentsel dönüşüm uygulamalarında aktif olarak yer alan belediyelerin %41'i, belediye ve diğer kamu iştiraklerinin %50'si, özel sektör kuruluşlarının %59'u, finans kurumlarının %13'ü, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının %15'i ve sivil toplum kuruluşlarının %21'i ile mülakat yapılmıştır.

Bunların yanı sıra kentsel dönüşüm ve gayrimenkul finansmanı konularında bölüm ve programların yer aldığı ve bünyelerinde bu konularda uzmanlıkları olan akademisyenlerin %27'si, son on yılda kentsel dönüşümün finansmanı konusunda kitap ya da tez hazırlayanların ise %50'si ile mülakat yapılmıştır (Bkz. Tablo 4.6).

98 kurum ve bireysel araştırmacılar kategorisinden mülakat yapılan toplam 142 kişinin %50.7'si kamu sektörü, %23.9'u özel sektör, %1.4'ü finans kurumu, %8.4'ü sivil toplum kuruluşu ve %15.6'sı akademisyen ya da akademik yayını olanlardır (Bkz. Tablo 4.7).

Çalışmanın dördüncü aşamasında ise elde edilen bulgular birbiriyle entegre edilerek, soru bazında analiz edilmiş ve raporlanmıştır.

Tablo 4.6: Mülakat Uygulama Sonucu (Paydaş Kategorilerine Göre)

Paydaş Kategorileri		Ana Kütle	Görüş Bildirdi		Geri Dönüş Yapmadı		Kabul Etmedi	
		Adet	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Kamu Sektörü	Büyükşehir Belediyesi	30	17	56.7	7	23.3	6	20.0
	İl Belediyesi	16	5	31.3	7	43.8	4	25.0
	İlçe Belediyesi	47	16	34.0	20	42.6	11	23.4
	Kamu (Belediye Hariç)	14	4	28.6	8	57.1	2	14.3
Özel Sektör	Belediye İştiraki	10	4	40.0	1	10.0	5	50.0
	Kamu İştiraki	2	2	100.0	0	0.0	0	0.0
	Gayrimenkul	23	11	47.8	4	17.4	8	34.8
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	20	3	15.0	2	10.0	15	75.0
	Planlama ve Kentsel Dönüşüm	16	12	75.0	0	0.0	4	25.0
Finans Kurumu	Borsa	1	0	0.0	1	100.0	0	0.0
	Düzenleyici Kurum	2	0	0.0	2	100.0	0	0.0
	Gayrimenkul Yatırım Fonu	19	1	5.3	4	21.1	14	73.7
	Katılım Bankası	6	0	0.0	6	100.0	0	0.0
	Dönüşüm Kredisi Veren Bankalar	13	1	7.7	12	92.3	0	0.0
Birlik & Dernek	Finans	2	1	50.0	1	50.0	0	0.0
	Gayrimenkul	9	5	55.6	2	22.2	2	22.2
	Kentsel Dönüşüm	7	2	28.6	4	57.1	1	14.3
Meslek Odası	İnşaat	27	2	7.4	8	29.6	17	63.0
	Şehircilik	12	2	16.7	3	25.0	7	58.3
Üniversite	Üniversite	37	10	27.0	8	21.6	19	51.4
Diğer	Bireysel Araştırmacılar	8	4	50.0	4	50.0	0	0.0
Toplam		321	102	31.8	104	32.4	115	35.8

Tablo 4.7: Mülakat Yapılanların Kategorilere Göre Dağılım

Paydaş Kategorileri		Mülakat Yapılanlar		
		Adet	%	
Kamu Sektörü	Büyükşehir Belediyesi	28	19.7	50.7
	İl Belediyesi	5	3.5	
	İlçe Belediyesi	25	17.6	
	Kamu (Belediye Hariç)	14	9.9	
Özel Sektör	Belediye İştiraki	5	3.5	23.9
	Kamu İştiraki	2	1.4	
	Gayrimenkul	11	7.7	
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	3	2.1	
	Planlama ve Kentsel Dönüşüm	13	9.2	
Finans Kurumu	Borsa	0	0.0	1.4
	Düzenleyici Kurum	0	0.0	
	Gayrimenkul Yatırım Fonu	1	0.7	
	Katılım Bankası	0	0.0	
	Kentsel Dönüşüm Kredisi Veren Bankalar	1	0.7	
Birlik ve Dernek	Finans	1	0.7	5.6
	Gayrimenkul	5	3.5	
	Kentsel Dönüşüm	2	1.4	
Meslek Odası	İnşaat	2	1.4	2.8
	Şehircilik	2	1.4	
Üniversite	Üniversite	18	12.8	12.8
Diğer	Bireysel Araştırmacılar	4	2.8	2.8
Toplam		142	100.0	

Mülakatta ilk olarak; ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında sorun yaşanıp yaşanmadığı sorusu yöneltilerek; konunun hem son dönemde içinde bulunulan ekonomik koşullar hem de 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" ile oluşturulan "Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı" bağlamında yanıtlanması istenmiştir.

Mülakat yapılanların %96'sı kentsel dönüşümde proje finansmanı açısından bir tıkanma/kriz yaşandığını belirtirken; %4'lük kesim kentsel dönüşümde bir tıkanma olduğunu ancak bunun uzlaşma süreçlerinin doğru kurgulanamaması neticesinde projelerin ilerleyememesinden kaynaklandığını ifade etmiştir. Kentsel dönüşümde proje finansmanı açısından sorun yaşandığını belirten katılımcıların tamamına yakını, kentsel dönüşümün finansmanında yaşanan sorunların temel nedeninin sürecin baştan doğru bir şekilde kurgulanmaması olduğuna vurgu yaparak; aşağıdaki yapısal hatalara dikkat çekmişlerdir:

- Ülkemizde 2000 sonrasında özellikle 2005'ten itibaren gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında finansmanla ilişkilendirilen stratejik yaklaşım ve öncelik programına dayalı bir anlayış yerine, gayrimenkul piyasasının kendi iç dinamikleriyle kentsel rantı önceleyen bir anlayışın esas alınması.
- Kentsel dönüşüm sorununun devlet tarafından özel sektördeki büyük ölçekli firmalarla ve imar hakkı artışına dayalı finansmanla çözülmeye çalışılması.
- Kentsel dönüşüm için teşvik edilen özel sektör firmaları için kurumsal ve sermaye yapılarının dayanıklılığına yönelik herhangi bir kriter aranmaması.

Bu bağlamda, 2000'lerin ortasından itibaren hızlı bir şekilde artarak yıllık 600-650 bin seviyesine ulaşan konut satışlarıyla söz konusu yapısal sorunların hissedilmediği, ancak ekonomide yaşanan olumsuzlukların etkisiyle 2016 yılından itibaren konut satış rakamlarında başlayan düşüşün, var olan sorunları da ortaya çıkardığı ifade edilmiştir.

Konut satışlarındaki azalmanın, 2018 yılından itibaren inşaat maliyetlerindeki aşırı yükselmeye (bir yıl önce 1.500 TL/m² olan birim inşaat maliyetinin 2.500 TL/m² seviyesine yükselmesi) daha da kötüleştiği belirtilerek; m²'si 4.000-5.000 TL/m²'den satışın yapılamayacağı kentsel dönüşüm projelerine özel sektörün artık girmediği söylenmiştir.

Bu noktada, yeterli finansman gücü olmayan, sadece satış yaparak maliyeti karşılamayı planlayan birçok kentsel dönüşüm firmasının, piyasadaki daralmayla birlikte finansal çıkmaza girdikleri; bu süreçte, kamunun ucuz arsa temini imkânının da ortadan kalkmasıyla, kentsel dönüşüm sektörünün çok hızlı bir şekilde krize girdiği ifade edilmiştir.

Bununla birlikte, ekonomik koşullardaki belirsizliklerin yoğun olarak hissedilmeye başlandığı son bir yıla kadar kentsel dönüşüm faaliyetleri ağır da olsa devam etmesine rağmen, son bir yıldır kamu desteği olmayan çalışmaların çok yavaşladığı ve satışların ciddi oranda düştüğü bu süreçte eldeki stoklar satılabildikçe kısımlar halinde projelerin devam ettirilebildiği, yeni projelere ise başlanılmadığı vurgulanmıştır.

Şubat ayı ortasından itibaren yapılan görüşmelerde ise Covid-19 pandemisinin ülkemize de yayılması durumunda, gayrimenkul ve kentsel dönüşüm sektöründeki bu olumsuz durumun uzun süreli olarak daha da derinleşeceği; nakit akışlarını uzun vadeye yayamayan firmaların iflas etmesinin kaçınılmaz olacağı gündeme getirilmiştir.

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" ile kentsel dönüşüm projelerine kaynak aktarılması amacıyla T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı”nın oluşturulması yerinde bir karar olarak görülmekle birlikte; alan bazlı kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için kesinlikle yeterli olmadığı ve söz konusu hesabın sadece 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli ve rezerv alan olarak ilan edilen alanlarda gerçekleştirilen afet odaklı kentsel dönüşüm projeleri için geçerli olduğu vurgulanmıştır. Bunun yanı sıra Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı’nın finansal açıdan yetersiz olduğuna dikkat çekilerek, fon birikiminin artırılması için yeni kaynakların uygulamaya konulması gerektiği konusunda görüş birliği söz konusudur.

Söz konusu yaygın görüşlerin yanı sıra, hesaptan kaynak aktarım mekanizmasında siyasi faktörlerin öne çıkabildiği ve ekonomik açıdan uygun olmasa da siyasi nedenlerle bazı dönüşüm projelerinin desteklenebildiğine dikkat çekilmiş ve İLBANK’ın yerel yönetimlere pay aktarması örneği verilerek; bu hesap için de izlenebilir bir sistem olması gerekliliğine dikkat çekilmiştir.

Mülakatta ikinci olarak; Türkiye’de ya da yurtdışında proje finansmanı açısından başarılı kentsel dönüşüm projesi olup olmadığı sorusu yöneltilmiş ve gerekçeleri ile birlikte yanıtlanması istenmiştir.

Bu soruya verilen yanıtların büyük kısmında öncelikle “başarılı proje finansmanı” kavramı sorgulanmış ve kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında başarıdan bahsedebilmek için “devlet sübvansiyonu esas olmakla birlikte, finansman yükünün diğer proje paydaşları arasında adil bir şekilde dağıtılması” konusuna dikkat çekilmiştir. Bununla bağlantılı olarak ayrıca, imar artışı ile finanse edilen projelerde finansman açısından başarıdan söz edilemeyeceği özellikle vurgulanmıştır.

Mülakat yapılanların yaklaşık %60’ı dünyada ya da ülkemizde kentsel dönüşümün finansmanı açısından yüzde yüz başarılı olmasa da başarılı olduğunu düşündükleri kentsel dönüşüm projeleri hakkında fikir sahibi olduklarını; yaklaşık %25’i başarı öyküsü olarak nitelenecek kentsel dönüşüm projesi olduğunu düşünmediklerini ifade etmiştir. Görüşüne başvuru alanların yaklaşık %15’i ise bu konuda bilgilerinin olmadığını belirtmiştir.

Avrupa ülkelerinde ve ABD’de çeşitli yasalarla kentsel dönüşümün ekonomik boyutunun düzenlenmeye çalışılarak, kentsel dönüşümden sorumlu kurum ve kuruluşların bütçelerine bu iş için ödenekler konulduğu ve devletin de büyük ölçüde kentsel dönüşümün finansmanını üstlenen bir aktör konumunda olduğu ifade edilmiştir.

Ülke bazında ise İngiltere’de kentsel dönüşüm politikalarının uygulanmasında yerel yönetimlerin sorumlu olduğu belirtilerek; hükümet bünyesinde yer alan “Kentsel Dönüşüm Fonu” ile yerel yönetimlerin ve konut birliklerinin kentsel dönüşüm uygulamalarının desteklendiği örneği verilmiştir. Almanya’da ise kentsel dönüşüme daha fazla kaynak sağlamak için vergilendirmeye gidildiği belirtilmiştir.

Uluslararası ölçekte, ABD (Baltimore, Battery Park, New York Docklands), Almanya (Kreuzberg, Hafen City), Brezilya (Favela Bairro), Fransa (La Defense), Hollanda (Van kop Zuid), İngiltere (Bristol, Canary Wharf, Paddington), İspanya (22@, Bilbao, REBIDA), İtalya (Milano), Japonya (Danbara), Kore (Cheonggyecheon) ve Lübnan (Solidere)’daki kentsel dönüşüm uygulamalarına atıflar yapılmıştır.

Söz konusu uluslararası uygulamalarda, projenin niteliğine göre kamu ve özel sektör arasında finansman paylaşımında denge sağlanabildiği, uluslararası kuruluşlardan sıfır faizli ya da hibe niteliğinde desteklerin alınabildiği, vatandaşların gelirleri oranında proje maliyetine adil bir şekilde katılımının sağlanabildiği ve projenin kendini finanse edebilmesine yönelik çözümlerin geliştirilebildiğine dikkat çekilmiştir.

Türkiye’de ise kentsel dönüşümün finansmanı açısından başarılı olduğu konusunda en fazla atıf yapılan projeler, Ankara’daki Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi olmuştur. Bu projelerin, hem uygulandıkları dönemde yenilikçi finansal yaklaşımlar sunması hem de çok zorlu makroekonomik koşullarda uygulanmaları açısından başarılı bulundukları belirtilmiştir.

Söz konusu projelerin dışında, kendi finansmanını sağlama özelliği ile Konya Meram’da belediye tarafından kooperatifçilik modeli esas alınarak yürütülen kentsel dönüşüm projesi ve alandaki mülk sahiplerinden (çoğunluğu fabrika) oluşan derneğin finansman sağladığı İstanbul Kâğıthane’deki Cendere Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi de başarı örneği olarak gündeme getirilmiştir.

Mülakatta üçüncü olarak; ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında genel olarak tercih edilen kamudan kaynak aktarımı, imar hakkı artışı ile finansman amaçlı konut ve işyeri üretimi gibi klasik finansman modellerinin ihtiyacı karşılamada yeterli olup olmadığı sorusu yöneltilmiş ve bu konunun son dönemde içinde bulunulan ekonomik koşullar bağlamı ile birlikte yanıtlanması istenmiştir.

Bu soruya verilen yanıtların yaklaşık üçte ikisinde sürdürülebilir olmayan bu finansman modellerinin uygulanmasında ciddi deneyim sahibi olunmakla birlikte, kaynak girdisi inşaat ve arsa olan ve proje finansmanının inşaat üzerinden sağlanmasını esas alan bu modellerin, mevcut ekonomik koşullar göz önüne alındığında tek başlarına ihtiyacı karşılamada yeterli olmadıkları ifade edilmiştir. Diğer yandan, bu finansman modellerinin bina bazlı ya da karlılığa dayalı piyasa koşulları söz konusu ise küçük ve orta ölçekli kentsel dönüşüm uygulamalarında uygulanabilir olduğu; aksi halde başarı şanslarının olmadıkları belirtilmiştir.

Bu soruda, mülakat yapılanlara fikir vermesi açısından sunulan sekiz klasik finansman modeli özelinde ise aşağıdaki görüşler iletilmiştir:

i. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı: Kamu tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde kamu arsalarının en verimli şekilde değerlendirilerek kentsel dönüşüm için kaynak oluşturma potansiyeli taşımaya rağmen, ülkemizde doğru kullanılmadığı vurgulanmıştır. Bu modele destek oranı %11 seviyesinde kalmıştır.

ii. Kamudan Kaynak Aktarımı: Farklı hangi model ya da modeller kullanılsa da kentsel dönüşüm uygulamalarının kamudan kaynak aktarımı olmadan yapılmasının imkânsızlığı belirtilerek; kamudan kaynak aktarımının etkinliğinde ise “siyasi” faktörlerin temel belirleyici durumunda olduğu ve bu noktada şeffaflık ve adaletin oldukça önemli olduğu vurgulanmıştır. Bu modele destek oranı %95 seviyesindedir.

iii. Kat Karşılığı: Bu modelde, piyasa koşullarının değişmesi (maliyetlerin artması ve satışların azalması veya satış değerlerinin düşmesi) durumunda, kentsel dönüşümde kar oranlarının düştüğü ve hatta zarar edildiği, netice olarak da inşaatların tamamlanma süreçlerinin olumsuz yönde etkilendiğine dikkat çekilmiştir. Diğer taraftan bu modelin genellikle getirisi yüksek yerlerde kullanıldığı, kentsel dönüşüm ihtiyacı yüksek olan, yapı stoku güvensiz ve yoğun olan bölgelerdeki dönüşüm projelerinde tercih edilmediği için

kentsel dönüşümün temel amacı ve öncelikleri ile örtüşmediği belirtilmiştir. Bu modele destek oranı %38 seviyesindedir.

iv. Banka Kredileri: Kentsel dönüşümün enflasyon artışı ile faiz ve kur dengesinin bozulması, politik risklerin artması gibi çok sayıda nedenden doğrudan etkilendiği ifade edilerek; ülkemizde hali hazırda bankalardan kredi temininde sıkıntı yaşandığı, uygun koşullarda ve miktarda kredi temin edilemediği ifade edilmiştir. Kamu bankalarında kentsel dönüşüme yönelik uygulanan kredilerin ise geçici çözüm sunduğu, genel olarak büyük inşaat şirketlerini kurtarmaya yönelik olduğu vurgulansa da; kayıt dışılığın fazla olduğu gayrimenkul sektöründe, her şeyin regülasyona tabi olduğu bankalardan kredi temin etmek istenmediği belirtilmiştir. Modele destek oranı %75 seviyesindedir.

v. Öz Kaynak Kullanımı: Kentsel dönüşümün öz kaynak kullanımı olmadan yapılmasının mümkün olmadığı yönünde genel bir görüş birliği söz konusudur.

vi. İmar Hakkı Artışı: Ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecinde yapılan en büyük hatanın, projenin niteliği ve uygulandığı yerin özelliği dikkate alınmadan kentsel dönüşümün maliyetinin büyük oranda imar hakkı artışı ile finanse edildiği vurgulanmış ve İstanbul Fikirtepe ile Bursa Doğanbey örnekleri verilmiştir. Diğer taraftan; yapımcı firmaların günümüz faiz oranlarında (banka faiz getirisi yıllık %15) minimum %60 karlılık beklentisini karşılamaya denk gelen imar artışı olması durumunda bu modelin başarılı olabileceği aksi durumda bu modelin uygulanamaz bir model haline geleceği ifade edilmiştir. Bu modele destek oranı, doğru kurgulanması koşulu ile %68 seviyesindedir.

vii. Hak Sahiplerinin Borçlandırılması ve/veya Daha Küçük Daire Verilmesi: Görüş belirtenlerin tamamı hak sahiplerinin de gelir düzeyleri göz önünde bulundurularak maliyete katlanması gerektiğini belirterek; eski bir eşyasını değiştirmek isteyen bir kişi yeni eşya alırken nasıl maliyete katlanıyor ise evini yenilemek isteyen kişinin de belli bir miktarda borçlanmasının kaçınılmaz olduğunu vurgulamıştır.

Mülakatta dördüncü olarak; ülkemizde 1990'lı yıllarda uygulanan kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılan ancak 2000 yıllardan sonraki uygulamalarda tercih edilmeyen “imar haklarının toplulaştırılması”, “tahvil ihracı”, “konut sertifikası ihracı” ve “kooperatifçilik” modellerinin tekrar kullanılabilirliği sorusu yöneltmiştir.

Mülakat yapılanların yaklaşık üçte ikisi tarafından 2002 yılı sonrası dönemde de bu tür finansal modeller kolaylıkla kullanılarak başarılı uygulamalar yapılabilecekken; kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında en rahat, en bilindik yöntem ve alışkanlıkların terkedilmediği ve gerekli yönetsel ve yasal düzenlemeler yapıl(a)madığı için bu modellerde kurumsallaşmanın sağlanamadığı belirtilmiştir.

Bununla birlikte, görüşüne başvuru alan kişilerin %85'i tarafından – yasal ve yönetsel eksiklik ve boşlukları giderecek düzenlemelerin yapılması ve kentsel dönüşüm projelerinin niteliğine göre kooperatifçilik, değer esaslı ve imar hakkı transferi modellerini sentezleyen hibrit finansman modellerinin kullanılması ile yeniden kullanılması gereken finansman modelleri olarak değerlendirilmiştir. Aksi görüşte olanlar ise 1990'lı yıllarda söz konusu finansman modellerinin yeterli olduğu, ancak büyüyen kent ölçeği, yüksek arsa fiyatları ve artan inşaat maliyetleri nedeniyle bu modellerin günümüz koşullarında yeterli ve sürdürülebilir olamayacağını ön plana çıkartmıştır.

Bu soruda, mülakat yapılanlara sunulan dört finansman modeli özelinde ise aşağıdaki görüşler iletilmiştir:

i. İmar Haklarının Toplulaştırılması: Modeli destekleyenler tarafından, doğru kurgulanması yani Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde olduğu gibi uygulama şirketi kurulması şartı ile kentsel dönüşümün finansmanını kolaylaştıracak bir model olarak değerlendirilmiştir. Bu modele destek oranı %27 seviyesindedir.

ii. Tahvil İhracı: Görüş belirtenlerin çoğu tarafından, genellikle yıllara yaygın ve büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmasının daha uygun olacağı vurgulanmıştır. Diğer yandan, ülkemizin içinde bulunduğu likidite sıkışıklığı sebebiyle, merkezi ve yerel yönetimlerin öz kaynaklarını kullanarak büyük çaplı kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmeleri güç olacağı için kentsel dönüşümün finansmanını temine yönelik tahvil ihraç edilebileceği ifade edilmiştir. Modele destek oranı %42 seviyesindedir.

iii. Konut Sertifikası İhracı: Modeli destekleyen %64'lük kesim tarafından, doğru kurgulanma şartı ile kentsel dönüşümün finansmanını kolaylaştıracak bir model olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, şeffaf ve gerçekçi rakamlar üzerinden alım satımın yapılabildiği, yatırımcıya güven verecek tedbir ve garantilerin sunulduğu bir piyasa mekanizmasının kurulması gerekliliğine dikkat çekilmiştir. Aksi yönde görüş belirtenler ise

ülkemizde vatandaşın tapuyu esas aldığını belirterek, bu algının ortadan kaldırılmasının mümkün olmadığını, vatandaşın konut sertifikası ihracını aracını somutlaştıramayacağını ifade etmişlerdir.

iv. Kooperatifçilik Modeli: Geçmişte yaşanan olumsuzlukları gidermeye yönelik birtakım düzenlemelerle tekrar kullanılması gerektiği yönünde görüş bildiren %73 seviyesindeki kesim tarafından genel olarak Almanya deneyimi örnek verilerek, bu modelin ülkemiz koşullarına en uygun modellerden biri olduğu belirtilmiştir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm alanının kooperatif olarak örgütlenmesiyle birlikte müteahhitlerle birey olarak değil de kurum olarak anlaşılması neticesinde, hem dönüşüme hız kazandırılacağı hem de üyelerin cüzi birikimlerinin bir araya gelmesiyle oluşacak sermayenin de olası krizlerden daha az etkilenilmesini sağlayacağı vurgulanmıştır. Kooperatifçiliğe olumlu bakan bu görüşlerin yanı sıra günümüz koşullarında kooperatifçilik modelinin çalışmayacağını ifade eden görüşler de belirtilmiş; bu duruma 1990'lara göre günümüzde tasarruf yapmanın zorlaşması, bunun başlıca gerekçesi olarak gösterilmiştir.

Mülakatta beşinci olarak; özellikle gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında sıklıkla tercih edilen çeşitli “yenilikçi” finansman modellerinin ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılma potansiyeli sorusu yöneltilmiş ve bu konunun yasal ve kurumsal olarak yapılması gereken düzenlemeler ile birlikte yanıtlanması istenmiştir.

Mülakat yapılanların %65'i genel olarak “yenilikçi” finansman modellerinin kullanılmasına olumlu yaklaşmakla birlikte; uygulama boyutunda bu modellerin “nasıl” kullanılacağına önemli olduğu ve buna yönelik olarak ilgili tüm tarafların işbirliği ile doğru stratejilerin belirlenmesi gerekliliği vurgulanmıştır. Diğer taraftan; kentsel dönüşüm projelerinin sermaye piyasasına dayalı yenilikçi modeller ile finanse edilebilmesi için sermaye piyasasının mevcut duruma göre birkaç kat büyümesi gerektiği vurgulanmıştır.

Bu konuyla bağlantılı olarak, Sermaye Piyasası Kurumu ve 6362 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu”nun gayrimenkul geliştirme sistemi ve süreci ile entegre edilmesi de en fazla gündeme getirilen husus olmuştur. Bunlara ilave olarak; emsal, imar, uzlaşma vb. kentsel dönüşüm sürecinin işleyişi için kritik önemdeki konular çözüme kavuşturulmadan yani sürecin aksamadan yürütülmesinin önündeki engeller kaldırılmadan da bu

enstrümanların işlerlik kazanamayacağı özellikle vurgulanmıştır. Bu bağlamda, gayrimenkul sektöründe kayıt dışılığın çok fazla olduğuna ve bu bağlamda “toksik” ürün ve araçların yaygınlığına dikkat çekilerek; bu finansman modellerine dayalı araçların sermaye piyasasında kullanılabilmesi için “temiz ürün” olması gerekliliğinin önemi vurgulanmıştır. Ayrıca; yatırımcılar nezdinde projelerin güvenilir olmalarının önemine dikkat çekilmiştir.

Aksi görüşte olanlar ise Türkiye’nin risklerinin çok yüksek olduğunu ve bu finansman modellerinin ülkemiz koşullarında kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılmasının, benimsenmesinin ve dolayısıyla uygulanmasının zor olacağını ifade etmişlerdir. Söz konusu gerekçelerin yanı sıra bu finansman modelleri için önemli avantaj sunan yurt dışı fonların projelere çekilemeyeceği de belirtilmiştir.

Katılımcılara göre Türkiye’deki “tapu/mülkiyet kutsaldır” anlayışını ortadan kaldıran bu finansal ürünlerin toplumda bir karşılığının olabilmesi için ülkedeki gelir seviyesinin belli bir noktaya gelmesi, piyasaların belli bir derinliğe sahip olması, toplum nezdinde gayrimenkul ve finansal okuryazarlığın artırılması ve mülkiyet algısının değişerek, zihinlerde “mal” ile değer” kavramları eşleşmelidir. Bu noktada, görüş belirtenler tarafından Türkiye’de değer belirlenmesine yönelik kurumsal altyapının olmadığı ifade edilerek, bu kurumsallaşma olmadan “değer” kavramında güven temelli bir görüş birliği olamayacağı, değer kötüye kullanılmaya devam edeceği belirtilmiştir.

Yukarıdaki hususların yanı sıra kamu otoritesi tarafından hak sahiplerine “belli bir getiri / karlılık” konusunda garanti verilmeden bu modellerin ülkemizde etkin olarak kullanılabilmesinin / tabana yayılabilmesinin de çok zor olacağı ifade edilmiş; bunun yanı sıra bu finansman modellerinin getirisi / satış kabiliyeti yüksek projelerde uygulanabileceğine de dikkat çekilmiştir.

Bu soruda, ülkemizde de kısmen de olsa kullanılan modeller ile ayrıca sorulan kredi temini dışındaki on iki “yenilikçi” finansman modeline ait görüşlere yer verilmiştir:

i. Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından Kaynak Temini: Altyapı işlerinde sıklıkla kurumlar arası yetki karmaşası yaşanması ve ayrıca proje bütçesinde ciddi yük oluşturması nedeniyle genel olarak bu modele olumlu bakılmakla birlikte, kentsel dönüşüm uygulamalarının aksamaması adına altyapının devlet tarafından yapılması ve arazi değerinin önemli olacağı yönünde görüşler ifade edilmiştir. Aksi görüşte olanlar ise bu

modelin kentsel dönüşüm projesinin getirisine bağlı olduğu için yerleşik alanlarda ve düşük getirili projelerde kullanılmasının zor olacağını; aynı zamanda mevzuatta vergi avantajlarındaki usullerin cazip olmaması nedeniyle, ülkemizde gelişmesinin zor olacağını da belirtmiştir. Bu modele destek oranı %48 seviyesindedir.

ii. Çapraz Finansman Modeli: Rant odaklı kentsel dönüşüm projelerine gereğinden daha fazla öncelik verilmemesi koşuluyla bu modeli olumlu bulan görüşlerde, birden fazla eş zamanlı uygulanabilecek kentsel dönüşüm projesi olması durumunda, imar artışı taleplerinin kontrollü ve mekanın karakteristik yapısını olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde mekana yansıtılabileceği vurgulanmıştır. Aksi görüşte olanlar ise çapraz finansman modelinde bir yerin sorununun çözümü adına diğer yerin dokusunun bozulma riskinin yüksek olması ve aynı zamanda işin içine rant artışının girmesiyle şehircilik sorunlarına yol açma riskinin yüksek olduğunu belirtmişlerdir. Her iki görüşte de projeler arası finansman aktarımının ne kadar ve nasıl olacağının önemli olduğuna dikkat çekilerek; batmış bir projenin zararının, yüksek getirili bir projeden karşılanacak şekilde kentsel dönüşüm projelerinin bir torbada toplanmasının doğru olmayacağı ifade edilmiştir. Modele destek oranı %86 seviyesindedir.

iii. Emeklilik vb. Yatırım Fonlarından Kaynak Temini: Bu modelin kentsel dönüşüm projeleri için uzun vadeli finansman kaynağı olanağı sunmakla birlikte; ülkemizde tasarruf oranının çok düşük olması ve bu fonların yatırım için belli bir getiri oranının yanı sıra ekonomik/politik istikrarı da araması nedeniyle bu kaynaktan yararlanılmasının zor olduğuna dikkat çekilmiştir. Diğer taraftan; emeklilik fonlarından projenin toplam finansman ihtiyacının çok küçük kısmının elde edilebileceği vurgulanmıştır. Bu finansman modeline destek oranı %55 seviyesinde gerçekleşmiştir.

iv. Gayrimenkul Sertifikası İhracı: Olumlu görüş belirtenler tarafından, sektöre yeni bir finansman kaynağı, yatırımcıya ise faizsiz ve vergisiz alternatif bir yatırım imkanı sunan bu modelin yaygınlaşması için; doğru değerlendirme, iyi tanıtım ve uygun alım satım koşullarıyla derin bir piyasa oluşturmak gerekliliği vurgusu yapılmıştır. Gayrimenkul sertifikası piyasalarının derinleşmesi ve güven ortamının oluşturulması için de İLBANK, TOKİ, Emlak Konut GYO gibi kurumların kentsel dönüşüm projelerinde paydaş olarak rol almasının önemine dikkat çekilmiştir. Yukarıda yer verilen olumlu görüşlere karşılık,

güvenilir bir kurumsal yapı oluşturulamaz, değer kurumsallaştırılmaz ve aynı zamanda uygulama boyutunda da süreklilik sağlanamazsa başarı şansının az olduğu belirtilmiştir. Bu modele destek oranı %77 seviyesindedir.

v. Gayrimenkul Yatırım Fonundan Kaynak Temini: Gayrimenkul yatırım fonlarının kentsel dönüşümün finansmanında kullanılabilirliğine ilişkin olumlu görüş belirtenler tarafından, bu fonların kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapabilmeleri için bazı yasal düzenlemelerin yapılmasının gerektiğine dikkat çekilmiştir. Somut olarak ise hâlihazırdaki tebliğ gereği inşaat/kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapamayan gayrimenkul yatırım fonlarının TOKİ, İLBANK ve belediyeler gibi kamu kurumlarının yürüttüğü kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapabilmesinin önünün açılmasının gerektiği ifade edilmiştir. Bu modelin kullanılamayacağını belirtenler tarafından ise kentsel dönüşüm projeleri niteliği gereği birçok belirsizliği barındırdığı için yatırımcıları çekemeyeceği; ayrıca, özel sektörün mevzuat gereği bitmiş projelere yatırım yapabileceği için bu kaynaktan yararlanılmasının zor olacağı belirtilmiştir. Nitelim bu modele destek oranı %36 seviyesindedir.

vi. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini: Bu yapıların halka arz olmak durumunda olduğu vurgulanarak; kentsel dönüşüm ile halka arz hususlarının ne kadar eşleşeceği konusunda ciddi soru işaretleri olduğu belirtilmiştir. Diğer taraftan; kendi içlerini besleyen bir yapı olması nedeniyle, ülkemizde yatırımcıların tercih edeceği bir araç niteliğinde olmadığı belirtilmiştir. Modele destek oranı %45 seviyesindedir.

vii. İmar Hakkı Transferi Sertifikası İhracı: Ülkemizde özellikle yoğun yerleşime sahip alanlarda kullanılması gerektiği yönündeki görüşler olmakla birlikte; bu uygulamanın bir sertifikaya tabi olabilmesi için ilgili kanunlara entegre edilmesinin gerekliliğine de vurgu yapılmıştır. Ülkemizde uygulanmasının zor olacağını belirtenler tarafından ise plan kararlarının tadilat, iptal, itiraz vb. nedenlerle değişebilmesi ve bu bağlamda yatırımcıların önünü görememesinden dolayı tercih edilmesinin zor olacağı ön plana çıkartılmıştır. Bu modele destek oranı %48 seviyesindedir.

viii. Rant Vergisi: Kentsel dönüşüm kaynaklı değer artışının vergilendirilmesine olumlu bakanlar, bir proje ile bir yere değer katılıyor ise vergisinin de alınması gerektiğini; hatta kentsel dönüşüm sonrası bölgede oluşacak ekonomik aktivite artışından elde edilecek

vergi gelirinin de yine o bölgedeki diğer kentsel dönüşüm uygulamaları için kullanılmasını ifade etmişlerdir. Aksi görüşte olanlar ise ortaya çıkacak değer artışı neticesinde, önceki duruma göre oransal olarak daha fazla vergi ödeneceği için verginin vergisini almanın uygun olmayacağını ön plana çıkarmışlardır. Bununla birlikte her iki görüşte de değer artışının ne kadarının vergilendirileceğinin önemli olduğu vurgulanarak, özel sektörü piyasada sağlıklı bir şekilde tutabilmek adına kademeli bir vergilendirmenin olması gerektiği vurgulanmıştır. Modelin destek oranı %82 olmakla birlikte; İstanbul dahil birçok kentimizde artık 5 – 10 yıl önceki rant artışları da olmadığı için kamunun öngördüğü getiriyi elde edebilmesinin olasılığının düşük olduğu her iki kesimce vurgulanmıştır.

ix. Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı: Modele olumlu görüş belirtenler tarafından Türkiye’de yüksek risk olmakla birlikte, bunu telafi edecek yüksek getirinin de olduğu vurgulanarak; Dünyada şu anda 300-350 milyar Dolarlık fonların yatırım yapacak uygun proje bulamadıkları ifade edilmiştir. Aksi görüşte olanlar ise %85’i kayıt dışı olan ve ciddi güvensizliğin olduğu gayrimenkul sektörünün kayıt altına alınmasının zor olacağına dikkat çekmiştir. Bununla birlikte, bu modelin rantın olmasının istendiği kentsel dönüşüm projelerinde olabileceği ancak kamusal odaklı kentsel dönüşüm projelerinde “rant” kavramı ile “kentsel dönüşüm” kavramının yan yana getirilmesinin uygun olmayacağı belirtilmiştir. Bu modele destek oranı %75 seviyesindedir.

x. Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı: Ülkemizde her 100 kişiden sadece 1 kişide 1.000 TL üzeri değere sahip hisse senedi olduğu belirtilerek; kentsel dönüşümün finansmanında bu imkândan yararlanılabilmesi için öncelikle Türkiye’de hisse senedi kültürünün gelişmesi gerektiğine dikkat çekilmiştir. Diğer taraftan; kentsel dönüşüm projelerinin “proje değeri” esasına göre şekillendirilmesi durumunda dahi bu modelin ancak İstanbul, Ankara ve İzmir gibi gelişmiş illerin rantı yüksek bölgeleri dışında işlerlik kazanmayacağı ifade edilmiştir. Diğer taraftan; proje değerine dayalı hisse senedi ihracında kritik noktanın henüz bizde üzerinde uzlaşılamayan “proje değeri” olduğu da vurgulanmıştır. Bu modele destek oranı %10 seviyesindedir.

xi. Vakıf ve Sivil Toplum Kuruluşlarından Hibe, Bağış vb. Destekler: Ülkemizde sosyal amacın ön planda olduğu kentsel dönüşüm projelerinde destekleyici finansman kaynağı olarak kullanılabileceği belirtilmekle birlikte; ülkemizdeki uygulanma kabiliyeti,

sivil toplum kuruluşları ve vakıflara olan güven sorunu nedeniyle fazla görülmemektedir. Bu modele destek oranı %5 gibi oldukça düşük seviyededir.

xii. Varlığa Dayalı / Teminatlı Menkul Kıymet İhracı: Dayanağı varlık olduğu için diğer modellere göre daha garantili olduğu vurgulanmış olmakla birlikte, hem bu ürünlerin alıcısı hem de bu ürünleri pazarlayan banka açısından cazibesinin olması gerekliliğinin yanı sıra bu piyasanın henüz yeterli derinlikte olmadığı gündeme getirilmiştir. Türkiye gayrimenkul piyasasında batık kredi riski yüksek olduğu için çok yüksek oranda iskonto olacağı belirtilerek; kentsel dönüşümün finansmanında kullanılabilme kabiliyetinin düşük olduğu da ifade edilmiştir. Modele destek oranı %12 gibi düşük seviyededir.

Mülakatta altıncı olarak; ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı konusunda teorik düzeyde tartışılan ancak uygulama boyutuna henüz taşınmayan çeşitli “alternatif” finansman modellerinin ülkemizdeki uygulamalarda kullanıma potansiyeli sorusu yöneltilmiş ve bu konunun yasal ve kurumsal olarak yapılması gereken düzenlemeler ile birlikte yanıtlanması istenmiştir.

Genel olarak, bu finansman modellerinin; uygulama sonrasında büyük değer artışı beklenen yani rantın yüksek olduğu yerlerdeki kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılabileceği; diğer yerlerde ise uygulanmasının mümkün olamayacağı ifade edilmiştir. Diğer taraftan; bu finansman modellerinin kentsel dönüşümde kullanılabilirliğine yönelik olarak, bu ürünlerin %5-6 getiri sağlayan, mümkün mertebe riskten arındırılmış “temiz ürünler” olması ile bunlara ilişkin sistemin şeffaflaştırılması vurgulanmıştır. Yasal boyutta ise imar mevzuatı başta olmak üzere 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”, 5393 sayılı “Belediye Kanunu” ile 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ve ilgili yönetmeliklerde de öncelikle bu finansman modellerine yönelik hükümlerin yer alması gerektiği belirtilmiştir.

Bu modellere olumsuz bakanlar ise bu modellerin dayandığı “değer” kavramının net ve objektif tarifi yapılmadan ya da emsal, imar, uzlaşma vb. kentsel dönüşüm sürecinin işleyişi için kritik önemdeki konular çözüme kavuşturulmadıkça, bu enstrümanların işlerlik kazanamayacağı özellikle vurgulanmıştır.

Bu soruda, etkileri nedeniyle alternatif finansman modelleri kapsamında ele alınan atıl yapı stokunun değerlendirilmesi ve yerel yönetimler arası paylaşım modelleri ile ayrıca sorulan kentsel dönüşüm bankası, gayrimenkul borsası ve faizsiz finansman dışında kalan dokuz “alternatif” finansman modeline dair görüşlere yer verilmiştir:

i. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi: Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı açısından önemli bir katkı sunma potansiyeline sahip olduğunu belirtenler tarafından bu modele yönelik yasal düzenleme yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Aksi görüşte olanlar ise bu modelin spekülasyona açık olduğu ve büyük bir balon oluşturma riski taşıdığını belirtmiştir. Bunun yanı sıra olmayan bir şeyden değer üreten bu işlem, bir kez daha nasıl değer oluşturulacağının belli olmadığına dikkat çekilmiştir. Modele destek oranı %4 seviyesindedir.

ii. Değer Esaslı Model: Kentsel dönüşüm projelerinde konsept değişikliğine gidilerek, değer esasına göre kurgulanması gerektiği gündeme getirilmekle birlikte; değer esaslı modelin projeden beklenen değer elde edilememesi ya da ortaya çıkan ekonomik değer baskın olduğu bu modelde aşırı imar artışları ile işlevsel olmayan iş ve yaşam alanlarının ortaya çıkması risklerini de barındırdığına dikkat çekilmiştir. Bazı görüşlerde ise değer esaslı modelin çok tartışılmasına rağmen üzerinde uzlaşılmasının, modelin uygulanmasını sınırlandırdığı vurgulanmıştır. Diğer taraftan; değer ve değerlendirmeye esas kriterlerin göreceli olması, kentsel dönüşüm değerlemesinin bilinen SPK değerlemesinden farklı olması ve kentsel dönüşüm uzun süreli olduğu için değer de sürekli revize edilmesinin gerekliliği nedenleriyle de sadece yapı ve arsa değerinin çok yüksek olduğu yerlerde uygulanabileceği ifade edilmiştir. Modele destek oranı %42’dir.

iii. Gecekondu Dönüşüm Sertifikası İhracı: Gecekondu niteliğindeki yapıların doğru tanımlanması ve değerinin gerçekçi bir şekilde belirlenmesi durumunda kullanılabileceğini ifade eden görüşlerin aksine; adında “gecekondu” olan bir sertifikayı kimin alacağı konusunda belirsizlik olduğu özellikle vurgulanmıştır. Modele destek oranı %27’dir.

iv. İmar Haklarının Topulaştırılması Sertifikası İhracı: Ülkemizde kamu tarafından dahi zor uygulanabilen bu yöntemin menkulleştirilebilmesinin oldukça zor olacağına dikkat çekilmiştir. Modele destek oranı %6 seviyesindedir.

v. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı: Olumlu görüş bildirenler tarafından reel bir değeri bağladığı için doğru anlatılırsa ve getirisi iyi olursa kurumsal yatırımcı bulunabileceği ifade edilmiştir. Bununla birlikte modele destek oranı %1 seviyesindedir.

vi. Kentsel Dönüşüm Bonosu İhracı: Diğer alternatif finansman modellerine göre daha realize edilmiş bir araç olduğu için kısa vadeli finansman ihtiyacının karşılanmasında kullanılabileceği belirtilmekle birlikte; yatırımcıyı cezbedecek getiri sunamaması durumunda işlemeyeceği vurgulanmıştır. Bununla birlikte bonoda getiri ön planda olduğu için kentsel dönüşüm projelerini rant projelerine dönüştürme ihtimaline de dikkat çekilerek, getirinin dengesinin iyi kurulmasının kritik önemde olduğuna dikkat çekilmiştir. Olumlu yönde görüş belirtenler tarafından ise TOKİ gibi kurumların bankalardan kredi almak yerine, belli getirisi olacak projeler için - arkasında devlet garantisinin olduğu - bono ihraç edebileceği önerilmiştir. Modele destek oranı %57 seviyesindedir.

vii. Pilot Projelere Yönelik Kentsel Dönüşüm Fonunun Kurulması: Görüşüne başvuranların %76'sı tarafından 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile kurulan fonun deprem odaklı kentsel dönüşümlere yönelik olduğu ve bu nedenle daha kapsayıcı bir fonun tesis edilmesi gerekliliğine dikkat çekilmiştir. %21'lik bir kısmı tarafından ayrı bir fon kurulması yerine, bu modelin 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile tesis edilen dönüşüm projeleri özel hesabı kapsamında işler hale getirilmesinin daha etkin olacağı belirtilmiştir. Görüşüne başvuranların yaklaşık %3'ü tarafından ise ülkemiz koşullarında bu fona siyasetin müdahale etme olasılığının yüksek olduğu ya da pilot projelerin objektif kriterlere göre belirlenemeyebileceği yönünde endişeler gündeme getirilmiştir.

viii. Riskli Yapı / Kentsel Dönüşüm Sertifikası İhracı: %75 oranında; insanların sertifika alabilmesi için elinde o şeyden çok fazla olması gerektiğine ve bu bağlamda eğer tek bir dairesi varsa, daireyi sertifikaya dönüştürme fikrine sıcak bakmayacağı vurgulanmıştır. Diğer taraftan; kentsel dönüşüm sertifikasında olduğu gibi isim negatif olduğu için yatırımcı bulmanın zor olacağı da belirtilmiştir. Bununla birlikte, %25 seviyesinde olumlu görüş belirtenler tarafından ise kentsel dönüşümün öncü kuruluşu olan TOKİ tarafından kentsel dönüşüm sertifikası ihracı yapılabileceği ifade edilmiştir.

ix. Varlık Teminatlı Menkul Kıymet İhracı: Piyasada müteahhitlere güven olmadığı ve gayrimenkul piyasasında batık kredi riski yüksek olduğu için yüksek oranda kırım olacağı ve bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılabilme kabiliyetinin oldukça düşük olduğu ifade edilmiştir. Modele destek oranı %7’dir.

Mülakatta yedinci olarak; para piyasasının daha fazla kullanılabilmesi için “Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası”, sermaye piyasasının daha fazla kullanılabilmesi için ise “Gayrimenkul Borsası” şeklinde özel kurumların kurulması önerilerinin kentsel dönüşümün finansmanına katkısı sorusu yöneltilmiştir.

Verilen yanıtların yaklaşık %73’ü, yeni kurumsal yapılanmalarla mevcut sistemi karmaşıktırmaktan ya da merkezileştirmekten ziyade; para ve sermaye piyasasındaki mevcut kurumların aksayan yönlerinin iyileştirilmesinin ve/veya mevcut yapılarda kentsel dönüşümüne yönelik ihtisas birimlerinin kurulmasının daha etkili olacağı yönündedir. Bununla birlikte %27’lik kesim ise ne kadar çok finansal enstrüman ve kurum olursa faydalı olacağı yaklaşımı ile gerekli yasal ve kurumsal düzenlemelerle her iki kurumsal yapının oluşturulması hem yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin işleyişi hem de “ihtisaslaşmaya imkân vermesi” bağlamında yani kaynaklara erişimi kolaylaştıracak olmaları nedeniyle gerekli görülmüştür.

Bu soru kapsamında sorulan söz konusu iki oluşum önerisi özelinde ise aşağıdaki görüşler iletilmiştir:

i. Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası: Banka fikrine olumlu yaklaşan az sayıdaki (%24) görüş, kar amacı gütmeyen kentsel dönüşümüne yönelik ihtisas bir kamu bankasının oluşturulmasının önemine dikkat çekerek; böylece kamu bankalarının üzerindeki kentsel dönüşüm kredi yükünün de azaltılabileceği ifade edilmiştir. Bu bağlamda, eski Emlak Bankası gibi ya da mevcut İLBANK gibi bir bankanın, sermaye yapısında ülkemizde kentsel dönüşümden sorumlu kamu kurumlarının da payları olacak şekilde ulusal kentsel dönüşüm bankası olarak kurgulanabileceği belirtilmiştir.

Ağırlıklı görüş ise rekabetin esas olduğu bankacılık sisteminde böyle bir bankanın nasıl kurulabileceği, bu bankaya kentsel dönüşüm konusunda ne gibi imtiyazlar sağlanabileceği / sağlanamayacağı ve gerekli kaynağı ne şekilde temin edebileceği gibi birçok soruyu barındırdığı ifade edilmiştir. Diğer taraftan; kurulması önerilen bu bankanın;

İLBANK ve 2019 yılında tekrar faaliyete başlayan Emlak Katılım Bankası’ndan farklı olarak kentsel dönüşümün finansmanına yönelik ne gibi somut çözümler sunacağı hususunda da önemli belirsizliklerin olduğu ifade edilmiştir.

ii. Gayrimenkul Borsası: Gayrimenkul borsasının kurulmasına olumlu bakanlar (%31), kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı için gündeme gelen yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin işler hale gelebilmesi için “Altın Borsası” ve “Vadeli İşlem ve Opsiyon Borsası” ya da yurtdışında uygulamaları görülen belli bir emtiaya dayalı borsalar gibi gayrimenkul borsası şeklinde ihtisaslaşmayı önemli görmektedir. Bu kesim tarafından, Gayrimenkul Borsası kurulmasının veya diğer bir değişle gayrimenkulün menkulleştirilmesinin (tapunun hisse senedine dönüştürülmesinin) Türkiye’deki kentsel dönüşüm için başarılı bir uygulama örneği olabileceği; ekonomik ve fiziki özellikleri itibarıyla değerini kaybetmiş gayrimenkullerin de değerleri oranında hisse senedine dönüştürülebileceği ifade edilmiştir.

Gayrimenkul borsasına olumlu yaklaşmayanlardaki (%69) ağırlıklı görüş ise bonoya ve senede dayalı yenilikçi ve alternatif finansman modellerine yönelik piyasaların borsadan yani diğer pay senedi araçlarından ayrı düşünülmemeyeceği; bir hisse senedi kâğıdından bahsediliyorsa, bu araçların mevcut borsada işlem görmesinin zorunlu olacağı şeklindedir. Bu bağlamda, böyle bir kurumsal oluşum yerine, Borsa İstanbul kapsamında gayrimenkule dayalı finansal araçların güvenli alım satımının yapılabileceği platformun oluşturulmasının daha etkin olacağı belirtilmiştir. Örnek olarak ise Borsa İstanbul bünyesinde “gayrimenkule dayalı menkul kıymetler ve haklar pazarı” açılarak, ihtiyaç duyulan ikinci el piyasanın gelişiminin sağlanabileceği gündeme getirilmiştir.

Mülakatta sekizinci olarak; ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında katılım bankacılığının rolü ile bu kapsamda “sukuk” gibi faizsiz finansa dayalı modellerden ne oranda yararlanılabileceği sorusu yöneltilmiş ve işlerlik kazanabilmesi için yapılması gereken düzenlemelerle birlikte yanıtlanması istenmiştir.

Faizsiz finansa dayalı finansman modellerine ilişkin olumlu görüş bildiren %46 oranındaki katılımcıların bir kısmı özellikle dini referansları nedeniyle faizsiz finansa dayalı ürünleri tercih edecek önemli bir kesimin bulunduğunu belirterek; faizsiz finansman modellerinin, somut olarak ise sukukun (kira sertifikası) kentsel dönüşüm uygulamalarının

finansmanında kullanılabileceğini ifade etmişlerdir. Bu kapsamda, ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının katılım bankaları vasıtası ile ihraç edilecek kira sertifikası ile finanse edilebileceği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, faizsiz finansman konusunda olumlu görüş bildirenler, bu araçların ülkemizdeki kullanımının, sahip olduğu potansiyele göre oldukça düşük olduğunu belirterek; bu modelin hem genel anlamda hem de kentsel dönüşüm uygulamaları özelinde kullanımının artırılması için birbiriyle bütünleşen çeşitli önerilerde bulunmuşlardır:

- Faizsiz finansman modelindeki “kar payı” kavramının yatırımcı nezdinde somutlaştırılması ve kurumsal yatırımcılara “ne kadarlık getiri sağlanacağı” hususunun iyi anlatılması gerektiği ifade edilmiştir. Aynı zamanda mevcut ve gelecekteki kira getirisinin iyi hesap edilmesi gerekliliği belirtilmiştir.
- Sukukun değer esasına dayalı olması ve değer de şeffaf ve dijital bir ortamda objektif kriterlere göre belirlenmesi gerekliliği belirtilmiştir.
- Modelin kar payı oranına dayanması nedeni ile kentsel dönüşümle kar payı kavramlarının nasıl eşleştirileceğine çözüm bulunması gerektiği belirtilmiştir.

Sistemin geneline yönelik önerilerin dışında, katılım bankalarının da bu süreçte yeterli işlev üstlenemediği belirtilerek; daha fazla rol üstlenmelerine yönelik olarak iki temel öneride bulunulmuştur:

- Katılım bankalarının kentsel dönüşüm konularına odaklanması ve kentsel dönüşümde uzman personel sayısının artırılması gerekliliği.
- Katılım bankalarının finansman sunmanın yanında projelerde satışa konu olabilecek alanların edinimi ve bu alanların satışından gelir elde etmek yani sertifika oluşturmak gibi geliştirme işlerine de odaklanması gerekliliği.

Bu konuda Emlak Katılım Bankası’na da değinilmiş olup; 18 yıl sonra katılım bankası olarak yapılandırılan bankanın; sukuk ihraç ederek, gayrimenkuller satın alarak, kamu gayrimenkullerini bünyesinde toplayarak ve bunların üzerinden enstrümanlar üreterek kentsel dönüşüme yönelik yenilikçi çözümler üretebileceği vurgulanmıştır.

Faizsiz finansa yönelik olumsuz görüş bildirenler ise ağırlıklı olarak bu ürünlerin aslında ne kadar İslami olduğunun sorgulanması gerektiğini, katılım bankalarının aslında

diğer bankalardan farkının olmadığını ifade etmiştir. Olumsuz görüşte olanlar tarafından ayrıca, faizsiz finansmanda önemli olanın “yatırım karlılığı” olduğu vurgulanarak; ülkemizde faize dayalı bir sistem olması nedeni ile yatırım karlılığının ikinci planda olduğu ve bu nedenle yabancı yatırımcıların öncelikli tercihinin de faiz olduğu belirtilmiştir.

Diğer taraftan döviz kuru tahmininin yapılamadığı (yüksek kur riski), yüksek faizli ve enflasyonist koşullara sahip ekonomilerde bu modelin uygulama kabiliyetinin az olacağı da vurgulanmıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinin niteliği açısından ise faizsiz finansa dayalı ürünlerde de getirinin ne kadar olacağının önemli olduğu belirtilerek; kentsel dönüşüm projelerinin içerdiği yüksek riskler açısından başarısız olma ihtimallerinin yüksek olduğu ve bunun ortakların zarar görme riskini arttırdığı için çok fazla talep görmeyebileceğine dikkat çekilmiştir. Müteahhit boyutunda ise müteahhit güçlü ve kredibilitesi yüksek ise belirsiz bir getiri (kar payı) yerine, şartları önceden belli banka kredisini kullanmayı tercih edeceği, dolayısıyla bu ürünlere sıcak bakılmayacağı ifade edilmiştir.

Yasal boyuta ilişkin olarak ise faizsiz finansman modelleri konusunda hangi kurumun yetkili olacağı, süresi, kaynak kullanım miktarı sınırı, denetleyen kurum vb. hususların yer alacağı yasal düzenleme gerekliliğine de dikkat çekilmiştir.

Mülakatta dokuzuncu olarak; ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında, portföylerinde kentsel dönüşüme yönelik fonlar olan uluslararası kurum ve kuruluşlardan uzun vadeli ve düşük faizli kredi ya da hibe kullanılması potansiyeli sorusu yöneltilmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinin niteliğine ve gerek ülkenin gerek kurumun içinde bulunduğu ekonomik koşullara göre dış finansman sağlayan uluslararası sermaye ve finansman piyasalarında faaliyet gösteren kurum ve kuruluşlardan – mümkünse faizsiz kaynak temini şeklinde – borçlanılabileceği yönünde %90 seviyesinde görüş belirtilmiştir. Bu kapsamda AB’nin yanı sıra Dünya Bankası, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası, Avrupa Yatırım Bankası, Japon Kalkınma Bankası ve Çin Kalkınma Bankası gibi kuruluşlara atıflar yapılmıştır.

Bu bağlamda, kamusal öncelikli kentsel dönüşüm projelerinde uluslararası kurum ve kuruluşların uzun vadeli ve düşük faizli ya da hibe şeklindeki kaynaklarından istifade

edilmesinin kentsel dönüşüm projeleri için çok önemli bir destek unsuru olacağı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, söz konusu imkânların bilinirliğinin çok az olduğu ve bu konuda kurumsal kapasite yetersizliği olduğu hususunda da genel bir görüş birliği söz konusudur.

Diğer yandan, söz konusu mali destek programlarından faydalanılmasında ciddi fizibilite, çevresel/sosyal etki değerlendirme ile şeffaflığın sağlanmasının arandığına da vurgu yapılarak; kurumlarımızın bu konuda yeterli donanımına sahip olmadığı için bu imkânlardan faydalanılamadığı vurgulanmıştır.

Aksi görüşte olanlar ise dünyada hiçbir kurum veya kuruluşun dolaylı dahi olsa karşılığı olmayan hiçbir konuda hibe uygulamasına gitmeyeceği; ağırlıklı olarak yapılan finansal desteklerin bir kısmına hibe uygulanırken, diğer kısmının faiz olarak geri alınacağı da vurgulanmıştır. Örnek olarak ise uluslararası fonlarda bir proje için verilen desteğin %1-2'si hibe olarak verilirken, döviz bazında %7-10 oranındaki faizlerle istenilen karlılığın yakalanabildiğine de dikkat çekilmiştir. Bu bağlamda, uluslararası kredilerin piyasanın açık olduğu ve talebin fazla olduğu durumlarda kentsel dönüşüm faaliyetlerine geçici rahatlık sağlayacak olsa da talebin düştüğü ve piyasanın daraldığı dönemlerde projelerin durma noktasına gelerek mağduriyetler yaşanabileceği özellikle vurgulanmıştır.

Mülakatta son olarak; ülke ekonomisinin içinde bulunduğu durum da göz önünde bulundurularak, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılma potansiyeli olduğunu düşündüğünüz farklı finansman modelleri olup olmadığı sorusu yöneltilmiştir.

Mülakat yapılan 142 kişiden 96'sının (%68) yanıt verdiği bu soruda genel olarak, kentsel dönüşümün tüm paydaşlarında dönüşümden rant elde etme yönündeki zihniyetin değişerek; insan odaklı ve çevreci bir anlayışa dayalı kar amacı gütmeyen bir zihniyetin gelişmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Bu bağlamda genel olarak, kentsel dönüşümün finansmanında son 4-5 yıldır yaşanan zorlukların önümüzdeki dönemde, soruyu yanıtlayanların %70'ine göre Covid-19 pandemisinin etkisiyle artma olasılığının yüksek olduğu vurgulanarak; devlet bütçesinden ciddi miktarda kaynak aktarımının temel finansman kaynağı olması gerekliliğine dikkat çekilmiştir. Bu noktada ise kentsel dönüşümün ya özkaynaklarla ya da gelecekte elde

edilmesi öngörülen faaliyet gelirlerinden finanse edilebilmesinin önem arz ettiği belirtilerek; borçlanmanın asgari düzeyde tutulması gerektiği vurgulanmıştır.

Devletin finansmana yönelik üstlenebileceği rolle ilgili olarak ayrıca, devletin kentsel dönüşümde temel kaynağı yaratan, süreci denetleyen ve gerektiğinde cezalandıran bir işlev üstlenmesi gerektiğinin önemli olduğu belirtilmiştir.

Bununla birlikte, kentsel dönüşüm için gereken kaynağın büyüklüğü dikkate alındığında, bu miktarın tek başına devlet tarafından ve klasik finansman modelleri ile temin edilemeyeceğine dikkat çekilmiş ve buna çözüm olarak ise finans kesiminin gayrimenkul sektörü ile bir araya gelerek, rantı kısa vadede dışlayan ancak rantı uzun vadeye (10 yıl, 20 yıl) yayan yeni finansman modellerinin geliştirilmesi konusuna odaklanması önerilmiştir.

Sonuç olarak, görüşüne başvuranlar tarafından, kentsel dönüşümün finansmanı konusunda aşağıdaki somut temel adımların atılmasının önemli olduğu vurgulanmıştır:

- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde “Kentsel Dönüşüm Fonu” oluşturularak; gerçekçi ve öngörülebilir nakit akışlarını esas alan kentsel dönüşüm projelerinin maliyetlerinin buradan sağlanması.
- Kentsel dönüşüm projelerini başarı ile uygulayan/tamamlayan ve oluşan kamu kaynağını yeni dönüşüm projelerinde kullanan yerel yönetimlere İLBANK tarafından aktarılan paylara, “ödül” mahiyetinde ilave yapılması.
- Merkezi idare tarafından kentsel dönüşüm uygulamalarında yeşil bina teşvikini ve karbon salınımını azaltmaya yönelik vergi avantajları ile fonlar oluşturulması.
- 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile tesis edilen dönüşüm projeleri özel hesabından özel sektör firmalarının da yararlandırılması.
- Özel sektörün yönlendirilmesinin uygun olacağı ancak getirinin düşük olduğu dönüşüm bölgelerine yönelik teşvik mekanizmalarının oluşturulması.
- Binaların ekonomik ömürleri belirlenerek, mülk sahiplerince bir sigorta hesabı açılması ve binanın her türlü bakım, yenileme ve yeniden yapımlarında kullanılmak üzere bu hesapta birikim oluşturulması.
- Kentsel dönüşümün finansmanında gayrimenkul girişim sermayelerinin de kullanılması.

4.5. Anket Çalışmasının Yöntemi ve Elde Edilen Bulgular

Çalışmada geçmişte ya da günümüzde kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren ya da gerçekleştirme potansiyeli olan kurumların proje finansmanında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanımına dair bakış açıları ile görüş ve önerilerinin öğrenilmesi amacıyla nicel bir veri toplama yöntemi olan anket çalışması gerçekleştirilmiştir.

Anket literatürde genel olarak, belli bir konuda saptanmış hipotezlere ya da sorulara bağlı olarak bir evren ya da örnekleme oluşturan kaynak kişilere/kurumlara sorular yönelmek suretiyle sistemli veri toplama tekniği olarak tanımlanmaktadır²⁰⁵.

Anket çalışmasının ilk aşamasında; tezin amacı doğrultusunda 32 sorudan ve giriş yazısından oluşan anket formu taslağı hazırlanmıştır.

Çalışmanın ikinci aşamasında; hazırlanan anket formu taslağı, Tablo 4.3'te detayları yer alan hedef kütleyi oluşturan farklı kesimlerden 30 kuruma gönderilerek test edilmek üzere pilot çalışma yapılmıştır. Pilot çalışma neticesinde geri dönüş yapan 27 kurum temsilcisinden alınan görüşler doğrultusunda anket formu son halini almıştır (Bkz. EK-5).

Anket formunda ağırlıklı olarak kişilere alternatifler arasından seçme imkânı sağlayan “kapalı uçlu” sorular olmakla birlikte; araştırılan konunun kapsamının geniş olması nedeniyle, kişilere bir sınır getirmeden cevap verme imkânı sağlayan ve böylelikle daha derinliğine bilgi elde edebilmeyi sağlayan “açık uçlu” sorulara da yer verilmiştir.

Beş bölümde oluşturulan soru formunun ilk bölümünde kurumun kentsel dönüşüm deneyimine yönelik ikisi açık uçlu olmak üzere toplam yedi soruya yer verilmiştir. İkinci ve üçüncü bölümler, kentsel dönüşüm deneyimi olan kurumlara yönelik tasarlanmış olup; ikinci bölümde kurumun kentsel dönüşüm uygulama deneyimlerine yönelik dördü açık uçlu olmak üzere on soruya, üçüncü bölümde ise kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına yönelik biri açık uçlu olmak üzere toplam üç soruya yer verilmiştir.

Kentsel dönüşümün finansmanında kullanılabilecek yenilikçi ve alternatif modellere yönelik görüş ve önerilerin öğrenilmesi amacıyla kurgulanan dördüncü bölümde

²⁰⁵ TÜBİTAK, <http://tusside.tubitak.gov.tr/tr/yontemlerimiz/Anket-ve-Soru-Formlari>, (03.04.2020).

biri açık uçlu olmak üzere toplam dört soruya yer verilmiştir. Soruların niteliği gereği ağırlıklı olarak açık uçlu sorularla kurgulanan beşinci bölümde ise son dönemde içinde bulunan ekonomik koşulların kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına etkileri ile yenilikçi ve alternatif modellerin kullanılma potansiyeline yönelik sekiz soruya yer verilmiştir.

Çalışmanın üçüncü aşamasında; 10 Ocak – 31 Mart 2020 arasında 775 kurumla telefon, e-posta ve CİMER kanallarıyla iletişim kurularak anket talebi iletilmiş ve talebe olumlu karşılık verenler ile anket çalışması gerçekleştirilmiştir.

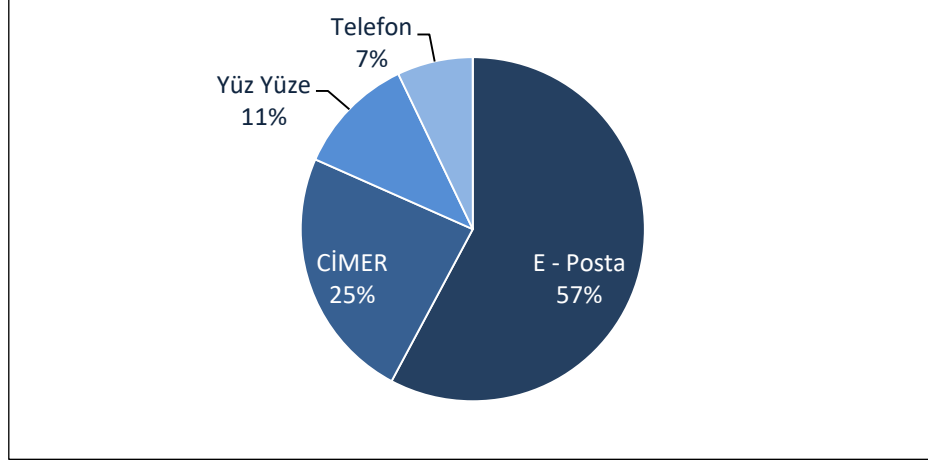
Anket çalışması kapsamında ülke genelindeki toplam 775 kurumun 373’ü ile anket çalışması yapılmış olup; anket yapma talebi iletilen kurumların 188’i anket talebini olumlu karşılamış ancak iki kez hatırlatma amaçlı aranılmasına rağmen geri dönüş yapmamış, 214’ü ise anket yapmak istemediğini belirtmiştir. Uygulama sonucunda anket geri dönüş oranı %48.1 olarak gerçekleşmiştir (Bkz. Tablo 4.8).

Tablo 4.8: Anket Uygulama Sonucu (Genel)

Anket Uygulama Sonucu	Adet	%
Anket Yapılan	373	48.1
Geri Dönüş Yapmayan	188	24.3
Kabul Etmeyen	214	27.6
Toplam	775	100.0

Anketlerin 42’si yüz yüze ve 26’sı telefonla yapılırken; geri dönüşler ağırlıklı olarak e-posta (211 adet) ile olmuştur. Bunların yanı sıra 94 adet anket için, ağırlıklı olarak İstanbul dışındaki ilçelerden CİMER kanalıyla geri dönüş alınmıştır (Bkz. Grafik 4.2).

Anket çalışmasının tamamlandığı 31 Mart 2020 tarihi itibarı ile ana kütleden geri dönüş alınan 373 kurum, paydaş kategorileri bazında ele alındığında ise 8 paydaş kategorisinin tamamı ile anket yapılabilmektedir. Paydaş türü bazında ise anket yapılan kurumların %59.7’si kamu sektörü kurumları olup; ana küttelede yer alan il belediyelerinin %84’ü, büyükşehir belediyelerinin %83’ü, merkezi idare kurumlarının %80’i ve ilçe belediyelerinin %47’si ile anket yapılmıştır.



Grafik 4.2: Anket Geri Dönüşlerinin Dağılımı

Anket yapılan kurumların %40.3'ünü oluşturan özel sektör bağlamında ise ana kütlerde yer alan kamu iştiraklerinin tamamı, belediye iştiraklerinin %70'i, kentsel dönüşüm sürecinde aktif olarak yer alan firmaların %40'ı ve diğer gayrimenkul firmalarının %33'ü ile anket yapılabilmektedir (Bkz. Tablo 4.9).

Tablo 4.9: Anket Uygulama Sonucu (Paydaş Kategorilerine Göre)

Paydaş Kategorileri		Ana Küt	Görüş Bildirdi		Geri Dönüş Yapmadı		Kabul Etmedi	
		Adet	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Kamu Sektörü	Büyükşehir Belediyesi	30	25	83	5	17	0	0
	İl Belediyesi	51	43	84	7	14	1	2
	İlçe Belediyesi	377	177	47	91	24	109	29
	Kamu (Belediye Hariç)	5	4	80	1	20	0	0
Özel Sektör	Belediye İştiraki	10	7	70	3	30	0	0
	Kamu İştiraki	2	2	100	0	0	0	0
	Kentsel Dönüşüm Yapan Firmalar	230	92	40	62	27	76	33
	Diğer Gayrimenkul Firmaları	70	23	33	19	27	28	40
Toplam		775	373	48	188	24	214	28

Çalışmanın dördüncü aşamasında ise elde edilen verilerin önce istatistiksel analizi; ardından ise uygulamanın hedefi esas alınarak bulguların tematik analizleri yapılmıştır. Anket çalışmalarında esas alınan bilimsel evren büyüklükleri ve örneklem sayıları Tablo 4.10'da; bu bağlamda, evren büyüklüğü 775 olan anket çalışmasının hata payı ve güven düzeyi sonuçları ise Tablo 4.11'de yer almaktadır.

Tablo 4.10: Hata Payı ve Güven Düzeyine Göre Örneklem Büyüklükleri Göstergesi

Ana Kütle	Hata Payı			Güven Düzeyi		
	%10	%5	%1	%90	%95	%99
100	50	80	99	74	80	88
500	81	218	476	176	218	286
1.000	88	278	906	215	278	400
10.000	96	370	4.900	264	370	623
100.000	96	383	8.763	270	383	660
1.000.000+	97	384	9.513	271	384	664

Kaynak: SurveyMonkey, Örneklem Büyüklükleri Göstergeleri, <https://tr.surveymonkey.com/mp/sample-size/>, (10.04.2020).

Tablo 4.11: Anket Uygulaması İçin Güvenilirlik Analizi

Evren Büyüklüğü	775
Örneklem Büyüklüğü	373
Hata Payı	± 4,0
Güven Düzeyi	%95

Tablo 4.11’deki anket güvenilirlik analizi sonuçları, Tablo 4.10 ile birlikte değerlendirildiğinde; anket çalışmasının örneklem büyüklüğü açısından bilimsel çerçevede kapsamında ve anket sonuçları da yüksek derecede güvenilir olarak bulunmuştur.

Anket formunun kurgusunun açıklandığı bölümde belirtildiği üzere, anket sorularının ilk bölümü, kurumların kentsel dönüşüm uygulamaları bağlamındaki genel karakterini belirlemek amacıyla oluşturulmuştur.

Anketin başında anketi cevaplayan kurum temsilcilerinden “**1.1. Adı Soyadı**” ile “**1.2. Kurumun Adı**” bilgileri istenmiştir. Anketin giriş metninde, formun doldurulmasının kendileri açısından herhangi bir sıkıntıya neden olmayacağını temin etmek amacıyla “anketi yanıtlayanlarca sunulacak bilgilerin, hiçbir kişi veya kurumla paylaşılmayacağı, isimlerinin hiçbir yerde belirtilmeyeceği” hususu vurgulanmıştır. İlk soruya 315 kurum temsilcisi (%85), ikinci soruya ise tüm kurumların temsilcileri cevap vermiştir.

“**1.3. Kurumun Tek Başına ya da Ortak Olarak Kentsel Dönüşüme Başladığı Dönem?**” sorusuna veren kurum temsilcilerine göre, 373 kurumun %71’i tek başına ya da proje ortağı olarak kentsel dönüşüm uygulamasında yer almış ve bu kurumların yaklaşık

üçte ikisi kentsel dönüşüm faaliyetlerine, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un yürürlüğe girdiği 2012 yılı sonrasında başlamıştır.

Kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren kurumların sektörel ayrımı ile kurumların kentsel dönüşüm başlama yılları birlikte değerlendirildiğinde ise kamu sektörünün %71’i kentsel dönüşüm çalışmalarına 2012 sonrasında başlarken, özel sektör için bu oran %56’dır (Bkz. Tablo 4.12).

Tablo 4.12: Kentsel Dönüşüm Başlama Dönemleri

Kentsel Dönüşüm Başlama Dönemleri	Genel		Kentsel Dönüşüm Yapan Kurumlar		Kentsel Dönüşüm Yapan – Kamu		Kentsel Dönüşüm Yapan – Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%
1980 Öncesi	5	1	5	2	0	0	5	5
1980 – 1999	21	6	21	8	4	2	17	17
2000 – 2012	66	18	66	25	44	27	22	22
2012 Sonrası	172	46	172	65	116	71	56	56
Yapılmadı	109	29						
Toplam	373	100	264	100	164	100	100	100

Kurumları tarafından tek başına ya da ortak olarak kentsel dönüşüm uygulaması yapılmadığını belirten 109 kurumun temsilcisine yöneltilen **“1.4. Kentsel Dönüşüm Yapmadıysanız, Önümüzdeki Süreçte Yapma Planınız Var mıdır?”** sorusuna, %28 oranında “evet” yanıtı verilmiştir. Bu kurumların çoğu kamu kurumudur (Bkz. Tablo 4.13).

Tablo 4.13: Kentsel Dönüşüm Yapmayan Kurumların Önümüzdeki Süreçte Kentsel Dönüşüm Yapma Planı

Kurumun Önümüzdeki 5 Yılda Kentsel Dönüşüm Uygulaması Yapma Planları	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Evet	30	28	26	30	4	17
Hayır	44	40	29	34	15	65
Belli Değil	8	7	7	8	1	4
Gündemde Yok	27	25	24	28	3	13
Toplam	109	100	86	100	23	100

Bu soruya “Hayır”, “Belli Değil” ya da “Gündemde Yok” şeklinde yanıt veren 79 kurum temsilcisine yöneltilen **“1.5. Önümüzdeki Süreçte de Kentsel Dönüşüm Yapmamanızın Finansmanla İlgisi Var mıdır”** sorusuna ise %34 “tamamen” ve %22 “kısmen” olmak üzere yaklaşık %56 oranında “evet” yanıtı verilmiştir (Bkz. Tablo 4.14).

Tablo 4.14: Önümüzdeki Süreçte Kentsel Dönüşüm Yapmamanın Finansmanla İlgisi

Kentsel Dönüşümde Yapmamanın Finansmanla İlgisi	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Evet, Tamamen	27	34	20	33	7	37
Evet, Kısmen	17	22	14	23	3	16
Hayır	35	44	26	44	9	47
Toplam	79	100	60	100	19	100

Kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren kurumların temsilcilerine yöneltilen **“1.6. Bugüne Kadar Tek Başına ya da Ortak Olarak Başlatılan Kentsel Dönüşüm Proje Sayısı?”** sorusuna verilen yanıtlara göre; 264 kurumun yaklaşık üçte ikisi (%65) birden fazla kentsel dönüşüm projesi başlatmıştır. Bununla birlikte, kamu sektörünün %45’i sadece 1 adet kentsel dönüşüm projesi başlatmıştır (Bkz. Tablo 4.15).

Tablo 4.15: Başlatılan Kentsel Dönüşüm Proje Sayıları

Başlatılan Kentsel Dönüşüm Proje Sayıları	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
1	92	35	74	45	18	18
2 - 5 Arası	99	38	57	35	42	42
6 - 10 Arası	34	13	14	9	20	20
10'dan Fazla	39	15	19	11	20	20
Toplam	264	100	164	100	100	100

Kentsel dönüşüm yapan kurum temsilcilerinin **“1.7. Kurumunuzun Odaklandığı Kentsel Dönüşüm Projeleri?”** sorusuna verdikleri yanıtlara göre; kentsel dönüşüm projesi yapan 264 kurumun %24’ü (62 adet) birden fazla ölçekte uygulama yaptığını belirtmiş olup; kentsel dönüşüm projelerinin %20’si “bina”, %35’i “ada (tek ya da birden fazla)” ve %80’i ise “alan” ölçeğinde gerçekleştirilmektedir (Bkz. Tablo 4.16).

Tablo 4.16: Odaklanılan Kentsel Dönüşüm Projeleri

Odaklanılan Kentsel Dönüşüm Projeleri*	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Bina	54	20	25	15	29	29
Tek Ada	48	18	10	6	38	38
2 - 3 Ada	44	17	13	8	31	31
Alan	210	80	133	81	77	77
Kurum Sayıları	264 Kurum		164 Kurum		100 Kurum	

* Kurumların %24’ü (62 adet), birden fazla ölçekte uygulama yapmaktadır.

Buna göre, “alan” ölçeğindeki kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu ve özel sektör arasında benzerlik söz konusu olmakla birlikte; “bina”, “tek ada ve “2-3 ada” ölçeklerinde özel sektörde dengeli bir dağılım söz konusu iken, kamu sektöründe “alan” dışı ölçeklerde fazla kentsel dönüşüm uygulaması yapılmamaktadır.

Anket çalışmasının ikinci bölümünde kentsel dönüşüm uygulamalarında yer alan kurumların temsilcilerine; kentsel dönüşüm projelerinde tercih ettikleri uygulama modelleri ile planlanandan daha uzun sürede tamamlanan, durdurulan, iptal edilen ya da vazgeçilen kentsel dönüşüm projelerinin olup olmadığına yönelik sorular sorulmuştur.

Bu kapsamda, ilk olarak “**2.1. Kurumunuz Tarafından Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Hangi Uygulama Modeli Tercih Edilmektedir?**” sorusu yöneltilmiş ve birden fazla seçeneğin işaretlenebileceği belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm projesi yapan 264 kurumun sadece üçte biri uygulamayı tek başına gerçekleştirirken, üçte ikisi kentsel dönüşümü ortaklıklar ile gerçekleştirmiştir. Ayrıca, verilen yanıtlara göre kentsel dönüşüm projesi gerçekleştiren kurumların %54’ü (141 adet), uygulama süreci için birden fazla modeli aynı anda kullanmıştır. Bunun yanı sıra kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu sektörü %52, özel sektör ise %78 oranında “merkezi yönetim kurumlarıyla işbirliğine dayalı ortaklıklar” modelini tercih etmiştir (Bkz. Tablo 4.17).

Tablo 4.17: Kentsel Dönüşüm Projelerinde Tercih Edilen Uygulama Modelleri

Kentsel Dönüşüm Projelerinde Tercih Edilen Uygulama Modelleri*	Genel				Kamu				Özel			
	Evet		Hayır		Evet		Hayır		Evet		Hayır	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Herhangi Bir Ortaklığa Dayanmadan, Kurum Tarafından	88	33	176	67	45	27	119	73	43	43	57	57
Merkezi Yönetim Kurumlarıyla İşbirliğine Dayalı Ortaklıklar	163	62	101	38	85	52	79	48	78	78	22	22
Yerel Yönetim Kurumlarıyla İşbirliğine Dayalı Ortaklıklar	84	32	180	68	29	18	135	82	55	55	45	45
Merkezi ve Yerel Yönetim İşbirliğine Dayalı Ortaklıklar	72	27	192	73	45	28	118	72	27	27	73	73
Kamu ve Özel Sektörle İşbirliğine Dayalı Ortaklıklar	93	35	171	65	52	32	112	68	41	41	59	59
Kamu, Özel ve Sivil Toplum İşbirliğine Dayalı Ortaklıklar	33	13	232	88	26	16	139	83	7	7	93	93
Kurum Sayıları	264 Kurum				164 Kurum				100 Kurum			

* Kentsel dönüşüm projesi yapan kurumların %54’ü (141 adet), birden fazla uygulama modelini tercih etmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren 264 kurum temsilcisine yöneltilen “Kurum Tarafından Tek Başına ya da Proje Ortağı Olarak Başlatılan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Uzama/İptal/Durdurma/Vazgeçme Olup Olmadığı” ile ilgili 2.2, 2.4, 2.6, 2.8 numaralı sorulara verilen yanıtlara göre; tek başına ya da proje ortağı olarak kentsel dönüşüm projesi başlatan kurumların %56’sının en az bir kentsel dönüşüm projesi aksamış, iptal olmuş, durdurulmuş ya da vazgeçilmiştir (Bkz. Tablo 4.18).

Tablo 4.18: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aksama/Kesintiye Uğrama Durumu

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aksama/Kesintiye Uğrama Durumu	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Evet	149	56	95	58	54	54
Hayır	105	40	59	36	46	46
Bilgim Yok	10	4	10	6	0	0
Toplam	264	100	164	100	100	100

Kurum temsilcileri tarafından verilen yanıtlara göre; 149 kurumun 243 adet aksayan ya da kesintiye uğrayan kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır. Buna göre, 149 kurumun 1,63 adet kentsel dönüşüm projesi aksamış ya da kesintiye uğramıştır. Aksama ya da kesintiye uğrama türü olarak ise planlanandan uzun sürede tamamlanma, iptal edilme, durdurulma ve etüt aşamasında vazgeçilme gündeme getirilmiş olup; söz konusu türler arasında “planlanandan uzun sürede tamamlanma” %40 ile ön plandadır (Bkz. Tablo 4.19).

Tablo 4.19: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aksama/Kesintiye Uğrama Türleri

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aksama/Kesintiye Uğrama Türleri	Genel (Adet)	Genel (%)	Kamu (Adet)	Özel (Adet)
Planlanandan Uzun Sürede Tamamlanan	97	40	66	31
İptal Edilen	50	21	26	24
Durdurulan	41	17	34	7
Vazgeçilen (Etüt Aşamasında Kalan)	55	23	30	25
Toplam	243	100	156	87
Kurum Başına Düşen Proje Adedi	1,63	-	1,64	1,61

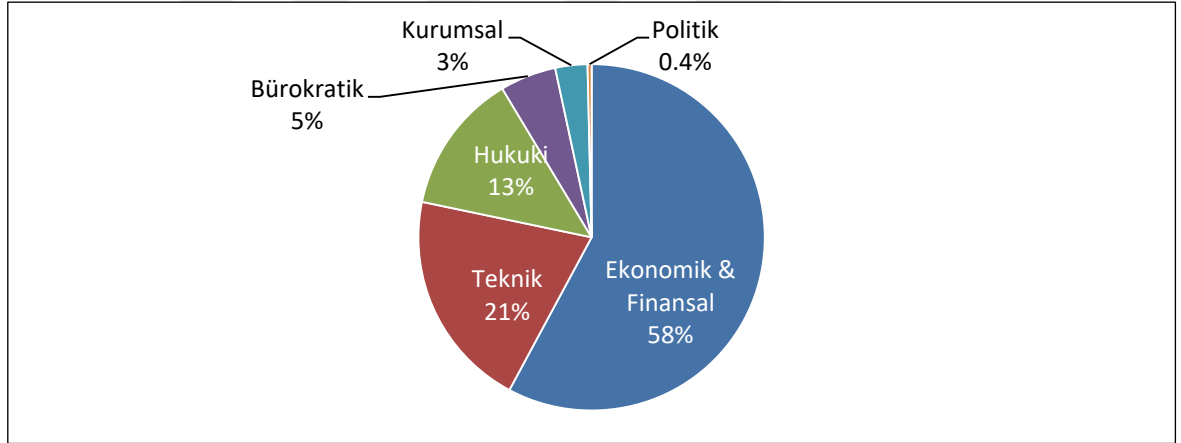
En az bir kentsel dönüşüm projesinin aksayan ya da kesintiye uğrayan kurumların temsilcilerine yöneltilen söz konusu “Uzama/İptal/Durdurma/Vazgeçme Gerekçeleri” ile ilgili 2.3, 2.5, 2.7 ve 2.9 numaralı “açık uçlu” sorulara toplamda 309’u ekonomik &

finansal, 109’u teknik, 70’i hukuki, 28’i bürokratik, 16’sı kurumsal ve 2’si politik olmak üzere 534 gerekçe belirtilmiştir (Bkz. Tablo 4.20 ve Grafik 4.3).

Tablo 4.20: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aksama/Kesintiye Uğrama Gerekçeleri

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aksama/Kesintiye Uğrama Gerekçeleri	Adet	%	Proje Başına Aksama ve/veya Kesintiye Uğrama*
Ekonomik & Finansal	309	58	1.27
Teknik	109	21	0.45
Hukuki	70	13	0.29
Bürokratik	28	5	0.12
Kurumsal	16	3	0.07
Politik	2	0.4	0.01
Toplam	534	100.0	2.20

* Kentsel dönüşüm projelerinin aksama/kesintiye uğrama gerekçeleri toplamının, başlatılan projelerden aksayan/kesintiye uğrayanların toplamına bölümü ile hesaplanmıştır.



Grafik 4.3: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aksama/Kesintiye Uğrama Gerekçeleri

Kentsel dönüşüm uygulaması başlatan kurumların kentsel dönüşüm projelerinin aksama ya da kesintiye uğrama gerekçeleri arasında %58 ile ilk sırada yer alan ekonomik ve finansal gerekçeler kapsamında ise kurum temsilcileri tarafından toplam 315 adet gerekçe gündeme getirilmiş olup; “ekonomide yaşanan olumsuz gelişmelerin (faiz ve kurt artışı) proje maliyetinde artışa neden olması” ile “hak sahiplerinin ekonomik beklentilerinin proje sürecini kilitlemesi” kurum temsilcilerinin en fazla gündeme getirdiği gerekçeler olmuştur. Bunların dışında en fazla gündeme getirilen “kentsel dönüşüm projesinin ekonomik açıdan uygulanabilir (fizibil) olmaması” hususu ise ülkemizde kentsel dönüşüm projelerine başlanmadan önce yapılması gereken fizibilite çalışmasının yapılmadığını ya da yapılsa bile gerçekçi veri ve öngörülere dayanmadığına işaret etmektedir (Bkz. Tablo 4.21).

Tablo 4.21: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasının Ekonomik ve Finansal Gerekçeleri

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasının Ekonomik ve Finansal Gerekçeleri	Adet	%
Ekonomide yaşanan olumsuz gelişmelerin (faiz ve kur artışı) proje maliyetinde artışa neden olması	78	25
Hak sahiplerinin ekonomik beklentilerinin proje sürecini kilitlemesi	60	19
Projenin ekonomik açıdan uygulanabilir (fizibil) olmaması	42	13
Projenin yürütülebilmesi için gerekli finansmanın temin edilememesi	34	11
Proje için ayrılan bütçenin uygulama esnasında bitmesi	32	10
Hak sahipleriyle mutabık kalınan uzlaşma şartlarının, projenin ekonomik olarak yapılabilirliğini zorlaması	23	7
Proje kamulaştırma maliyetinin, projenin uygulanmasını zora düşürecek oranda artması	19	6
Özel sektörün projeden çekilmesi	12	4
Projeyi yürüten kurumun mali zorluk içine girmesi	6	2
Merkezi yönetimden beklenen mali desteğin alınamaması	5	2
Kurumun içine girdiği mali zorluklar nedeniyle, inşaat süresinin hedeflenenden daha uzun sürmesi	4	1
Toplam	315	100

Yukarıda yer verilen ekonomik ve finansal gerekçelerin dışında, kategorik olarak %21 ile ikinci sırada yer alan teknik gerekçeler kapsamında, kurum temsilcileri tarafından 109 adet gerekçe gündeme getirilmiş olmakla birlikte; teknik gerekçeler arasında “hak sahipleri ile yürütülen uzlaşma süreçlerinin planlanandan daha uzun sürmesi” diğerlerine göre %49 ile açık ara öne çıkmaktadır.

Tablo 4.22: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasının Teknik Gerekçeleri

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasının Teknik Gerekçeleri	Adet	%
Hak sahipleri ile yürütülen uzlaşma süreçlerinin planlanandan daha uzun sürmesi	54	49
Kentsel dönüşümüne yönelik plan ve proje hazırlık süreçlerinde kurum görüşü zamanında alınamaması ve teknik sorunlar yaşanması	15	14
Mülkiyet kaynaklı sorunların uygulamayı zora sokması	9	8
Arsanın edinim sürecinin planlanandan daha uzun sürmesi	7	6
Projenin alt yüklenicilerinin işleri olması gerektiği gibi yapmaması	6	5
Kurumun kentsel dönüşüm uygulama kapasitesinin yeterli olmaması	5	5
Kentsel dönüşümün ölçeğinden dolayı iş yoğunluğunun fazla olması	4	4
Proje ortaklarının kentsel dönüşüm tecrübesinin yetersiz olması	4	4
Proje alanındaki yapıların tahliye ve tasfiye süreçlerinin uzaması	3	3
Tercih edilen yapım yöntemine bağlı olarak ihale süreçlerinin uzaması	2	2
Toplam	109	100

Kentsel dönüşüm projelerinin kesintiye uğramasında %13 ile üçüncü sırada yer alan hukuki gerekçeler kapsamında ise “kentsel dönüşüme dayanak teşkil eden riskli alan, kentsel dönüşüm alanı ilanı ile kentsel dönüşüme altlık teşkil edecek imar planları için yürütmeyi durdurma/iptal kararı verilmesi” kurum temsilcileri tarafından öne çıkarılan hususlar olmuştur (Bkz. Tablo 4.23).

Tablo 4.23: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasının Hukuki Gerekçeleri

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasının Hukuki Gerekçeleri	Adet	%
Kentsel dönüşüme dayanak teşkil eden riskli alan, kentsel dönüşüm alanı ilanı gibi kararlar için yürütmeyi durdurma/iptal kararı verilmesi	26	37
Kentsel dönüşüme altlık teşkil edecek imar planının onaylanmaması ya da onaylı imar planı için yürütmeyi durdurma/iptal kararı verilmesi	25	36
Yasal mevzuattan kaynaklı zaman kaybının yaşanması	10	14
Uzlaşılamayan hak sahipleri tarafından açılan davaların, uygulamayı aksatacak şekilde öngörülenden uzun sürmesi	9	13
Toplam	70	100

Kurum temsilcileri tarafından, kentsel dönüşüm projelerinin kesintiye uğramasında gerekçe olarak belirtilen diğer hususlar ise Tablo 4.24’te yer almaktadır.

Tablo 4.24: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasında Diğer Gerekçeler

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasının Diğer Gerekçeleri	Kategori	Adet	%
Bakanlık vb. kurumlar nezdindeki plan ve proje onayı vb. bürokratik süreçlerin, uygulamayı aksatacak şekilde uzaması	Bürokratik	18	39
Merkezi yönetimle yaşanan çeşitli sorunların proje sürecini olumsuz yönde etkilemesi	Bürokratik	10	22
Proje ortağı ile uygulama sürecini aksatan çeşitli sorunların yaşanması	Kurumsal	8	17
Seçimle gelen yeni yönetimin kentsel dönüşümden vazgeçmesi ya da proje konseptinin değişmesi	Politik	8	17
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nda yaşanan kurumsal değişikliklerin Bakanlık ile yürütülen işleri aksatması	Politik	2	5
Toplam	-	46	100

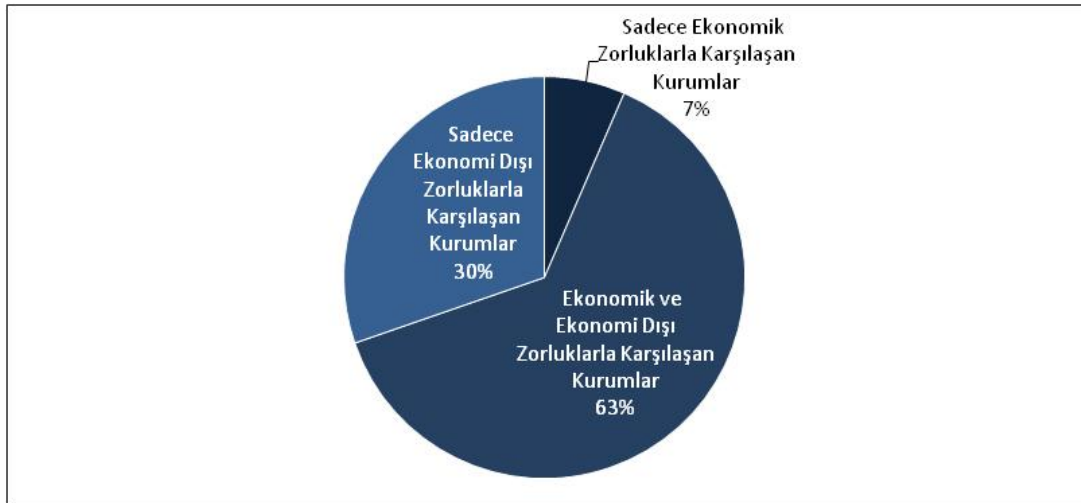
Kentsel dönüşüm deneyimi olan kurumların kesintiye uğrayan kentsel dönüşüm projelerinin olup olmadığına yönelik soruların devamında ise kentsel dönüşüm deneyimi olan kurumlara “**2.10. Geçmişten Günümüze Kentsel Dönüşüm Uygulamalarınızı Genel Olarak Değerlendirdiğinizde, Karşılaştığınız Temel Zorluklar Nelerdir?**” sorusu yöneltilmiş ve birden fazla seçeneğin işaretlenebileceği belirtilmiştir.

Kurum temsilcilerinden alınan yanıtlara göre, kurumların %88'i kentsel dönüşüm süreçlerinde zorluklarla karşılaşırken, %12'si zorlukla karşılaşmamıştır. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm sürecinde zorluklarla karşılaşma oranı ile kentsel dönüşüm projesi kesintiye uğrayan kurumların oranı (%56) birlikte değerlendirildiğinde ise kentsel dönüşüm projesi kesintiye uğramayan kurumların da kentsel dönüşüm sürecinde çeşitli zorluklara maruz kaldığını göstermektedir (Bkz. Tablo 4.25).

Tablo 4.25: Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Temel Zorluklar

Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Temel Zorluklar	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Zorlukla Karşılaşan Kurumlar	232	88	151	92	81	81
Sadece Ekonomik Zorluklarla Karşılaşan Kurumlar	15	6	6	4	9	9
Ekonomik ve Ekonomi Dışı Zorluklarla Karşılaşan Kurumlar	148	56	98	60	50	50
Sadece Ekonomi Dışı Zorluklarla Karşılaşan Kurumlar	69	26	47	29	22	22
Zorlukla Karşılaşmayan Kurumlar	32	12	13	8	19	19
Toplam	264	100	164	100	100	100

Kentsel dönüşüm sürecinde zorluklarla karşılaştığını ifade eden 232 kurum baz alındığında ise kentsel dönüşüm deneyimi olan kurumların %7'si sadece ekonomik zorluklarla, %63'ü ekonomik ve ekonomi dışı zorluklarla, %30'u ise sadece ekonomi dışı zorluklarla karşılaşmıştır (Bkz. Grafik 4.4).

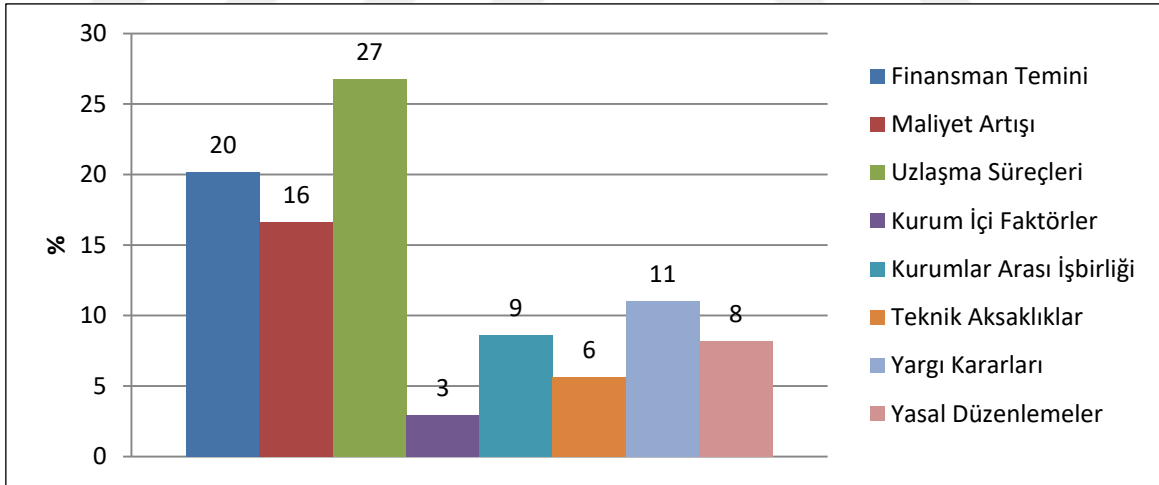


Grafik 4.4: Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Temel Zorluklar

Kentsel dönüşüm sürecinde zorluklarla karşılaştığını ifade eden 232 kurumun temsilcisine aynı soruda yöneltilen **“Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Zorlukların Türlerinin Neler Olduğu”** sorusuna verilen yanıtlara göre; uzlaşma süreçleri (%27), finansman temini (%20) ve maliyet artışı (%16), kurumlar tarafından en fazla karşılaşılan zorluklar olarak ifade edilmiştir (Bkz. Tablo 4.26 ve Grafik 4.5).

Tablo 4.26: Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Zorluk Türleri

Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Zorlukların Türleri		Genel		Kamu		Özel	
		Adet	%	Adet	%	Adet	%
Ekonomik	Finansman Temini	144	20	89	18	55	23
	Maliyet Artışı	119	16	62	13	57	23
Teknik	Uzlaşma Süreçleri	191	27	132	28	59	24
	Kurum İçi Faktörler	22	3	18	4	4	2
	Kurumlar Arası İşbirliği	62	9	51	11	11	4
	Teknik Aksaklıklar	41	6	32	7	9	4
Hukuki	Yargı Kararları	79	11	53	11	26	11
	Yasal Düzenlemeler	59	8	38	8	21	9
Toplam		717	100	475	100	242	100



Grafik 4.5: Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Zorlukların Türleri

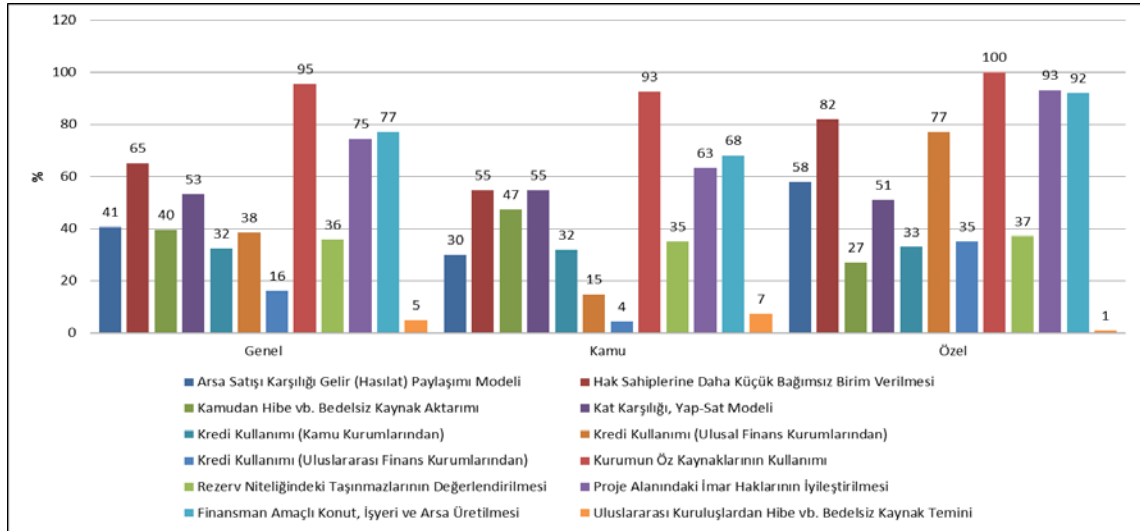
Tablo 4.26 ve Grafik 4.5'teki bulgular birlikte değerlendirildiğinde; kentsel dönüşüm uygulama sürecinde karşılaşılan zorlukların %36'sı ekonomik, %45'i teknik ve %19'u hukuki niteliklidir. Kamuda teknik zorluklar (%50), özelde ise ekonomik zorluklar (%46) ön plandadır.

Anket çalışmasının üçüncü bölümünde kentsel dönüşümün finansmanında kullanılan modellere yönelik sorular sorulmuş ve ilk olarak **“3.1. Kurumunuz Tarafından Tek Başına ya da Proje Ortağı Olarak Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kurumunuzun Sorumluluğundaki Finansmanı İçin Aşağıdaki Modellerden Hangileri, Ne Sıklıkta Tercih Edilmektedir?”** sorusu yöneltilmiştir.

Verilen yanıtlarda, kentsel dönüşüm deneyimi olan 264 kurumun proje finansmanında tercih ettikleri finansman modelleri konusunda üç husus öne çıkmaktadır:

- “Kurumun Öz Kaynaklarının Kullanımı” (%95), “Proje Kapsamında Finansman Amaçlı Konut, İşyeri ve Arsa Üretilmesi” (%77) ve “Proje Alanındaki İmar Haklarının İyileştirilmesi” (%75) en yoğun tercih edilen finansman modelleridir.
- Buna karşılık, “Uluslararası Finans Kurumlarından Kredi Kullanımı” (%16) ile “Uluslararası Kuruluşlardan Hibe vb. Bedelsiz Kaynak Temini” (%5) ise kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında en az tercih edilen finansman modelleridir.
- Özel sektörün yer aldığı kentsel dönüşüm uygulamalarında “Hak Sahiplerine Daha Küçük Bağımsız Birim Verilmesi” (%82) ile “Ulusal Finans Kurumlarından Kredi Kullanımı” (%77) da yoğun olarak tercih edilen finansman modelleri arasındadır.

Öne çıkan bu hususlar dışında, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında tercih edilen modellere dair detaylar Grafik 4.6 ile Tablo 4.27’de yer almaktadır.



Grafik 4.6: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Tercih Edilen Modeller

Tablo 4.27: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Tercih Edilen Modeller

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Tercih Edilen Modeller	Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanım Durumu – Adet				Tercih Edilme* (Genel)		Tercih Edilme* (Kamu)		Tercih Edilme* (Özel)	
	Tüm Projelerde	Çok Sık	Seyrek	Tercih Edilmiyor	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Modeli	29	33	46	156	108	41	50	30	58	58
Hak Sahiplerine Daha Küçük Bağımsız Birim Verilmesi	19	82	70	93	171	65	89	54	82	82
Kamudan Hibe vb. Aktarımı	29	21	54	160	104	39	77	47	27	27
Kat Karşılığı, Yap-Sat Modeli	24	70	46	124	140	53	89	54	51	51
Kamu Kurumlarından Kredi Kullanımı	17	36	32	179	85	32	52	32	33	33
Ulusal Finans Kurumlarından Kredi Kullanımı	14	62	25	163	101	38	24	15	77	77
Uluslararası Finans Kurumlarından Kredi Kullanımı	0	17	25	222	42	16	7	4	35	35
Öz Kaynaklarının Kullanımı	144	67	40	13	251	95	151	92	100	100
Rezerv Taşınmazlarının Değerlendirilmesi	6	40	48	170	94	36	57	35	37	37
Proje Alanındaki İmar Haklarının İyileştirilmesi	37	122	38	67	197	75	104	63	93	93
Finansman Amaçlı Konut, İşyeri ve Arsa Üretilmesi	103	69	31	61	203	77	111	68	92	92
Uluslararası Kuruluşlardan Hibe vb. Kaynak Temini	0	1	12	251	13	5	12	7	1	1

* Çok sık ve seyrek değerlerinin toplamını ifade etmektedir.

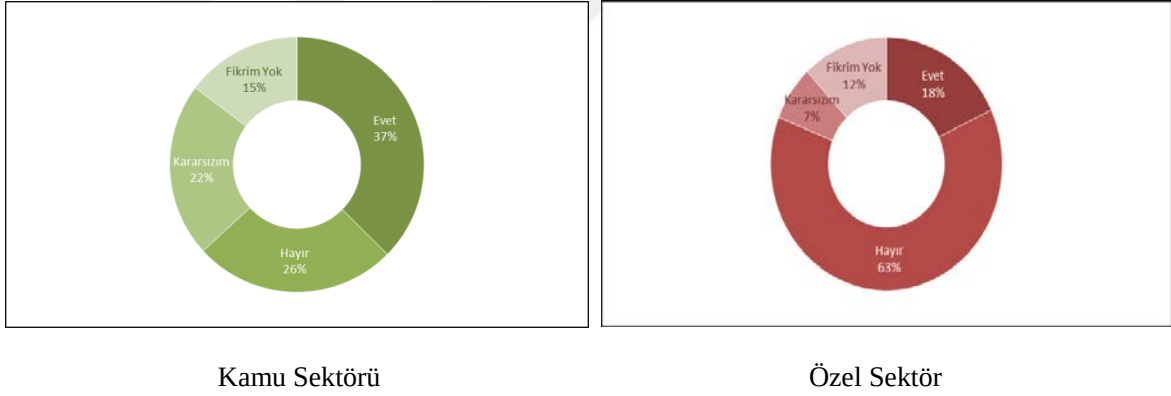
Anketin bu bölümünde ayrıca **“3.2. Kentsel Dönüşüm Projelerinizin Finansmanında Kullanılan Modellerin, İhtiyacı Karşılammada Yeterli Olduğunu Düşünüyor musunuz?”** sorusu ile bu soruya “hayır” cevabını verenlere “açık uçlu” **“3.3. Yanıtınız "Hayır" ise Şu An Tercih Edilmeyen Hangi Modeller Kullanılabilir?”** sorusu yöneltilmiştir.

Kentsel dönüşüm deneyimi olan kurumların temsilcileri tarafından verilen yanıtlara göre, kurumların %30'u kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kurum tarafından kullanılan modellerin ihtiyacı karşılamada yeterli, %40'ı ise yetersiz olduğunu belirtirken; %16 oranında kararsızım ve %14 oranında ise fikrim yok yanıtı verilmiştir (Bkz. Tablo 4.28).

Tablo 4.28: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanda Kullanılan Modellerin İhtiyacı Karşılama Yeterliliği

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kullanılan Modellerin İhtiyacı Karşılama Yeterliliği	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Evet	79	30	61	37	18	18
Hayır	105	40	42	26	63	63
Kararsızım	43	16	36	22	7	7
Fikrim Yok	37	14	25	15	12	12
Toplam	264	100	164	100	100	100

Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan modellerin ihtiyacı karşılamada yeterli görülüp görülmediği sektörel bazda ele alındığında; kullanılan finansman modellerinin yeterli olduğunu ifade eden kurum temsilcilerinin oranı kamu sektöründe %37 iken, özel sektörde bu oran %18'e düşmektedir. Nitekim özel sektör kuruluşlarının %63'ü, kurumlarının kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullandığı modellerin yeterli olmadığını ifade etmiştir (Bkz. Tablo 4.28 ve Grafik 4.7).



Grafik 4.7: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kullanılan Modellerin İhtiyacı Karşılama Yeterliliği (Sektörel Bazda)

Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan modellerin ihtiyacı karşılamada yetersiz olduğunu ifade eden kurum temsilcilerine yöneltilen **“3.3. Yanıtınız "Hayır" ise Şu An Tercih Edilmeyen Hangi Modeller Kullanılabilir?”** sorusuna 16 başlıkta toplam 284 finansman modeli cevabı verilmiştir. Verilen yanıtlara göre; klasik finansman modelleri arasında yer alan “Kamunun Kentsel Dönüşümün Finansmanına Yönelik Teşvikleri Arttırması” (%14), “Kamudan Hibe vb. Bedelsiz Kaynak Aktarımı” (%13) ile “Kamuya Ait İmarlı Arsaların Rezerv Olarak Kullanılması” (%12) en fazla gündeme getirilen model önerileri olmuştur (Bkz. Tablo 4.29).

Tablo 4.29: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanında Kullanılabilecek Modeller

Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanında Kullanılabilecek Modeller	Kategori	Adet	%
Kamunun Kentsel Dönüşüme Yönelik Teşvikleri Arttırması	Klasik	41	14
Kamudan Hibe ile Uygun Koşullu Kredi Aktarımı	Klasik	38	13
Kamuya Ait İmarlı Arsaların Rezerv Olarak Kullanılması	Klasik	33	12
Merkezi Bütçede Dönüşüme Yönelik Fonların Oluşturulması	Yenilikçi	29	10
Uluslararası Finans Kuruluşlarından Kredi Teminine Yönelik Kamu Tarafından Destek Sağlanması	Klasik	25	9
Rantın Yüksek Olduğu Bölgelerdeki Değer Artışının Bir Kısımının Öncelikli Diğer Dönüşüm Projelerine Aktarılması	Yenilikçi	22	8
Gayrimenkul Sertifikası vb. Yararlanılması	Yenilikçi	21	7
Uluslararası Kuruluşlardan Hibe vb. Bedelsiz Kaynak Temini	Klasik	17	6
Kooperatifçilik Yönteminin Kullanılması	Klasik	13	5
Tahvil İhraç Edilmesi	Klasik	12	4
İmar Hakkı Transferi Yönteminin Kullanılması	Klasik	9	3
Ulusal Finans Kuruluşlarındaki Vadeli Mevduatların Kar Paylaşımı ile Dönüşüme Yönlendirilmesi için Teşvik Sunulması	Yenilikçi	8	3
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Kentsel Dönüşüme Yatırım Yapmalarına Yönelik Teşvik Edilmesi	Yenilikçi	7	2
Bireysel Emeklilik Fonu Birikimlerinin Kar Paylaşımı ile Kentsel Dönüşüme Yönlendirilmesi için Teşvik Sunulması	Yenilikçi	5	2
Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Kentsel Dönüşüme Yatırım Yapmalarına Yönelik Teşvik Edilmesi	Yenilikçi	2	1
Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı	Klasik	2	1
Toplam	-	284	100

Anket çalışmasının dördüncü bölümünde kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılabilecek yenilikçi ve alternatif modellere yönelik dört soru yöneltilmiştir. Bu kapsamda ilk olarak, **“4.1. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanında Kullanılma Potansiyeli Olan "Yenilikçi/Alternatif Finansman Modelleri" Hakkında Yeterli Bilgiye Sahip misiniz?”** sorusu yöneltilmiştir.

Soruyu yanıtlayan 373 kurum temsilcisinin %25'i (%3'ü oldukça bilgili, %22'si bilgili) bilgili olduğunu, %42'si az bilgisi olduğunu ve %33'ü ise hiç bilgisinin olmadığını ifade etmiştir. Yenilikçi ve alternatif finansman modelleri hakkında bilgi sahibi olma (oldukça bilgili ve bilgili) kamu sektöründe %14 iken, özel sektörde %48 seviyesindedir. Kentsel dönüşümde öncü rol üstlenen kamu kurumlarında yenilikçi ve alternatif finansman modelleri hakkında bilgi sahibi olmama oranı, “az bilgiliyim” yanıtı verenler de dâhil edildiğinde, %86 gibi yüksek bir seviyeye ulaşmaktadır (Bkz. Tablo 4.30 ve Grafik 4.8).

Tablo 4.30: Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri Hakkında Bilgi Sahibi Olma Durumu

Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri Konusunda Bilgi Sahibi Olma Durumu	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Oldukça Bilgiliyim	12	3	3	1	9	7
Bilgiliyim	83	22	32	13	51	41
Az Bilgiliyim	156	42	110	44	46	37
Hiç Bilgim Yok	122	33	104	42	18	15
Toplam	373	100	249	100	124	100



Grafik 4.8: Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri Hakkında Bilgi Sahibi Olma Durumu

"Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri Hakkında Bilgi Sahibi Olma Durumu" sorusunun devamı olarak yöneltilen **"4.2. Yenilikçi Finansman Modeli" Olarak Tanımlanan Aşağıdaki Finansman Modellerinden Hangileri, Kurumunuzun Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanına Katkı Sağlayabilir?"** sorusu kapsamında sunulan onbir "Yenilikçi Finansman Modeli" için kurum temsilcileri tarafından verilen yanıtlar aşağıda genel hatları ile özetlenmiş olup, detayları Tablo 4.31 ve Grafik 4.9'da yer almaktadır:

- "Yenilikçi Finansman Modeli" kapsamında yer alan on bir finansman modeli arasında %50'nin üzerinde olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 2, %33-50 arası olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 3, %33'ün altında olumlu görüş belirtilenlerin sayısı ise 6'dır.
- Kamu sektöründe %50'nin üzerinde olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 2, %33'ün altında olumlu görüş belirtilenlerin sayısı ise 9'dur.

- Özel sektörde %50'nin üzerinde olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 6, %33-50 arası olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 4, %33'ün altında olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 1'dir.

Ankette çapraz finansman modeli %55 ve kentsel dönüşüm kaynaklı değer artışının vergilendirilmesi %54 oranları ile proje finansmanında kullanılabilir kabul edilen (katkı sağlama potansiyeli en yüksek) yenilikçi modeller olarak tercih edilmişlerdir.

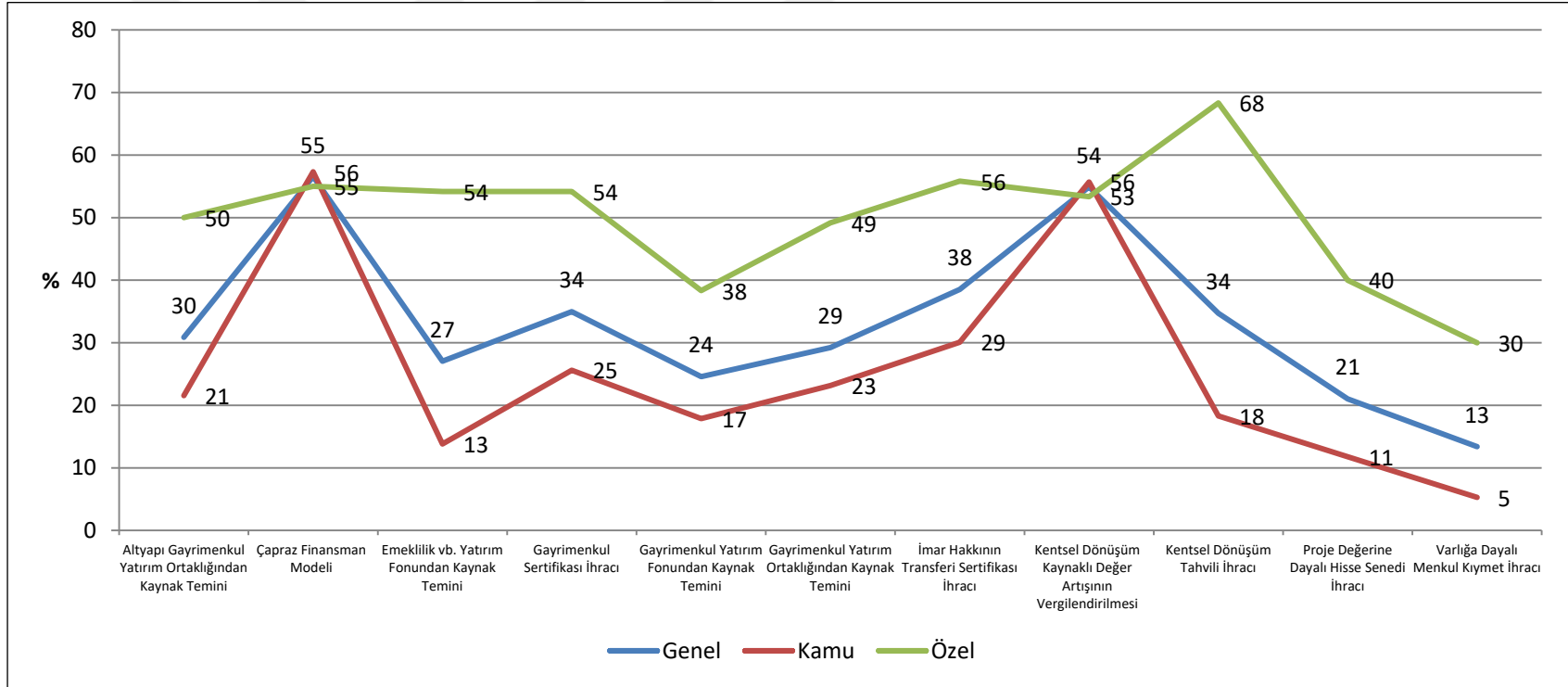
Kurum temsilcileri tarafından verilen yanıtlar, soru kapsamında yöneltilen on bir farklı “yenilikçi finansman modeli” açısından ele alındığında aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır:

- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini için %30 oranında “evet”, %8 oranında “hayır”, %12 oranında “kararsızım” ve %50 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir. Ankete yanıt verenlerin yaklaşık yarısının bilgisinin olmaması ile birlikte; kısmen de olsa kentsel dönüşümün finansmanında kullanılabileceği hususları öne çıkmaktadır.
- Çapraz Finansman Modeli için %55 oranında “evet”, %9 oranında “hayır”, %6 oranında “kararsızım” ve %30 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir. Ankete yanıt verenler açısından bu modelin kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına katkı sağlama potansiyeli yüksek seviyededir.
- Emeklilik vb. Yatırım Fonundan Kaynak Temini için %27 oranında “evet”, %20 oranında “hayır”, %8 oranında “kararsızım” ve %45 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir. Ankete yanıt verenlerin yaklaşık yarısının bilgisinin olmamasının yanı sıra diğer modellere göre “hayır” cevabının yüksek olması ile de öne çıkmaktadır.
- Gayrimenkul Sertifikası İhracı için %34 oranında “evet”, %8 oranında “hayır”, %18 oranında “kararsızım” ve %40 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir.
- Gayrimenkul Yatırım Fonundan Kaynak Temini için %24 oranında “evet”, %8 oranında “hayır”, %11 oranında “kararsızım” ve %57 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir. Ankete yanıt verenlerin yarısından fazlasının bilgisinin olmaması ve “evet” oranının düşüklüğü ile öne çıkmaktadır.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini için %29 oranında “evet”, %6 oranında “hayır”, %9 oranında “kararsızım” ve %56 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir. Gayrimenkul yatırım fonlarıyla benzer bir eğilim söz konusudur.
- İmar Hakkının Transferi Sertifikası İhracı için %38 oranında “evet”, %9 oranında “hayır”, %22 oranında “kararsızım” ve %31 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir. Ankete yanıt verenler açısından, diğer yenilikçi finansman modellerine göre daha fazla olumlu yaklaşmıştır.
- Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi için %54 oranında “evet”, %17 oranında “hayır”, %12 oranında “kararsızım” ve %17 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir. Ankete yanıt verenler açısından en fazla kabul gören ve bilinmezlik oranı en düşük olan yenilikçi finansman modelidir.
- Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı için %34 oranında “evet”, %7 oranında “hayır”, %12 oranında “kararsızım” ve %47 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir.
- Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı için %21 oranında “evet”, %8 oranında “hayır”, %17 oranında “kararsızım” ve %54 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir. Ankete yanıt verenlerin yarısından fazlasının bilgisinin olmaması ve “evet” oranının düşüklüğü ile öne çıkmaktadır.
- Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı için %13 oranında “evet”, %6 oranında “hayır”, %13 oranında “kararsızım” ve %68 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir. Ankete yanıt verenler açısından hem “evet” oranının en düşük hem de “bilgim yok” oranının “en yüksek” olduğu tek yenilikçi finansman modelidir.

Tablo 4.31: Yenilikçi Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanına Katkı Sağlama Potansiyeli

Kurumun Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Yönelik Yenilikçi Finansman Modelleri	Kentsel Dönüşümün Finansmanına Katkı Sağlama Potansiyeli (Adet)				Evet (Toplam)		Evet (Kamu)		Evet (Özel)		Bilgim Yok (%)		
	Evet	Hayır	Kararsız	Bilgim Yok	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Genel	Kamu	Özel
Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini	113	31	43	186	113	30	53	21	60	50	50	64	20
Çapraz Finansman Modeli	207	34	21	111	207	55	141	56	66	55	30	34	21
Emeklilik vb. Yatırım Fonundan Kaynak Temini	99	76	32	166	99	27	34	13	65	54	45	53	26
Gayrimenkul Sertifikası İhracı	128	29	66	150	128	34	63	25	65	54	40	51	17
Gayrimenkul Yatırım Fonundan Kaynak Temini	90	30	40	213	90	24	44	17	46	38	57	68	35
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini	107	22	34	210	107	29	57	23	59	49	56	70	28
İmar Hakkının Transferi Sertifikası İhracı	141	34	81	117	141	38	74	29	67	56	31	39	16
Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi	201	64	46	62	201	54	137	54	64	53	17	23	3
Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı	127	24	47	175	127	34	45	18	82	68	47	64	10
Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı	77	31	64	201	77	21	29	11	48	40	54	66	29
Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı	49	21	50	253	49	13	13	5	36	30	68	77	49



Grafik 4.9: Yenilikçi Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanına Katkı Sağlama Potansiyeli

Yenilikçi finansman modellerinin kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılabilme potansiyeline yönelik sorunun ardından kurumlara **“4.3. Alternatif Finansman Modeli” Olarak Tanımlanan Aşağıdaki Finansman Modellerinden Hangileri, Kurumunuzun Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanına Katkı Sağlayabilir?”** sorusu yöneltilmiştir.

Soru kapsamında yöneltilen dokuz “Alternatif Finansman Modeli” için kurum temsilcileri tarafından verilen yanıtlar aşağıda genel hatları ile özetlenmiş olup, detayları Tablo 4.32 ve Grafik 4.9’da yer almaktadır:

- Alternatif finansman modelleri arasında %50’nin üzerinde olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 1, %33-50 arası olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 6, %33’ün altında olumlu görüş belirtilenlerin sayısı ise 4’tür. Bu değerler, yenilikçi finansman modelleri ile mukayese edildiğinde; alternatif finansman modellerinin kullanılmasına daha olumlu yaklaşıldığı şeklinde yorumlanabilir.
- Gerek kamu gerek özel sektör, alternatif finansman modellerinin kentsel dönüşümün finansmanında kullanılmasına, yenilikçi modellere göre nispeten daha olumlu bakmaktadır. Kamuda %24,7 ve özel sektörde %49,7 olan yenilikçi modeller için ortalama kabul görme oranları; alternatif finansman modeller için sırasıyla %31,7 ve %58,3’tür.
- Kamu sektöründe %50’nin üzerinde olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 1, %33-50 arası olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 2, %33’ün altında olumlu görüş belirtilenlerin sayısı ise 8’dir.
- Özel sektörde %50’nin üzerinde olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 8 ve %33-50 arası olumlu görüş belirtilenlerin sayısı 3’tür. %33’ün altında olumlu görüş belirtilmemiştir.

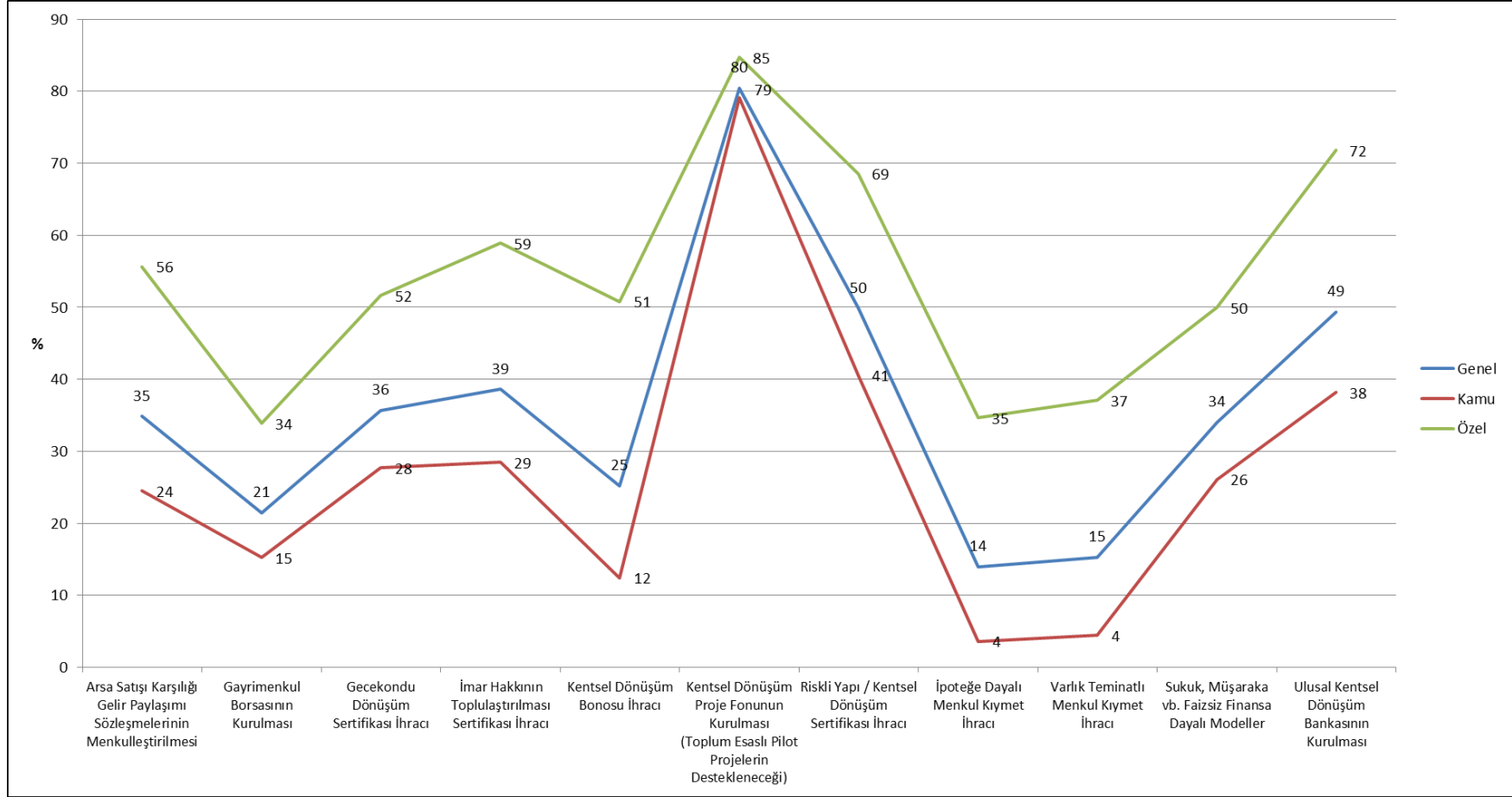
Ankette kentsel dönüşüm proje fonunun kurulması %80, riskli yapı/kentsel dönüşüm sertifikası ihracı %50 ve ulusal kentsel dönüşüm bankasının kurulması %49 oranları ile proje finansmanında katkı sağlama potansiyeli en yüksek alternatif finansman modelleri olarak tercih edilmişlerdir.

Kurum temsilcileri tarafından verilen yanıtlar, soru kapsamında yöneltilen onbir farklı “alternatif finansman modeli” açısından ele alındığında, aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır:

- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi için %35 oranında “evet”, %12 oranında “hayır”, %8 oranında “kararsızım” ve %45 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir.
- Gayrimenkul Borsasının Kurulması için %21 oranında “evet”, %11 oranında “hayır”, %17 oranında “kararsızım” ve %51 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir.
- Gecekondu Dönüşüm Sertifikası İhracı için %36 oranında “evet”, %16 oranında “hayır”, %10 oranında “kararsızım” ve %38 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir. Bu finansman modelinin de nispeten olumlu görüldüğü söylenebilir.
- İmar Haklarının Topplulaştırılması Sertifikası İhracı için %39 oranında “evet”, %6 oranında “hayır”, %15 oranında “kararsızım” ve %40 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir.
- Kentsel Dönüşüm Bonusu İhracı için %25 oranında “evet”, %4 oranında “hayır”, %16 oranında “kararsızım” ve %55 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir. Yarıdan fazlasının bilgisinin olmamasının yanı sıra “evet” ve “hayır” ile de oldukça düşüktür.
- Kentsel Dönüşüm Proje Fonunun Kurulması için %80 oranında “evet”, %2 oranında “hayır”, %2 oranında “kararsızım” ve %16 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir.
- Riskli Yapı / Kentsel Dönüşüm Sertifikası İhracı için %50 oranında “evet”, %7 oranında “hayır”, %11 oranında “kararsızım” ve %32 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir.
- İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı için %14 oranında “evet”, %26 oranında “hayır”, %18 oranında “kararsızım” ve %42 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir.
- Varlık Teminatlı Menkul Kıymet İhracı için %15 oranında “evet”, %24 oranında “hayır”, %20 oranında “kararsızım” ve %41 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir.
- Sukuk, Müşaraka vb. Faizsiz Finansla Dayalı Modeller için %34 oranında “evet”, %14 oranında “hayır”, %14 oranında “kararsızım” ve %38 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir.
- Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankasının Kurulması için %49 oranında “evet”, %8 oranında “hayır”, %8 oranında “kararsızım” ve %35 oranında “bilgim yok” seçeneği işaretlenmiştir.

Tablo 4.32: Alternatif Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanına Katkı Potansiyeli

Kurumun Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Yönelik Alternatif Finansman Modelleri	Kentsel Dönüşümün Finansmanına Katkı Sağlama Potansiyeli (Adet)				Evet (Toplam)		Evet (Kamu)		Evet (Özel)		Bilgim Yok (%)		
	Evet	Hayır	Kararsız	Bilgim Yok	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Genel	Kamu	Özel
Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi	130	44	30	169	130	35	61	24	69	58	45	60	13
Gayrimenkul Borsasının Kurulması	80	42	59	192	80	21	38	15	42	35	51	66	22
Gecekondu Dönüşüm Sertifikası İhracı	133	57	42	141	133	36	69	27	64	53	38	48	16
İmar Hakkının Topplulaştırılması Sertifikası İhracı	144	23	57	149	144	39	71	28	73	61	40	43	33
Kentsel Dönüşüm Bonosu İhracı	94	14	59	206	94	25	31	11	63	53	55	71	23
Kentsel Dönüşüm Proje Fonunun Kurulması (Toplum Esaslı Pilot Projelerin Destekleneceği)	300	7	6	60	300	80	195	77	105	88	16	19	11
Riskli Yapı / Kentsel Dönüşüm Sertifikası İhracı	186	25	43	119	186	50	101	41	85	69	32	43	8
İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı	52	96	68	157	52	14	9	4	43	35	42	54	18
Varlık Teminatlı Menkul Kıymet İhracı	57	89	76	151	57	15	11	4	46	37	40	52	18
Sukuk, Müşaraka vb. Faizsiz Finansla Dayalı Modeller	127	51	55	140	127	34	65	26	62	52	38	48	16
Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankasının Kurulması	182	30	30	131	182	49	93	37	89	74	35	50	3



Grafik 4.10: Alternatif Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Projelerine Katkı Sağlama Potansiyeli

Yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılabilme potansiyeline yönelik 4.3 ve 4.4 numaralı sorulara kurum temsilcileri tarafından verilen yanıtların bir arada değerlendirildiğinde; %50 ve üzerinde 2’si yenilikçi ve 2’si de alternatif kategorisinde olmak üzere toplam 4 finansman modeli; %33 ve üzerinde ise 5’i yenilikçi ve 7’si de alternatif kategorisinde olmak üzere toplam 12 yenilikçi/alternatif finansman modeli yer almaktadır (Bkz. Tablo 4.33).

Tablo 4.33: En Fazla Kabul Gören Yenilikçi/Alternatif Finansman Modelleri

Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri	Kategori	Evet %’si
• Kentsel Dönüşüm Proje Fonunun Kurulması	Alternatif	80
• Çapraz Finansman Modeli	Yenilikçi	55
• Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi	Yenilikçi	54
• Riskli Yapı / Kentsel Dönüşüm Sertifikası İhracı	Alternatif	50
• Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankasının Kurulması	Alternatif	49
• İmar Hakkının Toplulaştırılması Sertifikası İhracı	Alternatif	39
• İmar Hakkının Transferi Sertifikası İhracı	Yenilikçi	38
• Gecekondu Dönüşüm Sertifikası İhracı	Alternatif	36
• Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi	Alternatif	35
• Gayrimenkul Sertifikası İhracı	Yenilikçi	34
• Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı	Yenilikçi	34
• Sukuk vb. Faizsiz Finansal Dayalı Modeller	Alternatif	34

Diğer taraftan 11 yenilikçi finansman modelinin 5’i ve 11 alternatif finansman modelinin 3’ü olmak üzere irdelenen toplam 22 finansman modelinin 8’inin kabul görme oranı, ortalama değer üzerinde. Buna karşılık 2’si yenilikçi ve 6’sı alternatif olmak üzere toplam 8 finansman modelinin kabul görmeme oranı ise ortalama değer üzerindedir. Asıl dikkat çeken nokta ise 11 yenilikçi finansman modelinin 7’si ve 11 alternatif finansman modelinin 7’si olmak üzere irdelenen toplam 22 finansman modelinin 14’ü için “bilinmeme değeri” de ortalama değer üzerindedir (Bkz. Tablo 4.34).

Finansman modeli bazında ise; ortalamanın üzerinde kabul gören “kentsel dönüşüm kaynaklı değer artışının vergilendirilmesi” modeli için aynı zamanda ortalamanın üzerinde “kullanılmamalı” yönünde cevap verildiği dikkate alınmalıdır. Bunun yanı sıra “kentsel dönüşüm tahvili ihracı” modeli için de kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında mevcut modellere ilave olarak değerlendirilebileceği sonucu ortaya çıkmakla birlikte; bilinmeme oranının ortalamanın üzerinde olduğu görülmektedir.

Tablo 4.34: Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılma Potansiyeli

Yenilikçi Finansman Modelleri	Ortalama Değerin Üzerinde Olanlar		
	Kullanılabilir	Kullanılamaz	Bilinmiyor
Altyapı GYO'dan Kaynak Temini	-	-	+ (%50)
Çapraz Finansman Modeli	+ (%55)	-	-
Emeklilik vb. Yatırım Fonundan Kaynak Temini	-	+ (%20)	+ (%45)
Gayrimenkul Sertifikası İhracı	+ (%34)	-	-
Gayrimenkul Yatırım Fonundan Kaynak Temini	-	-	+ (%57)
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini	-	-	+ (%56)
İmar Hakkının Transferi Sertifikası İhracı	+ (%38)	-	-
Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi	+ (%54)	+ (%17)	-
Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı	+ (%34)	-	+ (%47)
Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı	-	-	+ (%54)
Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı	-	-	+ (%68)
Ortalama Değerler	33%	10%	44%
Alternatif Finansman Modelleri	Ortalama Değerin Üzerinde Olanlar		
	Kullanılabilir	Kullanılamaz	Bilinmiyor
Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi	-	+ (%12)	+ (%45)
Gayrimenkul Borsasının Kurulması	-	+ (%11)	+ (%51)
Gecekondu Dönüşüm Sertifikası İhracı	-	+ (%16)	-
İmar Hakkının Toplulaştırılması Sertifikası İhracı	-	-	+ (%40)
Kentsel Dönüşüm Bonosu İhracı	-	-	+ (%55)
Kentsel Dönüşüm Proje Fonunun Kurulması	+ (%80)	-	-
Riskli Yapı / Kentsel Dönüşüm Sertifikası İhracı	+ (%50)	-	-
İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı	-	+ (%26)	+ (%42)
Varlık Teminatlı Menkul Kıymet İhracı	-	+ (%24)	+ (%40)
Sukuk vb. Faizsiz Finansla Dayalı Modeller	-	+ (%14)	-
Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankasının Kurulması	+ (%49)	-	-
Ortalama Değerler	42%	9%	38%

+ : Ortalama değer üzerinde - : Ortalama değer altında

Bu bölümde son olarak “açık uçlu” **“4.4. Yukarıdaki "Yenilikçi" ve "Alternatif" Modellere İlave Olarak Önerilebileceğiniz Daha Farklı Hangi Modeller, Kurumunuzun Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanına Katkı Sağlayabilir?”** sorusu yöneltilmiştir.

Bu soruya kurum temsilcilerinin %77’si “fikrim yok” ve %20’si “yok” yanıtı verirken; %3’ü “kamudan kaynak aktarımını” önermiştir (Bkz. Tablo 4.35 ve 4.36).

Tablo 4.35: Yenilikçi ve Alternatif Modeller Dışında Model Önerisi

Yenilikçi ve Alternatif Modeller Dışında Finansman Modeli Önerisi	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Var	11	3	9	4	2	2
Yok	74	20	42	17	32	26
Fikrim Yok	288	77	198	79	90	72
Toplam	373	100	249	100	124	100

Yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin dışında öneri sunan kurum temsilcilerinin önerileri incelendiğinde; aslında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kapsamında yer alan beş ayrı öneri yapılmıştır (Bkz. Tablo 4.36).

Tablo 4.36: Yenilikçi ve Alternatif Modeller Dışında Önerilen Modeller

"Var" Cevabını Verenlere Göre Kullanılabilecek İlave Finansman Modelleri	Adet
Büyükşehir Belediyelerinin kentsel dönüşüm projelerine 5393 sayılı yasa kapsamında bütçe ayırması ve söz konusu bütçelerden ilçe belediyelerine öncelikli dönüşüm projeleri karşılığında kaynak aktarılması.	3
Yerel yönetimlerin topladığı emlak vergileri, harç, su gelirleri vb. gelir kalemlerinden kentsel dönüşüm için belli bir oranda pay ayrılması.	3
DASK fonu ve İmar Barışı'ndan elde edilen kaynağın kentsel dönüşümde kullanmak üzere yerel yönetimlere aktarılması.	2
Merkezi yönetimler tarafından her yerel yönetim için kentsel dönüşüm proje fonunun oluşturulması.	1
Arsa edinim maliyetini azaltmak amacıyla dönüşüm için rezerv alan oluşturulması.	1
Kooperatifçilik tabanlı yapılanmaya gidilmesi.	1

Anket çalışmasının beşinci bölümünde; kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında yenilikçi ve alternatif modellerinin kullanılma potansiyelinin hem son dönemde içinde bulunulan ekonomik koşullar hem de atılması gereken adımlar bağlamında yorumlanmasına yönelik olarak ağırlıklı açık uçlu sorulara yer verilmiştir.

Bu kapsamda ilk olarak, **“5.1. Son Dönemde İçinde Bulunulan Ekonomik Koşulların, Kurumunuz Dâhil Ülkedeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanını Olumsuz Etkilediğini Düşünüyor musunuz?”** sorulmuştur.

Ankete katılan 373 kurum temsilcisinin %79'u “evet” ve %5'i “hayır” yanıtını verirken; %13'ü “kararsız” olduğunu, %3'ü ise bu konuda “fikrinin olmadığını” belirtmiştir. Sektörel bazda ise son dönemde içinde bulunulan ekonomik koşulların ülkedeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanını olumsuz etkilediğini düşünenlerin oranı kamu sektöründe %75 iken, özel sektörde %85'tir (Bkz. Tablo 4.37 ve Grafik 4.11).

Tablo 4.37: İçinde Bulunulan Ekonomik Koşulların, Ülkedeki Kentsel Dönüşümün Finansmanını Olumsuz Etkileme Durumu

İçinde Bulunulan Ekonomik Koşulların, Ülkedeki Kentsel Dönüşümün Finansmanını Olumsuz Etkileme Durumu	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Evet	293	79	187	75	106	85
Hayır	19	5	8	3	11	9
Kararsızım	49	13	42	17	7	6
Fikrim Yok	12	3	12	5	0	0
Toplam	373	100	249	100	124	100



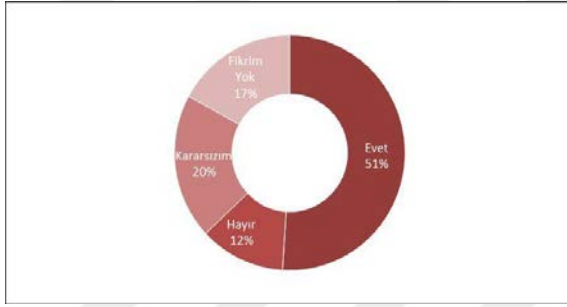
Grafik 4.11: İçinde Bulunulan Ekonomik Koşulların, Ülkedeki Kentsel Dönüşümün Finansmanını Olumsuz Etkileme Durumu (Sektörel Bazda)

5.1 numaralı sorunun ardından “5.2. Özelde Kurumunuzda, Genelde ise Ülkede Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Daha Etkin Olması İçin “Yenilikçi” ya da “Alternatif” Finansman Modelleri Çözüm Olabilir mi?” sorusu yöneltilmiştir.

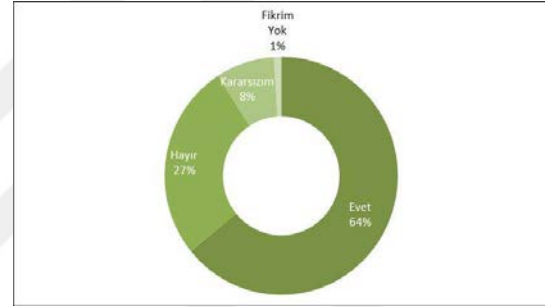
Kurum temsilcileri tarafından verilen yanıtlara göre; yenilikçi ya da alternatif finansman modellerinin kentsel dönüşüm uygulamalarında çözüm olabileceğini belirtenlerin oranı %55 iken, %17’i aksi yönde görüş belirtmiştir. Sektör bazında ise “evet” diyenlerin oranı kamu sektöründe %51, özel sektörde %64’tür (Bkz. Tablo 4.38 ve Grafik 4.12).

Tablo 4.38: Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları İçin Çözüm Olma Potansiyeli

Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları İçin Çözüm Olma Potansiyeli	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Evet	207	55	128	51	79	64
Hayır	62	17	29	12	33	27
Kararsızım	60	16	50	20	10	8
Fikrim Yok	44	12	42	17	2	1
Toplam	373	100	249	100	124	100



Kamu Sektörü



Özel Sektör

Grafik 4.12: Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanı İçin Çözüm Olma Potansiyeli

Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanının daha etkin olması için “yenilikçi” ya da “alternatif” finansman modellerinin çözüm olmayacağını belirten 62 kurum temsilcisine “açık uçlu” **“5.3. Cevabınız Hayır ise Temel Gerekçesini Açıklar mısınız?”** sorusu yöneltilmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanının daha etkin olması için “yenilikçi” ya da “alternatif” finansman modellerinin çözüm olmayacağını belirten kurum temsilcileri tarafından on iki ayrı başlıkta toplam 95 gerekçe belirtilmiştir. Gerekçelerin %60’ında “piyasada yeterli derinliğin olmaması ve aynı zamanda ikincil piyasaların gelişmemiş olması”, “yenilikçi ve alternatif finansman modelleri konusunda bilgi düzeyinin yetersiz olması” ya da “yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin gelişmesi için siyasi ve ekonomik istikrarın olmaması” konuları ifade edilmiştir (Bkz. Tablo 4.39).

Tablo 4.39: Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Çözüm Olmamasına İlişkin Temel Gerekçeler

Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Çözüm Olmamasına İlişkin Temel Gerekçeler	Adet	%
Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri İçin Piyasada Yeterli Derinlik Olmaması, İkincil Piyasaların Gelişmemiş Olması	25	26
Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri Konusunda Bilgi Düzeyinin Yetersiz Olması	19	20
Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Gelişmesi İçin Siyasi ve Ekonomik İstikrarın Olmaması	16	17
Kurumsal Altyapının / Kapasitenin Uygun Olmaması	11	11
Toplumdaki Tutucu "Mülkiyet" Kavramının, Bu Araçların Gelişimi İçin Engel Teşkil Etmesi	10	10
Kurumların Finansman Konusunda Yeni Yaklaşımlara Açık Olmaması	7	7
Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Daha Etkin Olması İçin Yenilikçi ve Alternatif Modellere Yönelik Yasal Eksikliklerin Giderilmesi Gereği	2	2
Diğer Gerekçeler (1'er Adet)	5	5

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanının daha etkin olması için yapılması gereken yasal, kurumsal vb. düzenlemelerin olup olmadığına yönelik ise üç “açık uçlu” soru yöneltilmiştir.

“5.4. Özelde Kurumunuzda, Genelde ise Ülkede Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Daha Etkin Olması İçin Kamu Tarafından Yapılması Gereken Yasal Düzenlemeler Var mıdır?” sorusuna cevaben, kurum temsilcilerinin %37’si yasal düzenleme yapılması gerektiğini ifade ederken; sadece %5’lik kesim yasal düzenleme yapılmasına gerek olmadığını ifade etmiştir. Bununla birlikte, kurum temsilcilerinin %58’inin (kamu sektöründe %61’inin) bu konuda fikrinin olmadığını beyan etmesi dikkat çekmektedir (Bkz. Tablo 4.40).

Tablo 4.40: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Etkinliği İçin Yasal Düzenleme Yapılması Gerekliği

Yasal Düzenleme Yapılması Gerekliği	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Var	137	37	83	33	54	44
Yok	18	5	14	6	4	3
Fikrim Yok	218	58	152	61	66	53
Toplam	373	100	249	100	124	100

Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanının daha etkin olması için kamu tarafından yapılması gereken yasal düzenlemeler olduğunu belirten kurum temsilcileri tarafından gündeme getirilen öneriler, aşağıda maddeler halinde verilmektedir:

- Getirisi yüksek projelerden, riskli alanlarda geliştirilecek projelere kaynak aktarımına olanak sağlayacak çapraz finansmana ilişkin yasal düzenlemeler yapılmalıdır.
- Kentsel dönüşüm uygulamalarına ayrılacak finansman iller bazında nüfus, riskli yapı, deprem kuşakları vb. kriterlere göre dengeli dağıtılmalıdır.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da yer alan dönüşüm projeleri özel hesabı için sürdürülebilir kaynak teminine ve kaynakların yerinde kullanılmasına yönelik yasal düzenleme yapılmalıdır.
- İmarlarda rant artışının kentsel dönüşümde kullanılması için 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da düzenleme yapılmalıdır.
- Kentsel dönüşüm projelerinden elde edilen kârın belli kısmının kentsel dönüşüm fonuna aktarılmasına yönelik düzenleme yapılmalıdır.
- İmar haklarının toplulaştırılmasına dönük mevzuat düzenlenerek, imarla getirilen değer artışından kentsel dönüşüme pay ayrılmalıdır.
- Kentsel dönüşümün finansmanında kullanılabilecek finansman modelleri, kentsel dönüşüm projelerinin yasal altlığını oluşturan mevzuatta tanımlanmalıdır.
- Yıkıp yeniden yapmak yerine güçlendirmeyle çözüme kavuşacağı bilimsel olarak ortaya konulan yapıların kendi kendilerini yenileyebilmesi için daha fazla devlet desteğinin sağlanmasına yönelik yasal düzenlemeler yapılmalıdır.
- İnsanların kendi yapılarını kendileri yenileyebilmesi için daha fazla devlet desteği, faizsiz ve uzun vadeli kredi temini gibi finansal destek sağlanmasına yönelik yasal düzenlemeler yapılmalıdır.
- Kentsel dönüşüm projelerine uygun koşullarda kredi sağlamak üzere Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankasının kurulmasına yönelik yasal düzenleme yapılmalıdır.
- Yurtdışı gayrimenkul ve bireysel tasarruf/varlık fonlarının kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapabilmesine yönelik yasal düzenleme yapılmalıdır.
- Faizsiz finansman araçlarının kentsel dönüşümün finansmanında kullanılmasına yönelik yasal düzenleme yapılmalıdır.

“5.5. Özelde Kurumunuzda, Genelde ise Ülkede Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Daha Etkin Olması İçin Kamu Tarafından Yapılması Gereken Kurumsal Düzenlemeler Var mıdır?” sorusuna cevaben, kurum temsilcilerinin %27’si kurumsal düzenleme yapılması gerektiğini ifade ederken; %4’lük kesim kurumsal düzenleme yapılmasına gerek olmadığını ifade etmiştir. Bununla birlikte, kurum temsilcilerinin %69’unun (kamu sektöründe %74’ünün) bu konuda fikrinin olmadığını beyan etmesi dikkat çekmektedir (Bkz. Tablo 4.41).

Tablo 4.41: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Etkinliği İçin Kurumsal Düzenleme Yapılması Gerekliliği

Kurumsal Düzenleme Yapılması Gerekliliği	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Var	100	27	56	22	44	36
Yok	14	4	10	4	4	3
Fikrim Yok	259	69	183	74	76	61
Toplam	373	100	249	100	124	100

Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanının daha etkin olması için kamu tarafından yapılması gereken kurumsal düzenlemeler olduğunu belirten kurum temsilcileri tarafından gündeme getirilen öneriler, aşağıda maddeler halinde verilmektedir:

- Kentsel dönüşüm uygulamalarında rol alan tüm paydaş ve aktörler arası koordinasyon, eşgüdüm ve etkin kaynak dağılımını sağlamak üzere şeffaf ve katılımcı bir koordinasyon birimi kurulmalıdır.
- Kentsel dönüşüm alanlarının önceliklendirilerek mevcut finansal kaynakların önceliklere göre kullanılmasını sağlayacak kurumsal yapı oluşturulmalıdır.
- Kurumların kentsel dönüşümden elde edilen rantı, uygun kredi olanakları ile kentsel dönüşümün finansmanında kullanmak üzere özel sektöre finansman desteği sağlamasına ilişkin kurumsal bir mekanizma kurulmalıdır.
- Tabela, otopark vb. harçlardan kentsel dönüşüme pay ayrılmasına yönelik düzenlemeler yapılmalıdır.
- Kanunda açık olarak belirtilmesine rağmen kentsel dönüşüm uygulayıcısı kurumların harç muafiyeti, yapıların yıkılması aranamaksızın açık artırma ile satışı vb. kurum bazlı uygulamaları, tüm kurumlar tarafından aynı olacak şekilde yeniden düzenlenmelidir.

“5.6. Özelde Kurumunuzda, Genelde ise Ülkede Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Daha Etkin Olması İçin Kamu Tarafından Yapılması Gereken Diğer Düzenlemeler Var mıdır?” sorusuna cevaben, kurum temsilcilerinin sadece %10’u öneride bulunurken, %3’ü yasal ve kurumsal öneriler dışında önerisinin olmadığını ifade etmiştir (Bkz. Tablo 4.42).

Tablo 4.42: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Etkinliği İçin Düzenleme Yapılması Gereken Diğer Konular

Düzenleme Yapılması Gereken Diğer Konular	Genel		Kamu		Özel	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Var	39	10	32	13	7	6
Yok	10	3	9	4	1	1
Fikrim Yok	324	87	208	83	116	93
Toplam	373	100	249	100	124	100

Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanının daha etkin olması için yasal ve kurumsal düzenlemeler haricinde yapılması gereken düzenlemeler olduğunu belirten kurum temsilcileri tarafından gündeme getirilen konular aşağıda maddeler halinde verilmektedir:

- Kamulaştırma süreci ve arsa bedelleri standarda bağlanmalıdır.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kentsel dönüşümüne ait kaynak aktarımında; nüfus, sosyo-ekonomik yapı gibi faktörlere göre önceliklendirme yapmalıdır.
- Marka olabilecek kentsel dönüşüm projelerinin etkin tanıtımı yapılarak dış kaynaklı finansman destekleri üretilmelidir.
- Alan bazlı kentsel dönüşüm için "kentsel dönüşüm fonu" oluşturulmalıdır.
- Kentsel dönüşüm projelerine kamu bankalarının 0 faizli ve en az 24 ay geri ödemesiz kredi imkânı sunması sağlanmalıdır.

Anketin **“5.7. Belirtmek İstedığınız Ek Görüş ve Önerileriniz Varsa, Belirtir misiniz”** sorusuna, kurum temsilcileri tarafından aşağıdaki görüş ve öneriler verilmiştir:

- Gecekondu alanlarında yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde gecekondu sahiplerine arsa tapusu verilerek yani arsa satışı yapılarak, proje finansmanı sağlanmalıdır.
- Büyük ölçekli ve afet/kamusal önceliği olan kentsel dönüşüm projelerinde, alandaki hazine parsellerinin yerel yönetimlere bedelsiz devri sağlanmalıdır.
- Hak sahiplerinin borçlandırılmasında, gelir durumlarına göre geri ödeme koşulları kolaylaştırılmalıdır.

Anket katılımcılarının araştırmanın sonuçlarına olan ilgisini ölçmek amacıyla anketin sonunda kurum temsilcilerine **“5.8. Bu Anket Çalışmasının Sonuçlarının Tarafınızla Paylaşılmasını İsterseniz, e-posta Adresinizi Belirtir misiniz?”** sorusu yöneltilmiştir. 373 kurum temsilcisinin 319’u (%86) anket çalışmasının sonuçlarının kendilerine iletilmesi için e-posta adreslerini yazmıştır. Anketi yanıtlayan ancak bu soruya yanıt vermeyen 17 kurum temsilcisi (%5) ise daha sonradan iletişim kurarak, anket sonuçlarının kendilerine iletilmesi talebinde bulunmuştur. Buna göre, anket katılımcılarının %91’i araştırma sonuçlarına ilgisini belirtmiştir.

Anket sonuçlarının istatistik analizleri kapsamında, kategorik değişkenlerden “bugüne kadar tek başına ya da proje ortağı olarak başlatılan kentsel dönüşüm proje” örneklem frekansları ki-kare uyumluluk analizi bağlamında değerlendirilmiş olup; Sig. değeri <0,05 olarak hesaplanmıştır. Bu sonuca göre, istatistiksel olarak anlamlı fark vardır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılma potansiyeli olan yenilikçi ve alternatif finansman modelleri hakkında yeterli bilgiye sahip olma düzeyi ile bugüne kadar tek başına ya da ortak olarak başlatılan kentsel dönüşüm proje sayısı arasında anlamlı bir fark olup olmadığını ölçmek amacıyla ise ki-kare bağımsızlık testi uygulanmış ve Pearson Chi-Square Sig. değeri <0,05 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 4.43: Anket Sonuçlarının İstatistik Analizleri

Test Statistics	
	S1-4
Chi-Square	18,500 ^a
df	4
Asymp. Sig.	,001

a. 0 cells (0,0%) have expected frequencies less than 5. The minimum expected cell frequency is 20,0.

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	83,854 ^a	12	,000
Likelihood Ratio	91,147	12	,000
Linear-by-Linear Association	31,315	1	,000
N of Valid Cases	366		

a. 5 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,08.

Elde edilen sonuca göre; kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılma potansiyeli olan yenilikçi ve alternatif finansman modelleri hakkında yeterli bilgiye sahip olma düzeyi ile bugüne kadar tek başına ya da ortak olarak başlatılan kentsel dönüşüm proje sayısı arasında anlamlı bir fark bulunmaktadır.

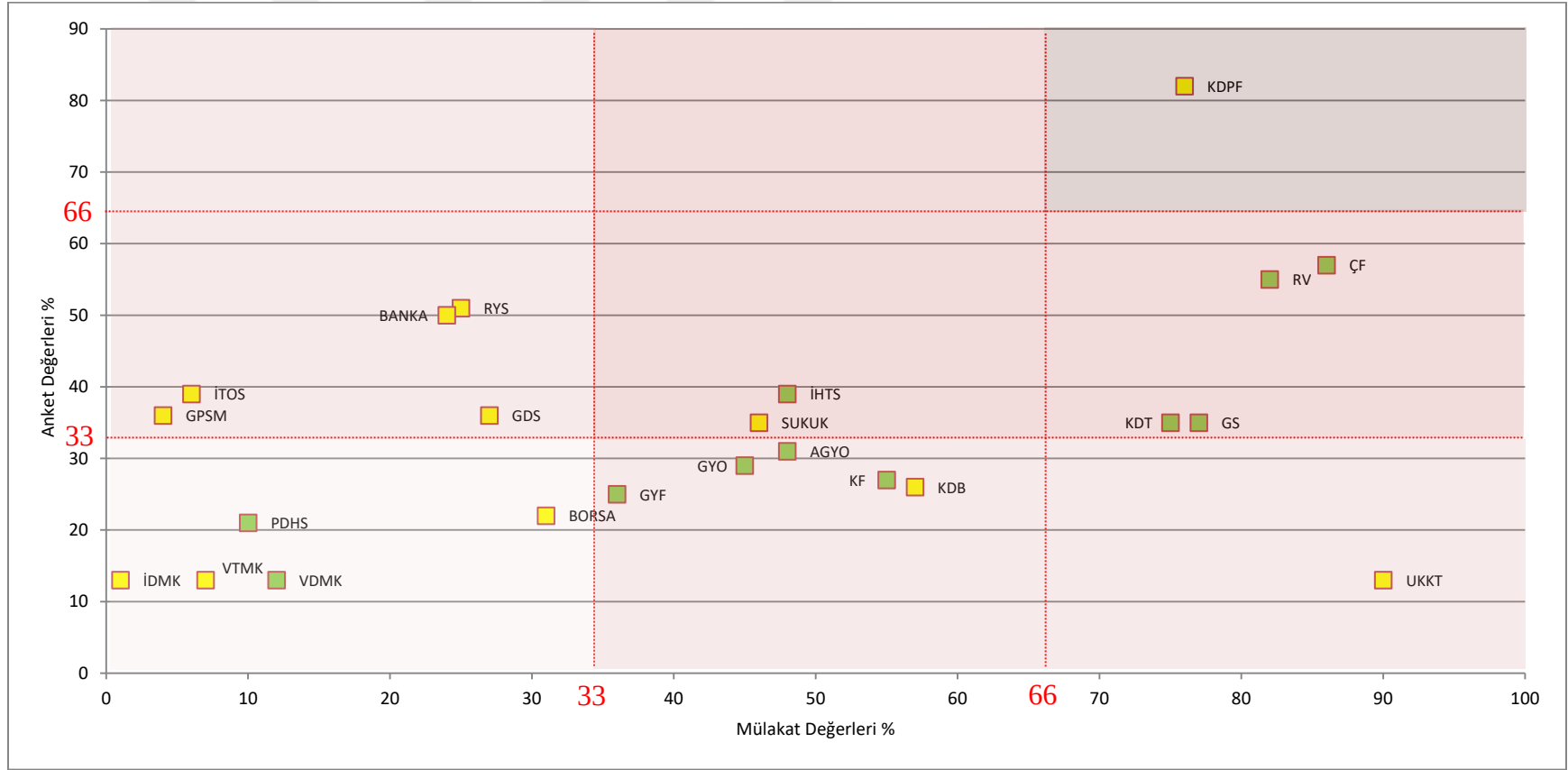
Mülakat ve anket çalışmalarından elde edilen sonuçlara göre; kentsel dönüşümün paydaşlarının bakış açısıyla, kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılma potansiyeli tanımlaması yapılmış ve sonuçlar tablolastırılmıştır (Bkz. Tablo 4.44).

Tablo 4.44: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kullanılma Potansiyeli

Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri		Kod	Kullanılma Potansiyeli (%)		
			Mülakat	Anket	Ortalama
Yenilikçi	Altyapı GYO	AGYO	48	30	39
	Çapraz Finansman	ÇF	86	55	71
	Emeklilik, Afet vb. Kurumsal Fonlar	KF	55	27	41
	Gayrimenkul Sertifikası	GS	77	34	56
	Gayrimenkul Yatırım Fonu	GYF	36	24	31
	Gayrimenkul Ortaklığı	GYO	45	29	37
	İmar Hakkı Transferi Sertifikası	İHTS	48	38	43
	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Rant Vergisi	RV	82	54	68
	Kentsel Dönüşüm Tahvili	KDT	75	34	55
	Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi	PDHS	10	21	16
	Varlığa Dayalı Menkul Kıymet	VDMK	12	13	13
	Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi	GPSM	4	35	20
Alternatif	Gecekondu Dönüşüm Sertifikası	GDS	27	36	32
	İmar Hakkının Topplulaştırılması Sertifikası	İTOS	6	39	23
	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet	İDMK	1	14	7
	Kentsel Dönüşüm Bonosu	KDB	57	25	42
	Kentsel Dönüşüm Proje Fonu	KDPF	76	80	79
	Riskli Yapı / Kentsel Dönüşüm Sertifikası	RYS	25	50	38
	Varlık Teminatlı Menkul Kıymet	VTMK	7	15	11
	Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası	BANKA	24	49	37
	Gayrimenkul Borsası	BORSA	31	21	27
	Sukuk vb. Faizsiz Finansman Modelleri	SUKUK	46	34	41
	Uluslararası Kuruluşlardan Kaynak Temini	UKKT	90	13	52

Elde edilen bu sonuçlardan hareketle ise; kullanılabilirliği çok yüksek (ikisi de %66’dan fazla), yüksek (ikisi de %33’ten fazla), orta (en az biri %33’ten fazla) ve zayıf (ikisi de %33’ten az) olmak üzere dört kategori tanımlanmıştır (Bkz. Grafik 4.13).

Buna göre “Kentsel Dönüşüm Proje Fonu”nun oluşturulması hem mülakat hem de anket sonuçlarına göre kullanılabilir finansman modelleri arasında “çok yüksek” kategorisinde yer almaktadır.



Grafik 4.13: Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kullanılma Potansiyeli

5. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI İÇİN YENİLİKÇİ VE ALTERNATİF FİNANSMANA DAYALI MODEL ÖNERİSİ

Bu bölümde, ülkemizde yaşanmakta olan Covid-19 pandemisinin ekonomiye etkileri de göz önünde bulundurularak, önümüzdeki süreçte ülkemizde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik yenilikçi ve alternatif finansman modellerini içeren model önerisi geliştirilmiş ve söz konusu modelin TOKİ'nin örnek kentsel dönüşüm uygulamaları üzerinden kullanılma potansiyeli irdelenmiştir.

Bu kapsamda ilk olarak; önümüzdeki süreçte ülkemizde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına yönelik yenilikçi ve alternatif finansman modellerini içeren model önerisi geliştirilmiştir. Model önerisinde, ülkemizde ve dünyada incelenen kentsel dönüşüm projeleri, kentsel dönüşüm paydaşlarıyla gerçekleştirilen anket ve mülakat çalışmaları ile ulusal strateji belgelerinde yenilikçi ve alternatif finansman modellerine yer verilme durumları göz önünde bulundurulmuştur (Bkz. EK-6).

İkinci aşamada, ülkemizde kentsel dönüşümün en önemli aktörlerinden olan TOKİ'nin aktif durumdaki kentsel dönüşüm uygulamaları arasından seçilen örnek uygulamalar üzerinden model önerisinin irdelemesi yapılmıştır.

Bölüm kapsamında ayrıca, Covid-19 pandemisinin makro ölçekte ekonomiye, mezo ölçekte inşaat ve gayrimenkul sektörlerine, mikro ölçekte ise kentsel dönüşümün finansmanına olası etkileri göz önünde bulundurularak; önce ulusal kentsel dönüşüm hedefinin tahmini finansal maliyeti hesaplanmış, ardından kentsel dönüşüm uygulamalarının finans sektörüne ve ekonomiye muhtemel etkileri irdelenmiştir.

5.1. Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerini İçeren Model Önerisi

Ülke yüzölçümünün üçte ikisinin aktif fay hatları üzerinde yer aldığı Türkiye'de nüfusun %92'si kentlerde yaşamakta ve bu kentlerin %90'ı da deprem riski yüksek aktif fay hatları üzerinde yer almaktadır. Diğer taraftan; ülkemizde 1960'larla birlikte yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşme hareketi karşısında planlama ve kentleşme politikalarının yetersiz kalması neticesinde, kısaca “çarpık kentleşme” olarak ifade edilen ve kentleri yaşanabilir ve güvenli olmaktan uzaklaştıran ciddi sorunlar da ortaya çıkmıştır.

Ayrıca, ülke genelinde olumsuz hava koşulları ile yangın vb. kentsel afetlere dayanma direnci düşük olan çağdaş yapım teknik ve malzemeleriyle üretilmeyen kagir vb. yapı stokunun yanı sıra köhneleşmiş veya bir şekilde cazibesini yitirmiş ya da işlevini tamamlamış kent içi alanların varlığı da kentsel dönüşüm ihtiyacını arttırmıştır.

Bu olumsuz tablonun sonucu olarak da kentsel dönüşüm, bütün işlev ve süreçleriyle kentlerin yenilenme ve güvenli hale getirilme ihtiyacına cevap verebilmek amacıyla ülkemiz kentleşme politikalarının temel uğraş alanlarından biri haline gelmiştir.

Bununla birlikte, 1990'lı yıllarda başlayan ancak özellikle 1999 sonrasında önem ve hız kazanan depreme dayanıklı olmayan binalar ile yaşam kalitesi sorunlu alanlara yönelik kentsel dönüşüm uygulamaları; tüm paydaşların kendi çıkarlarına öncelik vermesiyle, toplumsal fayda esaslı kentsel dönüşümden rantsal dönüşüme evrilmiştir.

Ekonomik koşulların kaynak temini açısından sorun teşkil etmediği 2018 öncesinde, sağlıklı da olsa işleyen ülkemizdeki kentsel dönüşüm süreci; 2018 yılı ile birlikte, esasen kentsel dönüşümün doğru kurgulanamamasının tetiklediği finansman kaynaklı sorunlar nedeniyle, özellikle özel sektör açısından çıkmaza girmeye başlamıştır. Nitekim, gerçekleştirilen anket çalışmasında, kentsel dönüşüm deneyimi olan kurumların %62'si son beş yılda başlattıkları kentsel dönüşüm uygulamalarında finansman temini ve/veya proje maliyetinde artış gibi zorluklarla karşılaştıklarını ifade etmiştir. %56'sının ise son beş yılda başlattıkları kentsel dönüşüm projelerinin en az biri, %60 oranında maliyet artışı ve gerekli finansmanın temin edilemediği için kesintiye uğramıştır.

Yine, anket çalışmasına katılan 373 kurumun %79'u (özel sektörde %85) "son dönemde içinde bulunulan ekonomik koşulların, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanını olumsuz etkilediği" yönünde görüş belirtmiştir. Bu hususla bağlantılı olarak ayrıca, şu ana kadar kentsel dönüşüm uygulaması yapmamış olan kurumların (anket yapılan kurumların %29'u) yaklaşık dörtte üçü, finansman kaynaklı gerekçelerle önümüzdeki beş yıl içerisinde de kentsel dönüşüm uygulaması yapmayacaklarını ifade etmiştir.

Çalışmada kentsel dönüşümle ilgili farklı sektörlerden temsilcilerle yapılan mülakatlarda da görüş belirtenlerin %96'sı, kentsel dönüşümde geline aşama itibari ile proje finansmanı açısından bir tıkanma yaşandığını; %70'i ise Covid-19 pandemisinden ülke ekonomisi olumsuz etkilenirse, bu sorunun daha da artacağını vurgulamıştır.

Dolayısıyla, önümüzdeki 5 yıl içerisinde depremde yıkılma ya da ağır hasar alma riski yüksek toplam 1,5 milyon konutun dönüşümünü hedefleyen “Ulusal Kentsel Dönüşüm Eylem Planı” kapsamındaki kentsel dönüşüm uygulamaları için 5.3 numaralı bölümde detayları yer alan tahmini maliyet çalışmasında ortaya konulduğu üzere toplamda 2 trilyon TL (250 milyar Amerikan Doları), yıllık ise yaklaşık 400 milyar TL (50 milyar Amerikan Doları) kaynağa ihtiyaç duyulacaktır (Bkz. Tablo 5.7).

Bu noktada ise kentsel dönüşümün nasıl finanse edileceği sorusu gündeme gelmektedir. Gerçekleştiren anket çalışmasının sonuçlarına göre, ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında öz kaynak kullanımı %95, projede finansman amaçlı konut ve işyeri üretilmesi %77, imar haklarının iyileştirilmesi %75 ve hak sahiplerine daha küçük bağımsız birim verilmesi ise %65 ile en fazla tercih edilen finansman modelleridir. Benzer sonuç, ülke ölçeğinde incelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansman yapılarında da söz konusudur.

Öz kaynak kullanımı önümüzdeki süreçte daha da değerli hale geleceği için kentsel dönüşümüne ayrılacak miktarda azalma yaşanması yüksek olasılıktır. Gereken finansal kaynağın temini zaten zor olan banka kredileri ile sağlanması durumunda ise; mevcut faiz oranları nedeniyle, önümüzdeki yirmi yılda 1 trilyon Amerikan Dolarına yakın borç stoku ortaya çıkabilecektir. Diğer taraftan; artan kamuoyu baskısı nedeniyle, proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyeri üretilmesi ile imar haklarının iyileştirilmesi olanaklarından eskisi gibi yoğun bir şekilde yararlanma imkanı da zorlaşacaktır.

Hak sahiplerine daha küçük bağımsız birim verilmesi modeli ise hak sahibinin mevcut dairesi yaşanabilir ve uzlaşılabilir eşik bir alanın altında olamayacağı için finansmana yönelik çözüm sunma kapasitesi sınırlı olacaktır. Nitekim Alhanlıoğlu tarafından emsal artış katsayısı, maliyet/satış fiyatı, daire küçülme ve karlılık oranları kullanılarak geliştirilen “Proje Karlılık Oranı Modeli” çalışmasında, en fazla %50 oranındaki daire küçülmesinin gerçekçi olacağı sonucuna ulaşılmıştır²⁰⁶. Ancak bu sonucun, hak sahiplerinin daire küçülmesine gösterecekleri tepki neticesinde daha da azalacağı göz önünde bulundurulmalıdır.

²⁰⁶ Gülcemal ALHANLIOĞLU, “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kamu Politikalarına Yönelik Finansmana Dayalı Dinamik Karar Verme Modeli”, (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehircilik Ana Bilim Dalı, 2018, Yayımlanmamış Doktora Tezi), s.147.

Dolayısıyla, kentlerimizdeki yapı stokunun afetlere dirençli bir niteliğe kavuşturulabilmesi için kritik önem arz eden kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomide yaşanması muhtemel belirsizlik koşullarında aksamadan sürdürülebilmesinin güvence altına alınması amacıyla; mevcutta kullanılan finansman modelleriyle birlikte farklı finansman modellerini de içeren bir kurgunun geliştirilmesi kritik önemdedir.

Diğer taraftan; çalışmada kentsel dönüşüm konusunda kanaat önderlerinin yanı sıra önemli kentsel dönüşüm uygulamalarında yer alan kişilerle gerçekleştirilen mülakatlarda, ülkemizde geline aşama itibari ile kentsel dönüşümün finansmanında yaşanan tıkanmanın aşılması için kentsel dönüşüm uygulama sürecinin doğru kurgulanarak, yapısal hataları en aza indirgeyecek önlemlerin alınmasının önemi özellikle vurgulanmıştır.

Bu noktadan hareketle, ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında paradigma değişikliğine gidilerek, bütüncül bir bakış açısına sahip yeni bir uygulama modelinin kurgulanması önem arz ettiği için, ülkemizde alan bazlı kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına yönelik kurumsal işleyiş ve finansal kaynak aktarım mekanizmasına da yer veren model önerisi geliştirilmiştir.

5.1.1. Model Önerisinin Konsepti

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının stratejik bakış açısıyla bütüncül olarak kurgulanmamasının yanı sıra, etkin ve verimli bir uygulama önceliği ile kaynak tahsisi ilişkisinin kurulmaması nedeniyle, son dönemde etkisi daha yoğun bir şekilde hissedilen finansman temini sorunları yaşanmaktadır. Bu durum, kentsel dönüşümüne ayrılan sınırlı miktardaki kaynağın tahsisinde de genellikle rant önceliklemesiyle kentin değerli bölgelerinde gelir getirme kabiliyeti yüksek uygulamalara ağırlık verilmesiyle birlikte; acil kentsel dönüşüm gereksinimi olan ancak düşük getirili ya da getirisi olmayan uygulamalara başlanmamasına, durdurulmasına ya da iptal edilmesine neden olabilmektedir.

2017 yılında düzenlenen Şehircilik Şurası'nda Kentsel Dönüşüm Komisyonu tarafından da ülkemizde kentsel dönüşümüne stratejik bir çerçeve ve yaklaşım çizilmemesi nedeniyle genellikle noktasal ve tercihen kentsel getirisi (rantı) yüksek kent içindeki eskimiş ve risk altındaki alanların dönüşümüne öncelik verildiği vurgulanmıştır²⁰⁷.

²⁰⁷ T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Şehircilik Şurası 2017 Komisyon Raporları, Ankara, 2017, s.135.

2020 yılından bu yana küresel ölçekte yaşanan ve ülkemizi de etkisi altına alan Covid-19 pandemisinin etkisiyle olası cari, bütçe ve tasarruf açıklarının yanı sıra inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde beklenen daralma ve maliyet artışlarının; kentsel dönüşüm için gerekli kaynağa erişimi dahi daha da zorlaştırması yüksek olasılıktır.

Diğer taraftan, ülkemizdeki çok sayıda kentsel dönüşüm deneyiminde yaşanan ve projelerde gecikme ve iptallere neden olan kurumsal ve paydaşlar arası anlaşmazlık ve çatışmalar da kentsel dönüşümün mali yükünü ve aktarılan sınırlı finansman kaynaklarının etkin ve verimli kullanımını engellemektedir.

Bu bağlamda, ülkemizde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilan ettiği "Ulusal Kentsel Dönüşüm Hedefi" kapsamında önümüzdeki süreçte kamunun; kentsel dönüşümü "stratejik bakış açısıyla organize etmesinin" yanı sıra proje finansmanında da "ana kaynak üretici ve dağıtıcı olma" işlevini üstlenmesini yani kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu sektörünün daha fazla rol üstlenmesini zorunlu kılmaktadır.

Ülkemizde kentsel dönüşümüne yönelik karar alma, uygulama ve koordinasyon yetkisinin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görev ve yetkilerini yeniden düzenleyen 10.07.2018 tarihli 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda toplanmış olması, bu anlamda önemli bir avantaj sunmaktadır²⁰⁸. Çünkü söz konusu düzenleme neticesinde, ülke ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştiren TOKİ ve İller Bankası A.Ş. (İLBANK) de T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanmıştır.

Bununla birlikte; kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısında, uygulama sürecinin her aşamasının ilgili tüm paydaşların etkin işbirliği ile gerçekleştirilmesi kritik önemdedir. Diğer taraftan, kentsel dönüşüm yetkisinin tamamen ya da büyük oranda merkezde toplanması; bürokratik süreçlerden kaynaklı karar alma ve uygulama kabiliyetinde yavaşlama, uygulamalarda tek tipleşme/sıradanlaşma ve mevcut yerel yönetim ile merkezi yönetimin farklı siyasi partilerden olması halinde kurumlar arası çatışma gibi sorunlara neden olabilmektedir²⁰⁹. Sürecin tamamen yerele bırakılması

²⁰⁸ **Resmi Gazete**, 30474 sayılı ve 10.07.2018 tarihli, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, m.97, www.resmigazete.gov.tr, (07.02.2020).

²⁰⁹ Tuna KUYUCU, "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Dönüşümü: Hukuki ve Kurumsal Çatışmalar Üzerinden Bir Açıklama Denemesi", **İdealkent**, Cilt.9, Sayı.24, (2018), s.374.

durumunda ise; uygulamaların stratejik ve ortak bir bakış açısıyla yürütülememe, bütünlükten uzaklaşma ve dolayısıyla ihtiyaç duyulan kaynakların uygulamalar arasında etkin paylaştırılamama ya da kıt kamusal ve özel sektör kaynaklarının kentsel dönüşüm önceliği olan uygulamalara aktarılamaması risklerini ortaya çıkarmaktadır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren kurum temsilcileriyle yapılan görüşmelere göre; kentsel dönüşümle ilgili karar alma ve uygulama yetkilerinin tek merkezde toplanması uygulamaların ortak bir bakış açısıyla koordine edilmesi ve yürütülmekte zorlanılan projelerin Bakanlık tarafından devralınması açısından avantaj sunmaktadır. Buna karşılık, uygulama sürecinin birçok aşamasında hızlı aksiyon alınması gereken kentsel dönüşüm uygulamaları, bürokratik süreçlerdeki aksamalardan dolayı uygulama sorunlarına (gecikmeler vb.) da neden olabilmekte, projelere kavramsal yaklaşım farklılıkları olabilmekte ya da herhangi bir objektif kritere dayanmadan Bakanlığa teklif edilen proje önerileri desteklenemeyebilmektedir²¹⁰.

Dolayısıyla, ülkemizin en önemli kentleşme gündemlerinden biri olan afet odaklı vb. kentsel dönüşüm uygulamalarının önümüzdeki süreçte aksamadan sürdürülebilmesi için öncelikle kentsel dönüşüm politikalarının mevcut kurumsal işleyiş ve kaynak aktarım mekanizmaları ile yasal dayanak mekanizmasının farklı bir bakış açısıyla yeniden ele alınması önem arz etmektedir.

Yani ülkemizin birçok kentinin acil kentsel dönüşüm ihtiyacı ve bu bağlamda uygulamaya konu kentsel dönüşüm alanlarının yoğun, buna karşılık kentsel dönüşüm tahsis edilecek kamusal kaynakların sınırlı olması ve aynı zamanda kentsel dönüşümün içeriği gereği bakanlıklar üstü bir konumda olması nedeniyle; uygulama sürecinde yer alması gereken tüm paydaşların etkin bir işbirliği ile sürece dahil edilip süreç içerisinde koordineli hareketlerini mümkün kılacak ve kararların ortak bir şekilde ve hızlı alınmasını sağlayacak bakanlıklar üstü özerk ve kademeli bir kurumsal yapılanma esas alınmalıdır.

Söz konusu yapılanmada; merkezi yönetim, stratejik bir vizyon çerçevesinde kentsel dönüşüm sürecini paydaşlarla birlikte kurgulayarak politika ve strateji üreten, yerelden gelen uygulama önerilerini önceliklendirerek kaynak tahsis ilişkisi kuran,

²¹⁰ Tez kapsamında 10 Ocak – 31 Mart 2020 tarihleri arasında ülke genelinde gerçekleştirilen mülakat ve anket çalışmaları kapsamında görüşülen kurum temsilcilerinden elde edilen bilgilere dayanmaktadır.

finansmana yönelik temel kaynağı oluşturarak dağıtan ve işleyiş sürecini koordine edip denetleyen bir işleve sahip olmalıdır. Yerel yönetimler ise ilgili tüm paydaşların aktif desteğini alarak öncelikli kentsel dönüşümüne konu alanları belirlemeli ve kentsel dönüşüm stratejilerini uygulama boyutuna taşımalıdır.

Nitekim, kentsel dönüşümün öncü ülkelerinde (İngiltere, ABD ve Japonya gibi) de kentsel dönüşüm uygulamaları merkezi idarenin stratejileri doğrultusunda belirlenmekte ve sorumluluklar yerel yönetim kurumları ile özel sektör arasında paylaşılmaktadır. Finansman boyutunda ise ABD, İngiltere ve Japonya’da merkezi yönetimin, esasen özel girişim ve kısmen de yerel yönetimlerin yatırım yapmasına imkân vermeye yönelik fon aktarım mekanizmasına dayalı bir sistem inşa ettikleri; Almanya ve Fransa’da ise kentsel dönüşümüne daha fazla kaynak sağlamak için merkezden yerele doğru güçlü bir kaynak aktarım mekanizmasının tesis edildiği görülmektedir²¹¹.

Yukarıda genel çerçevesi çizilen öneri kurumsal işleyiş mekanizması ile ülkemizde kentsel dönüşümle ilgili kararların, tüm paydaşların bir araya gelerek rasyonel bir şekilde alınmasına imkan veren ve aynı zamanda proje süreçlerinde yaşanan gecikmeleri en aza indiren bir yapı oluşturulmasına yöneliktir.

Bu noktada ise kentsel dönüşüm içeriği gereği şehircilikten ekonomiye, toplumsal yaşamdan bilim ve teknolojiye kadar birçok disiplinle doğrudan ilişkili olduğu için kentsel dönüşüm faaliyetlerini koordine eden, düzenleyen ve denetleyen birimin bakanlıklar üstü özerk kamusal bir birim şeklinde konumlandırılması önem arz etmektedir. Ülkemizde en son 2017 yılında düzenlenen Şehircilik Şurası’nda da ülke düzeyinde bakanlıklar ve ilgili kamu kurumları arasında kentsel dönüşümde koordinasyonun sağlanması için Başbakanlık bünyesinde bir birim oluşturulması tavsiye edilmiştir²¹².

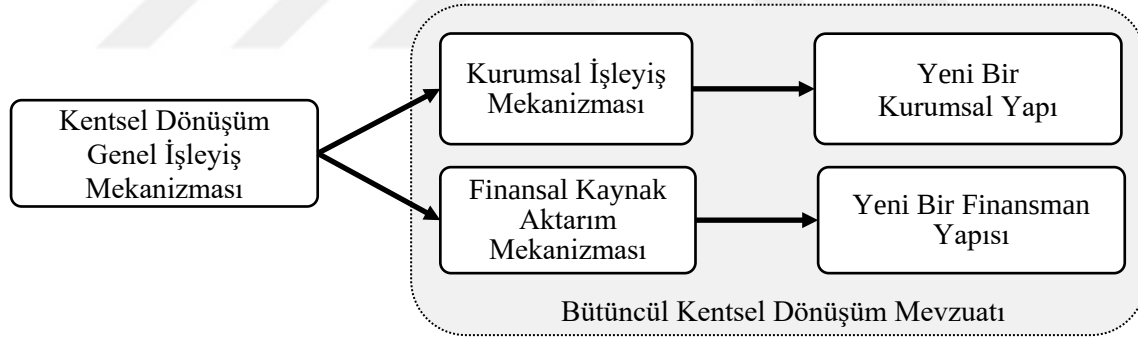
Diğer taraftan, kentsel dönüşümüne yönelik kurumsal işleyiş mekanizmasının etkin ve verimli bir şekilde işleyebilmesi için ihtiyaç duyulan finansman kaynağının işlevsel bir kaynak aktarım mekanizması ile uygulayıcılara aktarımı da sağlanmalıdır.

²¹¹ **Social Exclusion Unit**, A New Commitment to Neighbourhood Renewal / National Strategy Action Plan, ss.32-33, www.cabinet-office.gov.uk/seu, (14.07.2019) ve Paul HICKMAN ve Stephen HALL, “Neighbourhood Renewal and Urban Policy: A Comparison of New Approaches in England and France”, **Routledge**, Vol.36, No.6, (2002), ss.694-695.

²¹² **T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı**, Şehircilik Şurası 2017 Komisyon Raporları, a.g.r., s.182.

Son olarak göz önünde bulundurulması gereken husus ise kentsel dönüşüm sürecinin hukuki boyutudur. Ülkemizde mevcut imar, planlama ve koruma mevzuatı üzerine sonradan ve iyi kurgulanmadan eklenen kentsel dönüşümle ilgili yasa ve yönetmelikler, projelerin uygulama aşamalarında ciddi yetki karmaşası oluşturarak, kurumlar arası çatışmalara yol açmakta, kentsel dönüşüm projelerini olumsuz yönde etkilemektedir²¹³. Dolayısıyla, kentsel dönüşümle yönelik işleyiş mekanizmasının yerleşmelerin dinamikleri ve karakteristik özelliklerine göre uygulamayı kolaylaştıran kentsel dönüşüm argümanları ile finansman modeli alternatifleri sunan bütüncül bir kentsel dönüşüm mevzuatıyla da desteklenmesi gerekmektedir.

Özetle, kentsel dönüşümle yönelik önerilen işleyiş mekanizması; yeni bir kurumsal yapılanma önerisini içeren “kurumsal işleyiş mekanizması”, yeni bir finansman yapılanma önerisini içeren “finansal kaynak aktarım mekanizması” ve bu iki mekanizmaya dayanak teşkil eden/destekleyen “bütüncül kentsel dönüşüm mevzuatı” olmak üzere üç temel bileşen ekseninde kurgulanmıştır (Bkz. Şekil 5.1).



Şekil 5.1: Kentsel Dönüşüm İçin İşleyiş Mekanizması Önerisi

5.1.2. Kurumsal İşleyiş ve Finansal Kaynak Aktarım Modeli Önerisi

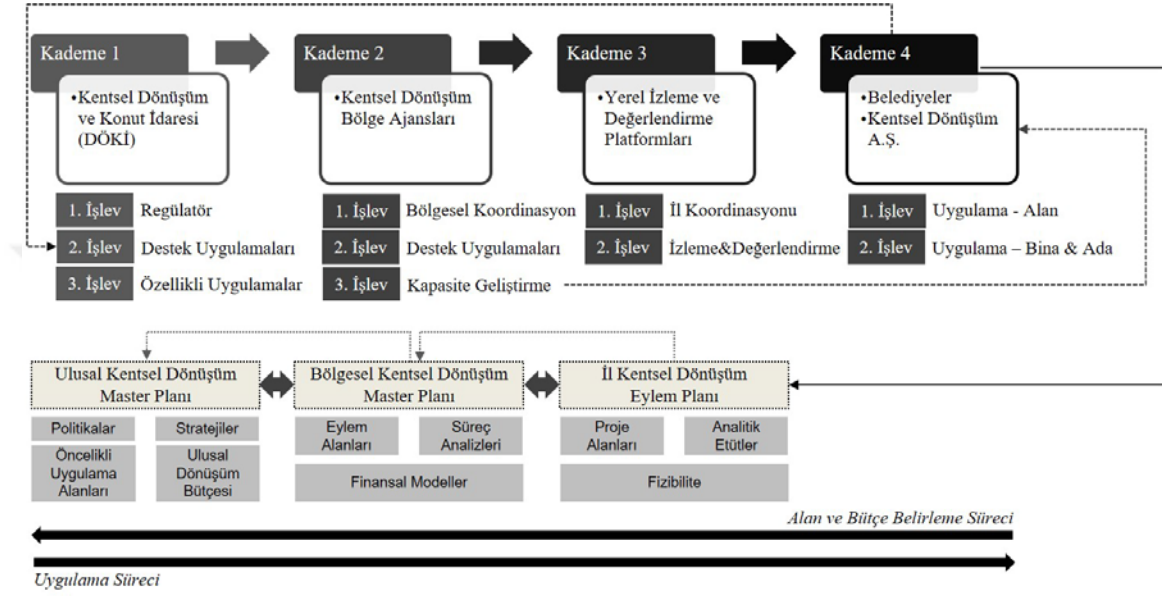
Burada, model önerisinin kurumsal işleyiş ve finansal kaynak aktarım mekanizması açıklanmaktadır.

5.1.2.1. Kurumsal İşleyiş Mekanizması Önerisi

Daha önce açıklanan konsept doğrultusunda, kamusal faydanın ön planda olduğu alan ölçeğindeki kentsel dönüşüm uygulamaları için mevcutta olduğu gibi karar alma yetkisinin merkezileştirildiği ve yerel yönetimlerin yetkisinin büyük oranda sınırlandırıldığı

²¹³ KUYUCU, a.g.m., ss.370-371.

bir yapılanma yerine; özerk bir merkezi idare kurumunun etkin bir şekilde rol alarak kentsel dönüşüm sürecini koordine edip denetlediği ama uygulamada “yerellik ilkesi” gereği yerel yönetimler ile özel sektörün ağırlıklı olduğu kademeli bir yapı kurgulanmıştır (Bkz. Şekil 5.2).



Şekil 5.2: Kentsel Dönüşüm İçin Kurumsal İşleyiş Mekanizması Önerisi

Burada Şekil 5.2’de önerilen dört kademeli kurumsal işleyiş mekanizmasının detaylarına yer verilmektedir.

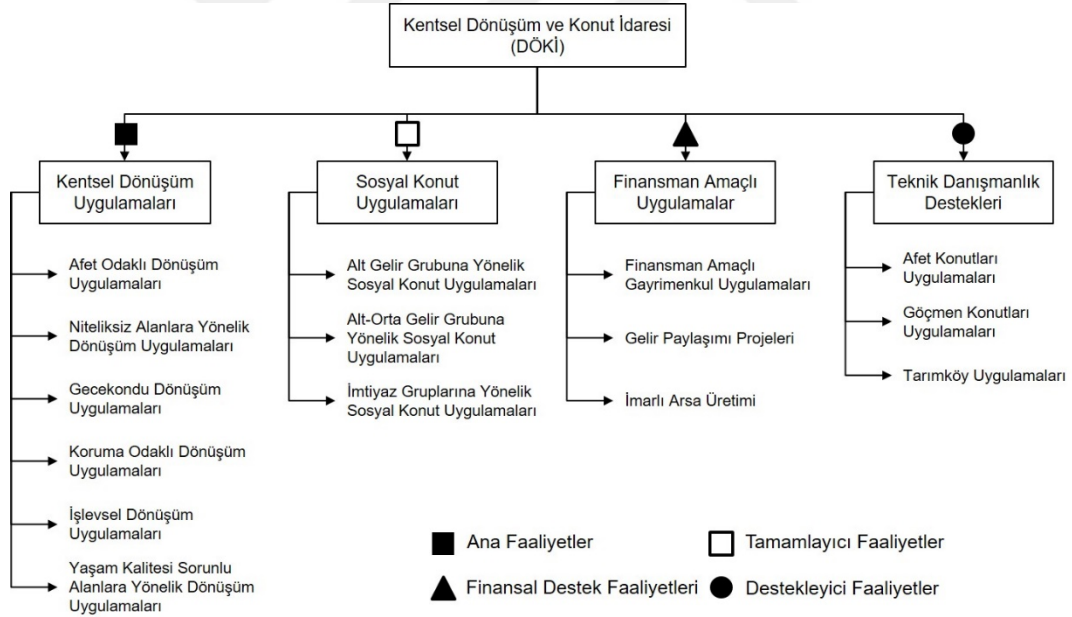
i. Kademe 1: Kentsel Dönüşüm ve Konut İdaresi (DÖKİ)

Kentsel dönüşümün ülkemiz açısından taşıdığı önem ve önümüzdeki dönemde ihtiyaç duyulan kentsel dönüşümün yoğunluğu göz önünde bulundurularak; kentsel dönüşüm uygulamalarının, tamamen bu konuya odaklanacak hareket kabiliyeti yüksek ve ihtisaslaşmış bakanlıklar üstü bir kurum tarafından koordine edilmesi öngörülmüştür.

Bu bağlamda; özerk bir merkezi idare kurumu rolü, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ya da BDDK gibi özerk bir yapıya kavuşturulacak olan TOKİ’ye verilmiş ve kurum için mali yönden de geçmişte sahip olduğu “konut fonu” gibi müdahaleye açık olmayan ve çeşitli gelir kalemleri ile desteklenen bir fon oluşturulmuştur.

Bu kapsamda TOKİ; “DÖKİ” şeklinde yapılandırılarak, özerk bir idare olarak konumlandırılmıştır. Böylece, şehircilikten ekonomiye, toplumsal yaşamdan bilim ve teknolojiye kadar çok fazla alanla doğrudan ilgisi olan kentsel dönüşüm faaliyetleri de bakanlıklar üstü konuma getirilmiştir. Söz konusu değişiklik ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yanı sıra İLBANK’ın kentsel dönüşüm uygulamalarıyla ilgili görev ve yetkilerinin, DÖKİ şeklinde yeniden yapılandırılan TOKİ’ye devredilmesi öngörülmüştür. Böylece hem sınırlı kaynakların uygulanması aciliyet arz eden kentsel dönüşüm projelerinde kullanılması hem de kentsel dönüşüm piyasasında spekülasyonlara engel olunması hedeflenmiştir.

Önerilen kurguya göre DÖKİ; “kentsel dönüşüm uygulamaları”, “sosyal konut uygulamaları”, “finansman amaçlı uygulamalar” ve “teknik danışmanlık destekleri” şeklinde dört temel alanda faaliyet gösterecektir (Bkz. Şekil 5.3).



Şekil 5.3: Kentsel Dönüşüm ve Konut İdaresi’nin Faaliyet Alanları

DÖKİ, kentsel dönüşüm uygulamaları ile ülke ölçeğinde öncelikli olarak gerçekleştirilmesi gereken kentsel dönüşüm faaliyetlerinde esas olarak düzenleyici, yönlendirici, kapasite geliştirici ve denetleyici otorite işlevleri üstlenecek; bununla birlikte, yerel yönetimler tarafından çeşitli nedenlerle gerçekleştirilemeyen ya da özellik arz eden bazı kentsel dönüşüm projelerini de gerçekleştirebilecektir.

DÖKİ, sosyal konut uygulamaları ile hükümetin alt ve alt-orta gelir grupları ile şehit aileleri, terör malulleri vb. imtiyaz gruplarına yönelik sosyal amaçlı konut uygulamalarına devam edecektir. Sosyal konut projelerinin yapılacağı yerleşmelerde kentsel dönüşüm ihtiyacının da olması durumunda, kaynakların etkin kullanılması için kentsel dönüşüme yönelik konut ihtiyacının da sosyal konut projesinden karşılanması göz önünde bulundurularak; kaynakların etkin kullanılması göz önünde bulundurulacaktır.

Finansman amaçlı uygulamaları ile DÖKİ, iştiraki Emlak Konut GYO A.Ş. kanalı ile kentsel dönüşüm faaliyetlerinin finansmanı için konut ve karma nitelikli gayrimenkul projeleri ve gayrimenkul projesi geliştirmeye uygun imarlı arsa üretebilecektir.

Söz konusu temel faaliyet alanlarının dışında, hâlihazırda gerçekleştirilen afet konutları uygulamaları T.C. İçişleri Bakanlığı'na bağlı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na, göçmen konutları uygulamaları T.C. İçişleri Bakanlığı'na bağlı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü'ne ve tarımköy uygulamaları ise T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'nın sorumluluğuna devredilecektir. Söz konusu bakanlıkların talep etmesi durumunda, bu uygulamalar için gerekli teknik danışmanlık desteği sağlanacaktır.

Kırsal alanlara özgü yeni yerleşim alanlarının oluşturulmasına yönelik uydu kent uygulamaları ile TOKİ'nin son dönemde ülke genelinde gerçekleştirmeye başladığı millet bahçesi uygulamaları da T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gerçekleştirilecektir.

Tarihi öneme sahip yapıların restorasyonuna yönelik uygulamalar, 11.06.2005 tarihli ve 25842 sayılı “Koruma, Uygulama Ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul Ve Esaslarına Dair Yönetmelik”²¹⁴ hükümleri uyarınca belediyelerin bünyesinde oluşturulan Koruma Uygulama ve Denetim Müdürlüklerine; tarihi öneme sahip olmayan ya da düşük yapıların restorasyon işleri ise ait oldukları kurumlara devredilecektir.

TOKİ'nin halihazırda gerçekleştirdiği kaymakamlık, eğitim, sağlık, yurt, stadyum vb. kamusal hizmet tesislerine yönelik donatı uygulamaları da ilgili oldukları kurumlar tarafından gerçekleştirilecektir.

²¹⁴ **Resmi Gazete**, 25842 sayılı ve 11.06.2005 tarihli, Koruma, Uygulama Ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul Ve Esaslarına Dair Yönetmelik, m.5 ve 7, www.resmigazete.gov.tr, (09.02.2020).

DÖKİ tarafından, Bölgesel Kentsel Dönüşüm Ajansları tarafından hazırlanacak Bölgesel Kentsel Dönüşüm Master Planı doğrultusunda bütüncül, kapsayıcı ve katılımcı bir yaklaşım ile “Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı” hazırlanacaktır. Kentsel dönüşüm faaliyetlerini, ülke ölçeğinde “ulusal bir seferberlik” halinde yürütmek amacıyla; DÖKİ tarafından hazırlanacak olan Ulusal Kentsel Dönüşüm Master onay sürecinin de Kalkınma Planlarının onay süreci gibi olması öngörülmüştür. Buna göre, DÖKİ tarafından hazırlanacak Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı önce Cumhurbaşkanı’nın onayına sunulacak; Cumhurbaşkanı’nca imzalandıktan sonra, Türkiye Büyük Millet Meclisi’nce (TBMM) onaylanmak üzere Cumhurbaşkanlığı’na sunulacaktır. TBMM Genel Kurulu’nda görüşülüp karara bağladıktan sonra ise yürürlüğe girecektir.

ii. Kademe 2: Kentsel Dönüşüm Bölge Ajansları

Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı ile ortaya konulacak kentsel dönüşüm kararlarını bölge ölçeğine yansıtmak üzere; ülkemizdeki kentlerin kentleşme ve kentsel dönüşüm dinamikleri ile sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyleri göz önünde bulundurularak ülke genelinde 18 adet Kentsel Dönüşüm Bölge Ajansı kurulması önerilmektedir. DÖKİ’ye bağlı olarak faaliyet gösterecek Kentsel Dönüşüm Bölge Ajansları’nın merkez illeri ile yetki alanlarında olması önerilen iller Harita 5.1’de yer almaktadır.



Harita 5.1: Kentsel Dönüşüm Bölge Ajansları İçin Faaliyet Alanları

Kaynak: Kurumsal işleyiş mekanizması önerisine ilişkin açıklamalar doğrultusunda tarafımızca oluşturulmuştur.

* Haritadaki lacivert çizgiler, kentsel dönüşüm bölge ajanslarının yetkisindeki illeri; mavi daireler, kentsel dönüşüm bölge ajanslarının merkez illerini ifade etmektedir.

Kurumsal işleyiş mekanizması önerisi kapsamında tanımlanan Kentsel Dönüşüm Bölge Ajansları, aşağıdaki dört temel işlevi yerine getirecektir:

- Bölgesel Kentsel Dönüşüm Master Planı’nı hazırlayarak, DÖKİ’ye iletecektir.
- Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı kararlarının bölge ölçeğinde uygulanmasını koordine ederek, kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için tahsis edilen kaynağı ilgili yerel yönetimlere aktaracaktır.
- DÖKİ’nin uygun görüşü ile yerel yönetimler tarafından çeşitli nedenlerle gerçekleştirilemeyen kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirebilecektir.
- Kentsel dönüşüm uygulama kapasitesi yetersiz olan yerel yönetimlere kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel dönüşümün finansmanında yenilikçi ve alternatif modellerin kullanımı vb. konularında kapasitesi geliştirme destekleri verecektir.

iii. Kademe 3: Kentsel Dönüşüm İzleme ve Değerlendirme Platformları

Ülkemizde, kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik eleştirilerin yoğunlaştığı noktaların başında, söz konusu uygulamalara paydaşların hiç ya da olması gerektiği gibi dâhil edilmemesi gelmektedir. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm sürecinin katılımcı bir anlayışla yürütülmesi, özellikle uluslararası kurum ve kuruluşlardan hibe ya da sıfır/çok düşük faizli ve uzun vadeli finansman kaynağı teminini kolaylaştırıcı bir işlev görmektedir.

Bu bağlamda, her ilde; büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer illerde ise il belediyelerinin koordinasyonunda kentsel dönüşüm süreciyle ilgili tüm paydaşların (sivil toplum kuruluşları, finans kuruluşları, müteahhitler, meslek odaları, muhtarlar vb.) yer alacağı “Kentsel Dönüşüm İzleme ve Değerlendirme Platformu” oluşturulması önerilmektedir. Özellikle finans sektörünün bu platforma dâhil edilmesi ile gayrimenkul ve finans sektörlerinin kentsel dönüşüm sürecinde bir araya getirilmesi de sağlanmış olacaktır.

Belli dönemlerle (3’er ya da 6’şar ayda bir) toplanması öngörülen platformlar; Bölgesel Kentsel Dönüşüm Master Planı’na altılık teşkil etmek üzere İl Kentsel Dönüşüm Master Planı’nı hazırlayacak ve illerde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarını izleyip değerlendirerek, uygulamalar arasında eşgüdümü sağlayacaklardır.

iv. Kademe 4: Yerel Yönetimler

Öneri modele göre, kamu sektörü tarafından ya da öncülüğünde gerçekleştirilecek alan bazlı kentsel dönüşüm uygulamaları, bazı istisnai durumlar dışında büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan illerde ise il belediyeleri bünyesindeki “kentsel dönüşüm birimleri” ya da “kentsel dönüşüm projesi uygulama yetkisi olan şirketler” tarafından uygulanacaktır. Bunun dışında, özel sektör tarafından bina, parsel ya da ada ölçeğinde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm faaliyetleri de yerel yönetimlerin koordinasyon ve denetiminde olacaktır.

Bu kapsamda başta İstanbul olmak üzere, yoğun kentsel dönüşüm gereksinimi olan illerdeki kentsel dönüşüm faaliyetlerinin etkin ve aksamadan yürütülebilmesi amacıyla, özellikle büyükşehir belediyeleri bünyesindeki kentsel dönüşüm birimlerinin yanı sıra teknik süreçlerde hareket kabiliyetini arttırmak üzere “Kentsel Dönüşüm A.Ş.” şeklinde ihtisas bir kamu şirketi kurulabilir. Bunun yanı sıra ülkemizde başarıyla uygulanan Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’nde olduğu gibi projeye özgü kentsel dönüşüm şirketi de kurulabilir.

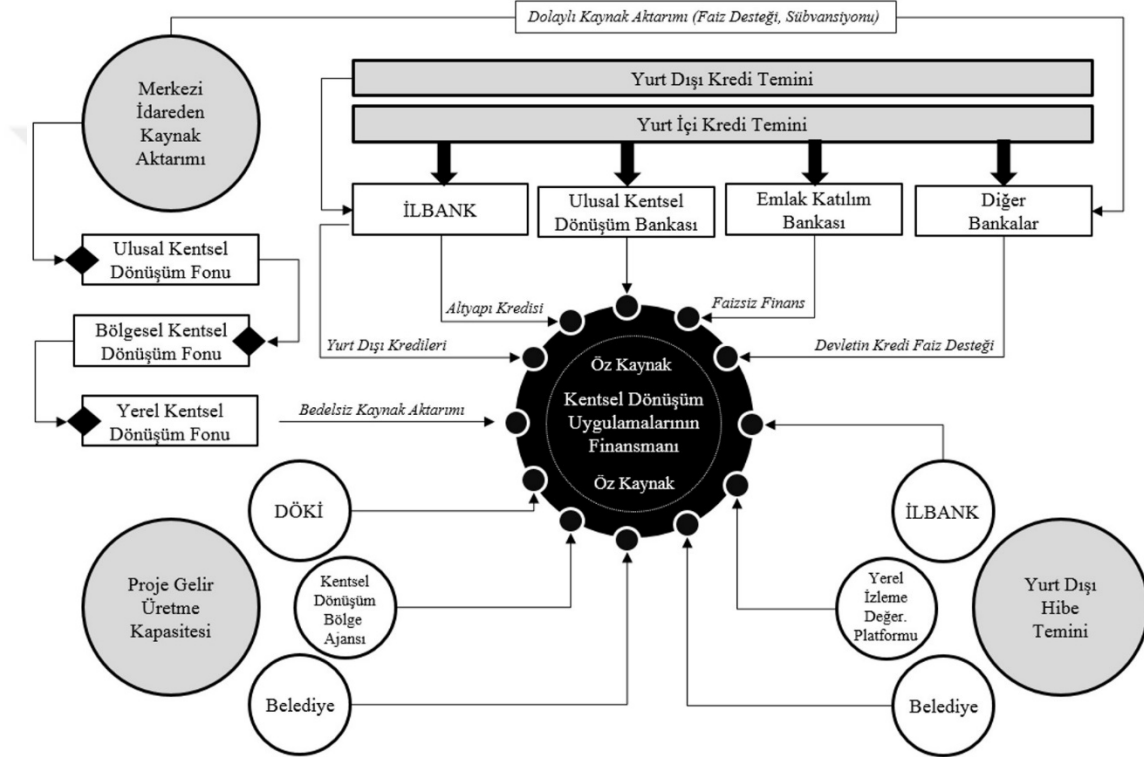
5.1.2.2. Finansal Kaynak Aktarım Mekanizması Önerisi

Önümüzdeki süreçte DÖKİ koordinasyonunda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm faaliyetlerine yönelik finansal kaynak aktarım mekanizması önerisi; daha önce açıklanan kurumsal işleyiş mekanizması önerisi ekseninde kurgulanmıştır.

Finansal kaynak mekanizması önerisinde, özellikle 2016 sonrasında yaşanan ve Covid-19 pandemisinin etkisiyle önümüzdeki dönemde daha da artması beklenen olumsuz ekonomik koşullarda; öncelikli kentsel dönüşüm uygulamalarının devamlılığı açısından devlet bütçesinden kaynak aktarımı, temel finansman kaynağı olmak durumundadır.

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun” kapsamında kentsel dönüşüm projelerine yönelik oluşturulan “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı” isimli fon kaynağının sadece afet riski altındaki alanlarda yapılacak kentsel dönüşüm projelerine yönelik olması, fonun farklı türdeki kentsel dönüşüm projelerini de kapsayacak şekilde revize edilmesini gerekli kılmaktadır. Buna ilave olarak, söz konusu hesabın özellikle alan bazlı kentsel dönüşüm projelerini finanse etmede yeterli olamaması da fon birikiminin artırılması için yeni kaynaklara olan ihtiyacı gündeme getirmektedir.

Bu doğrultuda ayrıca, önümüzdeki süreçte sermaye temininin daha zor hale gelebileceği öngörüsüyle kentsel dönüşümün mümkün mertebe mevcut sınırlı kaynaklarla (tasarruflarla) ve asgari düzeyde borçlanmayla finanse edilmesinin sağlanması da göz önünde bulundurulurarak; “öz kaynak kullanımı”, “merkezi idareden kaynak aktarımı”, “kredi temini”, “yurt dışı hibe temini” ve “proje gelir üretme kapasitesi” bileşenlerinden oluşan finansal kaynak mekanizması önerilmiştir (Bkz. Şekil 5.4).



Şekil 5.4: Kentsel Dönüşüm İçin Finansal Kaynak Mekanizması Önerisi

i. Merkezi İdareden Kaynak Aktarım (Fon) Mekanizması Önerisi

Kamu öncülüğünde gerçekleştirilecek alan bazlı kentsel dönüşüm uygulamalarının finansman ihtiyacının merkezi düzeyde “Ulusal Kentsel Dönüşüm Fonu”, bölgesel düzeyde “Bölgesel Kentsel Dönüşüm Fonu” ve yerel düzeyde “Yerel Kentsel Dönüşüm Fonu” ile karşılanacağı yedi aşamalı kaynak aktarım mekanizması önerilmiştir.

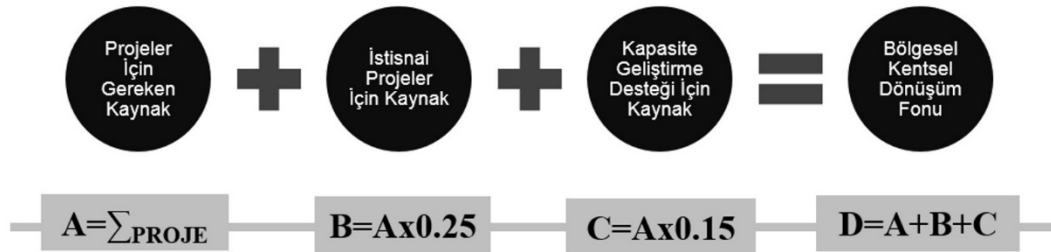
Buna göre, sürecin ilk aşamasında; yerel yönetimler tarafından kentsel dönüşümle ilişkin öneriler; gerekçeli nakit akışlarına dayalı fizibilite raporları ve finansal kaynak gereksinimi ile birlikte Yerel Kentsel Dönüşüm İzleme ve Değerlendirme Platformu’na iletilecektir.

Yerel Platformlara iletilen alanlar için ikinci aşamada; fayda/maliyet analizlerine göre önem/öncelik çalışması yapılarak, Kentsel Dönüşüm Bölge Ajansı'na iletilecektir.

Üçüncü aşamada; yerelden gelecek kentsel dönüşüm önerileri esas alınarak ve ilgili tüm paydaşların katılımıyla Kentsel Dönüşüm Bölge Ajansı tarafından DÖKİ'ye iletilmek üzere “Bölgesel Kentsel Dönüşüm Master Planı” hazırlanacak ve bölgesel kentsel dönüşüm ihtiyacı finansal kaynak gereksinimi ile birlikte ortaya konulacaktır.

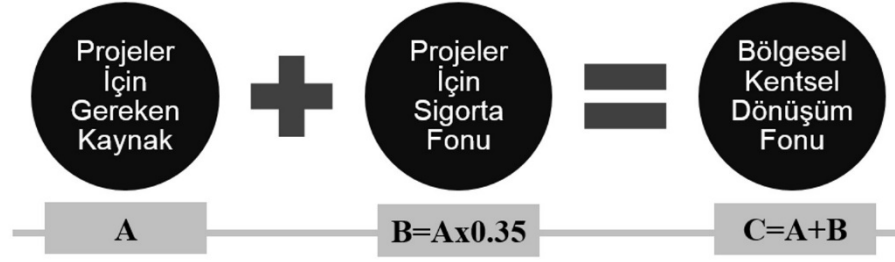
DÖKİ'ye iletilen Bölgesel Kentsel Dönüşüm Master Planları, dördüncü aşamada; ilgili paydaşların katılımıyla hazırlanacak “Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı” kapsamında değerlendirilerek beş yıllık sürece yönelik öncelikli kentsel dönüşüm uygulamaları, uygulama modelleri ve etaplama ile ulusal kentsel dönüşüm bütçesi hazırlanacaktır. Sürecin dördüncü aşaması ile birlikte, alansal kentsel dönüşümüne yönelik merkezi idareden aktarılabacak kaynak ihtiyacı belirlenmiş olacaktır. Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı'nın onay sürecinin tamamlanmasıyla birlikte, kentsel dönüşüm tahsis edilecek fon miktarı da belirlenmiş olacaktır.

Sürecin beşinci aşamasında; Ulusal Kentsel Dönüşüm Fonu'ndan Bölgesel Kentsel Dönüşüm Fonlarına aşağıdaki gibi kaynak aktarımı öngörülmüştür (Bkz. Şekil 5.5).



Şekil 5.5: Bölgesel Kentsel Dönüşüm Fonuna Kaynak Aktarım Önerisi

Sürecin altıncı aşamasında; Bölgesel Kentsel Dönüşüm Ajansları tarafından Bölgesel Kentsel Dönüşüm Fonlarından, büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi, diğer illerde ise il belediyesinin koordinasyonundaki Yerel Kentsel Dönüşüm Fonlarına proje süreçlerinde ortaya çıkabilecek kabul edilebilir istisnai maliyet artışları ve ekstra harcamalar göz önünde bulundurularak kaynak (sigorta fonu) aktarılacaktır (Bkz. Şekil 5.6).



Şekil 5.6: Yerel Kentsel Dönüşüm Fonuna Kaynak Aktarım Önerisi

Önerilen kaynak aktarım sürecinin son aşaması olan yedinci aşamada ise Yerel Kentsel Dönüşüm Fonlarından, uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri özelinde ve işin ilerleme kademelerine göre yani hakediş esası ile kaynak aktarımı yapılacaktır.

Buna göre, kentsel dönüşüm uygulamalarına yapılan kaynak aktarımları; plan, proje vb. müşavirlik hizmetlerinin yanı sıra imalat (inşaat) süreçlerini de kapsayacaktır. Ancak bu nitelikteki kaynak aktarımları, finansman kaynağını kullanacak kamu ya da özel kuruma hakediş esası ile ödenecektir.

Aktarılan kaynakların kullanım durumu, kaynağın aktarıldığı yılı takip eden yılın ilk üç ayında bir üst kademedeki yapıya (uygulayıcılar yerel platforma, yerel platform bölgesel ajansa, bölgesel ajans DÖKİ'ye) raporlanacaktır.

- Ulusal Kentsel Dönüşüm Fonu

Kaynak tahsisi kararı alınan kentsel dönüşüm projelerine yönelik “ana kaynak aktarım bütçesi”, istisnai durumlarda uygulanacak kentsel dönüşüm projelerine yönelik “istisnai kaynak aktarım bütçesi” ve özel durumlarda fon ihtiyacının karşılanmasına yönelik “özel durum bütçesi” olmak üzere üç bütçeden oluşacaktır. Ana kaynak aktarım bütçesi; yerelden gelen kentsel dönüşüm projelerinin finansman ihtiyacının karşılanması için kullanılacaktır. Tanımlı kentsel dönüşüm projeleri dışında istisnai projeler için oluşturulan “istisnai kaynak aktarım bütçesi”, fonun toplam bütçesinin en fazla %25'i kadar olacaktır. Fonun sigorta işlevini üstlenecek “özel durum bütçesi” ise toplam bütçenin en fazla %15'i olacaktır.

Ulusal Kentsel Dönüşüm Fonu'nun Bilgi Kutusu 1'de detayları verilen mevcutta kullanılan ve önerilen çeşitli gelir kalemleriyle desteklenmesi önerilmiştir.

Bilgi Kutusu 1: Ulusal Kentsel Dönüşüm Fonu'nun Gelir Kalemleri

A- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Tesis Edilen "Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı"

- Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'nın ilgili mevzuatta tanımlanan gelir kalemleri.

B- TOKİ'nin Mevcut Gelir Kalemleri

- TOKİ mevzuatında tanımlanan gelir kalemleri.

C- Öneri Gelir Kalemleri

- Kentsel dönüşümüne yönelik gelir getirici projelerden elde edilen kârın en az %50'si aktarılmalı.
- 20 Şubat 2020 tarihinde yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da yer alan imar planı değişikliği sonucunda ortaya çıkan değer artışından Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'na aktarılacak tutarlar (büyükşehirlerde değer artış payı tutarının %25'i, büyükşehir belediyesi olmayan illerde %30'u) ile Kanun'da yer alan T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75'ine karşılık gelen tutar.
- İLBANK karının %25'inin, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı veya finansmandan doğan faizin desteklenmesinde kullanılmak üzere tahsis edilmesi.
- 1999 Depremi sonucu yürürlüğe konulan Özel İletişim Vergisi'nin %50'sinin, olası bir deprem sonucu kayıp riskini ortadan kaldırmak üzere uygulanacak afet odaklı kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere tahsis edilmesi.
- Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirileceği illerde tahsil edilen KDV'nin %1'lik bölümü ile ÖTV'nin %2'lik bölümünün Ulusal Kentsel Dönüşüm Projeleri Fonu'na aktarılması.
- Yapı Denetim Kanunu'nda "Ulusal Kentsel Dönüşüm Fonu" için %3 pay ayrılması.
- Türkiye'de yıllık 15 milyar Amerikan dolarını bulan arsa, konut ve işyeri alım ve satımlarının tapu harçları arasına "kentsel dönüşüm vergisi" de ilave edilmesi. Ancak, bu sistemin etkin işleyebilmesi için Türkiye'deki her kent için ayrı ve her yıl yenilenen "değer haritası" oluşturulmalı ve vergi bu harita üzerinden alınmalıdır.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen rezerv ve riskli alanlardaki ikinci tapu devirlerinden afet odaklı kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere %1 vergi alınması.
- Kamu tarafından yapılması öncelikli olmayan ancak özel sektör tarafından ekonomik nedenlerle yapımı talep edilebilecek kentsel dönüşüm uygulamalarından elde edilecek gelirin %10'u.
- Hazine arazilerinin satış bedelinin %25'inin, satışın gerçekleştiği illerde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projeleri için fona aktarılması ile elde edilecek gelir.
- Yabancılarla satış yapılan gayrimenkullerin tapu harçlarının en az %50'sinin fona aktarılması ile elde edilecek gelir.
- Afet odaklı kentsel dönüşüm projeleri başta olmak üzere öncelikli kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına katkı sağlamak üzere, kentsel dönüşümün yapılacağı yerleşmenin değerli bölgelerinde yer alan satış kabiliyeti yüksek hazine mülkiyetindeki konut ya da ticaret imarlı arsaların satış gelirleri karşılık gösterilerek tahvil ihraç edilmesi ile elde edilecek gelirler.
- Kentsel dönüşüm projelerine yönelik kısa vadeli finansman ihtiyacının karşılanması için finansman bonusu ihracı ile elde edilecek gelirler.
- İdare'nin varlık havuzundaki kaynaklarını kullanarak, sermaye piyasasında varlığa dayalı borçlanma kâğıdı ihracı ile elde edilecek gelirler.

- Bölgesel Kentsel Dönüşüm Fonu

Kentsel dönüşüm bölge ajanslarının bünyesinde önerilen Bölgesel Kentsel Dönüşüm Fonu; bölgesel kentsel dönüşüm master planlarıyla tanımlanan kentsel dönüşüm projelerine yönelik “ana kaynak aktarım bütçesi”, istisnai durumlarda uygulanacak kentsel dönüşüm projelerine yönelik “istisnai kaynak aktarım bütçesi” ve “destek bütçesi” olmak üzere üç bütçeden oluşacaktır. Ana kaynak aktarım ve istisna bütçeleri, Ulusal Kentsel Dönüşüm Fonu ile aynı nitelik ve işleyişe sahip olacaktır. Kentsel dönüşüm bölge ajanslarının yerel yönetimlerin dönüşüm kapasitelerinin artırılmasına yönelik faaliyetlerde kullanılmak üzere, toplam fon bütçesinin en fazla %15’i kadar büyüklüğe sahip “destek bütçesi” önerilmiştir. Fona kaynak, Ulusal Kentsel Dönüşüm Fonu’ndan aktarılacaktır.

- Yerel Kentsel Dönüşüm Fonu

Büyükşehir olan illerde büyükşehir belediyesi bünyesinde, diğer illerde ise il belediyelerinin bünyesinde ve koordinasyonunda oluşturulacak Yerel Kentsel Dönüşüm Fonları; “tanımlı projeler bütçesi”, “ortak proje bütçesi” ve “destek bütçesi” olmak üzere üç bütçeden oluşacaktır.

Tanımlı projeler bütçesi, DÖKİ’den proje bazında talep edilen finansal kaynakların onaylanmasına müteakip, söz konusu projelerin her biri için ayrı hesabın tanımlanacağı bütçe olup; bölgesel kentsel dönüşüm fonundan her bir kentsel dönüşüm projesi için gelen kaynak, bu bütçede açılacak ilgili proje hesabına aktarılacaktır.

Fonun sigortası niteliğindeki ortak proje bütçesi; fondaki tanımlı kentsel dönüşüm projelerinin başlayabilmesi için acil ihtiyaç duyulan ilk yatırım maliyetleri ve öngörülemeyen ancak kabul edilebilir nitelikteki istisnai başlangıç harcamaları ile kaynak aktarım mekanizmasında öngörülemeyen gecikmeler yaşanması durumunda proje süreçlerinin aksamaması için kullanılacaktır.

Fonun destek bütçesi ise özel sektörün teşvik edileceği kentsel dönüşüm uygulamalarında, özel sektörün bankalardan kullanacağı kredilerin faizinin sübvans edilmesi ile 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında riskli yapı ölçeğinde bireysel olarak gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik kira, faiz vb. destek taleplerinin karşılanmasında kullanılacaktır.

Yerel yönetimlerle paylaşımlı bir finansman modelinin oluşturulmasına yönelik bir işlev üstlenecek olan bu fonun; bölgesel kentsel dönüşüm fonlarından aktarılacak kaynakların (proje bazında tahsis edilen kaynak ile bu kaynağın %35'i oranında sigorta işlevi görecektir kaynak) dışında, Bilgi Kutusu 2'de belirtilen gelir kalemlerine de sahip olması öngörülmüştür.

Bilgi Kutusu 2: Yerel Kentsel Dönüşüm Fonu'nun Gelir Kalemleri

- Bölgesel Kentsel Dönüşüm Master Planlarına göre kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilecek yerleşmelerde, ilgili belediyelerin yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin %5'i.
- Afet odaklı kentsel dönüşüm projeleri başta olmak üzere kamusal öncelikli kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yapılacağı yerleşmenin değerli bölgelerinde yer alan satışa uygun imarlı belediye (büyükşehir ve il) mülkiyetindeki imarlı arsalardan aşağıdaki yöntemlerle elde edilecek aşağıdaki gelirler:
 - Belediye mülkiyetindeki imarlı arsaların ilgili yerel yönetimler tarafından satış ile elde edilen gelirler.
 - Büyükşehir belediyeleri tarafından mülkiyetlerindeki satışa konu olabilecek imarlı arsaların gelirleri karşılık gösterilerek yapılacak tahvil ya da arsa sertifikası ihraçlarından elde edilen gelirler.
- Kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirecek büyükşehir belediyesi tarafından söz konusu projenin başlangıç vb. altyapı yatırımlarının finansmanı için diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip "kentsel dönüşüm tahvili" ya da "finansman bonusu" ihraç edilmesi ile elde edilecek gelirler.
- Bölgesel Kentsel Dönüşüm Master Planı uygulama süresi içerisinde, belediyelerce mükelleflerden tahakkuk eden emlak vergisi ile beraber emlak vergisinin %10'u oranında tahsil edilecek "kentsel dönüşüm katkı payı".
- Kentsel dönüşüm projesi tamamlandıktan sonra, uygulama alan ve doğrudan temas halindeki çevresinde ortaya çıkan emlak değeri artışının ilk 5 yıl %100'ü, 6-10.yıllarda ise %50'si.
- Bölgesel Kentsel Dönüşüm Master Planı uygulama süresi içerisinde, kentlerde gerçekleştirilecek gayrimenkul projelerinin toplam bütçelerinin %5'i.
- Kentsel dönüşüm proje süresi boyunca belediye tarafından kentte verilen inşaat ruhsatlarından elde edilecek gelirin %10'u ile tabela, otopark vb. harçlardan elde edilen gelirin %50'si.
- Kentsel dönüşüm alanında yapılan yıkım çalışmalarından çıkacak malzemelerin satışı, mümkünse alanın geçici süre ile otopark olarak kiralanması ya da yine mümkünse alanın belli kısımlarının gelir getirici faaliyetler için kullanılmasıyla elde edilecek gelirler.

ii. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kredi Mekanizması Önerisi

Model önerisinde; Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı'nda yer almayan kentsel dönüşüm projeleri ile özel sektör uygulamalarının kredi mekanizmasıyla desteklenmesi öngörülmektedir.

Bununla birlikte, çalışma kapsamında kentsel dönüşüm uygulayan özel sektör kuruluşlarının temsilcileriyle yapılan mülakatlarda gündeme getirildiği üzere; banka kredileri enflasyon artışı, faiz ve kur dengesinin bozulması ile politik risklerin artması gibi çok sayıda nedenden etkilenmektedir. Bu sebeplerle, ülkemizde hali hazırda bankalardan kentsel dönüşümün finansmanında değerlendirilebilecek en uygun araç olan düşük faizli ve uzun vadeli kredi temin etmede ciddi sorunlar yaşanmaktadır. Ayrıca, bankalar tarafından kentsel dönüşümüne yönelik sağlanan krediler aslında sadece geçici çözüm sunabilmektedir. Diğer taraftan, Covid-19 pandemisi sonrası dönemde, dünyada olduğu gibi ülkemizde de bankaların daha yüksek faizle ve daha kısa vadeli kredi verme imkanlarının olabileceği öngörülebilir.

Tim bu olumsuzluklara karşı, aşağıda yeni bir kredi mekanizması kurgusu önerilmektedir:

- Kentsel dönüşümün finansmanında uzmanlaşacak Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası'nın kurulması.
- İLBANK'ın altyapıya yönelik kredi temini mekanizmasından yararlanılması.
- Türkiye Emlak Katılım Bankası'nın kentsel dönüşüm uygulamalarını faizsiz finansmana dayalı yöntemlerle destekleme kapasitesinin geliştirilmesi.
- Diğer bankaların kentsel dönüşümüne yönelik kredi kullandırmasında, kredi faizlerinin devlet tarafından üstlenilmesi.

- Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası

Hem ülkemizdeki mevcut bankalar üzerindeki kentsel dönüşüm kredi baskısını azaltmak hem de kentsel dönüşümün finansmanına yönelik ihtisas bir kamu bankası oluşturmak amacıyla Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası'nın kurulması önerilmektedir.

Kentsel dönüşümün finansmanına yönelik kredi teminindeki aksaklıkları gidermek üzere önerilen Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası; 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında bina ve ada bazında yapılacak afet odaklı kentsel dönüşüm uygulamalarının yanı sıra Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı'nda öncelikli kentsel dönüşüm projeleri arasında yer almayan projelere, uygulayıcılarının (ana ya da alt yüklenici) gerekli kriterleri (yeterliliği) sağlaması koşulu ile piyasaya göre daha uygun koşullarda kredi desteği sağlayacaktır.

Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası tarafından yerel yönetimlere de borçlanma limitlerinden bağımsız olacak şekilde 5 yıl geri ödemesiz 10 yıl vadeli kentsel dönüşüm kredi imkanı sağlanmalıdır. Riskli bina/ada ölçeğinde vatandaşların özel sektörle anlaşarak yapacakları kentsel dönüşüm ya da bina iyileştirme uygulamalarında da devlet tarafından banka kanalıyla vatandaşın kredisinin faizi sübvansede edilecektir. Ayrıca, DÖKİ ile yerel yönetimlerin kentsel dönüşümün finansmanına yönelik ihraç edebilecekleri tahvil ve bono vb. finansal ürünlerin ihracı için aracı kurum işlevini de üstlenmesi önerilmektedir.

Bankanın özel sektöre kullandıracağı kentsel dönüşüm kredilerinde, finansmanın etkin bir şekilde kontrol edilmesi için bankadan kredi talebinde, kedinin hangi faaliyet (yani harcama) için alındığının beyan edilmesi ve harcamanın, bankanın onayı ile işin aşamalarına paralel olarak kademeli şekilde yapılabilmesi önerilmektedir.

Uygun faizli, uzun vadeli ve faiz ötelemeli kredi temin etme şeklindeki ana faaliyet alanının yanı sıra gayrimenkule dayalı menkul kıymetleştirmeye de odaklanması önerilen Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası'nın kurumsal ve finansal işleyişine yönelik diğer öneriler ise Bilgi Kutusu 3'te yer almaktadır.

Bilgi Kutusu 3: Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası'nın İşleyişine Yönelik Öneriler

- 5411 sayılı "Bankacılık Kanunu" çerçevesinde kalkınma ve yatırım bankası statüsünde kurulabilir.
- Diğer kamu bankaları gibi Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyet göstermelidir.
- Banka ilk aşamada taşınmaz piyasaları ile ilişkili kamu kurumları ve özel sektör kredi kurumları ortaklığı ile faaliyete başlayabilir. Ortaklık yapısında Uluslararası Finans Kurumu (International Finance Corporation - IFC) ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (The European Bank for Reconstruction and Development - EBRD) gibi uluslar üstü kurumların da olması, bankanın yurt dışından kaynak temin etme imkânını arttıracaktır.
- Sermaye yapısında ülkemizde kentsel dönüşümle ilgili kamu kurumlarının da payları olmalıdır.
- Banka'nın, bankacılık sektörüne uygun faaliyet göstermesi BDDK'nın; kentsel dönüşüm finansmanı bankası olma işlevine uygun faaliyet göstermesi ise DÖKİ'nin gözetiminde olacaktır.
- İlk aşamada, kamu bütçesinden kaynak aktarılmalı; Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'ndan (TCMB) da kısa vadeli kredi kullanma olanağı sağlanmalıdır. Zaman içinde yurt içi/dışı sermaye piyasalarından ve uluslararası kurumlardan da finansman sağlanabilir. Ayrıca Banka'nın başlangıçtaki kaynak sorununun çözümü adına, belli bir süre kurumlar vergisi ve diğer vergilerden muaf olması sağlanabilir.
- Piyasaya göre daha uygun koşullarda kredi kullandırılabilmesi için ihracat kredilerinde olduğu gibi, BDDK'ya ödenen masraflar bu Banka için de kaldırılmalıdır.

Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası'nın genel merkezi İstanbul, şubelerinin ise Kentsel Dönüşüm Bölge Ajanslarının merkezlerinde (18 ilde) olması önerilmektedir.

- İLBANK A.Ş.

15.01.2013 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İLBANK arasında imzalanan Protokol uyarınca; Bakanlığın İLBANK’a teslim edeceği riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında İLBANK tarafından projeler geliştirilerek, uygulama sonucu elde edilecek gelir İLBANK ve Bakanlık arasında paylaşılmaktadır²¹⁵.

Model önerisi ile İLBANK’ın kuruluş misyonu olan “ülkemizdeki yerel yönetimlere piyasa koşullarının altında faiz ve daha uzun vade ile kredi sunma” doğrultusunda, kentsel dönüşüm dışında da önemli ve acil ihtiyaçları olan yerel yönetimlere başta altyapı olmak üzere destek sunmaya odaklanması önerilmektedir.

Yürürlükteki mevzuat gereği İLBANK, kentsel dönüşümü desteklemek üzere gelirlerinin bir kısmını Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı’na aktarmaktadır. Bu kapsamda, kurumun kentsel dönüşüme yönelik olarak doğrudan kaynak aktarma işlevinin yanı sıra kredi mekanizması kurgusuyla da işlev üstlenmesi öngörülmüştür.

İLBANK, Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı’nda yer alacak kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yapılacak altyapı yatırımları için yerel yönetimlere sıfır faizli ve uzun vadeli kredi temin etmelidir. Bununla bağlantılı olarak, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm kapsamında kullanacakları kredilerin, borçlanma limitlerinden bağımsız tahsis edilmesi; mali kapasitesi yetersiz olan yerel yönetimlere de kredi finansmanında %50’ye kadar hibe desteği sağlanması önerilmektedir. Ayrıca, öncelikli kentsel dönüşüm projeleri için yurt dışından uygun koşullarda kredi temin edilmesine yönelik görüşmelere de teknik destek sağlama işlevini üstlenmesi de önerilmektedir.

- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

26.02.2019 tarihli ve 8262 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan BDDK kararı ile yeniden faaliyete geçen ve kuruluş amaçlarında kentsel dönüşümün finansmanına destek sağlanması da olan Türkiye Emlak Katılım Bankası’nın, faizsiz finansa dayalı bankacılık işlemleri (sukuk ihracı, gayrimenkuller satın alarak bunların üzerinden enstrümanlar üretilmesi vb.) ile kentsel dönüşümün finansmanına katkı sunması önerilmektedir.

²¹⁵ İLBANK, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Yapılacak Uygulamalar Protokolü, <https://www.ilbank.gov.tr/>, (05.05.2020).

Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası'nın genel (faize dayalı) bankacılık işlemlerine karşılık önerilen bu işlevin yanı sıra özellikle afet riskinin yüksek ve aynı zamanda yoğunluğun fazla olduğu alanlarda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde imar haklarının transferi modelinin uygulanması için Banka'nın, TAKASBANK gibi imar haklarının transferinin alınıp satılmasına uygun bir sistemle çalışması da sağlanabilir.

Diğer taraftan; T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı olan Türkiye Emlak Katılım Bankası'nın da, Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası gibi T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bağlanması önerilmektedir.

- Diğer Bankalar

Daha önce belirtildiği üzere, ülkemizde hali hazırda alan bazlı kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında özellikle son dönemde bankalardan kredi temininde sıkıntı yaşanması ve Covid-19 pandemi süreci ve sonrasında bu sorunun artarak devam etmesinin öngörülmesi nedeniyle; bankacılık sistemindeki kamu ve özel sektör bankaları, öneri modelde kentsel dönüşüm kredi mekanizmasının “ana aktörleri” olarak tanımlanmamıştır.

Bununla birlikte, başta kamu ve katılım bankaları olmak üzere bankacılık sektörünün kentsel dönüşümün finansmanına yönelik bireysel ya da kurumsal kredi taleplerini karşılamalarının teşvik edilmeleri, kredi mekanizmasının işlerliği açısından önem arz etmektedir. Bu kapsamda, özellikle DÖKİ tarafından özel sektörün teşvik edilmesi kararı alınan kentsel dönüşüm projelerine en az 24 ay geri ödemesiz ve uygun faizli kredi imkânı sunmalarını temin etmek amacıyla, kredilerin faizinin devlet tarafından sübvans edilmesine yönelik teşvik uygulanması önerilmektedir.

Katılım bankaları özelinde ise ülkemizde kentsel dönüşümün finansmanında yeterli işlev üstlenmeyen katılım bankaları da fazla rol üstlenebilir. Örneğin Tosun'un (2015) yaptığı 2008 Küresel Mortgage Krizi'nin ülkemizdeki özel mevduat bankaları ile katılım bankaları üzerindeki etkilerini/krize karşı dayanıklılıklarını analize yönelik çalışmada, katılım bankalarının 2008 Krizi'nde mevduat bankalarından daha iyi performans gösterdikleri sonucuna ulaşılmıştır.²¹⁶ Bu kapsamda, katılım bankalarının kentsel dönüşüm konularına odaklanarak finansman imkanı sunmalarının yanı sıra sertifika ihraç etmeleri de önerilmektedir.

²¹⁶ TOSUN, a.g.t., ss.88-89.

iii. Yurt Dışı Kaynaklardan Hibe Temini Mekanizması Önerisi

Dünyada incelenen örneklerde de görüldüğü üzere; afet odaklı ve toplumsal faydanın ön planda olduğu kentsel dönüşüm projelerinde, destekleyici finansman kaynağı olarak, AB, Dünya Bankası ve UNESCO gibi çeşitli uluslararası kurum ve kuruluşlardan “hibe” temin edilebilmektedir.

Her ne kadar Covid-19 pandemisi sonrası dönemde bu kaynaklardan yararlanma imkânı zorlaşacak olsa da İLBANK’ın yanı sıra bu konuda deneyimi olan belediyelerin desteği ile başta AB fonları olmak üzere, UNESCO ve JICA gibi kuruluşlardan “hibe”, Dünya Bankası vb. uluslararası kuruluşlardan ise “sıfır faizli ya da düşük faizli uzun vadeli kredi” temini olanakları değerlendirilmelidir. Bu kapsamda; İLBANK, Yerel İzleme ve Değerlendirme Platformları ile yerel yönetimler olmak üzere üç aktör tanımlanmıştır.

Bu çerçevede İLBANK, uluslararası finans kurumlarının yerel yönetimlere sağladıkları hibe desteklerinden, ülkemizde kentsel dönüşüm gerçekleştirecek ancak uluslararası finans kurumlarından hibe sağlama konusunda yeterli uzman personele ve teknik kapasiteye sahip olmayan yerel yönetimlerin de yararlanabilmesi için gerekli desteği sağlayabilir.

Kentsel dönüşümün ana uygulayıcısı konumundaki yerel yönetimler de önümüzdeki süreçte çeşitli uluslararası kurum ve kuruluşlardan hibe temin etmeye öncelik vermeli ve kentsel dönüşümle ilgili birimlerinin bünyelerinde, bu fon imkânlarının takip edilip uygun olanların değerlendirmeye alınacağı birimler oluşturmalıdır.

Ayrıca, ülkemizde bu konuda başarılı uygulamalar gerçekleştiren belediyelerin deneyimlerinden faydalanılmak üzere Yerel İzleme ve Değerlendirme Platformlarında kapasite geliştirmeye yönelik eğitim, teknik destek vb. faaliyetlere de öncelik verilmelidir.

iv. Projenin Gelir Üretme Kapasitesi Önerisi

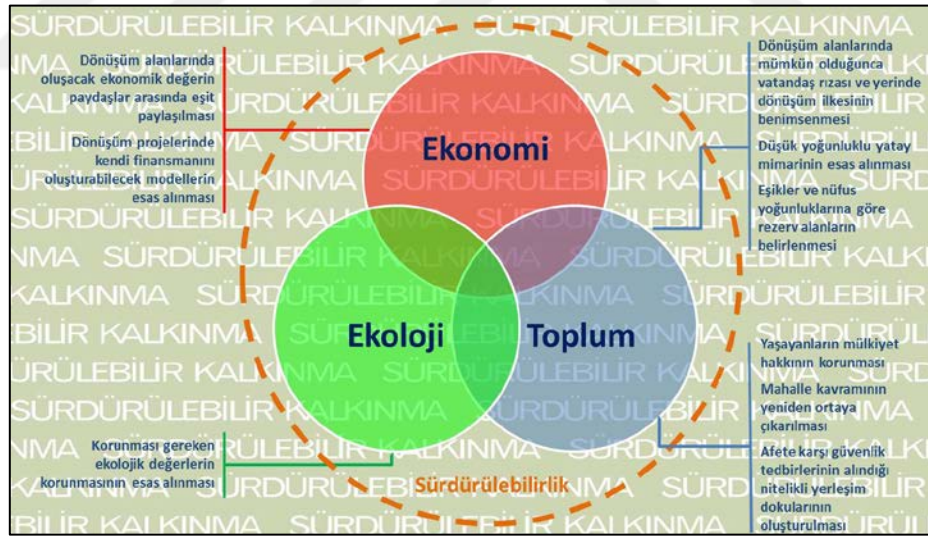
Kentsel dönüşüm projeleri kurgulanırken, sürdürülebilir şehircilik ilkelerine bağlı kalmak koşuluyla, projelerin gelir üretme kapasitelerinden optimum şekilde yararlanmalarına yönelik çözümlerin de üretilmesi önerilmektedir. Bu konunun detaylarına, “5.1.3. Proje Finansmanında Kullanılabilecek Modeller” başlığı altında yer verilmiştir.

5.1.2.3. Karar Destek Mekanizması Önerisi

Önümüzdeki süreçte temini daha da zor hale gelmesi beklenen finansal kaynakların verimli ve etkin kullanımının sağlanması açısından, kentsel dönüşüme konu olması gereken alanların uygulama önceliklerinin belirlenmesi önem arz etmektedir.

Buna yönelik olarak, modelin kurumsal işleyiş mekanizmasında açıklandığı üzere; kaynak aktarılacak kentsel dönüşüm projelerinin yerelden (tabandan) merkeze (tavana) kademeli ve katılımlı bir karar alma mekanizması ile belirlenmesi önerilmiştir. Bu sürecin sağlıklı işleyebilmesi ise kentsel dönüşüme konu projeler için sağlıklı veri ve objektif kriterlere göre “önem” ve “öncelik” analizlerinin yapılması ile sağlanabilecektir.

Bu kapsamda; sürdürülebilirlik ilkesinin temel bileşenleri doğrultusunda “afetlere karşı düşük kaliteli yapı stokunun yenilenmesi”, “mekândaki fiziki ve sosyal açıdan niteliksiz koşulların iyileştirilmesi” ile “çevreye ve ekonomiye katkı sunacak mekânsal gelişmenin sağlanması” olmak üzere üç bileşen esas alınmalıdır (Bkz. Şekil 5.7).



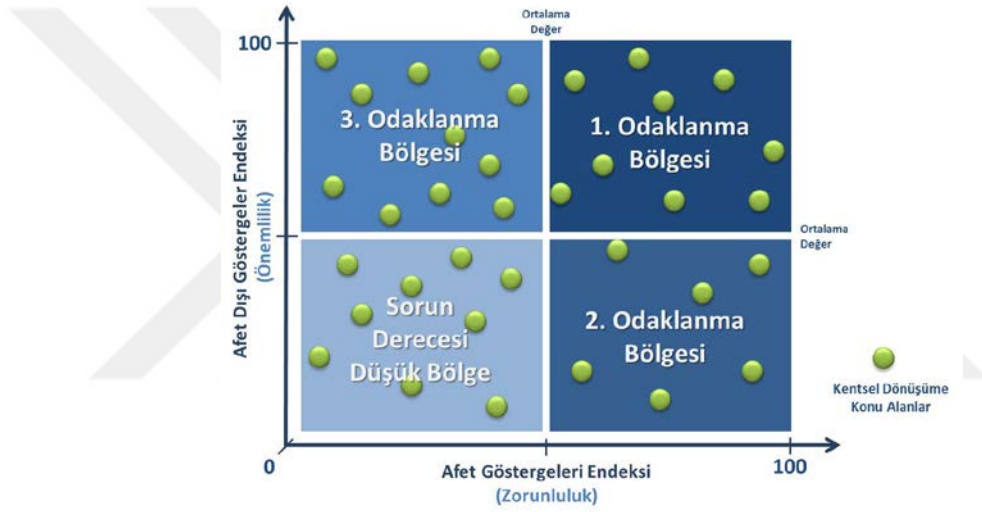
Şekil 5.7: Önem Analizi İçin Temel Kriterler

Kaynak: Sürdürülebilir kalkınmanın temel bileşenleri doğrultusunda tarafımızca oluşturulmuştur.

Yukarıda açıklanan yaklaşım doğrultusunda, kentsel dönüşüm projeleri için ilk etapta “önem” ve ardından “öncelik” olmak üzere iki aşamalı bir analiz kurgusu önerilmiştir.

Etap-1: Kentsel Dönüşüm Alanları için Önem Analizi

Kentsel dönüşüm projelerine yönelik önem analizi kapsamında; yapı, zemin ve hasar durumu gibi faktörlerin yer alacağı “afet göstergeleri” ile mekânsal büyüme ve ekolojik yapı sorunlarından yerleşim dokusu sorunlarına, ulaşımdan yaşam kalitesi sorunlarına kadar çok sayıda faktörün yer alacağı “afet dışı göstergelerin” bir endeksleme çalışması ile ilişkilendirilmesiyle yapılmalıdır. Bu analizle, kentsel dönüşümde kademeli olarak odaklanılması gereken alanlar (1, 2 ve 3) ile öncelik arz etmeyen alanlar objektif kriterlere göre öne çıkarılacaktır (Bkz. Şekil 5.8).



Şekil 5.8: Odaklanılması Gereken Kentsel Dönüşüm Alanları Matrisi

Büyükşehir ve il belediyelerinin bünyesinde yapılması önerilen önem analizi bulgularının, üniversitelerden meslek odalarına, gayrimenkul sektöründen finans sektörüne kadar farklı kesimlerden uzmanların yer alacağı Yerel İzleme ve Değerlendirme Platformlarında tartışılarak, karara bağlanması önerilmektedir.

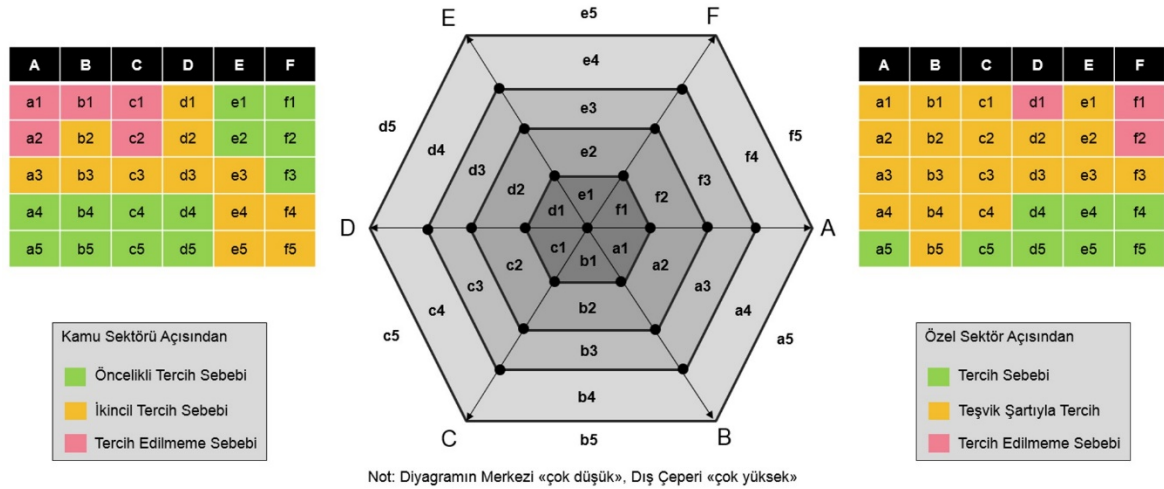
Etap-2: Kentsel Dönüşüm Alanları için Öncelik Analizi

Kentsel dönüşüm gereksinimi öne çıkan alanlar için yapılacak öncelik analizi ile uygulama modellerinin ve bu bağlamda kaynak tahsisinin nasıl olması gerektiğinin belirlenmesine yönelik öncelik sınıflandırmasının yapılması önerilmektedir. Bunun için, kentsel dönüşümün ekonomik ve sosyal boyutlarını da içerecek şekilde altı faktör ve beş derece (en düşükten en yükseğe doğru) tanımlanmış olup; detayları Yerel İzleme ve Değerlendirme Platformlarında belirlenmelidir (Bkz. Tablo 5.1).

Tablo 5.1: Öncelik Analizine Yönelik Faktörler ve Dereceleri

Projenin Kentsel (Toplumsal) Faydası	Afet Riski Açısından Dönüşüm Önceliği	Sürdürülebilirlik Açısından Dönüşüm Önceliği	Projenin Teknik Uygulama Kolaylığı	Projenin Artı Değer Üretme Kapasitesi	Projenin Hesaplanan Karlılık Durumu
A	B	C	D	E	F
a1 Çok Düşük	b1 Çok Düşük	c1 Çok Düşük	d1 Çok Düşük	e1 Çok Düşük	f1 Çok Düşük
a2 Düşük	b2 Düşük	c2 Düşük	d2 Düşük	e2 Düşük	f2 Düşük
a3 Orta	b3 Orta	c3 Orta	d3 Orta	e3 Orta	f3 Orta
a4 Yüksek	b4 Yüksek	c4 Yüksek	d4 Yüksek	e4 Yüksek	f4 Yüksek
a5 Çok Yüksek	b5 Çok Yüksek	c5 Çok Yüksek	d5 Çok Yüksek	e5 Çok Yüksek	f5 Çok Yüksek

Öncelik analizi kapsamında söz konusu faktörler ve dereceleri “Örümcek Ağı Diyagramı” formatına dönüştürülerek; ortaya çıkan otuz adet “karar verme hücresi” ile; kentsel dönüşüm projelerinin kamu ve özel sektör açısından “proje tercih edilme durumları” matris üzerinde kategorize edilmiştir. (Bkz. Şekil 5.9).



Şekil 5.9: Kamu ve Özel Sektör Açısından Proje Tercih Durumları

Her iki matris birbiriyle entegre edilerek; ekonomik nedenlerle özel sektör tercih etmeyeceği için kamu tarafından gerçekleştirilmesi gerekecek, özel sektörün teşvik edilmesinin (vergi avantajı/istisnası vb.) gerekeceği, özel sektör tarafından gerçekleştirilebilecek, özel sektörün kamu işbirliği ile gerçekleştirebileceği ve hem kamu hem de özel sektör açıdan öncelik arz etmeyen kentsel dönüşüm uygulamaları tanımlanmıştır (Bkz. Şekil 5.10).

A	B	C	D	E	F	Projelerin Kategorize Edilmesine Yönelik Sınıflandırma  Sınıf 1: Kamunun Üstlenmesi Açısından Öncelikli Durum  Sınıf 2: Özel Sektöre Teşvik Verilmesi Açısından Öncelikli Durum  Sınıf 3: Özel Sektöre Bırakılması Açısından Öncelikli Durum  Sınıf 4: Kamu ve Özel Sektör İşbirliğine Konu Durum  Sınıf 5: Kamu ve Özel Sektör Açısından Öncelik Arz Etmeyen Durum
a1	b1	c1	d1	e1	f1	
a2	b2	c2	d2	e2	f2	
a3	b3	c3	d3	e3	f3	
a4	b4	c4	d4	e4	f4	
a5	b5	c5	d5	e5	f5	

Şekil 5.10: Proje Tercih Edilme Durumlarına Göre Sınıflama

Sonuç olarak, Covid-19 sonrası dönemde daha da önemli hale gelecek sınırlı kamu kaynaklarının etkin kullanımı açısından; piyasa koşullarında özel sektörün kamusal destek olmadan gerçekleştirebileceği kentsel dönüşüm projeleri (Sınıf 3) ile öncelik arz etmeyen kentsel dönüşüm projelerine (Sınıf 5) kamudan kaynak aktarılmamalıdır.

Bu bağlamda; kamu doğrudan (Sınıf 1) ya da özel sektörle işbirliği yaparak (Sınıf 4) üstlenmesi gereken öncelikli kentsel dönüşüm uygulamalarına odaklanmalıdır. Aynı zamanda kamu, projenin taşıdığı belli özellikler ya da uygulamada yer almanın sağlayabileceği farklı avantajlar nedeniyle, proje karlılığı sadece maliyetleri karşılayabiliyor ya da az bir kar bırakıyor olsa bile hibe, vergi teşviki, faiz desteği vb. proje maliyeti ve değeri arasındaki farkı optimum noktaya çekecek kamusal desteklerle üstlenebileceği kentsel dönüşüm uygulamalarına (Sınıf 2) odaklanmalıdır.

5.1.3. Proje Finansmanında Kullanılabilecek Modeller

Projelere göre farklılaşsa da kentsel dönüşüm projelerinde; arsa edinim, plan ve projelendirme çalışmaları, uzlaşma görüşmeleri, kamulaştırma, mevcut yapıların tahliye ve tasfiyesi, kira ve taşınma yardımları ile inşaat temel maliyet unsurlarıdır. Bunlar arasında ise arsa edinim, kamulaştırma ve inşaat maliyetleri, ihtiyaç duyulan finansmanın büyüklüğü ile öne çıkmaktadır. Bu doğrultuda; kentsel dönüşüm projelerinde etkin bir maliyet talebi ve kaynak tahsisi ilişkisi kurulabilmesi için üç temel stratejik yaklaşım önerilmektedir:

- Stratejik Yaklaşım-1: Acil kentsel dönüşüm ihtiyacı olan alanlara odaklanmak.
- Stratejik Yaklaşım-2: Kentsel dönüşüm projesini kamulaştırma ve arsa edinim maliyetini azaltacak şekilde kurgulamak.
- Stratejik Yaklaşım-3: Projenin gelir üretme kapasitesinden yararlanma imkanlarını değerlendirmek.

Stratejik Yaklaşım-1 kapsamında; kentsel dönüşüm için sınırlı kaynakların tahsisinde depremde yıkılma olasılığı en fazla %30-40 olan yani güçlendirme olanağı bulunan binalarda güçlendirmeye öncelik verilmeli; yıkılma olasılığı %30-40'tan fazla olan yapılar ise kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilmelidir. Nitekim, kentsel dönüşüm sürecinde, ülkemizde tek uygun çözüm olarak yıkım-yeniden yapım gündeme gelse de Avrupa'da son yıllarda kabul gören eğilim; teknik olarak mümkün ve ekonomik olduğunda, güçlendirme yaklaşımının benimsenmesi yönündedir.

Bina güçlendirme modelinin etkin bir şekilde uygulanabilmesi için öncelikle, kentsel dönüşümün ana uygulayıcısı konumundaki belediyelerin bu nitelikteki binalara yönelik kapsamlı bir envanter çalışması yapması gerekmektedir. Bu sayede, alansal kentsel dönüşüm için odaklanılması gereken bölgeler de ortaya çıkarılmış olacaktır. Söz konusu uygulamanın vatandaş açısından tercih edilmesi amacıyla aşağıdaki öneriler geliştirilmiştir:

- Ekonomik gücü olan vatandaşlara Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası'ndan 10 yıl vadeli faizsiz kredi sağlanmalı ve ilgili belediye tarafından güçlendirmenin resmi olarak başladığı tarihten itibaren 5 yıl boyunca emlak vergisi, harç vb. almama, 6-10 yıl arasında ise %50'den daha az emlak vergisi, harç vb. alma karşılığında binalarını kendi imkânlarıyla sağlamlaştırmaları tercihi sunulabilir.
- Ekonomik gücü iyi olmayan vatandaşların binaları; daire büyüklüğünde %25'e kadar küçülme ve/veya gelir düzeylerinin %20'sine kadar faizsiz ve uzun vadeli borçlanma karşılığında belediye (uygulayıcı) ve DÖKİ (finansör) işbirliği ile sağlamlaştırılabilir.
- Ekonomik gücü olmayan vatandaşların binaları; dairelerinde %50'ye kadar küçülme karşılığında belediye (uygulayıcı) ve DÖKİ (finansör) işbirliği ile sağlamlaştırılabilir.

Arıkan ve arkadaşlarının (2005) yaptığı çalışmada 40 ve 10 yaşlarındaki binalar için kritik maliyet oranları sırasıyla %25 ve %67 olarak hesaplanmıştır. Yani 40 yaşındaki bina için yeniden yapım maliyetinin en fazla %25'i kadar güçlendirme harcaması yapılabileceği; 10 yaşındaki bina için yeniden yapım maliyetinin %67'sine kadar güçlendirme harcaması yapılabileceği belirtilmiş olup; ortalaması %40 olmaktadır²¹⁷.

²¹⁷ Metin ARIKAN, Haluk SUCUOĞLU ve Gökhan MACİT, "Economic Assesment of The Seismic Retrofitting of Low-Cost Apartment Buildings", **Journal of Earthquake Engineering**, Vol.9, No.4, (2005), ss.577-584.

Ülkemizde İstanbul dışında il bazında güçlendirme ile deprem riskini ortadan kaldırılabilecek kaç adet bina olduğuna dair veriye rastlanmamıştır. Deprem riskinin en yoğun hissedildiği İstanbul'da Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü'nün (2020) çalışmasında, 7,5 büyüklüğündeki deprem senaryosuna göre; toplam 1,17 milyon binanın ortalama %26'sı hafif, %13'ü orta, %3'ü ağır ve %1'i çok ağır hasar görecektir²¹⁸. Buna göre, binaların %26'sını yıkıp yeniden yapmak yerine güçlendirmek, yıkıp yeniden yapmaya dayalı kentsel dönüşüm ihtiyacını azaltacaktır.

Diğer taraftan, çalışma kapsamında gerçekleştirilen mülakatlarda kurum temsilcilerinden elde edilen verilere göre; güçlendirmeyle iyileştirilebilecek binalarla, alan bazlı kentsel dönüşümün toplam maliyeti %15 oranında düşürülebilecektir²¹⁹. Dolayısıyla, İstanbul'a yönelik hesaplanan oranlar baz alındığında; Stratejik Yaklaşım-1 kapsamında, toplam binaların %43'ünün kentsel dönüşüm kapsamına gireceği ve bu binaların da yaklaşık %60'ına ($\frac{26}{26+13+3+1}$) alan bazlı kentsel dönüşüm için odaklanılarak %15 maliyet tasarrufu sağlanabileceği söylenebilir.

Stratejik Yaklaşım-2 kapsamında; kentsel dönüşüm projelerinde kurgulanacak etkin bir uzlaşma modeli ile uzlaşmama oranı asgariye indirilerek, kamulaştırma maliyeti azaltılabilecektir. Yakın dönemde ülkemizde yaşanan deprem ya da çürük zemin, hatalı inşaat vb. kaynaklı bina çökmelerinin toplumda neden olduğu travmaların da vatandaşların kentsel dönüşümü rant elde etme aracı olarak görmesini azaltması muhtemeldir. Bu durum da uzlaşma sürecine olumlu yönde yansarak, proje maliyeti açısından avantaj sunacaktır.

Nitekim, ülkemizde kentsel dönüşüm deneyimi olan kurum temsilcileriyle yapılan mülakatlardan elde edilen verilere göre; kentsel dönüşümde asgari %70 uzlaşma oranının esas alınmakta, uzlaşılamayan %30'luk kesim için başlatılan kamulaştırma sürecinin de projenin toplam maliyetinde ortalama %10 artışa yol açabilmektedir. Diğer bir deyişle, Stratejik Yaklaşım-2 kapsamında; etkin bir uzlaşma modeli ve verimli bir uzlaşma süreci ile %10 oranına kadar maliyet tasarrufu sağlanabileceği söylenebilir.

²¹⁸ Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü, İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi Sonuç Raporu, s.vi, https://depremezmin.ibb.istanbul/wp-content/uploads/2020/02/DEZİM_KANDİLLİ_DEPREM-HASAR-TAHMİN_RAPORU.pdf, (16.03.2020).

²¹⁹ Tez kapsamında 10 Ocak – 31 Mart 2020 tarihleri arasında ülke genelinde gerçekleştirilen mülakatlar kapsamında görüşülen yerel yönetim temsilcilerinden elde edilen bilgilere dayanmaktadır.

Stratejik Yaklaşım-3 kapsamında; kentsel dönüşüm projesinin uygulandığı alanda yapılacak yıkımda çıkacak malzemelerin satışı, uygulama öncesinde alanın otopark olarak kiralanması ya da belli kısımlarının dizi/film seti olarak kullanılması gibi kentsel dönüşüm projesinin niteliğine göre projenin gelir üretme kapasitesinden yararlanma imkanları da değerlendirilmelidir.

Örneğin, incelenen 105 adet yurt dışı kentsel dönüşüm projesinde, projenin gelir üretme kapasitesinden yararlanma imkanlarının değerlendirildiği 18 adet (%17) kentsel dönüşüm projesinde; toplam proje bütçesinin ortalama %3,5'i (%0.1 ile %14'ü arasında değişmektedir) oranında bu imkanlardan yararlanılmıştır. Çalışma kapsamında ülkemizde kentsel dönüşüm deneyimi olan kurum temsilcileriyle gerçekleştirilen mülakatlarda, ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinde de projelerin özelliklerine göre çeşitli gelir üretme olanaklarından yararlanabileceği ifade edilmiştir.

Dolayısıyla, Stratejik Yaklaşım-3 kapsamında; kentsel dönüşüm projelerinin gelir üretme kapasitelerinden yararlanılarak %3,5 oranına kadar maliyet tasarrufu sağlanabileceği söylenebilir.

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm projelerinde söz konusu üç stratejik yaklaşımın etkin bir şekilde uygulanabilmesi ile toplam proje maliyetinin %28.5'i oranına kadar maliyet tasarrufu elde edilebilir. Böylece, daha az kamusal kaynağa ihtiyaç duyulacaktır (Bkz. Şekil 5.11).



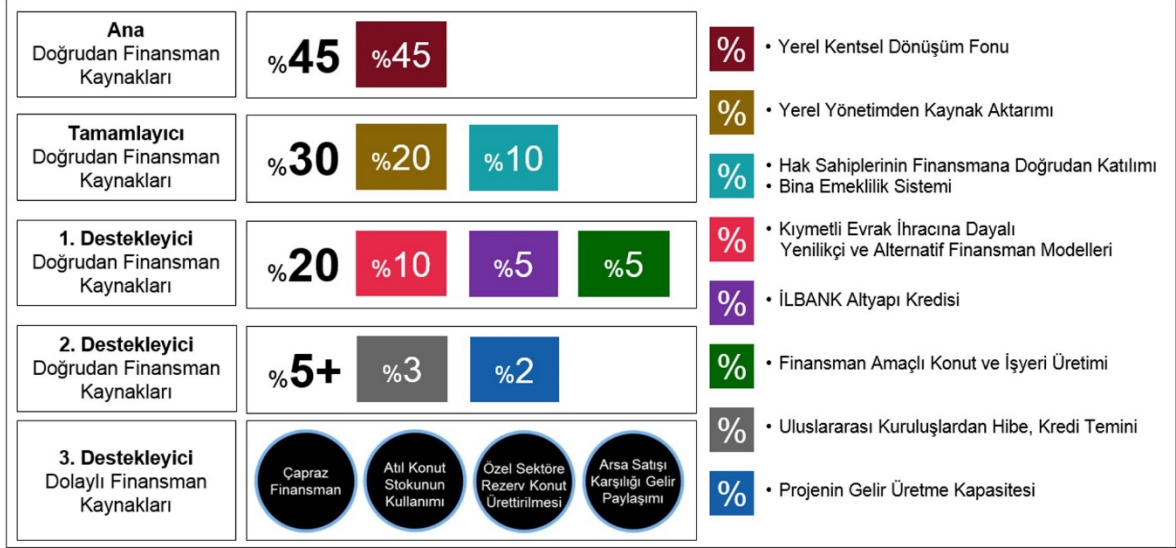
Şekil 5.11: Kentsel Dönüşümün Maliyetine Yönelik Tasarruf Kalemleri

Türkiye ekonomisinin içinde bulunduğu süreç dikkate alındığında ve hatta Covid-19 pandemisi sonrası dönemde, kentsel dönüşüm projelerinin kendini en uygun şekilde finanse edebilmesi kritik önemde olacağından; maliyet tasarrufuna yönelik adımların yanı sıra kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına proje paydaşları adil bir şekilde dahil edilmeli, finansman kaynaklarında çeşitlilik sağlanmalı ve bu kapsamda yenilikçi ve alternatif finansman modellerinden yararlanma imkanları da değerlendirilmelidir.

Bu kapsamda, uygulama modeline yönelik “5.1.2.3. Karar Destek Mekanizması Önerisi” başlığı altında detayları açıklanan; kamunun kendisinin üstleneceği (Sınıf 1), kamunun özel sektörle işbirliği yaparak üstleneceği (Sınıf 4), özel sektörün üstlenmesinin teşvik edileceği (Sınıf 2) kentsel dönüşüm projelerinin finansman kurguları için genel çerçeve (ana, tamamlayıcı, birinci/ikinci/üçüncü destekleyici olmak üzere beş finansman kategorisi) tanımlanmıştır. Sınıf 3 olarak tanımlanan kentsel dönüşüm projeleri, piyasa koşullarında özel sektör tarafından kamusal destek olmadan gerçekleştirebileceği için finansman modeli önerisinde bulunulmamıştır.

Kamu sektörünün kendisinin üstlenmesinin gerekeceği kentsel dönüşüm projelerine (Sınıf 1) yönelik olarak; sekizi doğrudan, dördü dolaylı kaynak imkanı sağlayan on iki finansman modeli kategorisini içeren finansman alternatifi önerilmiştir. Önerilen alternatiflere göre; bu nitelikteki kentsel dönüşüm projelerinin doğrudan finansman ihtiyacının ortalama %45’i ana finansman kaynağı olarak yerel kentsel dönüşüm fonundan, ortalama %30’u tamamlayıcı yerel yönetimler (projede yer almıyor ise dönüşümü yapan kurumun bütçesinden) ile hak sahiplerinden, ortalama %20’si birincil destekleyici finansman kaynağı olarak kıymetli evrak niteliğindeki yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin ihracı, İLBANK altyapı kredisi ile finansman amaçlı konut ve işyeri üretiminden, en az %5’i ise uluslararası kuruluşlardan temin edilecek hibe ve krediler ile projenin gelir üretme kapasitesi imkanlarının değerlendirilmesinden elde edilecektir. Model’de ayrıca, kentsel dönüşümün başlangıcı için önemli bir maliyet unsuru olan altyapı maliyetlerinin (%5’lik kısım) yukarıda ifade edildiği gibi İLBANK’tan temin edilecek altyapı kredisiyle finanse edilmesi öngörülmüştür. Model kapsamında ayrıca, düşük kullanılma imkanları da göz önünde bulundurularak; kentsel dönüşüm projelerini uygulayan kurumlar ile projelerin niteliğine göre çapraz finansman, uygulamayı gerçekleştiren kurumların sahip olduğu atıl konut stokunun kullanılması, özel sektöre

kentsel dönüşümde kullanılmak üzere rezerv konut ürettirilmesi ile arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modellerinden de dolaylı (üçüncü destekleyici) finansman kaynağı olarak faydalanılması önerilmiştir (Bkz. Şekil 5.12).



Şekil 5.12: Kamusal Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Finansman Kurgusu

i. Yerel Kentsel Dönüşüm Fonu’ndan Kaynak Tahsisi

Ülkemizde kentsel dönüşüm ihtiyacının fazla, buna karşılık kentsel dönüşüme tahsis edilebilecek kamusal kaynakların sınırlı olduğu göz önünde bulundurularak; kentsel dönüşü için ayrılan kaynakların adil dağıtımı açısından, kamunun kendisinin üstleneceği kentsel dönüşüm projelerinin toplam finansman ihtiyacının ortalama %45’inin, model kapsamında önerilen fondan temin edilmesi öngörülmüştür.

ii. Yerel Yönetimler Tarafından Kaynak Tahsisi

Merkezi idare (DÖKİ) ve yerel yönetim işbirliği ile ya da yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde ise toplam finansman ihtiyacının %20’si, yerel yönetimlerin kendi öz kaynakları ya da temin edecekleri hibe ve kredilerle finanse edilecektir. Önerilen modelde, kentsel dönüşümün ana uygulayıcısı yerel yönetimler olsa da; bazı istisnai hallerde, öncelikli kentsel dönüşüm uygulamaları DÖKİ tarafından gerçekleştirilebilecektir. Bu durumda, yerel yönetimlerin %20 finansman payı da Ulusal Kentsel Dönüşüm Fonu’nun “İstisnai Kaynak Aktarım Bütçesi” ile karşılanacaktır.

iii. Hak Sahiplerinin Finansmana Katılımı ve Bina Emeklilik Sistemi

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm deneyimleri ele alındığında, hak sahiplerinin maliyete katılmanın ötesinde sürekli olarak “daha fazlasını” talep etme durumu söz konusu olmuş ve bu durum da zincirleme etkiyle kentsel dönüşümü tamamen “rant” aracı haline getirerek, ciddi kentleşme sorunlarına olmuş ve kentsel dönüşümü çıkmaza sürüklemiştir.

Dolayısıyla, nasıl ki ev ya da araba yenilenmek istendiğinde, gelire göre maliyete katlanmak göze alınıyorsa; başta afet riskleri olmak üzere bina ve yaşam çevresinin yenilenmesi gereken durumlarda da vatandaşlar kentsel dönüşümün maliyetine adil bir şekilde katlanmalıdır. Bu noktada ise vurgulanması gereken üç kritik husus bulunmaktadır:

- Kentsel dönüşümün diğer paydaşlarının da kentsel dönüşüme sadece “rant” olarak bakmadığının, vatandaş nezdinde ikna edici olarak sunulabilmesi.
- Proje maliyetinin hak sahiplerine düşecek kısmının, vatandaşların hane gelirinin belli seviyesini aşmaması ve gerekli teşvik mekanizmalarını içerecek şekilde modellenmesi.
- Kamu otoritesi tarafından, kentsel dönüşümden elde edilecek toplumsal ve ekonomik faydanın tüm paydaşlara adil bir şekilde yansıtılacağı garantisinin verilmesi.

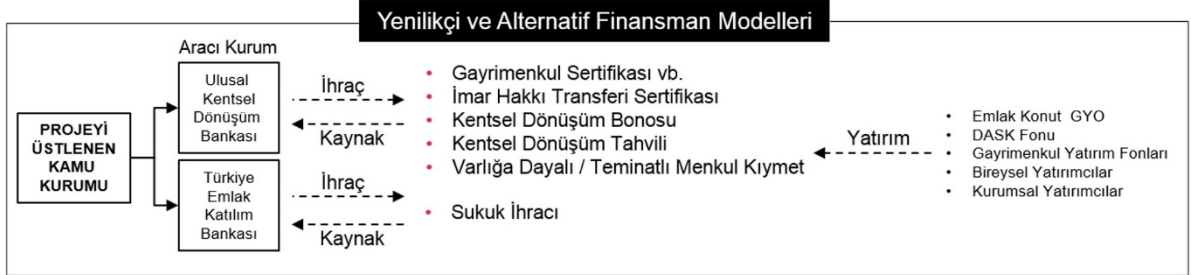
Bu noktadan hareketle, kentsel dönüşümden etkilenen hak sahiplerinin genel olarak proje maliyetinin ortalama %10’una dâhil edilmesi sağlanmalıdır. Bununla birlikte, belli bir seviyenin altında hane gelirine sahip vatandaşlar ise aylık toplam hane gelirlerinin %20’sini aşmayacak şekilde faizsiz ya da düşük faizle uzun vade ile borçlandırılmalıdır. Borçlanma imkanı olmayan hak sahipleri için ise ömür boyu kullanım hakkı sağlayan yani hak sahibini devletin/belediyenin kiracısı yapan bir sistem geliştirilmelidir. Söz konusu sistemde, hak sahibi vefat ettikten sonra varislerine öncelikli satın alma hakkı tanınmalıdır.

Kentsel dönüşüm projesi kapsamındaki vatandaşların proje finansmanına doğrudan dâhil edilmesine yönelik bu klasik yöntemin yanı sıra DÖKİ tarafından, emeklilik fonu gibi “Bina Emeklilik Sistemi” uygulaması da hayata geçirilmelidir. DASK ya da özel sektördeki amortisman sistemini referans alan bu öneri ile bina sahipleri her yıl bina değerlerinin belli bir miktarını - tapunun mütemmim cüzü olacak şekilde - bu sisteme aktarmalı, yıllar içinde bu sistemde birikecek kaynak da binanın kentsel dönüşüm zamanı gelince finansman amacıyla kullanılmalıdır. Önerilen modelin etkin işleyebilmesi için ise ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların alım ve satımının sınırlandırılması gerekmektedir.

iv. Kıymetli Evrak İhracına Dayalı Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinden Yararlanılması

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmayan, ülke ekonomimizin içinde bulunduğu olumsuzluklar ve belirsizlikler ile Covid-19 pandemisi sonrası dönemde yaşanması muhtemel olumsuz ekonomik koşulların etkisiyle kullanıma potansiyeli fazla görülmeyen bazı “menkulleştirmeye” dayalı yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin destekleyici kaynak olarak kullanılması önerilmiştir.

Bu kapsamda, kamu kurumları tarafından ya doğrudan kentsel dönüşüm projelerine ya da kentsel dönüşüm projelerine kaynak aktarmak üzere kurumların diğer gayrimenkul projelerine dayalı olarak; gayrimenkul sertifikası, imar hakkı transferi sertifikası, kentsel dönüşüm bonusu, kentsel dönüşüm tahvili, varlığa dayalı / varlık teminatlı menkul kıymet ile sukuk ihraç edilebilir. Bunun dışında, kurgulanacak doğru strateji ve gerekli düzenlemeler ile Emlak Konut GYO, gayrimenkul yatırım fonları, bireysel ve kurumsal yatırımcılar ile DASK Fonu’nun kamu tarafından gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapmaları sağlanabilir (Bkz. Şekil 5.13).



Şekil 5.13: Kamusal Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerine Yönelik Kurgu

- Gayrimenkul Sertifikası İhracı: Temelinde “getiri” olan gayrimenkul sertifikası ihracının “risk faktörü” yüksek kentsel dönüşüm projelerinde uygulanma kabiliyeti düşük olacağından; ihracın, kentsel dönüşüm dışındaki gayrimenkul projeleri için yapılması ve gelirin kentsel dönüşüme aktarılması önerilmektedir.

Bu kapsamda DÖKİ, hem kendi projeleri için hem de İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehir belediyeleri ile işbirliği yaparak, ilgili mevzuat doğrultusunda birden çok gayrimenkul projesini sertifika ihracına konu edebilir. Faizsiz bir yatırım aracı özelliği

taşıması nedeniyle, faize hassasiyeti olan ülkemizdeki bireysel yatırımcıların yanı sıra doğru politikalar geliştirilebilirse Körfez ülkelerinden de yatırım çekebilecektir.

Bunun dışında, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında DÖKİ tarafından ihraç edilecek gayrimenkul sertifikaları ise Emlak Konut GYO tarafından satın alınabilir.

Söz konusu gayrimenkul projelerinin yanı sıra Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2) uyarınca büyük ölçekli ve yüksek getiri sunan kentsel dönüşüm projeleri için de iki şekilde sertifika ihraç edilebilir:

- DÖKİ tarafından, büyük ölçekli ve yüksek getiri sunan kentsel dönüşüm projelerine dayalı olarak gayrimenkul sertifikası ihraç edilmesi.
- Yerel yönetimler tarafından, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında uygulayacakları kentsel dönüşüm projeleri için gayrimenkul sertifikası ihraç edilmesi.

- İmar Hakkı Transferi Sertifikası İhracı: Afet riski taşıması ya da farklı nedenlerle yapılaşmaya konu olmaması gereken alanlardaki hak sahiplerine, sahip oldukları kıymet takdir değeri karşılığında; aynı ilde ya da ülkenin farklı bölgelerinde tamamlanmış ya da inşaat halindeki bir gayrimenkul projesinde konut ve/veya işyeri için mülkiyet ya da aynı hak sağlayan sertifika verilebilir. Uzlaşmaya varılan hak sahipleri için uygulamayı yürüten kurumun mevcut projesinden yararlanılarak, sıfırdan konut/işyeri inşa etme maliyeti ortadan kalkacağı için dolaylı olarak finansmana olumlu katkı sunacaktır.

- Kentsel Dönüşüm Bonusu İhracı: DÖKİ, belli seviyede getirisinin olacağı hesaplanan kentsel dönüşüm projeleri için - arkasında devlet garantisinin olduğu - bono ihraç etme imkanını değerlendirmelidir. İyi kurgulanması durumunda, uluslararası emeklilik fonu vb. uzun vadeli yatırımcılara da hitap edebilecektir. Belediyeler de benzer kentsel dönüşüm projelerinde kısa vadeli finansman ihtiyacını karşılamak amacıyla özellikle yurt içi yatırımcı hedefli kentsel dönüşüm bonusu ihracı için teşvik edilmelidir.

Kentsel dönüşümün temel uygulayıcısı konumundaki kurumların yanı sıra DASK tarafından da deprem açısından risk düzeyi yüksek alanların dönüşümünün finansmanında kullanılmak üzere “kentsel dönüşüm bonusu” ihraç edilerek, Ulusal Kentsel Dönüşüm

Fonu'na kaynak aktarılabilir. Ancak, bonoda getiri ön planda olduğu için kentsel dönüşüm projelerini rant projelerine dönüştürmeyecek bir getiri dengesinin kurulması sağlanmalıdır.

- Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı: Bunumla birlikte, Türkiye'de tahvil gibi borçlanma araçlarıyla elde edilen kamu net borç stoku, 2020 yılı 3.çeyrek sonunda 941,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir²²⁰. Dolayısıyla, söz konusu borçlanma için ödenmesi gereken faiz maliyetinin yanı sıra aracılık komisyonları, denetleme ve derecelendirme gibi ihraç maliyeti kalemleri yurtiçi piyasada kentsel dönüşüm tahvil ihraçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir. Diğer taraftan, kentsel dönüşüm faaliyetleri birçok riski barındırdığı için kentsel dönüşüm tahvilleri, yatırımcılar tarafından devlet tahvillerine göre daha yüksek riskli olarak karşılanacaktır. Bu açıdan, kentsel dönüşüm tahvillerinin, devlet tahvillerine göre daha fazla tercih edilebilmesi için daha yüksek faiz sunulması gerekecektir.

Dolayısıyla, yukarıda değinilen hususlar elverdiği ölçüde DÖKİ, TCMB'den borçlanma izni alarak, büyük ölçekli ve gelir getirici kentsel dönüşüm projelerine dayalı olarak risk iştahı yüksek yabancı kurumsal yatırımcılara %5-6 getiri sunan ve 5-10 yıl vadeli kentsel dönüşüm tahvili ihraç edebilir. Büyük ölçekli ve yüksek getirili kentsel dönüşüm projeleri uygulayacak olan büyükşehir belediyelerinin uzun vadeli tahvil ihracı yapmasını teşvik etmek için ise büyükşehir belediyelerinin “tahvil borç geri ödemelerini projeden elde edilecek getiri ile yapabileceği nitelikteki projeleri” için yurt içi tahvil ihraçlarında Hazine Müsteşarlığı görüşü alınması şartı kaldırılabilir.

Ancak yukarıda değinildiği üzere, içinde bulunan ekonomik koşullar gereği bu modelin, finansman açısından etkin bir çözüm sunma kabiliyeti düşük olacaktır. Diğer taraftan; kentsel dönüşümün uygulayıcısı konumundaki kamu ve özel sektör kurumlarının %47'si bu model hakkında “bilgi sahibi” değildir. Bu oran, kamu sektöründe %64'e yükselmektedir. Dolayısıyla, bu modelin kullanılabilmesi için öncelikle bu konuda farkındalığın artırılması kritik önemdedir.

- Varlığa Dayalı / Varlık Teminatlı Menkul Kıymet İhracı: DÖKİ ile iştiraki Emlak Konut GYO tarafından gayrimenkul satışından kaynaklanan taksitli ve sözleşmeye bağlanmış ticari alacakları (örneğin bu iki kurum tarafından yoğun olarak kullanılan arsa

²²⁰ T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Kamu Net Dış Borç Stoku İstatistikleri, <https://www.hmb.gov.tr/kamu-finansmani-istatistikleri>, (21.10.2020).

satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmeleri) karşılığında devlet teminatının sunulacağı varlığa dayalı / varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edilebilir.

Yerel yönetimlerin finansman kaynaklarına ilişkin mevzuatta, yerel yönetimlerin menkul kıymetleştirme yapıp yapamayacağına yönelik herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Bu bağlamda, yerel yönetimler de alacaklarını aracı niteliğindeki bir kuruma devrederek, dolaylı yoldan menkul kıymetleştirme yapabilmelidir. Belediye iştirakleri de kentsel dönüşümüne kaynak temin etmek amacıyla, tabi oldukları mevzuatta yer alan alacaklarını ikincil piyasalarda varlığa dayalı menkul kıymet olarak ihraç edebilirler.

Özetle; mevzuatı uyarınca, fonlarından orta ve uzun vadeli portföyler oluşturarak sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK) fonunun bir kısmının, afet odaklı kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren kamu kurumlarınca ihraç edilebilecek gayrimenkul sertifikası, imar hakkı transferi sertifikası, kentsel dönüşüm bonusu, kentsel dönüşüm tahvili ile varlığa dayalı menkul kıymetlere yatırımlarının sağlanması durumunda, önemli bir kaynağın elde edilmesi mümkündür²²¹.

Diğer taraftan; mevzuat gereği kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapamayan gayrimenkul yatırım fonlarının da DÖKİ ile belediyelerin yürüteceği kentsel dönüşüm projelerine finansman temini için ihraç edeceği söz konusu ürünlere yatırım yapabilmesine yönelik mevzuat düzenlemesi yapılmalıdır. Mevzuat düzenlemesinde, gayrimenkul yatırım fonlarının hali hazırda sadece yapı kullanım izni almış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş gayrimenkullere yatırım yapıyor olması şartı da dikkate alınmalıdır.

Bununla birlikte; kentsel dönüşüm projelerinde, uygulamaya dayanak teşkil eden plan, proje ve kararlara yönelik yürütmeyi durdurma ya da iptal kararları ile asgari uzlaşma oranının sağlanamaması gibi kritik riskler söz konusu olduğu için kurumsal yatırımcıların kentsel dönüşüm projeleriyle ilgili bu ürünlere fazla talep göstermeyebilecekleri de dikkate alınmalıdır. Nitekim yapılan anket ve mülakatlardan elde edilen verilere göre, kurumsal yatırımcıların kentsel dönüşüm projeleri kapsamında ihraç edilecek kıymetli evrakların kentsel dönüşümün finansmanında kullanılma potansiyeli olduğunu belirtenlerin oranı sadece %27'dir.

²²¹ **Resmi Gazete**, 28385 sayılı ve 15.08.2012 tarihli, Doğal Afet Sigortaları Kurumu Çalışma Esasları Yönetmeliği, m.25, www.resmigazete.gov.tr, (13.05.2020).

- Sukuk İhracı: DÖKİ, Türkiye Emlak Katılım Bankası işbirliği ile özellikle pasif kamusal değeri olan ve ekonomide aktif olarak kullanılmayan kamusal arsa ve yapılara dayalı olarak sukuk (varlığa/gelir ortaklığına dayalı tahvil) ihraç edebilir. Ancak, sağlıklı döviz kuru tahmininin yapılamadığı (yüksek kur riski) yüksek enflasyon koşullarında, bu modelin uygulama kabiliyeti fazla olamayacaktır. Diğer taraftan; sukukun getirisinin ne kadar olacağının önemli olması, buna karşın kentsel dönüşüm projelerinin içerdiği yüksek riskler açısından başarısız olma ihtimali ve bu durumun da ortakların zarar görme riskini artırması nedeniyle ülkemizde talep görme potansiyeli düşük olabilecektir.

v. İLBANK'tan Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılmak Üzere Altyapı Kredisi Temin Edilmesi

“5.1.2.2. Finansal Kaynak Aktarım Mekanizması Önerisi” başlığı altında yer alan “Yurt İçi ve Yurt Dışı Kredi Mekanizması Önerisi” kapsamında detayları açıklandığı üzere; İLBANK tarafından Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı'nda yer alacak kentsel dönüşüm projelerinin altyapı yatırımları için yerel yönetimlere sıfır faizli ve uzun vadeli kredi temin edilmesi önerilmiştir.

vi. Finansman Amaçlı Konut ve İşyeri Üretilmesi

Kentsel dönüşüm uygulanacak alan ve çevresi için yoğunluk artış kapasitesi, donatı ihtiyacı, altyapı ihtiyacı, yoğunluk artışının kente, kent silüetine, çevresel ve sosyal hayat kalitesine etkileri test edilmeli; tüm şartlar emsal artışına izin veriyor ise alansal olarak % 5-10'u ve toplam finansman ihtiyacının ise %5'ini geçmeyecek sınırlı ve koşullu imar hakkı artışı önerilmektedir. Bu bağlamda, imar hakkı artışından ziyade; kentsel dönüşüm gerektiren alanların ekonomik değerini artıracak çözümlerin geliştirilmesi (örneğin metro istasyonları, kamu binaları vb. kamu yatırımlarının yer tespitlerinin kentsel dönüşüm ihtiyacı olan alanların konumuna göre yapılması) önerilmektedir.

vii. Uluslararası Kuruluşlardan Kaynak Temin Edilmesi

Türkiye ekonomisindeki istikrarsız yapı ve pandemi sürecindeki belirsizliğe bağlı olarak Covid-19 pandemisi sonrası dönemde her ne kadar zorlaşacak olsa da kamunun kendisinin üstleneceği kentsel dönüşüm projelerinde, uluslararası kuruluşlardan hibe temin etme olanaklarından yararlanılmasına öncelik verilmelidir. Geçmiş deneyimler dikkate alındığında, AB ile JICA fonları ön plana çıkmaktadır.

Nitelik itibari ile “afet öncelikli” ya da “kamusal faydanın ön planda olduğu” kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına “hibe” niteliğinde destek sağlamak amacıyla; AB’nin kentsel dönüşüme yönelik aşağıdaki fonlarından yararlanma imkânı değerlendirilmelidir:

- Az gelişmiş illerde uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri için Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu’nun ortalama gelişmişlik düzeyinin altındaki yerlerde yapılacak kentsel dönüşüm faaliyetlerine yönelik “Hedef 1 fonu”
- Eski sanayi alanlarının dönüşümüne yönelik kentsel dönüşüm projeleri için Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu’nun “Hedef 2 fonu”
- Kırsal alanlarda yapılacak kentsel dönüşüm faaliyetleri için Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu’nun “Hedef 5b fonu”
- Avrupa Birliği’nin kentsel dönüşüme yönelik “Kentler ve Belediyeler Hibe Programı”

AB fonlarının yanı sıra JICA tarafından afetleri önlemeye yönelik kentsel dönüşüm projelerine sağlanan hibe desteğinden yararlanılma imkânları da değerlendirilmelidir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin, 1999 Marmara Depremi’nin ardından JICA ile kurduğu ve günümüze kadar gelen ilişkileri, bu açıdan önemli bir avantaj sunmaktadır.

Söz konusu iki temel hibe programının yanı sıra üç farklı uluslararası kuruluştan uygun koşullara sahip kredi temin etme imkânı da değerlendirilmelidir.

Dünya Bankası’na bağlı Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (International Bank for Reconstruction and Development - IBRD) ve IFC yoksullukla mücadele, sosyal koruma ve afet önlemeye yönelik kentsel yenileme projelerinin belirli bir bölümü için uygun faiz oranlı ve makul geri ödeme süreli kredi olanakları sağlamaktadır. IBRD, kamu sektörüne; IFC ise belediyelere kredi imkânı tanımaktadır.

EBRD; İLBANK ile imzaladığı kredi anlaşmaları ile kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde kullanılacak rezerv alanlara ait altyapı projelerinde kullanılmak üzere belediyelere uygun koşullarda kredi temin etmektedir. Özellikle katma değeri yüksek kentsel dönüşüm projelerinde, bu kuruluşun uzun vadeli kredilerinden de yararlanma imkânı bulunmaktadır.

Avrupa Yatırım Bankası (European Investment Bank - EIB) ise JESSICA isimli mali destek programı kapsamında; kentsel dönüşümün sosyal koruma, yoksulluk, belediye hizmetleri, depreme dayanıksız binaların yenilenmesi ve enerji, bilişim vb. teknik altyapı bileşenleri bazında uzun (10-20 yıl) vadeli kredi desteği sağlamaktadır.

Söz konusu üç kurumun dışında, çeşitli uluslararası finans kuruluşlarından da kredi borçlusunun belediyeler, kefilinin ise hükümet olması halinde, Hazine'nin onayı/garantisi şartıyla düşük faizli ve uzun vadeli kredi temin etme imkânı bulunmaktadır. Ayrıca belediyeler, uluslararası kredi derecelendirme kuruluşlarına, bir sonraki depreme veya diğer afetlere karşı hazırlıklı olduğunu resmi veri ve bütçe rakamlarıyla açıklayabilirlerse ve bu kapsamda afet zararlarını hafifletme çalışmalarını hızlandırırlarsa; böyle ileriye dönük yeniden yapılanma çalışmaları karşısında, daha iyi bir kredi notu elde edebileceklerdir. Bu da yurtdışından kaynak temin etmeyi kolaylaştıracaktır.

Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2020 Yılı Hazine Finansman Programı'na göre 2020 yılı devletin iç ve dış borç toplamı gerçekleşme tahmini 363,9 milyar TL, sadece 2021 yılında yapılması gereken iç ve dış borç ödemesi ise 547,2 milyar TL'dir²²². Son yıllarda Türkiye ekonomisinin ve inşaat sektörünün içine düştüğü darboğaz uluslararası finans kuruluşlarından kentsel dönüşüm için kredi teminini oldukça zorlaştıracaktır. Diğer taraftan; Covid-19 pandemisi sonrası uluslararası finans kurumlarından uygun koşullarda kaynak temininin daha da zor hale gelmesi yüksek olasılıktır.

viii. Projenin Gelir Üretme Kapasitesi

Kentsel dönüşüm uygulamalarında mevcut yapıların yıkılmasıyla ortaya çıkacak atık maddelerin, kentsel dönüşüm atıklarını kullanan şirketlere satışı ile az miktarda da olsa projeye doğrudan finansman sağlanabilir. Konuya ilişkin olarak sektör temsilcisiyle yapılan görüşmede; binayı yıkmadan hurda maliyetinin net olarak hesaplanamayacağı şerhi konulsa da 5-6 katlı bir binadan m² başına ortalama 8-10 kilogram hurda demiri çıkacağı ve bunun da bina için toplam parasal karşılığının 25-30 bin TL olacağı ifade edilmiştir²²³.

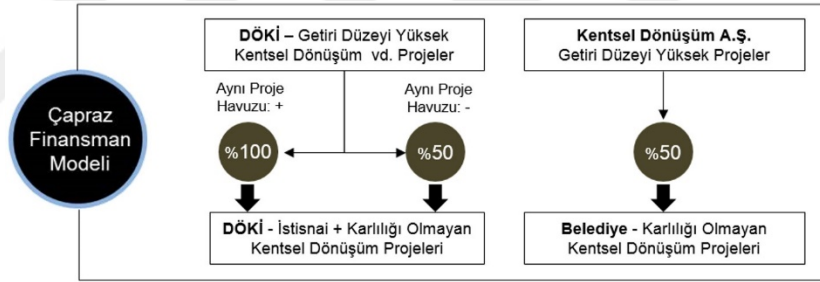
²²² T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Hazine Finansman Programı: 2020 Yılı Gelişmeleri ve 2021 Yılı Öngörülleri, s.3, https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2020/10/BGM_Ekim-Duyuru_2021_Finansman_Program%C4%B1-1.pdf, (21.10.2020).

²²³ Mehmet Ali BULUT, - Yıkım Mütahhitleri Derneği Başkanı- "Hurda Değeri" konulu görüşme, İstanbul: 17/11/2020.

ix. Çapraz Finansman Modeli

Kamunun üstlenmesi gereken kentsel dönüşüm projelerine yönelik finansman için çapraz finansman modelinden iki şekilde yararlanılması önerilmiştir (Bkz. Şekil 5.14):

- DÖKİ tarafından gerçekleştirilecek istisnai kentsel dönüşüm projelerinden zararlı sonuçlanacaklara, kurumun eş zamanlı yürüteceği getiri düzeyi yüksek projelerden elde edilecek karın; aynı proje havuzunda ise %100'ü, değilse %50'si aktarılacaktır.
- Belediyeler tarafından gerçekleştirilecek ve proje fizibilitesine göre zararlı sonuçlanacağı tahmin edilen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için, belediyelerin kentsel dönüşüm şirketlerinin (Kentsel Dönüşüm A.Ş. gibi) uygulayacağı yüksek getirili kentsel dönüşüm projelerinden ya da konut şirketlerinin (örneğin KİPTAŞ) üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul projelerinden elde edeceği karın %50'si aktarılacaktır.



Şekil 5.14: Kamusal Kentsel Dönüşüm Projelerinde Çapraz Finansman

Bununla birlikte, çapraz finansman modelinin uygulanmasına sadece Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı'nda yer alan "uygulanması öncelik arz eden" batık (toksik) kentsel dönüşüm projeleri dâhil edilerek; ulusal/bölgesel kentsel dönüşüm politikasının genel işleyiş sürecinin bozulmamasına azami önem verilmelidir.

x. Atıl Konut Stokunun Kentsel Dönüşüme Tahsis Edilmesi

Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında üretilen ihtiyaç fazlası konutların, farklı kurumlarca yürütülen kentsel dönüşüm projelerindeki hak sahiplerine kullanırlmak üzere kurumlar arasında takas mekanizması oluşturulması önerilmektedir. Bu mekanizma; talep eden taraf açısından yeni inşaat maliyetinden tasarruf etme imkânı, talep edilen taraf açısından ise özellikle gayrimenkul piyasasının darboğazda olduğu dönemlerde satış kabiliyeti düşen konutların değerlendirilmesi imkânını sağlayacaktır.

Diğer taraftan; ülkemizde en önemli konut üreticisi olan DÖKİ'nin envanterindeki satılmayı bekleyen konutlar “İl Kentsel Dönüşüm Eylem Planları” ile ilişkilendirilerek, kentsel dönüşüme tahsisi sağlanabilir. Günümüz itibari ile TOKİ tarafından 81 ildeki 92 projede toplam 3.250 adet konut için satış duyurusu yapılmıştır²²⁴. TOKİ nezdinde yapılan mülakatlarda da çeşitli nedenlerle satışa konu edilmeyenler de dâhil edildiğinde, bu sayının ortalama %25-30 artabileceği ifade edilmiştir. Buna göre, TOKİ'nin bünyesinde 2020 yılı Ekim ayı sonu itibari ile ülke genelinde satışa konu 4.225 adet konut bulunmaktadır.

Benzer şekilde, piyasada yaşanan durgunluk nedeniyle satışları duran gayrimenkul sektörünün (belediyelerin konut şirketlerinin elinde bulunan daireler de dahil) elinde bulunan satışa konu daireler de aynı sistemle kentsel dönüşüme entegre edilebilir. Böylece; mevcut atıl konut stoku eritilebilecek, başta inşaat maliyetleri olmak üzere yeni proje geliştirme maliyeti ortadan kaldırılarak finansmana dolaylı olarak katkı sağlanabilecek, hem de atıl durumdaki konutlar nakde dönüştürülerek firmalara nakit sağlanmış olacaktır.

Bunun yanı sıra inşaat sektöründe batık kredi oranının artmasıyla birlikte, ipotek olarak gösterilen konutlar bankaların tasarrufuna geçmektedir. 2020 yılı Ekim ayı sonu itibari ile ülkemizde 13'ü özel, 3'ü kamu ve 3'ü de katılım bankası olmak üzere 19 bankanın portföyünde alacakları karşılığında el koyduğu satışa hazır konut sayısı 14.750 olup; kamu bankalarının elinde 8.454 (%57), özel bankaların elinde ise 6.296 (%43) adet konut bulunmaktadır²²⁵. Sektörle yapılan görüşmelerde, gayrimenkul değerlendirme aşamasında olduğu için henüz satışa çıkarılmayan bunun 1/3'ü oranında ilave konut olduğu da dikkate alındığında, finans sektörünün elindeki satılık gayrimenkul sayısı 20.000'e yaklaşmaktadır. Önümüzdeki süreçte gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki olumsuz koşulların devam etmesi durumunda, bu sayının artması olasıdır.

DÖKİ ile başta kamu bankaları arasında, söz konusu atıl konutların yoğunlaştığı illerde işbirliği yapılarak, bu konutların kentsel dönüşümde “rezerv konut” olarak kullanılmak üzere DÖKİ'ye devri sağlanabilir. Böylece, kentsel dönüşüm uygulayıcıları yeni konut inşa etmenin maliyetine göre daha düşük maliyetle konut edinimi sağlarken; bankalar da ellerindeki gayrimenkulü nakde çevirme imkânı elde etmiş olacaklardır.

²²⁴ TOKİ, <https://www.toki.gov.tr/satis/tr/projeler?SectionType=Konut>, (26.10.2020).

²²⁵ Veriler, Türkiye’de faaliyet gösteren bankaların internet sitelerinde 23.10.2020 tarihi itibari ile yer alan konut satış ilanı verilerinden tarafımızca derlenmiştir.

xi. Özel Sektöre Kentsel Dönüşüme Yönelik Rezerv Konut Ürettirilmesi

Kentsel dönüşüm dışında konut uygulaması gerçekleştiren gayrimenkul firmalarına, DÖKİ ya da belediyeler tarafından kamu arsalarının bedelsiz ya da piyasa koşullarının altında bir bedelle tahsis edilmesi karşılığında; geliştirecekleri konut projelerinde belli sayıda (örneğin %15 ile %40 arasında değişecek oranlarda) “kentsel dönüşüm amaçlı rezerv konut” ürettirilebilir. Böylece, kentsel dönüşüm kapsamında yeni konut inşa etme maliyeti de azaltılabilir.

Bunun için kentsel dönüşümle ilgili mevzuatta, hazine dışındaki diğer kamu kurumlarının taşınmazları ve mülklerinin de ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak uygulanması öncelik arz eden kentsel dönüşüm projesine dâhil edilmesine ilişkin düzenleme yapılmalıdır. Söz konusu düzenleme, finansman desteğinin yanı sıra kentsel dönüşüm uygulamasını yapan kamu idarelerinin diğer kamu idareleri ile olan anlaşma zorunluluğunu da ortadan kaldırmış olacaktır.

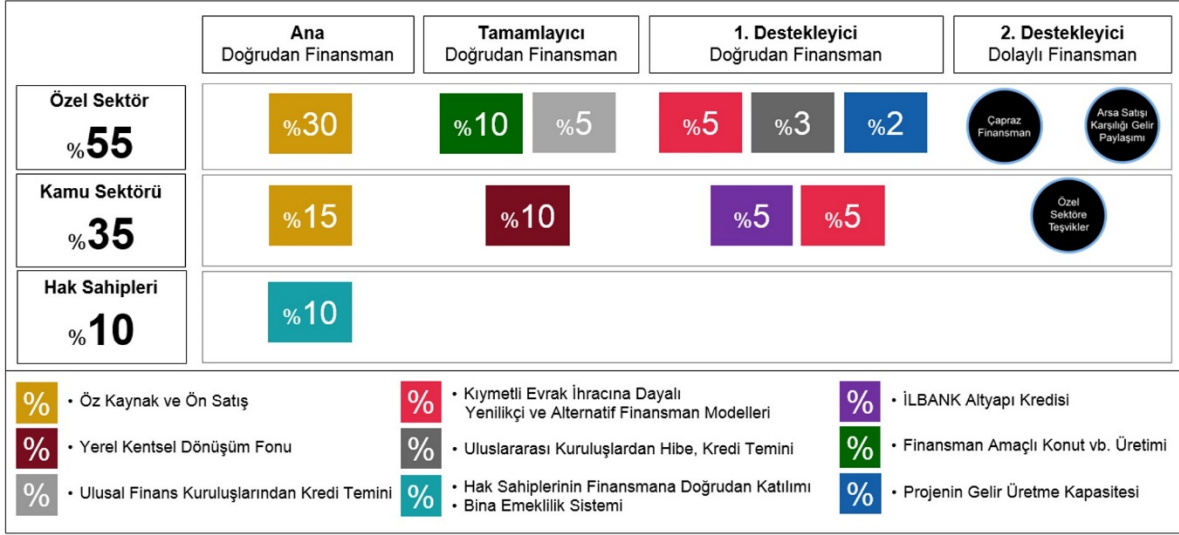
xii. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli

Model geçmiş uygulamalarda doğru ve dengeli bir şekilde uygulanmadığı için kentleşme açısından olumsuz sonuçları olsa da, kente zarar vermeyecek şekilde kullanılması durumunda kentsel dönüşümün finansmanına kaynak sağlama potansiyeli bulunmaktadır. Yerel yönetimlerin de bu finansman modelinden yararlanabilmesi için, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamalarına dayanak teşkil eden 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73 üncü maddesinde gerekli değişikliğin yapılması önerilmektedir.

Ayrıca, az gelişmiş bölgelerde uygulama kabiliyeti olmayan bu finansman modelinin, orta ölçekte gelişmiş bölgelerde DÖKİ dışındaki kentsel dönüşüm uygulayıcılarınca kentsel dönüşüme kaynak aktarmak üzere kullanılabilmesi için; DÖKİ’nin arsa karşılığı aldığı pay, belli oranda azaltılabilir.

Buraya kadar kamu sektörünün kendisinin üstlenmesi gereken kentsel dönüşüm projelerinin (Sınıf 1) finansman modellerine yer verilmiştir. Burada ise kamu ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilecek öncelikli kentsel dönüşüm projelerine (Sınıf 4) yönelik olarak; projenin özelliğine göre kurulacak ortaklık modeline göre şekillenecek olmakla birlikte, genel olarak maliyetin %55’inin özel sektör, %35’inin kamu sektörü ve %10’unun ise hak sahiplerince üstlenilerek karşılanmasına yönelik finansman modelleri

önerilmektedir. Bu kapsamda; dokuzu doğrudan, üçü dolaylı kaynak imkanı sağlayan on iki finansman modeli kategorisini içeren finansman kurgusu önerilmiştir (Bkz. Şekil 5.15).



Şekil 5.15: Kamu-Özel Sektör İşbirliği ile Gerçekleştirilecek Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Finansman Kurgusu

Kamu ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde, kamu sektörü; proje için bedelsiz arsa tahsis etmenin yanı sıra altyapı yatırımlarının maliyetini üstlenerek finansmana doğrudan katkı sağlayacaktır. Ayrıca özel sektöre sağlayacağı çeşitli teşviklerle de dolaylı olarak finansmana dâhil olacaktır. Özel sektör ise proje yatırımını kendi öz kaynaklarıyla ya da ulusal/uluslararası banka ve finans kuruluşlarından temin edeceği kredi ve hibeler ile gerçekleştirecektir. Bunun yanı sıra özel sektör, ön satış ile finansman yönteminden de yararlanabilecektir.

Özel sektöre çeşitli kamusal destekler sunarak özel sektörün üstlenmesinin teşvik edileceği kentsel dönüşüm projelerinde (Sınıf 2) ise; kamu sektörü, proje finansmanına destekleyici / teşvik edici işleviyle katkı sağlayacaktır.

Bir çoğu kamu sektörünün kendisinin üstleneceği kentsel dönüşüm projelerine (Sınıf 1) yönelik finansman kurgusunda da yer alan finansman modellerinde, kamu ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilecek (Sınıf 4) ya da özel sektörün teşvik edileceği (Sınıf 2) kentsel dönüşüm projelerine özgü olan hususlara aşağıda yer verilmektedir.

i. Özel Sektöre Yönelik Kamusal Teşvik Mekanizması

Özel sektörü kentsel dönüşüme belli bir program dâhilinde yönlendirerek, kamunun kentsel dönüşüm kaynaklı finansman yükünü azaltmak amacıyla, klasik teşviklerin yanı sıra belli özellikteki projelere göre farklılaşacak ve belli kriterlere göre kademeli bir şekilde uygulanacak teşviklerin de gündeme alınması gerekmektedir.

DÖKİ tarafından hazırlanacak Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı'nda, özel sektörün kentsel dönüşümde yer almasına yönelik uygulanacak teşvikler için illerin öncelikli kentsel dönüşüm ihtiyacının boyutu, ekonomik gelişmişlik durumları, yatırım potansiyelleri vb. kriterlere göre farklı teşvik bölgeleri tanımlanarak, teşvik uygulamalarında bu yapı esas alınmalıdır.

Bu kapsamda, özel sektörün girmesinin istendiği kentsel dönüşüm projelerinde, aşağıda sıralanan finansal destek ve teşviklerin projelerin öncelik durumlarına göre kademelendirilerek uygulanması önerilmektedir:

- İnşaat yapım kredisi faiz desteği verilerek, kredi vadeleri uzatılmalıdır.
- Özel sektörün öncelik arz eden kentsel dönüşüm projelerinde yer almasını teşvik etmek amacıyla, kentsel dönüşüm uygulamasını yapmak ve kredi almak için gerekli kriterleri taşıyan firmaların yurtdışından kredi temini için devlet garantisi verilmelidir.
- Beton ve demir gibi ana inşaat kalemlerinde DÖKİ'nin toplu alım gücünü kullanarak, inşaat malzemesi desteği verilmelidir.
- Öncelikli kentsel dönüşüm projeleriyle sınırlı olacak şekilde, inşaatta kullanılan enerji ücreti ile inşaatta kullanılan iş makineleri için akaryakıt desteği verilmelidir.
- Afet riski vb. nedenlerle “transfer alanı” ile çözülebilecek öncelikli kentsel dönüşüm uygulamalarında, uygun fiyat ve ödeme koşulları ile arsa temin edilmelidir.
- Ekonomik olarak getirisi düşük alanlara özel sektörün girmesini teşvik etmek amacıyla, kentsel dönüşüm proje havuzunda rantı yüksek alanlarla birlikte rantı olmayan alanlara da yer veren özel sektöre, kamu tarafından arsa ediniminde kolaylık ve vergi istisnası sağlanmalıdır.

Ülkemizde özel sektör tarafından ya da yapı maliklerince gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarını teşvik etmek amacıyla aşağıdaki kamu teşviklerinin uygulanması önerilmektedir:

- Proje kapsamında üretilerek, piyasaya satılacak konutlara yalnızca ilk satış için “öncelikli dönüşüm alanlarında” vergi istisnası, “diğer dönüşüm alanlarında” ise vergi indirimi sağlanmalıdır.
- Afet riski altında bulunan alanlarda yapılacak kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamındaki inşaat işlerinde %18 olan KDV, %1’e indirilebilir.
- Tapu, ruhsat ve iskân harçlarında istisna sağlanmalıdır.
- Finansman amaçlı satılacak konut ve işyerlerinin mortgage faiz oranları düşürülmeli ve vadeleri uzatılmalıdır.

Özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine ortak olarak ya da tamamen kendisinin üstlenmesine yönelik olarak devlet tarafından sağlanacak teşviklerin yanı sıra finansal kaynak aktarım mekanizmasının Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası ve Emlak Katılım Bankası ile “doğrudan”; diğer bankalarla sağlanacak kredi faiz desteğiyle de “dolaylı” olarak teşvik edilmesi sağlanacaktır. Ayrıca, özel sektör öncülüğünde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde, teknik altyapı kullanımlarının ilgili kamu kurumlarınca yapılmasıyla da kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına katkı sağlanmış olacaktır.

ii. Uluslararası Kuruluşlardan Kaynak Temin Edilmesi

Kamunun kendisinin üstlenmesinin gerekeceği kentsel dönüşüm projelerinin finansman kurgusuna yönelik önerilerde belirtildiği üzere; gerek ülkemizin yüksek borç stoku, gerek Covid-19 pandemisi sonrasındaki ekonomik belirsizlik koşullarında uluslararası finans kurumlarından uygun koşullarda kaynak temini mevcut duruma göre daha da zor hale gelecektir. Bununla birlikte, Dünya Bankası’na bağlı olan IFC yoksullukla mücadele, sosyal koruma ve afet önlemeye yönelik kentsel yenileme ve gelişim temelli projelerin belirli bir bölümü için özel sektöre sunduğu uygun faiz oranlı ve makul geri ödeme süreli kredi olanakları takip edilmeli ve temin etme olanakları değerlendirilmelidir.

iii. Finansman Amaçlı Konut ve İşyeri Üretilmesi

Çalışma kapsamında ülkemizde ve yurt dışında incelenen kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı genel olarak; ilave imar artışı ile elde edilen finansman amaçlı üretilen konut ve işyerlerinin çoğunlukla “inşaat bitmeden satışı” ile karşılanmaktadır. Bu noktada ise finansman amaçlı üretim için ne oranda ilave imar hakkı artışına gidilip gidilmediği, kritik bir husus olarak öne çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde ilave imar hakkı artışına dayalı olarak finansman amaçlı konut ve işyeri üretiminin yoğun eleştirilere konu olması; bu modelin tercih edilmesi üzerinde baskı oluşturmakta, bu sebeple model geçmiş dönemlere göre daha sınırlı kullanılmaktadır. Diğer taraftan; bu modelinin günümüz koşullarında özel sektör açısından uygulanma kabiliyeti ekonomik koşullar açısından da azalmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulayıcısı özel sektör temsilcileriyle yapılan görüşmelere göre, kentsel dönüşüm projelerinde %60 karlılık beklentisini karşılamaya denk gelen imar artışı sağlanmalıdır.

Ancak, özellikle özel sektöre bırakılacak ya da kamunun özel sektörle işbirliği yaparak gerçekleştireceği kentsel dönüşüm projelerinin “rant projesi” kimliğine dönüşmemesi için “finansman amaçlı üretim” ile “karlılık oranı” arasında optimum denge sağlanmalıdır. Bununla birlikte, çıkış noktası ağırlıkla afet risklerine karşı dirençlilik ve toplumsal faydanın en üst seviyeye çıkartılması olan kentsel dönüşüm projelerinde karlılık ikinci planda olsa da Karlılık Oranı (Kar Marjı – Profit Margin) yani cironun yüzde kaç oranında kar elde edilebileceği, finansman ihtiyacını ortaya koymasına nedeniyle, özellikle özel sektörün projeye başlayıp başlamamasında temel gösterge konumundadır²²⁶.

Bu noktada kentsel dönüşümün finansman ihtiyacının; projenin “emsal artışı esası” ile mi yoksa “emsal sabit kalmak koşuluyla hak sahiplerinin mevcut haklarının küçültülmesi” ile mi belirleneceği ya da “projede finansman amaçlı üretim potansiyeli ve satış kabiliyeti” olup olmayacağı önem arz etmektedir..

Bu konuyla ilgili olarak Alhanlıoğlu (2018) tarafından emsal artış oranı, mevcut mülkün yenilenirken küçülme oranı, geliştiriciye kalacak olan mülkün satış fiyatının arsa hariç maliyete oranı faktörleri baz alınarak “proje karlılık oranı” ekseninde kamu-özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilecek gayrimenkul odaklı kentsel dönüşüm projelerine yönelik geliştirilen modelde aşağıda yer alan sonuçlara ulaşılmıştır:

- Emsal artırımı, daire küçülme ve satış fiyatı kombinasyonunun doğru yapılmasına bağlı olarak farklı seviyelerde karlı projeler kurgulanabilir.

²²⁶ Karlılık Oranı (Profit Margin); projeden elde edilen tüm karın, proje tamamlanana kadar elde edilen tüm gelirlere bölünmesidir. Projenin belirli bir satış rakamı seviyesinde ne kadar kar (gelir) elde edebilme, üretebilme kabiliyetidir. Richard B. PEISER ve Anne B. FREJ, **Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business**, 2nd Edition, Washington D.C., ULI The Urban Land Institute Press, 2003, s.31.

- Proje karlılığı; mülkün satış fiyatının arsa hariç proje maliyetine oranı 1,5 olmasıyla başlamakta; 1,7’den sonra ise kentsel dönüşümde risk unsuru olan “aşırı karlı proje” ortaya çıkmaktadır.
- Kentsel dönüşüm projelerinde normal karlılık oranının başlangıç sınırı olarak kabul edilen %10 karlılığın elde edilebilmesi için; emsal artışının olmadığı durumda, mevcut daireler %60 küçülmeli ve satış fiyatının maliyete oranı 2,8 olmalıdır.
- Daire küçülmesi olmadan proje karının pozitif olabilmesi için, emsal artış katsayı oranı 1,6 katına çıkmalı ve satış fiyatının maliyete oranı 2,8 olmalıdır. Proje karının %10’nun üzerinde olabilmesi için ise emsal artış katsayı oranı yine 1,6 katına çıkmalı, ancak satış fiyatının maliyete oranı 3’e yükselmelidir²²⁷.

iv. Gayrimenkul Sertifikası İhracı

Ülkemizde inşaat sektöründe kayıt dışılığın yüksek olmasına karşın, gayrimenkul sertifikası ihraç sisteminde bankacılık lehine katı kuralların olması nedeniyle, gayrimenkul sertifikası ihracının özel sektör tarafından kullanılması olasılığı çok fazla görülmemektedir. Bununla birlikte, kamu ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde, kentsel dönüşüm amaçlı projelere ilişkin gayrimenkul sertifikası ihraç edemeyen özel sektör de Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği’nin 12 nci maddesinde belirtilen kamu tüzel kişileri ile anlaşarak gayrimenkul sertifikası ihracı gerçekleştirilebilmelidir²²⁸.

Bu doğrultuda, gayrimenkul sertifikası ihracından başarı elde edilebilmesi yani sertifikaların talep görebilmesi için sertifika fiyatının, en az üç farklı kuruluştan alınacak değerlendirme hizmeti ile ortaya çıkacak “proje değeri aralığı” baz alınarak belirlenmelidir.

v. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından Kaynak Temin Edilmesi

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında yüksek kârlılık esas olduğu için toplumsal faydanın ön planda olduğu kentsel dönüşüm projeleri, mevcutta olduğu gibi gelecekte de ana faaliyet hedefleri arasında yer almayacaktır. Bu nedenle Emlak Konut GYO, özel sektörün tek başına ilgi göstermeyeceği kentsel dönüşüm uygulamalarını özel sektörle birlikte üstlenebilir.

²²⁷ ALHANLIOĞLU, a.g.t., s.150.

²²⁸ **Resmi Gazete**, 28698 sayılı ve 05.07.2013 tarihli, Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2), m.12, www.resmigazete.gov.tr, (09.02.2020).

vi. Kentsel Dönüşümde Kooperatif Birlikleri Modeli

Ülkemizde 1990'lı yıllarda başlatılan İzmir Narlıdere, Ankara Dikmen Vadisi gibi projelerle kentsel dönüşümü başlatan “kooperatif” modeli; profesyonel yönetim eksikliği nedeniyle yaşanan ekonomik sıkıntıların sonucunda ya da bilinçli olarak (dolandırıcılık vb.) inşaatlara başlanmaması ya da yarım kalması ile vatandaşın mağdur olması, bunun yanı sıra alt ve orta gelirliilerin konut sorununa çözüm bulmaktan ziyade yazlık konut üretmek ya da kentin rant getiren semtlerinden konut edinmek için bir araç haline dönüşmesi gibi olumsuzlukların etkisiyle terkedilmiştir.

Geçmişte yaşanan bu olumsuzluklara karşın, günümüz itibari ile ülkemiz koşullarına en uygun modellerden biri olduğu söylenebilir. Çünkü kentsel dönüşümde kooperatif örgütlenmesiyle, müteahhitlerle birey olarak değil kurum olarak anlaşılacağı için hem kentsel dönüşüm hız kazandırılabilir, hem de üyelerin cüzi birikimlerinin bir araya gelmesiyle sermaye birikimi sağlanabilir.

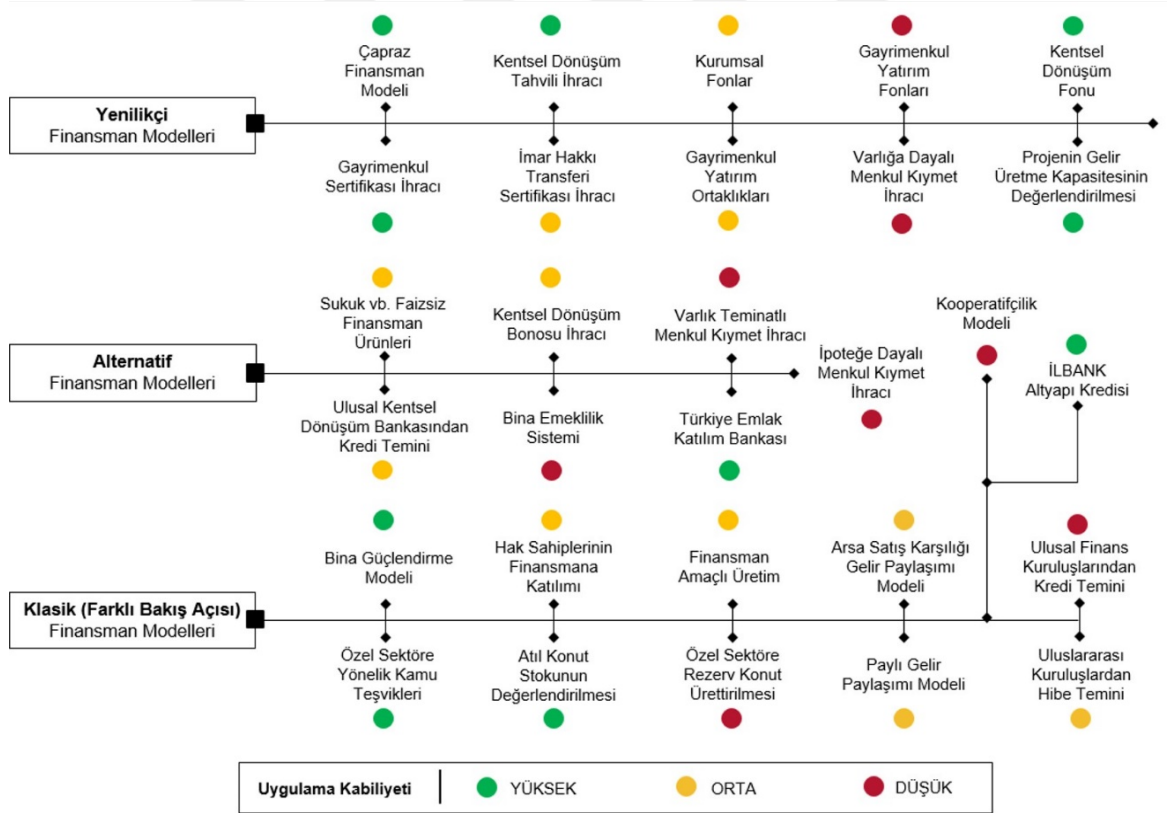
Bu kapsamda, kooperatifçilik modeli ile gerçekleştirilme potansiyeline sahip kentsel dönüşüm uygulamalarının DÖKİ'nin koordinasyon ve kontrolünde aşağıda yer alan şartlarla “kentsel dönüşüm kooperatif birlikleri” ile gerçekleştirilebileceği önerilmiştir:

- Kooperatif modeliyle gerçekleştirilebilme potansiyeli yüksek kentsel dönüşüm projeleri, Ulusal Kentsel Dönüşüm Master Planı'nda belirlenmelidir.
- Kooperatif modeliyle gerçekleştirilebilme potansiyeli yüksek kentsel dönüşüm projelerinin yoğunlaştığı bölgelerde “kentsel dönüşüm kooperatif birlikleri”, proje bazında ise “kentsel dönüşüm kooperatifleri” kurulması %50 oranında kredi verme ya da belli koşullara bağlı vergi avantajları vb. teşvik edilmelidir.
- Belediyeler, kooperatif birliklerine ortak olarak hem arsa sağlamalı hem de aidatlarını ödeyemeyecek hak sahiplerinin aidatları projenin aksamaması için “Yerel Dönüşüm Fonu” kapsamında üstlenilerek, projelerin güvenilirliği artırılmalıdır.
- Kooperatif birliklerine Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası kanalı ile uzun vadeli ve düşük maliyetli (teşvik edilecek bölgelerde sıfır faizli) kredi imkânı sağlanmalıdır.

Kooperatif birliği modelinde olduğu gibi kentsel dönüşümde de işbirliği, dayanışma ve uzlaşma esas olduğundan, etkin bir uygulama ile uzlaşmadan kaynaklı maliyetin proje bazında bertaraf edilmesi ve kamunun kentsel dönüşüm yükü azaltılabilir.

Bununla birlikte, geçmişte yaşanan olumsuz deneyimler dikkate alındığında; bu modelin tekrar işler hale gelebilmesi için öncelikle 1163 sayılı “Kooperatifler Kanunu”nda başta güvence ile ilgili konular olmak üzere yıl sınırlaması, etkin kamu denetimi ve kurumsallaşmanın sağlanması vb. düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye ekonomisinde son yıllarda yaşanan olumsuzlukların yanı sıra Covid-19 pandemisi ve sonrası dönemde artması muhtemel belirsizlik ve riskler kredi imkânlarının ve hane halkı ödeme gücünün daralmasına, yurtdışından kredi ya da hibe niteliğinde kaynak temininin zorlaşmasına neden olabilecektir. Bu sebeple sınırlı kamusal kaynaklar için tahsis önceliklendirmesi yapılarak, önerilen finansman modelleri için mülakat ve anket sonuçları da dikkate alınarak uygulama kabiliyetleri tanımlanmış; bu kapsamda teorik ve kavramsal çerçeve bölümünde yer verilen yenilikçi ve alternatif finansman model önerilerinin yanı sıra klasik finansman modeli olsa da farklı bir bakış açısıyla ülkemizde kullanılması önerilen modellere de yer verilmiştir (Bkz. Şekil 5.16).



Şekil 5.16: Türkiye İçin Önerilen Finansman Modellerinin Uygulanma Kabiliyeti

Ülkemizde kentsel dönüşüm süreciyle ilgili paydaşlarla yapılan mülakat ve anket çalışmalarından elde edilen bulgular da göz önünde bulundurularak uygulama kabiliyeti “orta” ve “düşük” olarak tanımlanan finansman modellerinin kullanılma kapasitelerinin artırılması için; çalışmada ilgili kurum ve kuruluşların işbirliği ile gerekli kurumsal, teknik ve yasal düzenlemelerin yapılması önerilmektedir.

5.1.4. Model Önerisinin İşlevsel Etkinliği İçin Öneriler

Burada model önerisinin sürdürülebilir işlevsel etkinliğini sağlamaya yönelik olarak yapılması gereken kurumsal, yasal vb. destekleyici düzenlemelere yer verilmiştir.

5.1.4.1. Kurumsal Düzenleme Önerileri

Kentsel dönüşüm uygulamaları, nitelikleri itibari ile gayrimenkul sektörüyle iç içedir. Ancak kayıt dışılık ve denetimsizlik sektörün en önemli sorunlarındanıdır. Bu bağlamda, söz konusu sorunları ortadan kaldırmak üzere; yanlış uygulama yapanların sistemden uzaklaştırarak sektörde güveni tesis edecek “Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü Üst Kurulu” tesis edilmeli ve bu yapı DÖKİ ve Yerel İzleme ve Değerlendirme Platformlarıyla etkin işbirliği yapacak şekilde kurgulanmalıdır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları niteliği gereği kamulaştırmadan plan iptallerine kadar çok farklı türde ve nitelikte itiraz ve davalara konu olabilmektedir. Bu durumlar kentsel dönüşüm sürecinin aksamasına sebebiyet verebilmektedir. Bazı durumlarda ise özel olarak ele alınması gereken kentsel dönüşüm davalarının, bu konuda uzmanlığı olmayanlar tarafından ele alınması, yanlış ve geri dönüşü zor kararların verilebilmesine neden olabilmektedir. Bu durum ise kentsel dönüşüm projelerinin risk durumunu oldukça yükselterek; yeterliliğe sahip uygulayıcılar ile yatırımcıların bulunmasını zorlaştırmaktadır. Bu bağlamda, hem iş yükü yoğunluğu hem de uzmanlaşma gereksinimi açısından kentsel dönüşümle ilgili uyuşmazlıkları ivedi olarak çözüme kavuşturmak üzere “Kentsel Dönüşüm İhtisas Mahkemesi” kurulmalıdır.

Yerel yönetimlerin kentsel dönüşümde uygulama kapasitesini etkin olarak yerine getirebilmesi için büyükşehir belediyelerine kamu tüzel kişiliği olarak ya da özel sektörle birlikte proje temelli ortaklık, kooperatif ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurma veya kurulmuş benzeri örgütlenmelere katılma yetkisi de verilmelidir.

Son olarak, ülkemizdeki kentsel dönüşüm deneyimleri irdelendiğinde; birçok belediyede kentsel dönüşüme yönelik kurumsal kapasitenin istenen seviyede olmadığı görülmektedir. Bu bağlamda; özellikle büyükşehir ve il belediyelerinde kentsel dönüşüm projelerini yürütecek birimlerde güçlü, etkin ve çok disiplinli (finansman boyutu da dâhil) yapılar kurgulanmalıdır.

5.1.4.2. Yasal Düzenleme Önerileri

Ülkemizde kentsel dönüşüme dayanak teşkil eden 775 sayılı “Gecekondu Kanunu”, 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu”, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”, 5393 sayılı “Belediye Kanunu” ve 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” tek çatı altında toplanmalı ve söz konusu kanunların uygulama yönetmelikleri de yeni oluşan bu çatı kanuna göre düzenlenmelidir. Ülke geneline yönelik bütüncül bir kentsel dönüşüm mevzuatının yanı sıra yerelin dinamikleri ile karakteristik özelliklerine yönelik kentsel dönüşüm çözümleri sunan il bazlı özel yönetmelikler de hazırlanabilir (İstanbul Kentsel Dönüşüm Yönetmeliği gibi).

Söz konusu yasal düzenlemelerde, kentsel dönüşüm uygulamalarındaki işlemler net olarak tarif edilmeli ve sürecin daha hızlı, kesintisiz ve çözüm odaklı olmasına yönelik konulara (kamulaştırma davaları ile parsel bazlı iptal/yürütmeyi durdurma kararlarının süreci durdurulmaması vb.) yer verilmelidir. Ayrıca, kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli kavramları arasında yer alan ancak mevcut durumda net olmayan “hak sahibi”, “gecekondu” ve “riskli yapı” gibi kavramların içeriği de netleştirilmelidir. Diğer yandan, gecekondu ve riskli yapıların farklı koşullara göre değerlemelerinin nasıl olacağına yönelik standart ve objektif bir çerçeve de oluşturulmalıdır.

Son olarak, başta 2644 sayılı “Tapu Kanunu” olmak üzere mülkiyet hakları ile ilgili kanunlar da kentsel dönüşümü ve kentsel dönüşümde sertifika kullanımı gibi konuları içerecek şekilde yeniden ele alınmalıdır.

5.1.4.3. Diğer Öneriler

Kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştiren kamu ve özel sektör temsilcileriyle yapılan anket çalışmalarına göre; ülkemizde “kentsel dönüşümün finansmanında kullanılma potansiyeli olan yenilikçi ve alternatif finansman modelleri” konusunda bilgi sahibi olma

düzeyi, genel olarak %38 iken; kamu sektöründe bu oran %14 gibi oldukça düşük seviyededir. Kamu sektörünün ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli aktörü olduğu dikkate alındığında, yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kentsel dönüşümde kullanılabilmesi için kamu sektöründe öncelikle farkındalığın, ardından ise yetkinliğin artırılması gerekmektedir.

Bu bağlamda, önerilen model kapsamında kurgulanan Kentsel Dönüşüm Bölge Ajansları tarafından başta yerel yönetimler olmak üzere kamu sektörüne kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanımı konusunda proje temelli uygulamalı eğitimler verilmelidir.

Ülkemizde yenilikçi ve alternatif finansman araçlarının işlerlik kazanabilmesi için gayrimenkule yönelik “olması gereken değer”, “vergiye esas değer”, “bankanın belirlediği değer” ve “ekspertiz değeri” şeklindeki dört ayrı değer sorunsalı da “gerçek değer” esas alınarak çözüme kavuşturulmalıdır. Bu kapsamda, ülkemizde her kent için ayrı ve her yıl yenilenen bir "kentsel değer haritası" çıkarılarak; emlak ile arsa ve konut alım-satımından doğan vergilerin, bu değer haritası üzerinden kademeli bir sisteme dayalı olarak alınması önerilmektedir. Bu sayede, kentsel dönüşüm projelerinde maliyetinin yaklaşık %35’ini oluşturan arsa maliyeti de önemli oranda aşağı çekilebilecektir.

Bu sistemin etkin bir şekilde uygulanması durumunda; belediyeler tarafından, söz konusu değer haritasına dayalı olarak Brezilya’daki kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanıldığı gibi “gelecekteki emlak vergisi gelir tahminleri baz alınarak kısa vadeli borçlanma senetleri” de ihraç edilebilecektir²²⁹.

Son olarak; 1930 tarihli 1580 sayılı “Belediye Kanunu”nda belediyelere görev olarak verilen ancak günümüze kadar işlerlik kazandırılmayan “şehir bankası açma” konusu da günümüz şartları göz önünde bulundurularak değerlendirilmelidir²³⁰. Örneğin, kentsel dönüşüm ihtiyacının en yüksek olduğu İstanbul “pilot il” olarak belirlenerek, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından “İstanbul Şehir Bankası” kurulabilir. İstanbul

²²⁹ Rachel WEBER ve Laura GODDEERIS, “Tax Increment Financing: Process and Planning Issues”, Lincoln Institute of Land Policy Working Paper, s.20, [https://www.cdfabrownfields.org/cdfa/cdfaweb.nsf/ord/dee466796291554d8825793600641312/\\$file/goddeeri-s-weber-financing.pdf](https://www.cdfabrownfields.org/cdfa/cdfaweb.nsf/ord/dee466796291554d8825793600641312/$file/goddeeri-s-weber-financing.pdf), (19.11.2019).

²³⁰ **Resmî Gazete**, 1471 sayılı ve 14.04.1930 tarihli, 1580 Sayılı Belediye Kanunu, m.15, www.resmigazete.gov.tr, (17.02.2020).

Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dönüşüm de dâhil belediyeçilik hizmetlerinin finansmanına katkı sunabilecek bu banka, İstanbul'da ilçe belediyeleri tarafından da yürütülecek kentsel dönüşüm projeleri dahil, çeşitli şehircilik faaliyetlerinin finansmanında önemli bir işlev üstlenebilir.

5.2. Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin TOKİ'nin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılma Potansiyeli

2004 yılından beri ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli aktörü olan TOKİ, kentsel dönüşüm faaliyetlerini; başta gelir paylaşımı yöntemi dâhil olmak üzere kendi ürettiği kaynaklar (konut, işyeri, arsa satış ve kira gelirleri, kredi geri dönüşleri vb.) ve bütçe kanunları ile tahsis edilen ödeneklerle finanse etmektedir²³¹. Kentsel dönüşüm projelerinde önemli bir maliyet unsuru olan arsa edinim maliyetini asgari düzeyde tutmak için ise hazine arsalarının bedelsiz devri sağlanmakta ya da yerel yönetimlerle işbirliğiyle yürütülen projelerde belediye mülkiyetindeki arsalar kullanılabilmektedir.

Detayları “5.1. Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerini İçeren Model Önerisi” başlığı altında açıklanan model önerisinde yer alan yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin; modelde DÖKİ olarak yapılandırılması önerilen TOKİ'nin, önümüzdeki süreçte küresel pandemi ve sonrası dönemde gerçekleştireceği kentsel dönüşüm projelerinde kullanılma potansiyeli irdelenmiştir.

Bu kapsamda, ülkemizde kentsel dönüşüm ihtiyacının en fazla olduğu İstanbul'a, kentsel dönüşüm proje türü olarak ise deprem riskine karşı güvenli ve yaşam kalitesini iyileştirmeye yönelik kentsel dönüşüm projelerine odaklanılmış ve çalışma üç aşamada gerçekleştirilmiştir.

Aşama 1'de; İstanbul'da kentsel dönüşüm ihtiyacı açısından öne çıkan bölgeler tanımlanarak, önceliklendirilmiştir.

Aşama 2'de; TOKİ'nin kentsel dönüşüm birimleriyle görüşülerek, Aşama 1 ile tanımlanan İstanbul'da kentsel dönüşüm ihtiyacı açısından öne çıkan bölgelerde TOKİ'nin uygulama süreci devam eden ya da önümüzdeki süreçte başlatmayı planladığı kentsel

²³¹ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, TOKİ Kurumsal Tanıtım Dokümanı 2019, s.18, <http://i.toki.gov.tr/content/entities/main-page-slider/20191011095737969524-pdf.pdf>, (18.03.2020).

dönüşüm projelerinin olup olmadığı ile ilgili bilgi alınarak, finansman kurguları özelinde irdelenmek üzere projeler belirlenmiştir.

Aşama 3'te ise; söz konusu kentsel dönüşüm projelerinin finansman kurgularında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin yer alma potansiyeli ile bu modellerin, söz konusu projelerin finansman kurgularına olası etkileri konusunda irdeleme yapılmıştır.

Aşama 1 kapsamında; “5.1.2.3. Karar Destek Mekanizması Önerisi” başlığı altında açıklanan yaklaşım doğrultusunda, “mahalle” ölçeğinde kentsel dönüşüm ihtiyacı olan bölgelere yönelik tanımlama ve önceliklendirme çalışması yapılmıştır.

Bu çalışma için afet ve afet dışı göstergeler kullanılmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Afet Risk Yönetimi İçin Mega Şehir Gösterge Sistemi – MegaİST (2012) çalışmasının mahalle bazlı sonuçları, çalışmanın afet göstergesi olarak alınmıştır²³².

Afet dışı göstergeler için ise ekolojik öneme sahip alanlarda yapılaşma, mekânsal yapılaşma, donatı alanlarına erişilebilirlik, kaçak yapılaşma, sit alanında yapılaşma kategorilerinde toplam 21 adet verinin kullanılması kararı alınmıştır. Bu kapsamda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden temin edilen yapı ve mahalle sınırı verileri ile 22.08.2006 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı ve 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılmış olan ekolojik yapı, mekansal yapılaşma, donatı alanları, mülkiyet durumuna ve sit alanlarına ilişkin analitik etüt verileri, coğrafi bilgi sistemi yazılımı olan ArcGIS programında ilişkilendirilmiştir. Böylece, 21 adet veri için mahalle bazında sonuçlar elde edilmiştir.

Veri setinin oluşturulmasının ardından, İstanbul'da kentsel dönüşüm ihtiyacı açısından öne çıkan mahalleleri söz konusu verilerle tanımlamak ve mahalleleri birbirleriyle kıyaslamak amacıyla afet ve afet dışı göstergelerin eşit (100) olarak ağırlıklandırıldığı ikili bir endeks oluşturulmuştur.

Endekste yer alacak afet göstergeleri için MegaİST (2012) çalışmasının [0-1] şeklindeki mahalle bazlı sonuç değerleri, [0-100] olarak normalize edilmiştir.

²³² **İstanbul Büyükşehir Belediyesi**, Afet Risk Yönetimi İçin Mega Şehir Gösterge Sistemi (MegaİST) Raporu, İstanbul, 2012, ss.6-7.

21 adet afet dışı gösterge verisi için ise ilk olarak, toplamı 100 olacak şekilde, her bir veri için “ağırlık değeri” ataması yapılmıştır. Bunun için, çalışma kapsamında gerçekleştirilen anket ve mülakata katılan kurum temsilcileri ile akademisyenlerden e-posta yöntemi ile 21 afet dışı gösterge verisine toplam 100 olacak şekilde ağırlık puanı vermeleri istenmiştir. Geri dönüş yapan 87 kişi tarafından verilen ağırlık değerlerinin ortalaması (en yüksek ve düşük değerler hariç) alınarak, ağırlık değerler elde edilmiştir (Bkz. Tablo 5.2).

Tablo 5.2: Afet Dışı Göstergeler İçin Elde Edilen Ağırlık Değerleri

Afet Dışı Göstergeler (100)	Ekolojik Alanda Yapılaşma (28)	Orman Alanında	Havza Alanında	Dere Taşkın Alanında
		6	5	5
		Mutlak Tarım Alanında	Doğal Sit Alanında	Hassas Ekosistem Alanında
		4	4	4
	Mekânsal Yapılaşma (27)	Ortalama TAKS*	Ortalama KAKS**	Ortalama Yapı Yaşı
		7	8	5
		Nüfus Yoğunluğu (kişi / hektar)	---	---
		7	-	-
	Donatılara Erişilebilirlik (22)	Eğitim (İlk ve Orta) Tesisleri	Park ve Spor Alanları	Sağlık Tesisleri
		5	6	3
		Sosyal ve Kültürel Tesisler	Dini Tesisler	Toplu Taşıma Duraklarına Erişim
		2	2	4
	Kaçak Yapılaşma (15)	Kamu Mülkiyeti İşgal Durumu	2B Alanlarında Yapılaşma***	---
		11	4	-
	Sit&Koruma Alanında Yapılaşma (8)	Sit Alanlarında Yapılaşma	Koruma Alanlarında Yapılaşma	Tescilli Yapı / Toplam Yapı Oranı
		3,5	3,5	1

* TAKS: Bir binanın taban alanının, bina arsası içindeki oranıdır.

** KAKS: Bir binanın toplam inşaat alanının, bina arsası içindeki oranıdır.

*** 2B Alanı: 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 2 nci maddesinin B bendinde tanımlanan orman vasfını yitirmiş, kadaströ marifetiyle orman alanları dışına çıkartılmış, bir daha geri kazanılamayan ve ıslah edilemeyen alanlardır.

21 adet afet dışı gösterge verisi için yapılan ağırlıklandırma çalışmasının ardından ise verilerin endekse ne şekilde yer alacağı tanımlanmıştır. Bu kapsamda, afet dışı gösterge verilerinin [0-3] değerlerini alması kabul edilmiş ve her bir verinin niteliğine göre alabilecekleri puanlar, ilgili mevzuat ve teorideki kabuller doğrultusunda tarafımızca tanımlanmıştır (Bkz. Tablo 5.3).

Tablo 5.3: Afet Dışı Göstergeler İçin Endeks Puan Değerleri

ALT ENDEKS	GÖSTERGE	ENDEKS PUANI			
		0	1	2	3
Ekolojik Alanda Yapılaşma	Orman Alanında Yapılaşma*	Yok	%0-5	%6-10	%11+
	Havza Alanında Yapılaşma*	Yok	%0-5	%6-10	%11+
	Dere Taşkın Alanında Yapılaşma*	Yok	%0-5	%6-10	%11+
	Mutlak Tarımda Yapılaşma*	Yok	%0-5	%6-10	%11+
	Doğal Sit Alanında Yapılaşma*	Yok	%0-5	%6-10	%11+
	Hassas Ekosistemde Yapılaşma*	Yok	%0-5	%6-10	%11+
Mekânsal Yapılaşma	Ortalama TAKS	0-0,25	0,25-0,50	0,50-0,75	0,75+
	Ortalama KAKS	0-1,00	1,00-2,50	2,50-4,00	4,00+
	Ortalama Yapı Yaşı	0-10	11-20	21-40	41+
	Nüfus Yoğunluğu (kişi / hektar)	0-50	51-200	201-400	400+
Donatılara Erişilebilirlik	Eğitim (İlk ve Orta) Tesisleri**	4 + m ² /kişi	3,0 – 3,9 m ² /kişi	2,0 – 2-9 m ² /kişi	0 – 1,9 m ² /kişi
	Park ve Spor Alanları**	10 + m ² /kişi	5,0 – 9,9 m ² /kişi	2,0 - 4-9 m ² /kişi	0 - 1,9 m ² /kişi
	Sağlık Tesisleri**	1,5 + m ² /kişi	1,0 – 1,4 m ² /kişi	0,6 – 0,9 m ² /kişi	0 – 0,5 m ² /kişi
	Sosyal ve Kültürel Tesisler**	1 + m ² /kişi	0,76 – 0,9 m ² /kişi	0,6 – 0,75 m ² /kişi	0 – 0,5 m ² /kişi
	Dini Tesisler**	0,5 + m ² /kişi	0,3 – 0,49 m ² /kişi	0,2 – 0,29 m ² /kişi	0 – 0,19 m ² /kişi
	Toplu Taşıma Duraklarına Erişim (yürüme mesafesi)***	0 – 400 metre	400 – 800 metre	800 – 1000 Metre	1.000 + Metre
Kaçak Yapılaşma	Kamu Mülkiyeti İşgal Durumu*	Yok	%0-5	%6-10	%11+
	2B Alanlarında Yapılaşma*	Yok	%0-5	%6-10	%11+
Sit&Koruma Alanında Yapılaşma	Sit Alanlarında Yapılaşma*.,****	Yok	%0-5	%6-10	%11+
	Koruma Alanlarında Yapılaşma	Yok	%0-5	%6-10	%11+
	Tescilli Yapı / Toplam Yapı Oranı	Yok	%0-1	%2-5	%5+

* Yapılaşma oranları; mahalledeki yapılaşmış alanlarının, gösterge konusu alanlar (orman, doğal sit alanı vb.) üzerindeki yapılaşmış alanlara oranlanmasıyla elde edilmiştir.

** 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” eki Ek-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu esas alınarak tarafımızca oluşturulmuştur.

*** Yayıların toplu taşıma duraklarına erişimleri konusunda otobüsler için 400 metre, raylı sistemler için ise 800 metrenin yürünebilir olduğu yönündeki genel kabul esas alınarak tarafımızca oluşturulmuştur. Fang ZHAO, Lee-Fang CHOW, Min-Tang LI, Ike UBAKA, Albert GAN, “Forecasting Transit Walk Accessibility: A Regression Model Alternative to the Buffer Method”, **Transportation Research Board**, Vol.1835, No.1, (2003), s.38.

**** 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında İstanbul’da ilan edilmiş olan kentsel, tarihi ve arkeolojik sit alanı statüsündeki alanları kapsamaktadır.

Gösterge ve ağırlıklarının belirlenmesinin ardından ise İstanbul’da kentsel dönüşüm ihtiyacı açısından öne çıkan mahalleleri söz konusu göstergelerle tanımlamak ve mahalleleri birbirleriyle kıyaslamak amacıyla endeks formüle edilmiştir (Bkz. Şekil 5.17).

$$\text{Endeks} = \left[P_{\text{Mega-İst}} \right] \times 100$$

Afet Göstergeleri

$$\text{Endeks} = \left[P_{\text{EY}} + P_{\text{MY}} + P_{\text{DE}} + P_{\text{KY}} + P_{\text{TKA}} \right] \times 100$$

Afet Dışı Göstergeleri

$$P_{\text{EY}} = (o \times 0,06) + (h \times 0,05) + (dt \times 0,05) + (mt \times 0,04) + (ds \times 0,04) + (he \times 0,04)$$

$$P_{\text{MY}} = (tks \times 0,07) + (kks \times 0,08) + (yy \times 0,05) + (ny \times 0,07)$$

$$P_{\text{DE}} = (e \times 0,05) + (p \times 0,06) + (s \times 0,03) + (sk \times 0,02) + (d \times 0,02) + (tde \times 0,04)$$

$$P_{\text{KY}} = (kmi \times 0,11) + (2b \times 0,04)$$

$$P_{\text{SY}} = (sv \times 0,035) + (ky \times 0,035) + (ty \times 0,01)$$

ANA ENDEKSLERDEKİ SİMGELER

$P_{\text{Mega-İst}}$	Mahallenin Mega-İst puanı
P_{EY}	Mahallenin ekolojik alanlarda yapılaşma puanı
P_{MY}	Mahallenin mekânsal yapılaşma puanı
P_{DE}	Mahallenin donatılara erişilebilirlik puanı
P_{KY}	Mahallenin kaçak yapılaşma puanı
P_{SY}	Mahallenin sit ve koruma alanında yapılaşma puanı

ALT ENDEKSLERDEKİ SİMGELER

P_o	Mahallenin orman alanında yapılaşma puanı
P_h	Mahallenin havza alanında yapılaşma puanı
P_{dt}	Mahallenin dere taşkın alanında yapılaşma puanı
P_{mt}	Mahallenin mutlak tarım alanında yapılaşma puanı
P_{ds}	Mahallenin doğal sit alanında yapılaşma puanı
P_{he}	Mahallenin hassas ekosistem alanında yapılaşma puanı
P_{tks}	Mahallenin ortalama TAKS puanı
P_{kks}	Mahallenin ortalama KAKS puanı
P_{yy}	Mahallenin ortalama yapı yaşı puanı
P_{ny}	Mahallenin nüfus yoğunluğu puanı
P_e	Mahallenin eğitim tesisi erişim puanı
P_s	Mahallenin park ve spor alanı erişim puanı
P_{sk}	Mahallenin sağlık tesisi erişim puanı
P_{sk}	Mahallenin sosyal ve kültürel tesis erişim puanı
P_d	Mahallenin dini tesis erişim puanı
P_{tde}	Mahallenin toplu taşıma duraklarına erişim puanı
P_{kmi}	Mahallenin kamu mülkiyeti işgal durumu puanı
P_{2b}	Mahallenin 2b alanında yapılaşma puanı
P_{sv}	Mahallenin sit alanında yapılaşma puanı
P_{ky}	Mahallenin koruma alanında yapılaşması puanı
P_{ty}	Mahallenin tescilli yapı / toplam yapı oranı puanı

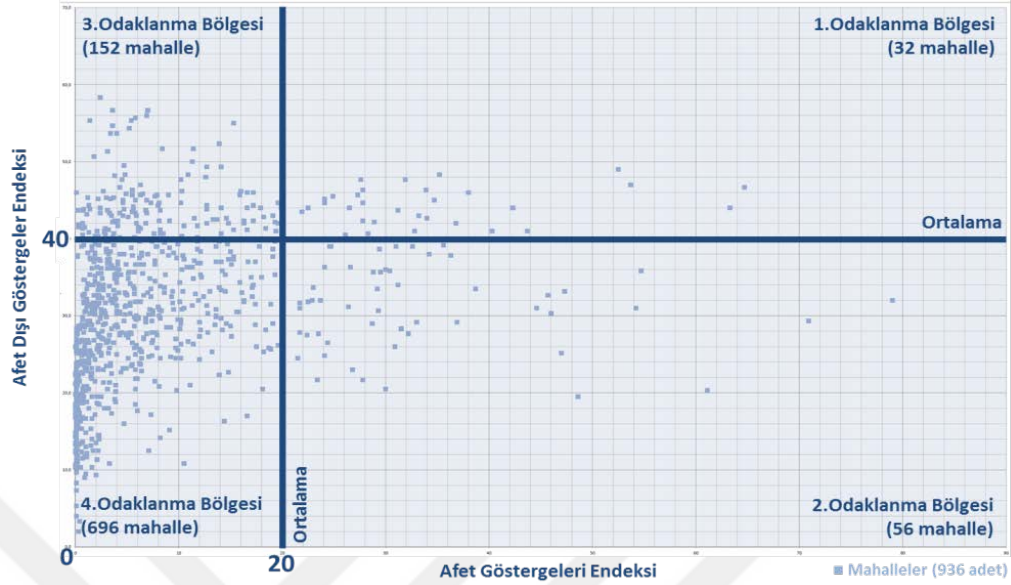
Şekil 5.17: İstanbul'daki Mahalleler İçin Önceliklendirme Endeksi

İstanbul'da mahalle ölçeğinde kentsel dönüşüm ihtiyacı açısından öne çıkan mahallelerin belirlenmesi amacıyla oluşturulan endeksten elde edilen sonuçlarına göre 4 odaklanma bölgesi tanımlanmıştır.

Buna göre, İstanbul'daki 936 adet mahallenin %3'üne karşılık gelen 32 adet mahalle hem afet, hem de afet dışı göstergeler açısından kentsel dönüşümde birinci öncelikli olarak odaklanılması gereken mahallelere işaret etmektedir.

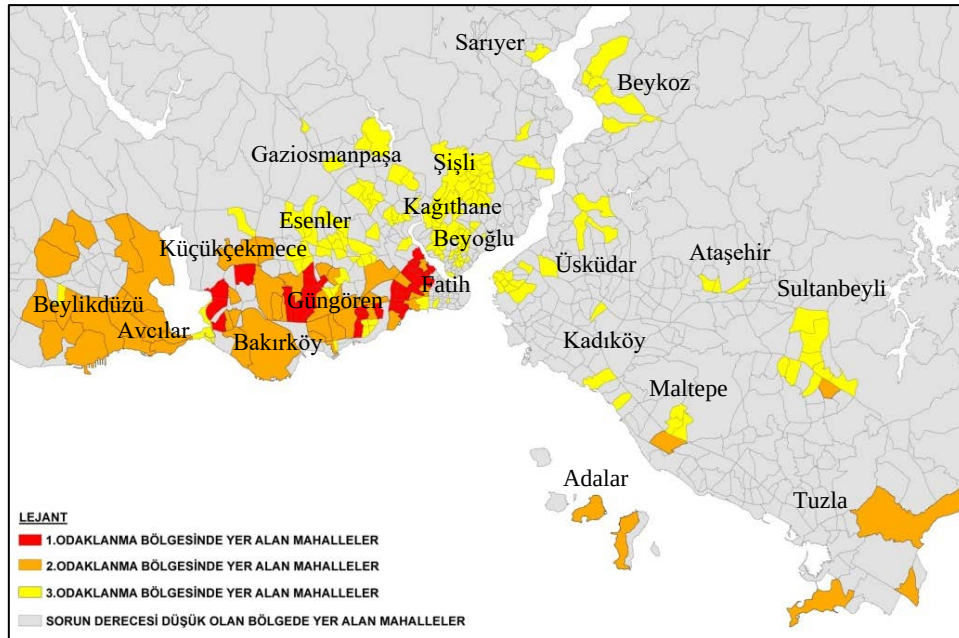
Endeks sonucuna göre 56 mahalle (%6) afet göstergeleri (afet risklerine karşı zayıflık) açısından, 152 mahalle (%17) ise afet dışı göstergeler (yaşam kalitesi sorunları) açısından öne çıkmaktadır. Afet önceliğine göre, 56 mahalle ikinci öncelikli olarak odaklanılması gereken mahallelere; 152 mahalle ise üçüncü öncelikli olarak odaklanılması gereken mahallelere işaret etmektedir.

Bunların dışında kalan 696 mahalle (%74) ise hem afet, hem de afet dışı göstergelerde ortalama değerinin altında olup; söz konusu mahalleler, dördüncü odaklanma grubunu oluşturmaktadır (Bkz. Grafik 5.1).



Grafik 5.1: Mahalle Endeks Değerlerine Göre Odaklanma Bölgeleri

Odaklanma bölgeleri mekansal olarak ele alındığında; 1.Odaklanma Bölgesi olarak öne çıkan mahalleler Küçükçekmece-Fatih arasındaki bölgede, 2.Odaklanma Bölgesi'ndeki mahalleler Beylikdüzü-Fatih arasındaki bölgede, 3.Odaklanma Bölgesi'ndeki mahalleler ise Esenler-Gaziosmanpaşa-Kâğıthane-Şişli-Beyoğlu aksı ile Anadolu Yakası'nda ağırlıklı Üsküdar-Beykoz hattında yer almaktadır (Bkz. Harita 5.2).



Harita 5.2: İstanbul'da Kentsel Dönüşümde Odaklanılması Gereken Mahalleler

Aşama 2 kapsamında; TOKİ'nin kentsel dönüşüm birimleriyle görüşülerek, Aşama 1 ile elde edilen İstanbul'da kentsel dönüşüm ihtiyacı açısından öne çıkan ilk üç odaklanma bölgesinde TOKİ'nin uygulama süreci devam eden ya da önümüzdeki süreçte başlatmayı planladığı ve “toplumsal fayda” esaslı kentsel dönüşüm projelerinin olup olmadığı hakkında bilgi alınmış ve finansman kurgusu özelinde irdelemeye konu olabilecek kentsel dönüşüm projeleri belirlenmiştir. Bu kapsamda, TOKİ'nin Ataşehir, Bayampaşa, Esenler, Eyüpsultan, Gaziosmanpaşa, Güngören, Küçükçekmece ve Üsküdar ilçelerinden toplam 12 kentsel dönüşüm projesi irdelenmek üzere seçilmiştir.

Aşama 3 kapsamında; Aşama 2'de seçilen kentsel dönüşüm projelerinin finansman kurguları karşılaştırmalı olarak analiz edilerek, projelerin finansmanında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılma potansiyeli ile kullanılmaları durumunda projelerin finansmanına olası etkileri irdelenmiştir.

İrdelenen 12 kentsel dönüşüm projesinin yarısı, afetlere karşı riskli bölgelerin dirençli hale getirilmesi amacı ön planda iken; diğer yarısında mekândaki fiziki ve sosyal açıdan niteliksiz koşulların iyileştirilmesi amacı ön plandadır.

i. İrdelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurgusu

Kentsel dönüşüm projelerinin finansman kurguları, projelerin fizibilite tabloları üzerinden irdelenmiştir. Buna göre, 12 kentsel dönüşüm projesinin 7'sinin zararlarla tamamlanması öngörülmekte olup; kümülatif olarak ele alındığında, yaklaşık 1 milyar TL (%9,72) zarar söz konusudur. TOKİ'nin kentsel dönüşüm birimi yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, afet riskini bertaraf etmek ve yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla gerçekleştirilen bu kentsel dönüşüm projelerinin zararının TOKİ ya da T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından karşılanacağı ifade edilmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan finansman modelleri ele alındığında; finansman amaçlı üretilen konut ve işyeri satış gelirleri (klasik), 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun” ile oluşturulan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan kaynak aktarımı (yenilikçi), hak sahiplerinin borçlandırılması (klasik) ve proje ortağı belediyelerin bazı masrafları (alandaki yapıların yıkım ve tasfiyesi vb.) üstlenmesi (klasik) olmak üzere sadece 4 adet finansman modelinin kullanıldığı görülmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan modellerin ağırlığı ele alındığında ise; finansman amaçlı üretilen konut, işyeri ya da arsaların satış gelirleri %99,40 ile hakim finansman modeli konumundadır. Kentsel dönüşüm projelerinin hak sahibi paylaşım kurgusuna göre; üretilecek toplam 31.416 konut ve işyerlerin 19.792'si hak sahiplerine verildikten sonra geriye kalan 11.624'ü (%37'si) finansman amacıyla kullanılacaktır. Bu noktada vurgulanması gereken ve dikkat çeken bir diğer önemli bir husus ise finansman amaçlı üretilen konut ve işyerlerinin üretilen toplam konut ve işyerlerine oranının, 12 projenin 9'unda ortalamanın üzerinde olmasıdır.

TOKİ'nin İstanbul'da uyguladığı kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan bir diğer finansman modeli, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan kira yardımı ödemeleri için kaynak aktarımıdır. 12 proje içerisinde %0,20'lik ağırlığa sahip olan bu model, kullanıldığı 3 projenin finansmanında ise %5,69'luk ağırlığa sahiptir.

İrdelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan bir diğer model olan hak sahiplerinin borçlandırılması; 12 proje içerisinde %0,30, kullanıldığı 3 projenin finansmanında ise %5,61'lik ağırlığa sahiptir.

Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan son model ise proje ortağı olan belediyelerin mevcut yapıların yıkım ve tasfiyesi ile proje hazırlatma vb. masrafları üstlenmesi olup; 12 projede %0,10, ağırlıklı olarak kullanıldıkları projelerde %0,33'lük ağırlığa sahiptir.

Yukarıda yer verilen kentsel dönüşüm projelerinin finansman kurgularına yönelik açıklamalar Tablo 5.4'te özetlenmektedir.

Sonuç olarak, gerek İstanbul'un gerekse Türkiye'nin geleceği için hayati önemdeki kentsel dönüşüm faaliyetlerinde aksama yaşanmaması ve Covid-19 pandemi süreci ve sonrası dönemde daha da önemli hale gelecek sınırlı kamusal kaynakların etkin tahsisi için, projelerin finansmanının mümkün mertebe an alt seviyede zararlarla tamamlanacak şekilde kurgulanması kritik önemdedir.

Bu noktada ise projelerin finansmanının yenilikçi ve alternatif finansman modellerini de içeren bir biçimde ele alınmasının önemi ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple burada, projelerin finansmanında kullanılabilecek yenilikçi ve alternatif finansman modeli önerilerine yer verilecektir.

Tablo 5.4: TOKİ'nin İrdelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurguları

Proje Kodu*	Mevcut Bağımsız Birim	Finansman Amaçlı Üretim Oranı** (%)	Proje Karlılığı		Proje Finansmanında Kullanılan Modeller			
			Milyon TL	%	Finansman Amaçlı Satış Gelirleri (%)	Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı (%)	Hak Sahibi Borçlanma (%)	Belediye Kaynak Aktarımı (%)
Kdp-İst-1	64	70	23,51	39,12	93,95	3,55	2,35	0,15
Kdp-İst-2	135	45	-9,39	-11,98	84,22	8,87	6,58	0,33
Kdp-İst-3	270	45	-26,14	-8,80	87,32	4,65	7,90	0,13
Kdp-İst-4	435	23	-124,48	-45,23	99,82	0,00	0,00	0,18
Kdp-İst-5	3.771	42	-212,57	-5,97	100,00	0,00	0,00	0,00
Kdp-İst-6	4.347	30	59,68	6,06	100,00	0,00	0,00	0,00
Kdp-İst-7	524	64	-1,74	-0,42	99,70	0,00	0,00	0,30
Kdp-İst-8	315	78	-13,35	-8,93	99,14	0,00	0,00	0,86
Kdp-İst-9	1.100	50	-6,54	-0,79	100,00	0,00	0,00	0,00
Kdp-İst-10	193	60	45,45	132,30	100,00	0,00	0,00	0,00
Kdp-İst-11	5.529	16	16,15	0,99	100,00	0,00	0,00	0,00
Kdp-İst-12	1.587	58	-746,86	-39,22	100,00	0,00	0,00	0,00
Toplam	18.270	37	-1002,28	-9,72	99,40	0,20	0,30	0,10

Kaynak: TOKİ İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'ndan alınan kentsel dönüşüm projelerine ilişkin verilerden yararlanılarak tarafımızca oluşturulmuştur.

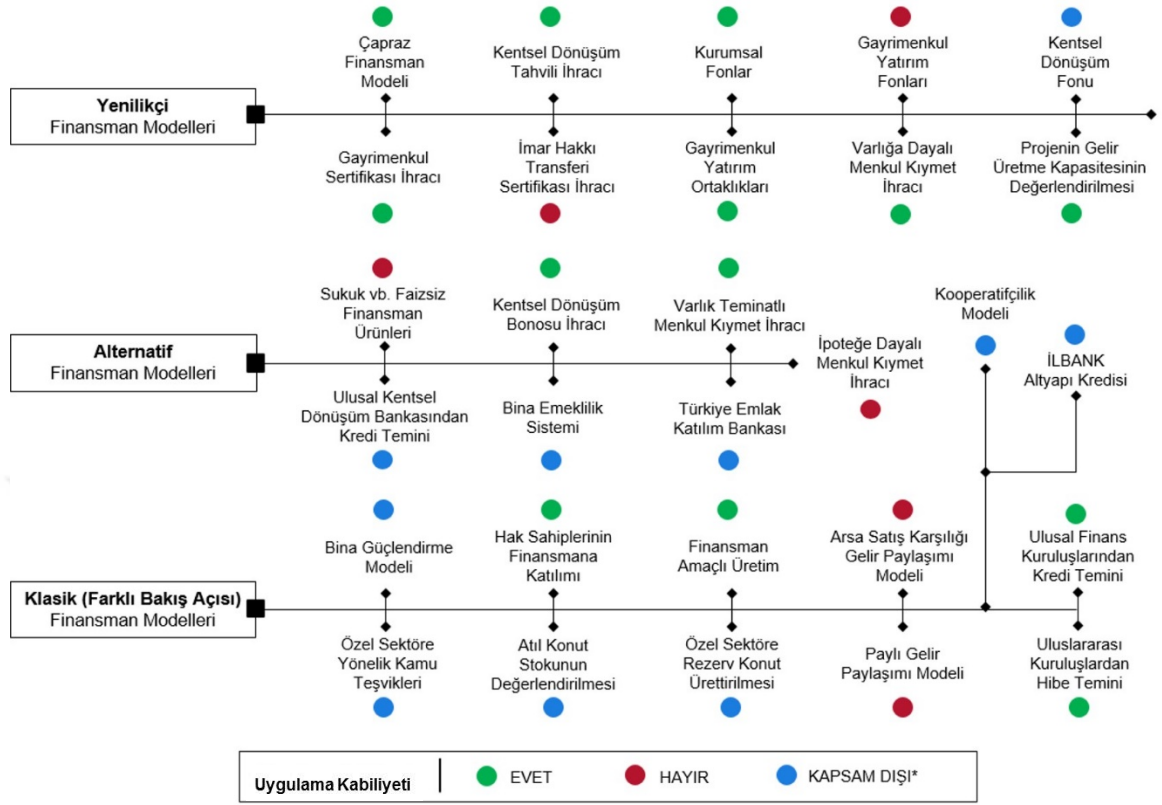
* İlk 6 proje “afet odaklı”, diğerleri “yaşam kalitesi odaklı” kentsel dönüşüm projesidir.

** Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin, mevcut bağımsız birimlere oranıdır.

ii. İrdelenen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Kurgularında Yenilikçi ve Alternatif Modellerin Kullanılma Potansiyeli

İrdelenen kentsel dönüşüm projelerinin tamamında %16 ile %78 arasında değişen oranlarda “finansman amaçlı üretim modeli” kullanılmaktadır. Bunun dışında, kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına yönelik model önerilerinin 12’si de TOKİ’nin kentsel dönüşüm projelerinde kullanılma potansiyeline sahiptir (Bkz. Şekil 5.18):

- Yenilikçi finansman modelleri kapsamında; çapraz finansman, gayrimenkul sertifikası ihracı, kentsel dönüşüm tahvili ihracı, kurumsal fonlardan kaynak temini, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından kaynak temini, varlığa dayalı menkul kıymet ihracı ve projenin gelir üretme kapasitesinin değerlendirilmesi.
- Alternatif finansman modelleri kapsamında; kentsel dönüşüm bonusu ve varlık temnatlı menkul kıymet ihracı ihracı
- Farklı bakış açısıyla yeniden ele alınan klasik finansman modelleri kapsamında; hak sahiplerinin finansmana katılımı ile ulusal ve uluslararası kuruluşlardan kaynak temini



Şekil 5.18: TOKİ'nin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Finansman Modeli Kullanımı

Not: Model önerisi kapsamında ülke ölçeğinde kurumsal ve yasal düzenlemeler ile işlerlik kazanacak olan bu finansman modelleri, TOKİ'nin kentsel dönüşüm projelerinin irdelenmesinde "kapsam dışı" bırakılmıştır.

Bu kapsamda ilk olarak, irdelenen 12 kentsel dönüşüm projesi için "özünde finansman aracı olmasa da proje finansmanına etkileri nedeniyle finansman modeli olarak değerlendirilen" üç temel finansman modelinin etkileri irdelenmiştir.

- Hak Sahiplerinin Finansmana Katılımı

Model önerisinde gerekçe ve detayları açıklandığı üzere, hak sahipleri yani vatandaşlar proje maliyetinin ortalama %10'una dâhil edilmelidir. Bununla birlikte; incelenen 12 kentsel dönüşüm projesinden sadece üçünde (Kdp-İst-1, 2 ve 3) hak sahiplerinin finansmana katılımı (ortalama %5,61) söz konusudur. Bu noktadan hareketle, - ülkenin içinde bulunduğu şartlar ile Covid-19 pandemisi ve sonrası olası ekonomik koşullar da dikkate alındığında- değer esaslı (Kdp-İst-6) ile hasılat paylaşımı (Kdp-İst-10) yöntemiyle uygulanan projeler hariç olmak üzere hak sahiplerinin finansmana katılımının, %10 seviyesine çıkarılabilmesi durumunda;

- Zarardaki dört proje (Kdp-İst-5, 7, 8 ve 9) ise sırasıyla %4,0, %9,6, %1,1 ve %9,2 kara geçerken; zarardaki proje sayısı ise dörde (Kdp-İst-2, 3, 4 ve 12) düşmektedir.
- Projelerin mevcut finansman kurgusuna göre 27,9 milyon TL olan hak sahiplerinin proje finansmanına katkısı, 929,5 milyon TL'ye yükselmektedir.
- Kümülatif olarak 1 milyar TL'lik zarar, 100 milyon TL'ye, %9,72 olan kümülatif zarar oranı da %0,98'e düşmektedir (Bkz. Tablo 5.5).

Bu bulgular, hak sahiplerinin kentsel dönüşüm proje finansmanına adil bir şekilde katılımının sağlanmasının, proje finansmanı açısından taşıdığı kritik önemi göstermektedir. Ancak ülkemizde kentsel dönüşüme yönelik “rant elde etme” algısı değişmedikçe, bu modelin uygulama boyutuna yansıtılmasının hiç de kolay olmayacağı düşünülebilir.

- Projenin Gelir Üretme Kapasitesinden Yararlanılması

TOKİ'nin tek başına yerel yönetimlerle ortaklaşa gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm proje sürecinde gerçekleştirilen yıkım işlemlerinde ortaya çıkan atıklar, talep eden hak sahiplerine bedelsiz olarak kullanılmakta; böylece proje finansmanına destek olarak kullanılabilecek atık malzemeler, proje finansmanı kurgusunda sadece “gider kalemi olarak yer almaktadır. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında kentsel dönüşüm yapılan alandaki yapıların tasfiyesinden ortaya çıkan atıkların (pimapen, demir, kapı ve alüminyum hurdası vb.) gelir kalemine dönüştürülmesi potansiyeli değerlendirilmelidir.

Konuya ilişkin olarak sektörle yapılan görüşmede; binayı yıkmadan hurda maliyetinin net olarak hesaplanamayacağı şerhi konulsa da bir binanın ortalama 5-6 katlı ve her katta çift daire olduğu kabulü ile metrekaşe başına ortalama 8-10 kilogram hurda demiri çıkacağı ve bunun bina bazında parasal karşılığının 35-40 bin TL olacağı ifade edilmiştir²³³. Atay (2019) tarafından yapılan çalışmada ise ülkemizde konutların kentsel dönüşüme tabi tutulması ile geri dönüşümden elde edilecek maliyet kazanımı her bir daire için ortalama 3.900 TL olarak hesaplanmıştır²³⁴. 3.900 TL'nin 2021 yılı güncellemesi 4.980 TL'dir.

²³³ Mehmet Ali BULUT, - Yıkım Mütahhitleri Derneği Başkanı-, a.g.g.

²³⁴ Murat ATAY, “Kentsel Dönüşümde Alternatif Finansman Arayışları; Yeni Bir Model Olarak: Yeşil Binalardan Sağlanan Enerji Verimliliği”, (İstanbul Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Bankacılık ve Finans Ana Bilim Dalı, 2019, Yayımlanmamış Doktora Tezi), s.156.

Yukarıdaki değerler baz alınarak, kentsel dönüşüm kapsamında ortaya çıkacak hurdaların satışından elde edilecek gelirler projeye gelir kalemi olarak dahil edildiğinde;

- Kümülatif olarak 118,6 milyon TL, proje bazında ise 9,9 milyon TL ilave gelir elde edilmektedir.
- Hak sahiplerinin %10 oranında finansmana dahil edilmesiyle kümülatif olarak 1 milyar TL'den 100,7 milyon TL'ye düşürülen zarar (-%0,98); hurda satışlarından elde edilebilecek gelirin (118,6 milyon TL) de proje finansmanına dahil edilmesi ile 17,9 milyon TL kara (+%0,17) çıkmaktadır (Bkz. Tablo 5.5).

- Çapraz Finansman Modeli

Bu model ile proje karlılığı pozitif ve negatif olan uygulamalar birlikte değerlendirilerek; kümülatif olarak proje karlılığının dengelenmesi sağlanabilir. Böylece hem ortak hedefi olan projeler eş güdümlü olarak yürütülebilecek, hem de niteliği gereği zarar etmesi kaçınılmaz olan kentsel dönüşüm projelerinin zararının ne şekilde finanse edileceği, uygulama sürecinin başında ortaya konulmuş olabilecektir.

Çapraz finansman modelinin kullanılması önerisi, irdelenen 12 proje özelinde ele alındığında; proje havuzunda yer alacak projelerin kar ve zarar durumları arasında aşırı fark olmamasına yani proje havuzunun niteliğini bozacak “toksik” nitelikli yani aşırı zararlı projelere yer verilmemesine önem verilmelidir.

Nitekim, sadece hak sahiplerinin %10 oranında finansmana dahil edilmesi ve projenin gelir üretme kapasitesinden yararlanılması ile birlikte; zararda olan sekiz projenin dördü kara geçebilmekte, toplam 1 milyar TL olan kümülatif zarar da 17,9 milyon TL'ye yükselebilmektedir.

Kümülatif olarak elde edilen olumlu sonuca karşılık, Kdp-İst-4 kodlu projede %34,2 zarar, Kdp-İst-12 kodlu proje ise %28,7 zarar; miktar olarak ise iki proje için toplam 640 milyon TL zarar söz konusudur. Dolayısıyla, diğer on proje ile kar ve zarar durumları açısından aşırı fark olan bu iki kentsel dönüşüm projesi, proje havuzunun niteliğini bozacağı için %20'nin üzerinde zararlı bu projelere yer verilmemelidir. Bu durumda, 10 proje için kümülatif olarak 658 milyon TL (%6,38) karlılık söz konusu olmaktadır.

Yukarıda yer verilen üç temel finansman modeli önerisinin irdelenen kentsel dönüşüm projelerinin karlılığına yansması Tablo 5.5'te yer almaktadır.

Tablo 5.5: Üç Finansman Modeli Önerisinin Proje Finansmanına Katkısı

Proje Kodu	Proje Karlılığı				
	Mevcut Proje Karlılık Durumu (%)	Öneri 1 Hak Sahibi Finansmana Katılımı (%)	Öneri 1 + Öneri 2 (Projenin Gelir Üretme Kapasitesi) (%)	Öneri 1+2 Proje Karlılık Durumu (Milyon TL)	Öneri 3 Çapraz Finansman Modeli (%)
Kdp-İst-1	39,12	45,9	46,5	28,0	46,5
Kdp-İst-2	-11,98	-7,8	-6,7	-5,2	-6,7
Kdp-İst-3	-8,80	-6	-5,4	-16,1	-5,4
Kdp-İst-4	-45,23	-35,2	-34,2	-94,1	Proje Havuzu Dışı
Kdp-İst-5	-5,97	4,0	4,7	172,0	4,7
Kdp-İst-6	6,06	6,1	8,9	88,0	8,9
Kdp-İst-7	-0,42	9,6	10,4	42,9	10,4
Kdp-İst-8	-8,93	1,1	2,4	3,6	2,4
Kdp-İst-9	-0,79	9,2	10,1	83,4	10,1
Kdp-İst-10	132,30	132,3	135,9	46,7	135,9
Kdp-İst-11	0,99	11,0	13,2	215,0	13,2
Kdp-İst-12	-39,22	-29,2	-28,7	-546,1	Proje Havuzu Dışı
Toplam	-9,72	-0,98	0,17	17,9	6,38

Sonuç olarak, hak sahiplerinin projelerin finansmana adil katılımının sağlanmasının yanı sıra proje alanlarındaki mevcut yapıların yıkımı esnasında ortaya çıkacak hurdaların satışıyla da irdelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına önemli bir katkı sağlanabilmektedir. Söz konusu iki finansman modeline çapraz finansman modelinin dahil edilmesiyle ise kümülatif proje karlılığının -%9,72'den %6,38'e yükseltilebileceği görülmüştür.

Bununla birlikte, bu üç temel finansman modeliyle proje havuzundaki 10 adet proje için elde edilen %6,38 karlılık oranı, kentsel dönüşüm projelerinde normal karlılık oranının başlangıç sınırı olarak kabul edilen %10 karlılık değerine erişememektedir. Dolayısıyla, bu üç temel önerinin yanı sıra proje karlılığını, normal karlılık oranının başlangıç sınırı olarak kabul edilen %10 karlılık seviyesine çıkarabilmek için farklı finansman modellerinin kullanılması gerekmektedir.

Bu bağlamda; 10 adet projeden oluşması önerilen kentsel dönüşüm proje havuzunun genel işleyişini aksamadan sürdürebilmek amacıyla, aşağıda açıklanan diğer finansman modellerinden de yararlanılması önerilmektedir.

- Gayrimenkul Sertifikası İhracı

Oransal olarak %10 ve miktar olarak 50 milyon TL civarı ve üzerinde karlılığın hedeflendiği büyük ölçekli (binden fazla bağımsız birimin üretileceği) Kdp-İst-6, 9 ve 11 kodlu kentsel dönüşüm projeleri ile %135,9 karlılığın hedeflendiği hasılat paylaşımı yöntemiyle gerçekleştirilen Kdp-İst-10 kodlu kentsel dönüşüm projesi için gayrimenkul sertifikası ihraç edilerek; elde edilecek getiri, proje havuzunda yer alan zararlar sonuculanması öngörülen kentsel dönüşüm projelerine (Kdp-İst-2 ve 3) aktarılabilir.

- Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı

Kentsel dönüşüm projeleri niteliği gereği birçok riski barındırdığı için; kentsel dönüşüm tahvillerinin, devlet tahvillerine göre daha yüksek riskli olarak karşılanması yüksek olasılıktır. Bununla birlikte, %100'ün üzerinde karlılığın hedeflendiği Kdp-İst-10 kodlu proje ile %10 civarı karlılığın hedeflendiği büyük ölçekli (binden fazla bağımsız birimin üretileceği) Kdp-İst-6, 9 ve 11 kodlu kentsel dönüşüm projelerine dayalı olarak ortalama %5-6 getiri sunan 5-10 yıl vadeli kentsel dönüşüm tahvili ihraç edilebilir.

- Kurumsal Yatırım Fonlarından Kaynak Temini

Oransal olarak %46,5 ve miktar olarak ise 28 milyon TL karlılığın hedeflendiği Kdp-İst-1 kodlu “afet odaklı” kentsel dönüşüm projesi için ihraç edilecek gayrimenkul sertifikasının Doğal Afet Sigortaları Kurumu’nun yatırım amaçlı olarak alması sağlanabilir.

Aynı şekilde, %8,9 karlılığın hedeflendiği büyük ölçekli (4.000’den fazla bağımsız birimin üretileceği) Kdp-İst-6 kodlu “afet odaklı” kentsel dönüşüm projesi için ihraç edilecek kentsel dönüşüm tahvilinin de Doğal Afet Sigortaları Kurumu’nun yatırım amaçlı alması sağlanmalıdır.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini

Kdp-İst-6, 9 ve 11 kodlu kentsel dönüşüm projeleri için ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının bir kısmının Emlak Konut GYO tarafından satın alınması sağlanabilir.

- Varlığa Dayalı / Varlık Teminatlı Menkul Kıymet İhracı

TOKİ'nin uzun vadeli mali öngörülerinin kesin bir şekilde olumlu olması ve borçlanma dengesinin iyi yönetilmesine bağlı olarak; 2019 yılı sonu itibari ile TOKİ'nin uzun vadeli ulusal kredi derecelendirme notu TR AAA ve kısa vadeli ulusal kredi derecelendirme notu TR A1 olarak belirlenmiştir²³⁵.

Söz konusu kredi derecelendirme raporuna göre; TOKİ'nin 2018 yılı sonu itibari ile toplam varlıkları 85,3 milyar TL'dir. TOKİ'nin alacaklarının toplamı ise 12,5 milyar TL kısa ve 30,8 milyar TL uzun vadeli olmak üzere toplam 43,3 milyar TL'dir.

Bu bağlamda, konut kredisi veren bankalardan farklı olarak satılan konutlara ipotek koymayan ve alacakları ipoteksiz olan TOKİ, ev sattığı vatandaşlardan kaynaklı alacakları ile arsa satışları ile hasılat paylaşım projelerinin alacaklarını bankaya devrederek VDMK ya da VTMK ihraç etme potansiyelini değerlendirmelidir.

Nitekim, özel amaçlı finansman araçlarıyla alternatif fonlama mekanizmalarını seçme seçeneğine sahip olan TOKİ, 05.12.2019 tarihinde 1 yıl süre ile 2 milyar TL ihraç tavanı ile konut ve işyeri satışlarından kaynaklanan ve Ziraat Bankası aracılığı ile tahsilatları yapılmakta olan taksitli ve sözleşmeye bağlanmış alacakları karşılığında VTMK ihracı gerçekleştirmiştir²³⁶.

- Kentsel Dönüşüm Bonosu İhracı

Kısa vadeli finansman ihtiyacının karşılanması amacıyla, oransal olarak %10 ve miktar olarak 50 milyon TL civarı ve üzerinde karlılığın hedeflendiği büyük ölçekli (binden fazla bağımsız birimin üretileceği) Kdp-İst-6, 9 ve 11 kodlu kentsel dönüşüm projeleri ile %135,9 karlılığın hedeflendiği hasılat paylaşımı yöntemiyle gerçekleştirilen Kdp-İst-10 kodlu kentsel dönüşüm projesi için devlet garantisinin olduğu bono ihracı yapılabilir.

²³⁵ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, Kredi Derecelendirmesi, 2019, http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOK%c4%b0%20Kredi%20Derecelendirmesi_06_11_2019.pdf, (05.09.2020).

²³⁶ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, Varlık Teminatlı Menkul Kıymet (VYMK) İhracı, <https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/VTMK%20%c4%b0hra%c3%a7%20Belgesi.pdf>, (05.09.2020).

- Ulusal ve Uluslararası Finans Kuruluşlarından Kaynak Temini

TOKİ, Türkiye’de yürürlükte olan enerji verimliliğini geliştirme mevzuatına uygun olarak gerçekleştireceği “yeşil mimari” konseptli kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik olarak, 24 Şubat 2016 tarihinde Dünya Bankası’na bağlı IFC ile iş birliği mutabakatı imzalamıştır²³⁷. IFC, “yeşil mimari”²³⁸ konseptine sahip projelere doğrudan uygun koşullara sahip finansman desteği sağlayabildiği gibi; bu nitelikteki projelere finansal destek sağlayan ticari bankaları da uygun koşullara sahip finansman ile destekleyerek, dolaylı katkı sunmaktadır. Örneğin, ülkemizde de Garanti BBVA ve Yapı Kredi Bankası, yeşil binaları uygun koşullarda finanse ederek bu fonu kullanmaktadır.

Söz konusu kaynak temin etme imkânlarının yanı sıra “afet öncelikli” ya da “hassas toplumsal faydanın ön planda olduğu” kentsel dönüşüm projeleri için Avrupa Birliği’nin de “hibe” niteliğinde destek imkânları bulunmakta olup; proje bazında bu finansman kaynaklarından yararlanılma olanakları değerlendirilmelidir.

5.3. Ulusal Kentsel Dönüşüm Hedefinin Maliyeti

Türkiye’de 2011 yılında Van’da yaşanan depremin ardından T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ülke ölçeğinde başlatılan “Ulusal Kentsel Dönüşüm Seferberliği” ile 6,5 milyon konutun 20 yıl içerisinde yıkılıp yeniden yapılacağı ifade edilmiştir²³⁹. 12 Eylül 2019 tarihinde ise “Kentsel Dönüşüm Eylem Planı” açıklanmış ve 5 yılda 1,5 milyon ve 100 bini İstanbul’da olmak üzere yılda 300 bin konutun dönüşümü hedeflenmiştir²⁴⁰.

Her iki kentsel dönüşüm hedefinde, kentsel dönüşüm mali boyutuna yönelik açıklama yer almamakla birlikte; konuyla ilgili farklı kesimler tarafından 2011 yılından 2020 yılı sonuna kadar ulusal kentsel dönüşüm hedeflerinin mali boyutlarına yönelik olarak ön plana çıkan aşağıdaki açıklamalar yapılmıştır.

²³⁷ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, TOKİ Kurumsal Tanıtım Dokümanı, s.83, <http://i.toki.gov.tr/content/entities/main-page-slider/20191011095737969524-pdf.pdf>, (18.03.2020).

²³⁸ Yeşil mimari, içinde yenilenebilir enerji kaynaklarının yer aldığı, suların geri kazanımının sağlandığı, gün ışığından mümkün olduğunca çok yararlanan, güçlü ısı yalıtımının olduğu ve enerjisini kendi üreten ileri teknoloji çevreci yapıları kapsamaktadır.

²³⁹ **T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı**, Kentsel Dönüşümde 50 Soru 50 Cevap, <http://kastamonu.csb.gov.tr/kentsel-donusumde-50-soru-50-cevap-i-5086>, (15.05.2020).

²⁴⁰ **T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı**, Kentsel Dönüşüm Eylem Planı Açıklandı, <https://csb.gov.tr/kentsel-donusum-eylem-plani-aciklandi-bakanlik-faaliyetleri-28602>, (15.05.2020).

Tüm İnşaat Mütahhitleri Federasyonu Genel Başkanı Tellioğlu (2012) tarafından, afet riski altındaki 6,5 milyon konutun dönüşüm maliyeti 350-400 milyar Amerikan Doları olarak açıklanmıştır²⁴¹. Buna göre, beş yılda 1,5 milyon konutun dönüşüm maliyetinin 87,5-100 milyar Amerikan Doları, yılda 300 bin konutun dönüşüm maliyetinin ise 17,5-20 milyar Amerikan Doları olacağı öngörülmektedir.

Cushman & Wakefield'ın (2014) çalışmasında, ülkemizde yenilenmesi gereken 6.7 milyon konutun dönüşümünün yıllık maliyetinin yaklaşık 44 milyar TL (23 milyar Amerikan Doları) olacağı belirtilmiş ancak hesaplamanın yöntemi açıklanmamıştır²⁴². Buna göre, toplam dönüşüm maliyeti 880 milyar TL (460 milyar Amerikan Doları), beş yıllık dönüşüm maliyeti 220 milyar TL (115 milyar Amerikan Doları) olmaktadır.

Tektaş Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Yönetim Kurulu Başkanı Çatalkaya (2019) tarafından, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın açıkladığı yenilenmesi gereken 6,5 milyon konutun dönüşümünün maliyeti, 100 m²'lik bir dairenin maliyetinin 150 bin TL olduğu kabulü ile 900 milyar TL (155 milyar Amerikan Doları); yıllık 300 bin adet konutun dönüşüm maliyeti ise 55 milyar TL (7,75 milyar Amerikan Doları) olarak hesaplanmıştır²⁴³. Buna göre, beş yılda 1,5 milyon konutun dönüşüm maliyeti 275 milyar TL (38,75 milyar Amerikan Doları) olmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı İmamoğlu (2020) ise İstanbul'un kentsel dönüşüm maliyetinin yaklaşık 500 milyar TL (65 milyar Amerikan Doları) olacağını ifade etmiştir²⁴⁴. Ulusal Kentsel Dönüşüm Hedefi kapsamında dönüştürülmesi hedeflenen toplam 1,5 milyon adet konutun 500 bininin İstanbul'da olduğundan hareketle; kentsel dönüşümün ülke ölçeğindeki toplam maliyeti 1,5 trilyon TL (195 milyar Amerikan Doları), beş yılda 1,5 milyon konutun dönüşüm maliyeti 375 milyar TL (48,75 milyar Amerikan Doları), yıllık dönüşüm maliyeti 75 milyar TL (9,75 milyar Amerikan Doları) olmaktadır.

²⁴¹Tahir TELLİOĞLU, "Kentsel Dönüşümün Maliyeti", **Milliyet Gazetesi**, 26 Mart 2012, <https://www.milliyet.com.tr/konut/kentsel-donusum-son-sans-mi-1520118>, (05.03.2020).

²⁴² Toğrul GÖNDEN, Tuğra GÖNDEN ve Dilek PEKDEMİR, **Kentsel Dönüşüm Türkiye Araştırma Raporu**, İstanbul, Cushman & Wakefield Araştırma Yayını, 2014, s.1.

²⁴³ Hakan ÇATALKAYA, "Kentsel Dönüşümün Açık Ara Lideri Türkiye", **Habertürk**, 24.04.2019, <https://www.haberturk.com/kentsel-donusumun-acik-ara-lideri-turkiye-2441650>, (05.03.2020).

²⁴⁴ Ekrem İMAMOĞLU, "İstanbul'un Kentsel Dönüşüm Maliyeti 500 Milyar TL", 23 Kasım 2020, <https://www.emlakgundemi.com.tr/belediye-haberleri/ekrem-imamoglu-istanbul-un-kentsel-donusum-maliyeti-500-h18860.html>, (27.11.2020).

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) Yönetim Kurulu Başkanı Küçüköğlu (2020) ise 1,5 milyon konutun kentsel dönüşümü için kira ve taşınma yardımı ile konut üretimine toplam 308 milyar TL (40 milyar Amerikan Doları) kaynak aktarılmasının gerektiğini ifade etmiştir²⁴⁵. Buna göre, toplam dönüşüm maliyeti 1,2 trilyon TL (160 milyar Amerikan Doları, yıllık dönüşüm maliyeti 60 milyar TL (8 milyar Amerikan Doları) olmaktadır.

Kentsel dönüşümün mali boyutuna ilişkin yapılan söz konusu değerlendirmelerde ortaya konulan parasal değerler, Tablo 5.6’da karşılaştırmalı olarak verilmektedir.

Tablo 5.6: Kentsel Dönüşümün Mali Boyutuna Yönelik Görüşler

Görüş Sahibi (Yıl)	6,5 Milyon Konut (Milyar Dolar)	1,5 Milyon Konut (Milyar Dolar)	300 Bin Konut (Milyar Dolar)
Telliöğlu (2012)	350 – 400	87,5 - 100	17,5 – 20
Gönden, Gönden, Pekdemir (2014)	460	115	23
Çatalkaya (2019)	155	38,75	7,75
İmamoğlu (2020)	195	48,75	9,75
Küçüköğlu (2020)	160	40	8
Ortalama	269	67,25	13,45

Kentsel dönüşümün mali boyutuna yönelik görüşler değerlendirildiğinde; maliyetin genel olarak yapı inşaat maliyetine dayandırıldığı görülmektedir. Diğer taraftan, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen 2011 tarihli Ulusal Kentsel Dönüşüm Seferberliği ile 2019 tarihli Ulusal Kentsel Dönüşüm Eylem Planı’nın mali boyutunu bilimsel olarak irdeleyen bir çalışma ise bulunmamaktadır.

Bu noktadan hareketle, kentsel dönüşümün bütüncül mali boyutunu ortaya koymak amacıyla, 12 Eylül 2019 tarihinde kamuoyuna açıklanan “Ulusal Kentsel Dönüşüm Eylem Planı” için çeşitli veri ve kabullere dayalı olarak maliyet hesaplaması yapılmıştır. Elde edilen sonuçlara göre, 2021 yılından itibaren yılda ortalama 397 milyar TL (49 milyar Amerikan Doları) ve toplam 1 trilyon 985 milyar TL (247 milyar Amerikan Doları) finansmana gereksinim duyulacaktır (Bkz. Tablo 5.7).

²⁴⁵ Tayfun KÜÇÜKOĞLU, “Kendi Kaynaklarımızı da Zorlamamız Gerekıyor”, **Habertürk**, 25 Kasım 2020, <https://www.haberturk.com/8-stk-dan-deprem-bildirisi-kentsel-donusume-tesvik-gelsin-2881592-ekonomi>, (27.11.2020).

Tablo 5.7: Ulusal Kentsel Dönüşüm Eylem Planı İçin Maliyet Öngörüsü

TEMEL VERİLER	KABULLER	DEĞERLER					
Beş Yıl İçinde Dönüşümü Hedeflenen Toplam Konut Sayısı	1	1.500.000					
Dönüşüme Konu Toplam İnşaat Alanı (m ²)	-	225.000.000					
Dönüşüme Konu Konut Brüt Alanı (m ²)	2	150.000.000					
Dönüşüme Konu Konut Ortak Kullanım Alanı (m ²)	3	22.500.000					
Dönüşüme Konu Müştemilat Alanı (m ²)	4	37.500.000					
Dönüşüme Konu İşyeri Brüt Alanı (m ²)	5	15.000.000					
2021-2025 Dönemi İçin Tahmini Ortalama Enflasyon (%)	6	8,00	6,00	4,90	4,90	4,90	-
YILLARA GÖRE TAHMİNİ MALİYET KALEMLERİ	7	2021	2022	2023	2024	2025	Toplam
(1) Kıymet Takdir Bedeli (Milyar TL)	8	72,2	76,5	80,3	84,2	88,3	401,5
Tapulu Yapılar İçin Toplam Kıymet Takdir Bedeli	9, 10, 12	43,5	46,1	48,3	50,7	53,2	241,8
Gecekondular İçin Toplam Kıymet Takdir Bedeli	11, 12	28,7	30,4	32,0	33,5	35,1	159,7
(2) Yıkım ve Enkaz Nakliye Bedeli (Milyar TL)	13, 14, 15	2,1	2,2	2,4	2,5	2,6	11,8
(3) Kira ve Taşınma Yardımı Bedeli (Milyar TL)	16, 17	13,5	14,4	15,0	15,8	16,5	75,2
(4) İnşaat Maliyeti (Milyar TL)	-	155,9	165,3	173,4	181,9	190,8	867,3
Konut ve İşyeri İnşaat Maliyeti	18, 19, 20	124,7	132,2	138,7	145,5	152,6	693,7
Diğer (Donatı, Peyzaj Düzenleme, Şev Stabilize vb.) İnşaat Maliyeti	21	31,2	33,1	34,7	36,4	38,2	173,6
(5) Diğer Maliyet (Milyar TL)	-	112,9	119,6	125,5	131,7	138,1	627,8
Kamulaştırma Maliyeti	22	73,2	77,5	81,3	85,3	89,5	406,8
Müşavirlik, Uzlaşma vb. Maliyeti	23	7,3	7,7	8,1	8,6	8,9	40,6
Finansman Maliyeti ve Öngörülemeyen Diğer Maliyetler	24	34,4	34,4	36,1	37,8	39,7	180,4
Toplam Finansman İhtiyacı (1+2+3+4+5) (Milyar TL)	-	356,6	378,0	396,5	416,0	436,3	1.983,4
2021-2025 Dönemi İçin Amerikan Doları Kur Tahmini	25	7,68	7,88	8,02	8,20	8,38	-
Toplam Finansman İhtiyacı (1+2+3+4+5) (Milyar Amerikan Doları)	-	46,4	48,0	49,4	50,8	52,1	246,7

Tablo 5.7'deki hesaplamalarda kullanılan kabuller:

- (1) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2019'da ilan edilen hedef değerdir.
- (2) Konutlar için ortalama brüt alan 100 m² olarak alınmıştır.
- (3) Ortalama konut brüt alanının %15'i kadar ortak kullanım alanı (merdiven boşluğu, apartman holü vb.) söz konusudur.
- (4) Toplam konut alanının %25'i kadar müştemilat vb. yapı eklenti alanı söz konusudur.
- (5) Kentsel dönüşümüne konu konut alanlarında, toplam konut alanının %10'u kadar işyeri söz konusudur.
- (6) Yeni Ekonomi Programı'nın 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin enflasyon tahmini; 2024 ve 2025 için ise 2023 yılı hedefi kabul edilmiştir.
- (7) 2022 ve sonraki yıllar için yıllık maliyet kalemlerine, 2021-2025 dönemine ilişkin tahmini ortalama enflasyon oranında artış uygulanmıştır.
- (8) Kentsel dönüşümüne konu yapıların %50'si tapulu ve %50'si gecekondur niteliğindedir.
- (9) Tapulu konut yapıları için www.gaboras.com.tr adresindeki Kasım 2020 ayına ait il bazlı m² konut satış değerlerinin ortalaması (1.950 TL/m²) alınmıştır.
- (10) Tapulu işyeri yapıları için www.gaboras.com.tr adresindeki Kasım 2020 ayına ait il bazlı m² işyeri satış değerlerinin ortalaması (3.750 TL/m²) alınmıştır.
- (11) Gecekondular için T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 Yılında 3A, 3B ve 4A Sınıf Yapılar için belirlediği ortalama birim maliyet değerleri (1.367 TL/m²) kullanılmıştır.
- (12) Müştemilatlar için T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 Yılında 1A ve 1B Sınıf Yapılar için belirlediği ortalama birim maliyet değerleri (260 TL/m²) kullanılmıştır.
- (13) Yapıların %50'si "betonarme", %50'si ise "yığma/kâgir" olarak alınmıştır.
- (14) Yıkım maliyeti hesabında betonarme yapılar için 50 TL/m², yığma yapılar için ise 25 TL/m² değeri kullanılmıştır.
- (15) Enkaz nakliye maliyeti hesabında 6 TL/m² değeri kullanılmıştır.
- (16) Konut başına 3 yıl boyunca "aylık kira yardımı" ve bir kereye mahsus olmak üzere iki aylık kira yardımı bedeli kadar "taşınma yardımı" yapılacaktır.
- (17) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın en son ilan etmiş olduğu 2019 Yılı İl Bazlı Ortalama Kira Yardımı Tutarı (1.000 TL/ay), her yıl enflasyon oranında arttırılmıştır.
- (18) Mevcut brüt alan büyüklüğü kadar konut ve işyeri üretilecektir.
- (19) Maliyete esas inşaat alanı hesabında, brüt konut ve işyeri alanının %25'i kadar "yapı ortak kullanım alanları" ile %15'i kadar "teknik hacim alanı" eklenmiştir.
- (20) Konut ve işyerleri için ortalama birim inşaat maliyeti 2.500 TL/m² olarak alınmıştır.
- (21) TOKİ ve kentsel dönüşüm projesi uygulayan diğer kurum temsilcileriyle yapılan görüşmeler neticesinde, inşaat maliyetinin %25'i alınmıştır.
- (22) TOKİ ve kentsel dönüşüm projesi uygulayan diğer kurum temsilcileriyle yapılan görüşmeler neticesinde, toplam maliyetin %30'u alınmıştır.
- (23) TOKİ ve kentsel dönüşüm projesi uygulayan diğer kurum temsilcileriyle yapılan görüşmeler neticesinde, toplam maliyetin %3'u alınmıştır.
- (24) TOKİ ve kentsel dönüşüm projesi uygulayan diğer kurum temsilcileriyle yapılan görüşmeler neticesinde, toplam maliyetin %10'u alınmıştır.
- (25) Yeni Ekonomi Programı'nın 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin Amerikan doları kuru tahmini; 2024 ve 2025 için ise son 3 yılın ortalama artış oranı (%2,19) esas alınmıştır.

Tablo 5.6 ile Tablo 5.7 birlikte değerlendirildiğinde, kentsel dönüşümün mali boyutuna yönelik olarak sadece inşaat maliyeti baz alınarak yapılan açıklamalarda ifade edilen yıllık 300 bin konutun ortalama dönüşüm maliyeti olan 13,45 milyar Amerikan Doları'nın (Bkz. Tablo 5.6); hak sahiplerinin arsa, bina vb. varlıklarının toplam kıymet takdir bedeli, yıkım ve enkaz nakliye bedeli, kira ve taşınma yardımı ödemesi, olası kamulaştırma maliyeti, konut ve işyeri inşaat bedelinin haricinde yapılması gereken donatı ve peyzaj düzenlemeleri ile arazinin durumuna göre olası şev stabilize vb. kaynaklı ilave inşaat maliyeti, müşavirlik hizmet bedeli, uzlaşma sürecine yönelik ofis kurulum ve işletim vb. maliyetler, projeye tahsis edilecek mali kaynağın finansman maliyeti ile kentsel dönüşüm yapan kurum temsilcilerin ifade ettiği öngörülemeyen diğer maliyet unsurları gibi kentsel dönüşümün maliyeti bütüncül olarak ele alındığında, 49,34 milyar Amerikan Doları'na (Bkz. Tablo 5.7) yükseleceği görülmektedir.

Nitekim tarafımızca yapılan hesaplamalara göre yıllık olarak inşaat maliyeti ortalama 170 milyar TL iken; kentsel dönüşümün yukarıda bahsedilen diğer maliyet kalemleri de hesaba katıldığında 397 milyar TL'ye yükselmektedir. Dolayısıyla, kentsel dönüşümün finansman ihtiyacının belirlenmesinde; kentsel dönüşümdeki tüm maliyet unsurlarının göz önünde bulundurulması önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, yapılan maliyet tahmini çalışması, çıkış noktası itibari ile kullanım ömrünü tamamlamış ve bu bağlamda deprem riski açısından tehlike arz eden yapıların dönüşümüne yöneliktir. Bu bağlamda, kentsel dönüşümün mali boyutunu tam olarak ortaya koyabilmek için diğer kentsel dönüşüm türlerinin de dikkate alınması gerekmektedir. Ancak, buna yönelik verilerin elde edilebileceği veri tabanı bulunmamaktadır.

Bu noktadan hareketle, genel bir perspektif sunulabilmesi için ülkemizde incelenen kentsel dönüşüm projelerinin yaklaşık dörtte üçünün (%77) “afet odaklı”, dörtte birinin ise diğer kentsel dönüşüm türlerinden olması baz alınarak çıkarım yapılmıştır. Buna göre, önümüzdeki beş yıllık dönemde ülkemizde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projeleri açısından da benzer bir tablonun olacağı kabul edilmiştir. Ülkemizde incelenen afet odaklı kentsel dönüşüm projelerinin dışındaki kentsel dönüşüm projelerinin ortalama alan büyüklüğü 865 bin m², Yİ-ÜFE ile güncellenmiş ortalama birim maliyeti ise 15.000 TL/m² civarındadır. Buna göre, afet odaklı dışındaki kentsel dönüşüm projelerinin, 2021-

2025 dönemi enflasyon beklentileri de göz önünde bulundurularak tahmini toplam maliyeti 15,6 milyar TL (1,9 milyar Amerikan Doları) olarak hesaplanmıştır.

Özetle, önümüzdeki 5 yıllık dönemde Türkiye ekonomisinin içinden geçtiği zorlu süreç ve Covid-19 pandemisinin etkisiyle zorlaşan ekonomik koşullarda bu tip projelerde artış olmasa da projelerin aynı boyutlarda tekrarlanabileceği kabulüyle, ülkemizde gerçekleştirilmesi gereken kentsel dönüşüm projeleri için gereken bütçe toplamda 2 trilyon TL'ye (yaklaşık 250 milyar Amerikan Doları), yıllık bazda ise 400 milyar TL'ye (50 milyar Amerikan Doları) yükselmektedir. Böylece, önümüzdeki 5 yıllık süreçte yapılması gereken/öngörülen kentsel dönüşüm uygulamaları için gereken tahmini yıllık finansman gereksinimi 50 milyar Amerikan Doları olup; 753 milyar dolar olan Türkiye'nin 2019 yılı milli gelirinin %6'sına karşılık gelmektedir.

Bu noktada vurgulanması gereken önemli hususlar ise; Covid-19 pandemisiyle makro ölçekte iç talepteki düşüş eğilimine bağlı olarak ekonomide yavaşlama, mezo ölçekte gayrimenkul ve inşaat sektörlerinde yaşanmakta olan finansman temini sorununda derinleşme, mikro ölçekte ise faaliyetlerin sürdürülebilmesi için kritik önemde olan nakit akışında aksama risklerinin artmasıdır. Söz konusu risk artışları, paranın maliyetinin artması riskini yükselterek ulusal kentsel dönüşüm hedefinin mali boyutunun artmasına neden olacaktır.

5.4. Kentsel Dönüşümün Ekonomiye ve Finans Sektörüne Muhtemel Etkileri

Ulusal Kentsel Dönüşüm Hedefi doğrultusunda önümüzdeki 5 yıllık süreçte 1,5 milyon konutun dönüşümü için tahmini toplam finansman gereksinimi daha önce ifade edildiği gibi 250 milyar Amerikan dolarıdır. Söz konusu uygulamanın inşaat faaliyetinin yanı sıra beyaz eşya, mobilya, ev tekstili gibi çok sayıda bağlı iş kolunu da ilgilendirdiği ve beslediği dikkate alındığında; piyasada çarpan etkisiyle kentsel dönüşüm uygulamasının geniş kapsamlı ekonomik boyutu yaklaşık 2,5-3 trilyon Amerikan dolarına ulaşabilecektir²⁴⁶.

Kentsel dönüşüm alt sektörler bazında özellikle çimento, demir çelik, inşaat yapı malzemeleri gibi iş kolları için önemli fırsatlar sunarken; gayrimenkul, finansal hizmetler,

²⁴⁶ Çalışma kapsamında sektör uzmanlarıyla yapılan mülakatlarda, piyasa çarpan etkisinin ortalama 10 – 12 kat olduğu ifade edilmiştir.

lojistik ve çeşitli imalat sektörlerine sunduğu olanaklar ile de gayri safi yurtiçi hasıla ve kişi başına düşen gelir üzerinde olumlu etkiye sahiptir. Üretim sonrası süreçte ise kentsel dönüşümün konut arzını arttırması, kentsel dönüşümün konut piyasası üzerindeki en temel olumlu katkısıdır. Nitekim, inşaat sektörü özelinde yapılan araştırmalar, inşaat sektörünün gelişmesiyle 200'e yakın alt sektörün de geliştiğini göstermektedir²⁴⁷.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile beş yılda toplam 1,5 milyon konutun yıkımı, yeniden yapımı, onarımı, taşınması aşamalarında ciddi bir istihdam talebi oluşacak olması, istihdam piyasasında hareketlenmeye neden olacaktır. Niteliği gereği emek-yoğun ve çoğunluğu kalifiye olmayan çok sayıda (diğer sektörlerle kıyasla iki kat daha fazla) işgücüne ihtiyaç duyan inşaat projeleri ile işsizlik sorununun çözümüne doğrudan katkı sağlanabileceği gibi, kentsel dönüşümün özellikle inşaat sektörünün hazır beton, boya, elektrik malzemeleri gibi alt sektörlerine getirdiği tedarik talepleri ile de dolaylı olarak istihdam edilen kişi sayısı artacaktır.

Özetle kentsel dönüşüm; ekonomik aktivite yoğunluğu ile ticari hareketliliği sağlama, istihdam artışı ile istihdama sunulan gelir ve nitelikli çevre koşullarıyla sosyo-ekonomik refahı geliştirme, aynı zamanda nitelikli yaşam alanlarının oluşturulması ile kentsel değer artış gibi çok sayıda olumlu etkiye sahiptir²⁴⁸.

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılacak yıkım sırasında çıkan malzemelerin geri dönüşümünün yapılarak, geri dönüşümü yapılan malzemelerin yeni yapılarda kullanılması ya da çağdaş standartlara sahip yeni yapılardan sağlanacak enerji tasarrufu da kentsel dönüşümün ekonomiye olumlu etkileri arasındadır. Örneğin, Atay (2019) çalışmasında; mevcutta yenilenmesi gereken 7,5 milyon konutun kentsel dönüşüm kapsamında yeşil binalara dönüştürülmesi (yalıtım sağlanması) sonrasında, bugünkü değerlerle yıllık 12 milyar TL enerji tasarrufu sağlanacağını hesaplamıştır²⁴⁹.

Kentsel dönüşümün yukarıda belirtilen olumlu etkilerine karşılık; ülkemizde ekonomik koşullarda belirsizliklerin yoğun olarak hissedildiği 2020 yılına kadar kentsel dönüşüm faaliyetleri ağır da olsa devam etmesine rağmen, 2020 yılı itibarıyla kamu desteği

²⁴⁷ DOĞANER ve ÖZDEMİR, a.g.m., s.129.

²⁴⁸ Feyzullah YETGİN, **Kentsel Yenilemenin Yönetimi: Makro ve Mikro Perspektif**, Birinci Baskı, İstanbul, Turkuvaz Kitap, 2019, ss.114-115.

²⁴⁹ ATAY, a.g.t., s.163.

olmayan çalışmalar çok yavaşlamış, yeni projelerin başlama tarihleri ise ertelenmiştir. Covid-19 pandemisinin ülke ekonomisinde neden olduğu olumsuzluk ve belirsizlikler, nakit akışlarını uzun vadeye yayamayan firmaların iflas riskini arttırmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları yüksek maliyet gerektiren projeler olduğu için ihtiyaç duyulan finansal kaynağın en uygun maliyetle temin edilmesi ve projenin kendini finanse eden bir yapıda kurgulanması kritik önemdedir. Buna karşılık, uygulamada sıkıntı en çok finansman temininde yaşanmaktadır. Dolayısıyla finans sektörünün, kentsel dönüşüm için ihtiyaç duyulan finansmanı para ve sermaye piyasaları aracılığı ile kaynak temininde çeşitlilik imkânı sunarak sağlaması oldukça önemlidir. Aynı şekilde kentsel dönüşümün de finansal piyasalarda derinliği ve çeşitliliği arttırmada etkin bir işlev üstlenmesi kritik önemdedir.

Diğer yandan; kentsel dönüşümde iş hacmindeki artış, kredi talebini ya da uygulama için gereken makine ve teçhizatın finansal kiralama (leasing) yöntemi ile temin edilmesi talebini arttırarak finansal piyasaların/kurumların iş hacmini olumlu yönde etkilemektedir. Örneğin kentsel dönüşümün yoğunlaştığı dönemlerde, bankacılık sektöründe kredi hacimlerinde artış yaşanmaktadır. Nitekim ülkemizdeki konut satışlarının yaklaşık dörtte birinin ipotekli konut finansmanı ile finanse edildiği dikkate alındığında; kentsel dönüşümün belli bir ölçüde konut kredisi hacmini artırdığı söylenebilir²⁵⁰.

Buna ilave olarak, ülkemizde kullanılan inşaat kredisi hacmindeki artışın bir kısmı da kentsel dönüşümün etkisine bağlanabilir. Dolayısıyla, kredi hacmi ile ekonomik büyüme arasındaki (genelde) doğrusal ilişki nedeniyle, kentsel dönüşümün kent/ülke ekonomisine özellikle büyüme açısından olumlu katkılarının olduğu söylenebilir. Bununla birlikte, inşaat ekonomisine dayalı borç yükünün artışının çeşitli risk artışlarına neden olabildiği de göz önünde bulundurulmalıdır. Diğer yandan döviz kurlarının istikrarsız oluşu ve TL'nin değer kaybı sektörün girdi maliyetini yükseltebilecektir.

Konu sermaye piyasası özelinde ele alındığında ise kentsel dönüşümün etkin kurgulanması durumunda; inşaat, çimento, demir-çelik sektörlerindeki firmaların uzun vadeli finansman imkanına kavuşmalarının yanı sıra kârlılıkları ve temettü verimlilikleri

²⁵⁰ **TÜİK**, Konut Satış İstatistikleri Eylül 2020, <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33884>, (05.11.2020).

artacağından, yabancı yatırımcıların bu hisselerle yoğunlaşacağı ve bu durumun sermaye piyasasına önemli katkı sağlayacağı öngörülebilir. Diğer taraftan; özellikle inşaat, çimento, demir-çelik sektörlerinde bulunup da halka arz olmayan firmaların da sektördeki gelişmeyle birlikte halka arzlarında artış görülebilecektir.

Kentsel dönüşümün finans sektörüyle ilişkisi, günümüz itibari ile yaşanmakta olunan olumsuz etkiler bağlamında ele alındığında; ekonomide dış ve iç talepteki azalmalar sonucu gayrimenkul ve inşaat sektörlerinde ortaya çıkması muhtemel finansman sorunları faaliyetlerin sürdürülebilmesi için kritik önemde olan nakit akışlarında aksamalar ile kredi geri ödeme sorunlarını başlatabilecektir.

Bu olumsuz tablonun gerçekleşmesi durumunda ise sorun bankacılık sektörüne de yansarak, bankaların kredi risk oranının yükselmesine, takipteki kredilerin oranının artmasına ve zararlarının artmasına yol açabilecektir. Böyle bir olumsuz sürecin yaşanma olasılığındaki artış dahi; kredi faizlerinin yükselerek, paranın maliyetinin artması riskini yükseltecektir.

Kentsel dönüşümün ayrıca sigorta sektörünü de olumlu yönde etkileyeceği ve sektörün ürettiği poliçe ve primi arttıracığı öngörülebilir. Yenilenen binalar, bireyler tarafından doğal afetlere karşı daha fazla sigortalanacak ve yeni binaların artan değeri prim artışına da sebep olacaktır.

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm ekonomik ve sektörel gelişim üzerinde çok farklı boyutlarda etkili olup; uygulamalarda içsel ve/veya dışsal faktörlere bağlı olarak ortaya çıkan başarı ya da başarısızlık, birçok açıdan hem ekonominin genel dengelerini hem sektörel bazdaki gelişimleri hem de finansal piyasaları etkilemektedir. Bu özelliği ile kentsel dönüşüm, bir kentleşme politikası aracının olmasının ötesinde; sürdürülebilir ekonomik kalkınmanın da temel belirleyicileri arasındadır.

SONUÇ

Kentsel dönüşüm, gecekondulu ya da yıkım riski yüksek yapıların bulunduğu bölgelerde yıkıp yenilemek olarak ifade edilen kentsel yenileme, tarihi öneme sahip bölgelerde kentsel koruma, yetersiz alt ve üst yapı özelliklerine sahip bölgelerde yapılan kentsel sağlıklaştırma ya da köhneleşmiş yerlerin yaşanılabilir hale getirilmesi anlamında kentsel yeniden canlandırma gibi çok sayıda kavramı içeren kapsamlı ve bütünleşik eylemler bütünüdür.

Günümüz kentleşme problemlerinin başında yer alan kırdan kente ya da kentten kente yoğun göç hareketi ile kentlerde ortaya çıkan sağlıklı bir çevrede yaşam için gerekli koşulları sağlayamayan niteliksiz alanların yanı sıra, başta deprem olmak üzere afet riskleri açısından tehlike arz eden çok sayıda sorunlu yerleşim alanlarının varlığı kentsel dönüşümün önemini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm, her bir kentin kendine has özelliklerine göre değişim gösterse de kentlerin sürdürülebilir bir şekilde geliştirilmesine yönelik olarak yıpranmış, bozulmuş veya ekonomik, sosyal ve yapısal olarak çöküntü alanı haline gelmiş kent parçalarının iyileştirilmesini amaçlamaktadır.

Niteliği gereği genellikle yüksek maliyet gerektiren kentsel dönüşüm uygulamalarında ihtiyaç duyulan finansal kaynağın en uygun maliyetle (düşük faiz ve uzun vade) temin edilmesi ve projenin kendini finanse eden bir yapıda kurgulanması kritik önemde olmakla birlikte; uygulamada en çok finansman konusunda sorun yaşanmaktadır.

Diğer taraftan, kentsel dönüşümün finansmanı tek bir finansman modeliyle çözülebilecek kadar basit değildir. Nitekim kentsel dönüşümün finansmanında; yerel/merkezi hükümetin fon ve teşviklerle destek vermesi, özel sektörün finansmanda etkin rol üstlenmesi, yerel halkın uygun koşullarda borçlandırılması ve proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyeri üretilmesinin yanı sıra para ve sermaye piyasasına dayalı finansman modelleri de kullanılmakta ya da kullanılması gündeme getirilmektedir.

Tez çalışmasında, “20 yıl içerisinde ülke genelinde 6,5 milyon konutun dönüşümünün sağlanması” şeklinde ifade edilen Türkiye’nin ulusal kentsel dönüşüm politikasının, ekonomik belirsizlik ve kriz koşullarında aksamadan ve etkin bir şekilde

sürdürülebilmesi için yenilikçi ve alternatif finansman modellerini içeren finansman modeli önerisinin geliştirilmesi amaçlanmıştır.

Tez süreci içerisinde tüm Dünya gibi ülkemizi de etkileyen Covid-19 pandemisinin ekonomi üzerinde görülmeye başlanan olumsuz etkileri, ülkemizde önümüzdeki süreçte gerçekleştirilmesi gereken kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik belirsizlik koşullarında nasıl finanse edilebileceği hususunun somut bir vaka üzerinden irdelenmesi açısından fırsat sunmuştur. Bu nedenle, Covid-19 salgın süreci ve ekonomik etkileri de tez kapsamına dâhil edilerek; ulusal yazına bu konuda ilk olma niteliğinde katkı sağlaması da hedeflenmiştir.

Diğer taraftan; ülkemizde kentsel dönüşümün finansmanı konusuna odaklanan çok az sayıdaki bilimsel nitelikli kaynak çalışmada ya uygulamanın özel sektör bileşeni olan gayrimenkul/inşaat sektörüne ya da “gayrimenkul sertifikası” gibi belli finansman modellerine odaklanılmaktadır. Tez çalışması bu niteliği ile kentsel dönüşümün finansmanı konusunda ulusal yazına farklı ve bütüncül bir bakış açısıyla yeni bir katkı sunmaktadır.

Tez kapsamında, kentsel dönüşüm gibi çok aktörlü ve çok boyutlu bir konuda geleceğe yönelik olumsuz beklentiler perspektifinde model geliştirme konusuna odaklanıldığı için birbiriyle iç içe geçmiş durumdaki geniş yelpazedeki fikirlerin sürece dâhil edilmesi kritik önemdedir.

Bu noktadan hareketle tezde; belirlenen amaca ulaşmaya yönelik beş temel noktaya cevap aranmıştır.

Tezde ilk olarak “kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik kavramsal ve teorik çerçevede finansman modellerinin yeri” sorgulanmıştır. Bu kapsamda, literatürde kentsel dönüşüm kavramının tanımı, uygulama türleri ve ortaklık modelleri konusunda genel bir çerçeve ekseninde uzlaşa sağlanmış olmakla birlikte; kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına yeterince odaklanılmamasının sonucu olarak, finansmanın önemi vurgulanmasına rağmen, finansman modelleri konusunda genel bir çerçevenin oluşturulamadığı görülmüştür. Bu bağlamda çalışma kapsamında, kentsel dönüşümün finansmanında kullanılan ve kullanıma potansiyeli olan finansman modellerine yönelik olarak ilk kez kapsayıcı bir sınıflandırma yapılmıştır.

Kentsel dönüşümle ilgili konularda hazırlanmış olan tez ya da makalelerin tamamına yakınında hem yurt içinden hem de yurt dışından uygulama örnekleri verilmekle birlikte; kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına yönelik sistematik ve detaylı irdelemelerin yapılmadığı görülmektedir. Örneğin ya kentsel dönüşümün öncü ülkeleri olan ABD, İngiltere, Japonya, Fransa ve Almanya gibi ülkelerin kentsel dönüşüm politikaları (finansman boyutuna yüzeysel değinilerek) genel hatlarıyla açıklanmakta ya da yurt dışında ya da ülkemizde az sayıda ve bilinirliği çok yüksek olan aynı kentsel dönüşüm projeleri örnek olarak verilmektedir.

Bu kapsamda, tezde ikinci olarak “Dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılan finansman modelleri, uygulandıkları ülkelerin gelişmişlik düzeyi ve uygulandıkları dönem gibi faktörlerin yanı sıra uygulama sürecinde ekonomik kriz yaşanmışsa, bu koşullarda finansmanda farklılaşma olup olmadığı” sorgulanmıştır.

Bunun için tanımlanan özgün bir metodolojik kurgu dâhilinde Dünyada 50’nin üzerinde ülkeden incelemeye değer somut ayırt edici özelliklere sahip 105 kentsel dönüşüm projesi analiz edilmiştir. Elde edilen bulgulara göre, incelenen kentsel dönüşüm projelerinin %65’inde klasik ve yenilikçi finansman modelleri birlikte kullanılmakta olup; 1980 öncesinde %50 olan proje finansmanında en az bir “yenilikçi” model kullanan kentsel dönüşüm proje oranının, 1980 sonrası dönemde %80’e yükseldiği tespit edilmiştir. Diğer taraftan; ekonomik krizlerden etkilenen kentsel dönüşüm projelerinde maliyet artışı, harcamaların kesintiye uğraması, hedeflenen satış gelirlerinin azalması, proje sürecinin yavaşlaması şeklinde sonuçlar ortaya çıkmakla birlikte; bu dönemlerde kamu öncülüğünde farklı yenilikçi finansman modellerinin kullanımında artış yaşandığı görülmüştür.

Tezde üçüncü olarak, Dünya örneklerinin incelemesinde kullanılan yöntem ile “Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılan finansman modellerinin, uygulandıkları dönemin yanı sıra uygulama sürecinde ekonomik kriz yaşanmışsa, bu koşullarda finansmanda farklılaşıp farklılaşmadığı” konusu irdelenmiştir.

Bu kapsamda, ülkemizin farklı kentlerinden 71 kentsel dönüşüm projesi; tezin konu başlıklarıyla ilişkili olacak şekilde hem şehircilik açısından hem de finansman açısından detaylı olarak incelenmiştir.

Dünya’da incelenen kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi, ülkemizde incelenen kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında da tek bir kaynağın kullanım oranı oldukça düşük seviyede olmakla birlikte; yurt dışı örneklerinden farklı olarak, ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında “yenilikçi finansman modeli” olarak tanımlanan modellerin tercih edilme oranı %38 gibi oldukça düşüktür. 2012 tarihli 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile tesis edilen “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı’ndan kaynak temini” finansman modeli hariç tutulduğunda, ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında gerçek anlamda yenilikçi ve alternatif finansman modeli neredeyse hiç kullanılmamaktadır.

Toplam 176 kentsel dönüşüm projesi (ulusal ve uluslararası) ilk kez bu kadar çok sayıda ve geniş yelpazedeki kentsel dönüşüm projesi özgün bir metodoloji dahilinde bir arada ve karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Tezin bu yönüyle, literatüre önemli bir katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Ülkemizde önümüzdeki süreçte gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında teoride tanımlanan ve Dünya örneklerinde sıklıkla tercih edilen yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılma potansiyeline dair paydaş görüş ve önerilerinin alınması da kritik önemdedir.

Bu bağlamda tezde, “Ülkemizde kentsel dönüşüm sürecinde doğrudan ya da dolaylı olarak yer alan farklı sektörlerden paydaşlara göre kentsel dönüşümün finansmanında yenilikçi ve alternatif modellerin kullanılma potansiyelinin varlığı” sorgulanmıştır.

Dünyadan ve ülkemizden kentsel dönüşüm proje örneklerinin incelenmesinde olduğu gibi bu çalışma için de geliştirilen özgün bir metodolojik kurgu dâhilinde 142’si mülakat ve 373’ü anket yöntemiyle olmak üzere ülke genelinden toplam 515 kurum temsilcisinin konuya dair görüş ve önerileri alınmıştır.

Ülkemizdeki 81 ilin 78’inden geri bildirimin alınabildiği çalışmadan elde edilen bulgulara göre, görüş belirtenlerin %96’sı kentsel dönüşümde geline aşama itibari ile proje finansmanı açısından bir tıkanma yaşandığını; %70’i ise önümüzdeki dönemde Covid-19 pandemisinden ülke ekonomisi olumsuz etkilenirse, bu sorunun daha da artacağını vurgulamıştır. Kentsel dönüşüm deneyimi olan kurumların %62’si son beş yılda

başlattıkları kentsel dönüşüm uygulamalarında finansman temini ve/veya proje maliyetinde artış şeklinde zorluklarla karşılaşmış; %56'sının ise başlattıkları kentsel dönüşüm projelerinin en az biri kesintiye uğramıştır. Ayrıca, kurumların %29'u, finansman kaynaklı gerekçelerle önümüzdeki beş yıl içerisinde de kentsel dönüşüm uygulaması yapmayacaklarını ifade etmiştir. Elde edilen bir diğer bulgu ise kentsel dönüşümde yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanımına olumlu yaklaşılmakla birlikte, modellerin bilinirlik düzeylerinin kamu sektöründe oldukça düşük seviyede olduğu şeklindedir.

Dolayısıyla, önümüzdeki 5 yıl içerisinde toplam 1,5 milyon konutun dönüşümünü hedefleyen Ulusal Kentsel Dönüşüm Eylem Planı kapsamındaki uygulamalar için hesaplanan yaklaşık 2 trilyon TL (yaklaşık 250 milyar Dolar) kaynağın; mevcut (klasik) modelleriyle birlikte farklı finansman modellerine dayalı bir kurgu ile temin edilmesi kritik önemde olacaktır.

Bu noktada, “ülke ekonomimizin içinden geçtiği süreçte ve Covid-19 sonrası dönemde ülkemizin kentsel dönüşüm ihtiyacının finansmanını kamunun ön planda olacağı politikalarla sağlamanın mümkünlüğü” sorgulanmalıdır. Bu doğrultuda tezde, “Türkiye'nin mevcut ekonomik koşulları ve ülkemizde yaşanmakta olan Covid-19 pandemisinin ekonomiye etkileri göz önünde bulundurularak, önümüzdeki süreçte ülkemizde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik yenilikçi ve alternatif finansman modellerini içeren kamu öncülüğünde bir model önerisinin geliştirilebilirliği” sorgulanmıştır.

Bu doğrultuda, pandemi sonrası yeniden yapılanma süreci kapsamında geleceğe yönelik perspektif analizi yapılarak, önümüzdeki süreçte ülkemizde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına yönelik yenilikçi ve alternatif finansman modellerine dayalı kamunun öncülüğünde ancak tüm paydaşları sürece dahil eden model önerisinde bulunulmuştur.

Model önerisi kapsamında, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına yönelik kurumsal işleyiş ve finansal kaynak aktarım mekanizmalarının yanı sıra önümüzdeki süreçte temini daha da zor hale gelmesi beklenen finansal kaynakların verimli

ve etkin kullanımının sağlanması açısından, kentsel dönüşüme “öncelikle” konu olması gereken alanların belirlenmesine yönelik “karar destek mekanizması” da önerilmiştir.

Geliştirilen model önerisi, ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli aktörü konumundaki TOKİ’nin aktif kentsel dönüşüm projeleriyle ilişkilendirilerek; modelin kullanılma potansiyeli somut olarak irdelenmiştir.

Sonuç olarak; tezin ana varsayımı olan “Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulama sürecindeki yapısal hataların tetiklediği finansman sorunu, klasik modellerin dışında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılması ile çözülebilir.” varsayımı; kentsel dönüşümle ilgili paydaşların görüşleri ve ortaya konularak TOKİ uygulamaları üzerinden sınaması yapılan model önerisi ile doğrulanmıştır.

Tezin “Yenilikçi ve alternatif finansman modelleri, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında olumlu bir etkiye sahiptir.” ve “Ekonomik koşulların yanı sıra sermaye piyasasının gelişmişlik durumu, kentsel dönüşümün finansmanında yenilikçi ve alternatif modellerin kullanılma potansiyelini olumlu olarak etkilemektedir.” alt varsayımları, ekonomik kriz koşullarıyla ilişkilendirilerek incelenen yurt içi ve yurt dışı proje örnekleri ve paydaş görüşmeleri üzerinden doğrulanmıştır.

Tezin bir diğer alt varsayımı olan “Kentsel dönüşüm yürüten kurumların uygulama kapasitesinin yüksek olması, kentsel dönüşümün finansmanında yenilikçi ve alternatif modellerin kullanılmasını arttırmaktadır.” varsayımı da ülkemizdeki farklı sektörlerden kentsel dönüşümle ilgili paydaşlardan elde edilen veriler ve incelenen yurt içi kentsel dönüşüm proje örnekleri üzerinden doğrulanmıştır.

Yenilikçi ve alternatif finansman modellerini içeren model önerisinin yanı sıra modele altlık oluşturmak üzere özgün bir metodolojik kurgu ile yapılan yurtdışı ve yurtiçi proje örneklerinin analizi ve geniş paydaş katılımının sağlandığı bu tez, gelecekte kentsel dönüşümün finansmanı alanında detaylı uygulama araçlarının ve teknik süreçlerin geliştirilmesi için zemin oluşturacak niteliktedir.

Ayrıca tez; amacı ve sınırları doğrultusunda detaya inilemeyen birçok özgün konuyu içermesi açısından da ülkemizde üzerinde çok çalışılmayan kentsel dönüşümün finansmanı konusunu farklı boyutlara taşıyıcı araştırmalara fikir verebilecek niteliktedir.

EKLER

EK.1: İncelenen Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kullanılan Bilgi Föyü

(1) Genel Kimlik Bilgileri			
Ülke <i>(yurtdışı örnekler için)</i>		Kent	
Kent Merkezine Göre Konumu			
Projenin Ayırt Edici Özelliği			
Projenin Çıkış Noktası / Amacı			
Projenin Durumu		Başlangıç – Bitiş Yılları	
Proje Alanı (m ²)			
(2) Uygulama Modeli Bilgileri			
Uygulamada Müdahale Yöntemleri			
Uygulama Yapısı			
Uygulamada Görev Alan Aktörler			
(3) İşlev Bilgileri			
Uygulama Öncesi İşlevler			
Uygulama Sonrası İşlevler			
(4) Yapılaşma, Nüfus ve İstihdam Bilgileri			
Toplam İnşaat Alanı (m ²)			
Konut Adedi & Alanı (m ²)		İşyeri Adedi & Alanı (m ²)	
Nüfus (Kişi)		İstihdam (Kişi)	
(5) Maliyet ve Finansman Bilgileri			
Projenin Toplam Maliyeti			
Finansmanda Kullanılan Klasik Modeller			
Finansmanda Kullanılan Yenilikçi Modeller			

EK.2: Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kıyaslama Tablosu

NO	ÜLKE	KENT	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ADI	PROJENİN TOPLAM MALİYETİ	PROJEDE KULLANILAN "TEMEL" FİNANSMAN MODELLERİ	PROJEDE KULLANILAN "DESTEKLEYİCİ" FİNANSMAN MODELLERİ (Not: Mavi renkle yazılanlar "YENİLİKÇİ" modellerdir.)
1	ABD	Baltimore	Baltimore Inner Harbor Kentsel Dönüşüm Projesi	2,5 Milyar Amerikan Doları	*Merkezi yönetimin tasarrufundaki çeşitli kamu fonlarından projenin altyapı yatırım faaliyetleri için toplam 625 milyon dolarlık fon oluşturulmuş ve söz konusu kaynak düşük faizli ve uzun vadeli kredi olarak aktarılmıştır. *Özel yatırımcılar tarafından özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile projenin finansmanı için toplam 1,87 milyar dolar tutarında kaynak aktarılabacaktır. *Federal hükümet tarafından, proje alanında saha temizliği ve arsa alımına tahsis edilmek üzere 66 milyon dolar tutarında tahvil ihraç edilmiştir.	*Baltimore Belediyesi tarafından (altyapı yatırımlarının finansmanı için) 36 milyon dolar, Charles Center-Inner Harbor Management Inc tarafından (başlangıç yatırımının finansmanı için) 66 milyon dolar olmak üzere toplam 102 milyon dolar tutarında diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip "Kentsel Dönüşüm Tahvili" ihraç edilmiştir. *Proje tamamlandıktan sonra alandaki emlak değer artışının ilk 10 yıl %100'ü, 11-20.yıl ise %50'si proje finansmanında kullanılacaktır.
2	ABD	Boston	Charlestown Navy Yard Kentsel Dönüşüm Projesi	1,4 Milyar Amerikan Doları	*Yerel yönetim tarafından proje alanının yer aldığı bölgede 10 yıl boyunca toplanan emlak ve gelir vergi gelirlerinin %2'si proje için kullanılmıştır. *Abt durumdaki tersane binalarının onarım ve geliştirilmeleri için 1981 yılındaki Ekonomik Kalkınma Vergisi Yasası ile proje geliştiricilerine projenin başlangıç tarihinden tamamlanma tarihinden 10 yıl sonraya kadar vergi avantajı sağlanmıştır.	*Proje kapsamında üretilen konut ve işyerlerinin satışı ile kentin değerli bölgelerinde yer alan kamu mülkiyetindeki imarlı arsaların karşılığında ihraç edilen arsa sertifikalarından elde edilen gelir proje finansmanında kullanılmıştır. *Boston Belediyesi tarafından 2,2 milyon dolar tutarında diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip "Kentsel Dönüşüm Tahvili" ihraç edilmiştir.
3	ABD	Boston	The Fort Point District Kentsel Dönüşüm Projesi	1,35 Milyar Amerikan Doları	*Federal hükümet bütçesinden 200 milyon dolar (altyapı finansmanı için) düşük faizli ve uzun vadeli kredi temin edilmiştir. *Boston Belediyesi tarafından altyapı finansmanı için 142,5 milyon dolar hibe aktarılmıştır. *Özel sektör tarafından özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile 850 milyon dolar kaynak aktarılmıştır.	*Boston Belediyesi tarafından 7,5 milyon dolar tutarında diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip "Kentsel Dönüşüm Tahvili" ihraç edilmiştir. *Emeklilik fonlarından 150 milyon sterlin finansman temin edilmiştir.
4	ABD	Boston	Harbor Point-Dorchester Kentsel Dönüşüm Projesi	250 Milyon Amerikan Doları	*Federal hükümet tarafından "Kentsel Kalkınma Eylemi Hibe Programı"ndan 12 milyon dolar ve "1978 Kentsel Girişimleri Hibe Programı"ndan 9 milyon dolar olmak üzere toplam 21 milyon dolar hibe tahsis edilmiştir. *Özel yatırımcılar tarafından projenin finansmanı için özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile 65 milyon dolar tutarında kaynak aktarılmıştır. *Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışından elde edilen 10 milyon dolar proje finansmanında kullanılmıştır.	*Mülk sahibine yeni evi m ² olarak %30 ekşigi ile borçsuz alma ya da yeni ev ile eski ev arasındaki değer farkını farklı vade/faiz seçenekleri ile ödemesi seçenekleri sunulmuştur. *Massachusetts Housing Finance Agency tarafından 154 milyon dolar tutarında "Kentsel Dönüşüm Tahvili" ihraç edilmiştir.
5	ABD	Los Angeles	Bunker Hill Kentsel Dönüşüm Projesi	2,5 Milyar Amerikan Doları	*Federal hükümet bütçesinden 74,3 milyon dolar düşük faizli ve uzun vadeli kredi tahsis edilmiştir. *Yerel yönetim tarafından projenin finansmanı için 6,8 milyon dolar tutarında kaynak aktarılmış; ulusal bankalardan 8,1 milyon dolar tutarında uzun vadeli kredi temin edilmiştir. *Özel yatırımcılar tarafından projenin finansmanı için özkaynak ve ulusal bankalardan temin ettikleri krediler ile toplam 900 milyon dolar tutarında kaynak aktarılabaktır. *Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışından elde edilen 600 milyon dolar proje finansmanında kullanılacaktır.	*Finansman amaçlı üretilen konut ve işyerlerinin satış bedelinin önceden peşin veya taksitle ödemesi ile elde edilen gelir projenin başlangıç yatırımının finansmanında kullanılmıştır. *The Community Redevelopment Agency of the City Los Angeles tarafından 2004 yılında, 202,2 milyon dolarlık Bunker Hill H tipi bono, 49,7 milyon dolarlık Bunker Hill I tipi bono ve 50 milyon dolarlık Bunker Hill S subordinate A bono olmak üzere toplam 299,9 milyon dolar tutarında bono ihraç edilmiştir. *Bölgesel Kalkınma Ajansı Fonu'ndan altyapı yatırımlarının finansmanı için 250 milyon dolar hibe alınmıştır. *Özel yatırımcılar tarafından 350 milyon dolar tutarında "Varlığa Dayalı Menkul Kıymet" ihraç edilmiştir.
6	ABD	Lowell	The Ayer's City Industrial Park Kentsel Dönüşüm Projesi	107 Milyon Amerikan Doları	*Federal Çevre Koruma Ajansı'nın "Yenilikçi Fon Programı"ndan 25 milyon dolar tutarında düşük faizli ve uzun vadeli kredi aktarılmıştır. *Özel sektör tarafından projenin finansmanı için özkaynak ve ulusal bankalardan temin ettikleri krediler ile toplam 30 milyon dolar tutarında kaynak aktarılabaktır. *Proje alanında kamuya ait imarlı boş arsaların satış ve kiralamasından elde edilen 3,9 milyon dolar gelir altyapı yatırımlarının finansmanında kullanılmaktadır.	*The Lowell Redevelopment Authority tarafından altyapı yatırımlarının finansmanı için "District Improvement Financing" isimli 25 milyon dolarlık Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Fonu oluşturulmuştur. *The City of Lowell tarafından 12 milyon dolar tutarında diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip "Kentsel Dönüşüm Tahvili" ihraç edilmiş ve vergi gelirlerindeki artışlar tahvillerin ödemeleri için kullanılmıştır. *Proje alanı ve çevresi için "Değer Artışı Vergisi" getirilerek, elde edilecek gelirin 2040'a kadar proje finansmanına aktarılması kararlaştırılmıştır.
7	ABD	New York	The Battery Park Kentsel Dönüşüm Projesi	4 Milyar Amerikan Doları	*The Battery Park City Authority tarafından, proje alanında üretilen finansman amaçlı gayrimenkullerden 2.218'inin kiralamasından elde edilecek gelirler karşılık gösterilerek 500 milyon dolarlık tahvil ihraç edilmiştir. *Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışından elde edilen gelirlerin 800 milyon doları proje finansmanında kullanılmıştır.	*Projenin finansman modeli, proje ile ortaya çıkan 1,2 milyar dolarlık değer artışı değerlendirilerek (Değer Artışı Vergisi), elde edilen gelir proje finansmanı için kullanılmıştır.
8	ABD	New York	The Bronx Hunts Point Riverside Kentsel Dönüşüm Projesi	4 Milyon Amerikan Doları	*Farklı eyalet yönetim birimlerinden (New York City Department of Parks & Recreation Green Streets, New York City Department of Transportation ve New York City Economic Development Corporation) toplam 517 bin dolarlık fon oluşturulmuş ve söz konusu kaynak projeye hibe olarak aktarılmıştır. *Belediye bütçesinden 2,1 milyon dolar kaynak aktarılmıştır.	*Projeye kaynak temin etmek için düzenlenen "Golden Ball" etkinliğinden elde edilen gelirler ile yerel sivil toplum kuruluşları tarafından projeye yapılan bağışlardan elde edilen toplam 50 milyon dolar proje yatırım maliyetinin karşılanmasından yanı sıra projenin yıllık bakım giderlerinin (75 bin dolar) finansmanına tahsis edilmiştir. *Projenin çevresinde neden olduğu değer artışı değerlendirilerek (Değer Artışı Vergisi), 10 yıl boyunca elde edilen 1,2 milyon dolar gelir proje finansmanına aktarılmıştır.
9	ABD	New York	High Line Kentsel Dönüşüm Projesi	152 Milyon Dolar	*Federal bütçeden belediyeye 64,75 milyon dolar düşük faizli ve uzun vadeli kredi aktarılmıştır. *Belediye bütçesinden 43,25 milyon dolar kaynak aktarılmıştır.	*Maliyetin 44 milyon doları Friends of the High Line tarafından toplanan bağışlardan karşılanmıştır.
10	ABD	New York	The Washington Street Kentsel Dönüşüm Projesi	190 Milyon Dolar	*Arazi edinim ve mevcut yapıların yıkım maliyetinin %90'ı federal bütçeden hibe olarak karşılanmıştır. *Üretilen konutların %70'i sabit olarak, elde edilen gelir proje finansmanında kullanılmıştır.	*Proje kapsamında yapılacak yapı koruma çalışmaları için 1 milyon dolar bağış toplanmıştır.
11	ABD	San Francisco	Western Addition District Kentsel Dönüşüm Projesi	18,7 Milyon Dolar	*Federal hükümet, Kentsel Yenileme Programı aracılığıyla, proje alanı için 16,2 milyon dolar tutarında hibe tahsis etmiştir. *San Francisco Redevelopment Agency tarafından 2,5 milyon dolar tutarında tahvil ihraç edilmiştir.	*Mülk sahibine yeni evi m2 olarak %20 ekşigi ile ve yeni ev ile eski ev arasındaki değer farkını farklı vade/faiz seçenekleri ile ödemesi seçenekleri sunulmuştur.
12	Almanya	Berlin	Postdamer Platz Kentsel Dönüşüm Projesi	8 Milyar Mark	*Meydan bölümler halinde Daimler Benz, Sony gibi küresel şirketlere satılmış ve finansman bu şirketler tarafından öz sermaye ve ulusal/uluslararası bankalardan temin edilen uzun vadeli kredi temini ile karşılanmıştır.	*Belediye tarafından proje alanındaki altyapı çalışmalarının finansmanı için Avrupa Birliği Kentler ve Belediyeler Birliği Hibe Programı'ndan 750 milyon mark hibe alınmıştır.
13	Almanya	Duisburg	Duisburg Inner Harbor Kentsel Dönüşüm Projesi	350 Milyon Avro	*Federal ve eyalet yönetimi tarafından 60 milyon avro düşük faizli ve uzun vadeli kredi aktarılmıştır. *Belediye tarafından 25 milyon avro aktarılmıştır. *Özel sektör tarafından özkaynak ve ulusal bankalardan temin ettikleri krediler ile 200 milyon avro yatırım yapılmıştır. *The Duisburg Inner Harbour Development Company tarafından 15 milyon dolar tutarında tahvil ihraç edilmiştir.	*Avrupa Birliği'nin "kentsel dönüşüm" konusunu da içeren URBAN 2 programından 15 milyon avro hibe temin edilmiştir. *"Alman Kentsel Gelişme Desteği Yasası" uyarınca Yatırımcılara 10 yıl boyunca %10 vergi indirimi sağlanmıştır. *The Duisburg Inner Harbour Development Company tarafından 35 milyon dolar tutarında gayrimenkul sertifikası ihraç edilmiştir.
14	Almanya	Freiburg	Freiburg Vauban Kentsel Dönüşüm Projesi	85 Milyon Dolar	*Baden-Württemberg Eyaleti Yeniden Kalkınma Fonu'ndan 5 milyon avro hibe temin edilmiştir. *Alman Çevre Kurumu'ndan 1996-2002 yılları arasında 200 bin avro hibe aktarılmıştır. *Freiburg Belediyesi tarafından 35 milyon avro aktarılmıştır. *Avrupa Birliği Yaşam Programı'ndan (European Union Life-programme) 1997-1999 döneminde 700 bin avro hibe temin edilmiştir. *Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışından elde edilen 35 milyon avro projenin finansmanında kullanılmıştır.	*Proje alanındaki yatırımcılara vergi indirimleri sağlanmıştır. *Emeklilik fonlarından 5,2 milyon dolar finansman temin edilmiştir. *Freiburg'da faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları tarafından 1995-2001 yılları arasında projenin finansmanı için toplam 2 milyon dolar bağış toplanmıştır. *Forum Vauban üyelerinden toplam aidatlardan toplam 140 bin avro kaynak aktarılmıştır.
15	Almanya	Hamburg	Hafen City Kentsel Dönüşüm Projesi	13 Milyar Avro	*Kamusal alanların (Elbphilharmonie konser salonu, HafenCity Üniversitesi ve okullar) finansmanı için federal bütçeden 3 milyar avro kaynak aktarılmıştır. *Altyapı finansmanı için özel sektör tarafından özkaynak ve ulusal banka kredilerinden oluşan toplam 5,5 milyar avro kaynak aktarılabaktır. *HafenCity'deki kamu mülklerinin projeye başlanmadan önce satışı ile elde edilen 1,5 milyar avro tutarındaki gelir projenin finansmanında kullanılmak üzere HafenCity Hamburg GmbH'a aktarılmaktadır.	*Hamburg şehrinin yatırım fonu olan "Kent ve Liman" fonundan HafenCity Hamburg GmbH'a 2,5 milyar avro uzun vadeli kredi temin edilmiştir. *HafenCity Hamburg GmbH tarafından proje için "Özel Şehir ve Liman Varlık Fonu" oluşturulmuş ve proje alanında satılan arsa gelirleri bu fonda toplanmıştır. Bu fondan kamu kuruluşlarına yapılan yol, park, meydan, köprü, yaya yolu gibi kamu yatırımlarının finansmanı için kaynak aktarılmıştır. *Emeklilik fonlarından 500 milyon sterlin finansman temin edilmiştir.
16	Arjantin	Buenos Aires	El Complejo Montegudo Kentsel Dönüşüm Projesi	12,8 Milyon Dolar	*Belediye'nin konut firması The Municipal Government of Buenos Aires City Housing Institute tarafından, proje alanında yaşayanlarca kurulan The "Emetele" Housing Cooperative'e ilk etapta arazinin satın alınması ve konut inşaatı için 5,3 milyon dolar, ikinci etapta ise kamusal alanların yapımı için 2,5 milyon dolar 30 yıl vadeli faizsiz kredi verilmiştir. *Dünya Bankası Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD)'nden proje alanındaki altyapı yatırımlarının finansmanı için 1,5 milyon dolar hibe ve 2,3 milyon dolar faizsiz 20 yıl vadeli kredi alınmıştır.	*Konut üretilen 326 adet hane, aylık toplam gelirlerinin %20'sini aşmayacak şekilde 30 yıl vade ile borçlandırılmış ve borç geri ödemeleri proje finansmanında kullanılmıştır. *Buenos Aires Belediyesi tarafından 1,2 milyon dolar tutarında diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip "Kentsel Dönüşüm Tahvili" ihraç edilmiştir.
17	Arjantin	Buenos Aires	Puerto Madero Kentsel Dönüşüm Projesi	2,5 Milyar Dolar	*Proje, yarı-özel bir şirket (CAPMSA) tarafından yapılan arazi satışlarının yanı sıra hükümet kararnameyle şirkete geçen liman tesislerinin satışlarından elde edilen 500 milyon dolar gelir proje finansmanında kullanılmıştır. *Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışından elde edilen 1,2 milyar dolar proje finansmanında kullanılmıştır. *Dünya Bankası Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD)'nden proje alanındaki altyapı yatırımlarının finansmanı için 35 milyon dolar faizsiz 20 yıl vadeli kredi alınmıştır. *The Corporacion Antiguo Puerto Madero Sociedad Anonima tarafından projenin farklı aşamalarında toplam 200 milyon dolar tutarında tahvil ihraç edilmiştir. *Merkezi idare tarafından, banka ve diğer kredi kuruluşları tarafından projenin uygulayıcısı özel sektöre kullanılan kentsel dönüşüm kredilerine faiz destekleri sağlanmıştır.	*Kamu tarafından merkezi bütçeden ayrı olarak kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına katkı sağlamak üzere oluşturulan fondan altyapı yatırımlarının finansmanı için 113 milyon dolar hibe verilmiştir. *Buenos Aires Belediyesi tarafından 200 milyon dolar tutarında diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip "Kentsel Dönüşüm Tahvili" ihraç edilmiştir. *Hak sahiplerine mevcut imar haklarını menkul kıymete (imar hakkı transferi sertifikası) dönüştürme seçeneği sunularak, bu yolla elde edilen imar hakları finansman sağlayacak şekilde değerlendirilmiştir. *Proje alanında yapılan yıkımdan çıkan malzemelerin satışı, otopark kiralari ve alanın belli kısımlarının dizi ve film seti olarak kullanılmasıyla elde edilen 350 milyon dolar proje finansmanında kullanılmıştır.
18	Avustralya	Brisbane	Queen's Wharf Kentsel Dönüşüm Projesi	4,6 Milyar Avustralya Doları	*Proje, The Queensland Government tarafından 3,6 milyar Avustralya dolarına Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Operations Ltd. konsorsiyumuna "Arsa Satışı Karşılığı Gelir/Hasılat Paylaşımı Modeli" olarak ihale edilmiştir. *Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Operations Ltd. tarafından kısa vadeli finansman ihtiyacını karşılamak amacıyla 55 milyon dolar finansman bonusu ihraç edilmiştir.	*Kamu mülkiyetinde olan proje alanının altyapı yatırımları ve tarihi yapıların restorasyonu için The Government of State tarafından 950 milyon Avustralya doları düşük faizli ve uzun vadeli kredi aktarılmıştır.
19	Avustralya	Melbourne	Docklands Kentsel Dönüşüm Projesi	17,5 Milyar Avustralya Doları	*Projenin finansman yapısı, her 1 milyon Avustralya doları kamu yatırıma karşılık özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile 50 milyon dolar özel sektör yatırımı olacak şekilde kurgulanmıştır.	*Emeklilik fonlarından 300 milyon Avustralya doları finansman temin edilmiştir.
20	Belçika	Antwerp	The Park Spoor Noord Kentsel Dönüşüm Projesi	38 Milyon Avro	*Federal Kentsel Politika Hibe Programı'ndan 7,5 milyon avro kaynak aktarılmıştır. *Proje kapsamında üretilen konutların satışından elde edilen gelirin 9 milyon avroluk kısmı proje finansmanında kullanılmıştır. *Kentin değerli bölgelerinde yer alan kamu mülkiyetindeki imarlı arsaların karşılığında ihraç edilen arsa sertifikalarından elde edilen 5 milyon avro proje finansmanında kullanılmıştır.	*Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu'nun Hedef 2 Programı'ndan 14 milyon avro hibe alınmıştır. *Antwerp Belediyesi tarafından kısa vadeli nakit ihtiyacını karşılamak üzere 1,5 milyon dolar tutarında "Finansman Bonusu" ihraç edilmiştir.
21	Bosna Hersek	Mostar	Mostar Old City Dönüşüm Projesi	350 Milyon Dolar	*1978-1992 dönemindeki restorasyon çalışmalarının maliyeti (350 bin dolar), the Stari Grad tarafından sağlanmıştır.	*1998-2004 dönemindeki restorasyon vb. çalışmaların maliyeti (349,6 milyon dolar), Aga Khan Trust Corporation, World Monument Fund ve UNESCO/World Bank tarafından finanse edilmiştir.
22	Brezilya	Curitiba	Audi União Shantytown Kentsel Dönüşüm Projesi	505 Milyon Dolar	*Projeyi gerçekleştiren özel amaçlı (sosyal konut üretme) belediye şirketine Municipality of Curitiba tarafından 105 milyon dolar kaynak aktarılmıştır. *Proje alanındaki altyapı yatırımlarının finansmanı için Dünya Bankası Uluslararası Kalkınma Birliği'nden 30 milyon dolar hibe, Uluslararası Amerikan Kalkınma Bankası (The Inter-American Development Bank)'ndan 100 milyon dolar faizsiz 20 yıl vadeli kredi alınmıştır. *Hak sahipleri uygun koşullarda borçlandırılarak, borç geri ödemeleri de proje finansmanında kullanılmıştır.	*Projeyi gerçekleştiren özel amaçlı (sosyal konut üretme) belediye şirketine, Federal Hükümet'in Yerel Yönetimlere Yönelik Kentsel Dönüşüm Fonu'ndan 276 milyon dolar hibe aktarılmıştır. *Hak sahiplerine proje alanındaki mevcut imar haklarını farklı bir projeye aktarılması seçeneği sunularak; bu yolla elde edilen imar hakları finansman sağlayacak şekilde değerlendirilmiştir.

EK.2 (Devam): Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kıyaslama Tablosu

NO	ÜLKE	KENT	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ADI	PROJENİN TOPLAM MALİYETİ	PROJEDE KULLANILAN "TEMEL" FİNANSMAN MODELLERİ	PROJEDE KULLANILAN "DESTEKLEYİCİ" FİNANSMAN MODELLERİ (Not: Mavi renkle yazılanlar "YENİLİKÇİ" modellerdir.)
23	Brezilya	Rio de Janeiro	Favela Bairro I Kentsel Dönüşüm Projesi	945 Milyon Dolar	* Rio de Janeiro Belediyesi tarafından 120 milyon dolar kaynak aktarılmıştır. * Uluslararası Amerikan Kalkınma Bankası (The Inter-American Development Bank)'ndan 1995, 2000 ve 2010 yıllarında toplam 510 milyon dolar 20 yıl vadeli ve düşük faiz oranlı yatırım kredisi temin edilmiştir.	* Mülk sahibine yeni evi m2 olarak %25 eksiği ile ve yeni ev ile eski ev arasındaki değer farkını farklı vade/faiz seçenekleri ile geri ödemesi karşılığında verilmiştir. * Merkezi Kentsel Dönüşüm Ajansı Fonu'ndan 315,13 milyon dolar uzun vadeli ve düşük faizli kredi temin edilmiştir.
24	Bulgaristan	Dupnitsa	Dupnitsa Kentsel Dönüşüm Projesi	36 Milyon Avro	* Belediye tarafından 20 milyon avro kaynak aktarılmıştır. * Avrupa Birliği'nin Katılım Öncesi Mali Yardım Aracı (IPA) ile Avrupa Bölgesel Gelişme Fonu URBACT Programı'ndan toplam 10,5 milyon avro hibe alınmıştır.	* Dupnitsa Belediyesi tarafından kısa vadeli nakit ihtiyacını karşılamak üzere 5,5 milyon dolar tutarında "Finansman Bonusu" ihraç edilmiştir.
25	Çin	Guangzhou	Zhujiang New Town (Liede Village) Kentsel Dönüşüm Projesi	158 Milyon Dolar	* Merkezi bütçeden 45 milyon dolar hibe aktarılmıştır. * Belediye bütçesinden 13 milyon dolar kaynak aktarılmıştır. * Proje alanındaki arazilerin satışı ile elde edilen 30 milyon dolar proje finansmanında kullanılmıştır. * Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışından elde edilen gelir 65 milyon dolar proje finansmanında kullanılmıştır.	* Dünya Bankası Uluslararası Yeniden Yapılanma ve Kalkınma Bankası (IBRD) tarafından 5 milyon dolar hibe alınmıştır. * Mülk sahibine yeni evi m2 olarak %20 eksiği ile ve yeni ev ile eski ev arasındaki değer farkını farklı vade/faiz seçenekleri ile geri ödemesi karşılığında verilmiştir.
26	Çin	Shanghai	Lujiazui Kentsel Dönüşüm Projesi	30 Milyar Dolar	* Belediye bütçesinden 3 milyar dolar kaynak aktarılmıştır. * Asya Kalkınma Bankası ve Dünya Bankası'ndan toplam 2 milyar dolar uzun vadeli kredi temin edilmiştir. * Proje alanındaki arsaların yabancı yatırımcılara satışından 15 milyar dolar kaynak elde edilmesi hedeflenmiştir.	* Alanda yatırım yapacak yabancı yatırımcılara %15 gelir vergisi indirimi sağlanmıştır. * Merkezi bütçeden ayrı olarak kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına katkı sağlamak üzere oluşturulan fondan 10 milyar dolar hibe aktarılmıştır.
27	Danimarka	Kopenhag	The Sløuseholmen (The Canal Lock Islet) Kentsel Dönüşüm Projesi	100 Milyon Danimarka Kronu	* Arsa edinimi de dahil projenin %35'i özel sektör tarafından öz kaynak ve uzun vadeli kredi ile, geri kalan kısım kamu kaynakları ile finanse edilmiştir. * Kentin değerli bölgelerinde yer alan belediye mülkiyetindeki imarlı arsaların karşılığında ihraç edilen arsa sertifikalanndan elde edilen 15 milyon avro proje finansmanında kullanılmıştır.	* Projenin ekolojik altyapısının finansmanı için Nordik Yatırım Bankası'ndan 15 milyon dolar uzun vadeli kredi alınmıştır. * The Port of Copenhagen Ltd. tarafından 20 milyon dolar tutarında tahvil ihraç edilmiştir.
28	El Salvador	La Paz	La Paz Kentsel Dönüşüm Projesi	14,5 Milyon Dolar	* Proje maliyetinin %5'i Belediye tarafından, kentin değerli bölgelerinde yer alan kamu mülkiyetindeki imarlı arsaların karşılığında ihraç edilen arsa sertifikalanndan elde edilen gelir ile finanse edilmiştir. * Proje maliyetinin %20'si Uluslararası Amerikan Kalkınma Bankası'ndan alınan uzun vadeli kredi ile finanse edilmiştir.	* Mülk sahibine yeni evi m2 olarak %30'a kadar eksik verilmiştir. * Proje maliyetinin %75'i Alman sivil toplum kuruluşundan alınan hibe ile finanse edilmiştir.
29	Endonezya	Semarang City	Bandarharjo Kentsel Dönüşüm Projesi	11,2 Milyar Rupı	* Cipta Karya Department of General Work Directorate tarafından 1,8 milyar rupı hibe aktarılmıştır. * Şehir idaresi tarafından 2,8 milyar rupı kaynak aktarılmıştır.	* Dünya Bankası'ndan kentsel yenileme ve konut altyapı iyileştirme çalışmaları için 6,6 milyar rupı kredi ve hibe temin edilmiştir.
30	Estonya	Tallin	Porto Franco Kentsel Dönüşüm Projesi	196 Milyon Avro	* Özel sektör tarafından projeye özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile toplam 131 milyon avro kaynak aktarılacaktır. * Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (European Bank for Reconstruction and Development) tarafından 40 milyon avro uzun vadeli teminat kredisi verilmiştir.	* Nordik Yatırım Bankası'ndan 25 milyon dolar uzun vadeli kredi alınmıştır. * Projeyi yürüten yeniden geliştirme şirketi, hisse ihraç ederek projenin finansmanı için fon elde etmiştir.
31	Fas	Casablanca	The Avenue Royale Kentsel Dönüşüm Projesi	53 Milyon Fas Dirhemi	* Finans Bakanlığı'nın bir kuruluşu olan SONADAC, altyapının finansmanı için ulusal bankalardan 30 milyon dirhem düşük faizli ve uzun vadeli kredi almıştır. * Proje kapsamında üretilen konut ve işyerlerinin tamamı finansman amacıyla kullanılmıştır.	* Alanda yaşayan nüfus dönüşüme yönelik rezerv alanda hazır olan yapılara yerleştirilerek; boşaltılan bölgede, elde edilen gelirin proje finansmanında kullanılabacağı yüksek ekonomik değere sahip gayrimenkul projesi geliştirilmiştir. * Proje den elde edilen rant gelirinin 23 milyon dirhemi, projenin finansmanında kullanılmıştır.
32	Fas	Casablanca	The Anfa Kentsel Dönüşüm Projesi	9,3 Milyar Fas Dirhemi	* Projenin %95'i merkezi bütçeden tahsis edilen hibe ile finanse edilmektedir. * Finansman amaçlı üretilen konut ve işyerlerinin satış bedelinin önceden peşin veya taksitle ödemesi ile elde edilen gelir projenin başlangıç yatırımının finansmanında kullanılmıştır.	* Projenin teknik çalışmalar ve kapasite gelişimi için İslam Kalkınma Bankası'ndan 450 milyon Fas dirhemi uzun vadeli faizsiz kredi temin edilmiştir.
33	Filistin	Birzeit	Birzeit Tarihi Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi	3,64 Milyon Dolar	* The Cooperative Housing Foundation tarafından tarihi binaların ve altyapının rehabilitasyonu için 450 bin dolar Belediye'ye kaynak aktarılmıştır. * Swedish International Development Agency tarafından 1,26 Milyon Dolar hibe aktarılmıştır. * Riwaq tarafından, çeşitli uluslar arası kurum ve kuruluşlardan 625 bin dolar hibe ve bağış toplamıştır.	* Danish Funding Organization tarafından tarihi binaların rehabilitasyonu için 225 bin dolar harcama yapılmıştır. * Projede gönüllülerin çalıştırılması sağlanarak, personel maliyetinin %30'u karşılanmıştır.
34	Finlandiya	Helsinki	Arabianranta Kentsel Dönüşüm Projesi	4,8 Milyar Avro	* Özel sektör proje için özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile 1,9 milyar avro yatırım yapmıştır. * Proje kapsamında üretilen konutların %50'si finansman amaçlı kullanılarak, konutların kiralanmasından elde edilen 850 bin avro proje finansmanında kullanılmıştır. * Finansman amaçlı üretilen konut ve işyerlerinin satış bedelinin önceden peşin veya taksitle ödemesi ile elde edilen gelir projenin başlangıç yatırımının finansmanında kullanılmıştır.	* Nordik Yatırım Bankası'ndan 30 milyon dolar uzun vadeli kredi alınmıştır. * Kamu mülkiyetindeki proje alanı, toplam değerinin %4'üne karşılık gelen değere girişimci şirkete kiralanarak, projenin finansmanına 1,4 milyar avro katkı sağlanmıştır. * E meklilik fonlarından 600 milyon avro finansman temin edilmiştir.
35	Fransa	Bordeaux	Port de la Lune Kentsel Dönüşüm Projesi	6,6 Milyar Avro	* Projenin altyapı yatırımı için merkezi bütçeden 500 milyon avro ve yerel yönetim bütçesinden 900 milyon avro olmak üzere toplam 1,4 milyar avro hibe aktarılmıştır. * Proje maliyetinin 3,1 milyar avrosu özel sektör tarafından ulusal ve uluslararası banka ve diğer finans kurumlarından uzun vadeli ve düşük faizli krediler ve öz sermaye ile karşılanmıştır.	* Bordeaux Belediyesi tarafından 180 milyon avro tahvil ihraç edilmiştir. * Avrupa Birliği'nin URBAN II Yapısal Fonu'ndan 1,9 milyon avro hibe alınmıştır.
36	Fransa	Lille	Euralille Kentsel Dönüşüm Projesi	1,5 Milyar Fransız Fransı	* Altyapı yatırımlarının finansmanı için Fransa Hükümeti'nin uzun vadeli "Contrat de Plan ve Contrat d'Agglomeration" kontratları çerçevesinde 315 milyon Frank kredi aktarılmıştır. * Altyapı yatırımlarının finansmanı için Lille Municipal Council ve diğer yerel yönetimler tarafından yerel vergi gelirlerinden elde edilen 250 milyon Frank hibe aktarılmıştır. * Kamu tarafından sağlanan kaynakların %50'si kamu sektörü bankacılık sisteminin (Caisse des Depots et Consignations) kentsel dönüşüm fonundan uzun vadeli kredi olarak karşılanmıştır.	* Özel sektör, büyük oranda uluslararası bankalardan aldığı kredilerle projenin konut, ofis ve ticaret maliyetini (toplam proje maliyetinin %46'sı) karşılamıştır. * Üretilen konutların tamamı finansman amaçlı değerlendirilerek, kira ya da satışlarından elde edilecek 350 milyon frank uzun vadeli kredilerin geri ödemelerinde kullanılacaktır. * Avrupa Birliği'nin eski sanayi alanlarının dönüşüm projeleri için sağladığı Hedef 2 Yapısal Fonu'ndan 150 milyon frank hibe alınmıştır. * Société Anonyme d'Economie Mixte Eurallille tarafından 85 milyon dolar tutarında gayrimenkul sertifikası ihraç edilmiştir.
37	Fransa	Lyon	La Confluence Kentsel Dönüşüm Projesi	6 Milyar Avro	* Altyapı yatırımlarının finansmanı için yerel yönetim bütçesinden projeye toplam 1 milyar avro hibe aktarılabacaktır. * Projeyi gerçekleştiren S P L Lyon Confluence şirketi tarafından projeye 750 milyon avrosu ulusal bankalardan temin ettiği uzun vadeli kredilerden, 800 bin avrosu konut sertifikası ihracından ve 600 bin avrosu tahvil ihracından elde ettiği toplam 2,8 milyar avro kaynak aktarılabacaktır.	* Özel sektöre kiralanmak üzere üretilen ticaret alanlarından elde edilecek 1,7 milyar avro gelir, projenin finansmanında kullanılacaktır. * Avrupa Komisyonu'nun CONCERTO Araştırma Çerçeve Programı'ndan 500 milyon avro hibe alınmıştır.
38	Fransa	Marsilya	Vieux-Port Euroméditerranée Kentsel Dönüşüm Projesi	8 Milyar Avro	* Projenin 2 milyar avro tutarındaki başlangıç yatırımının %50'si devlet, %50'si özel sektör tarafından düşük faizli ve uzun vadeli kredi temin edilerek finanse edilmiştir. * Her 1 avro kamu sektörü yatırımına karşılık, 4 avro özel sektör (özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler) yatırımı yapılmaktadır.	* Avrupa Birliği'nin liman alanlarının dönüşüm projeleri için sağladığı Hedef 2 Yapısal Fonu'ndan 250 milyon avro hibe alınmıştır.
39	Fransa	Paris	La Defence Kentsel Dönüşüm Projesi	1,9 Milyar Dolar	* Proje maliyetinin %70'i kamu kaynaklarından hibe olarak, %30'u ulusal bankalardan uzun vadeli kredi temin eden özel sektör tarafından finanse edilmektedir.	* Proje alanındaki altyapı yatırımlarının finansmanı için Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD)'ndan projenin başlangıç aşamasında iki seferde toplam 175 milyon avro uzun vadeli kredi alınmıştır.
40	Galler	Cardiff	The Tiger Bay Kentsel Dönüşüm Projesi	2,4 Milyar Dolar	* Projenin finansman yapısı her 1 dolar kamu sektörü yatırımına karşılık, 2,3 dolar özel sektör yatırımı yapılacak şekilde kurgulanmıştır. * Galler Geliştirme Birimi'nden toplam 245 milyon dolar uzun vadeli kredi temin edilmiştir. * Yatırımcılara 10 yıl boyunca kira ve vergi muafiyetleri sağlanmıştır. * Özel sektör projeye, %40'ını nakdi ya da nakdi olmayan şekilde öz kaynakları ile, %45'ini uzun vadeli kredi ile ve %15'ini tahvil ihracı ile temin ettiği toplam 1,14 milyar dolar kaynak aktarmıştır.	* Proje kapsamında üretilen konutların %40'ı finansman elde etmek amacıyla satılarak elde edilen 600 milyon dolar proje finansmanında kullanılmıştır. * Avrupa Birliği Kentler ve Belediyeler Hibe Programı'ndan toplam 7 milyon dolar bina yenileme desteği alınmıştır. * Merkezi Kentsel Dönüşüm Ajansı Fonu'ndan 250 milyon dolar uzun vadeli kredi temin edilmiştir.
41	Güney Afrika Cumhuriyeti	Cape Town	Victoria&Alfred Waterfront Kentsel Dönüşüm Projesi	3 Milyar Güney Afrika Randı	* Merkezi ve federal bütçeden toplam 750 milyon Güney Afrika randı hibe ve düşük faizli ve uzun vadeli kredi aktarılmıştır. * Yerel yönetim bütçesinden 575 milyon Güney Afrika randı doğrudan kaynak aktarılmıştır. * Kentin değerli bölgelerinde yer alan belediye mülkiyetindeki imarlı arsaların karşılığında ihraç edilen arsa sertifikalanndan elde edilen 350 milyon Güney Afrika randı proje finansmanında kullanılmıştır. * Projenin başlangıç maliyetinin karşılanması için daha sonra özelleştirilen South African Transport Services (Transnet Ltd.) tarafından 205 milyon Güney Afrika randı aktarılmıştır.	* Özel sektör tarafından ulusal bankalardan temin ettiği kredilerle ticaret projelerine 246 milyon Güney Afrika randı, konut projelerine ise 282 milyon Güney Afrika randı olmak üzere toplam 528 milyon Güney Afrika randı yatırım yapılmıştır. * Merkezi idare tarafından, banka ve diğer kredi kuruluşları tarafından projenin uygulayıcısı özel sektöre kullandırılan kentsel dönüşüm kredilerine faiz destekleri sağlanmıştır. * Transnet E meklilik Fonları tarafından projeye 695 milyon Güney Afrika randı yatırım yapılmıştır.
42	Güney Afrika Cumhuriyeti	Johannesbourg	The Inner City (Joburg CBD) Kentsel Dönüşüm Projesi	20 Milyar Dolar	* Ulusal Hazine ve Bayındırlık Departmanlarından toplam 6,5 milyar dolar hibe aktarılabacaktır. * Johannesburg Belediyesi bütçesinden toplam 6,2 milyar dolar kaynak aktarılabacaktır. * Dünya Bankası Uluslararası Kalkınma Birliği (IDA) tarafından 1,5 milyar dolar hibe verilmiştir.	* 1996-2010 yılları arasında Johannesburg kentinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerinin toplam bütçelerinin %5'inin aktarıldığı Johannesburg Development Agency bütçesinden projeye toplam 3,85 milyar dolar kaynak aktarılmıştır. * Güney Afrika Cumhuriyeti'ndeki kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapan özel Diversity Urban Property Fund tarafından projenin finansmanına 2 milyar dolar kaynak aktarılmıştır. * Alanda yaşayan nüfus dönüşüme yönelik rezerv alanda hazır olan yapılara yerleştirilerek; boşaltılan bölgede, elde edilen gelirin proje finansmanında kullanılabacağı yüksek ekonomik değere sahip gayrimenkul projesi geliştirilmiştir.
43	Güney Kıbrıs Rum Kesimi	Limassol	Town Centre Kentsel Dönüşüm Projesi	55 Milyon Avro	* Avrupa Birliği Katılım Öncesi Mali Yardım Aracı (IPA)ndan 5 milyon avro hibe temin edilmiştir. * Avrupa Yatırım Bankası'nın kentsel dönüşüme yönelik JESSICA Programı'ndan 10 milyon avro uzun vadeli kredi temin edilmiştir.	* Mülk sahibine yeni evi m2 olarak %20 eksiği ile borçsuz alma ya da yeni ev ile eski ev arasındaki değer farkını farklı vade/faiz seçenekleri ile ödemesi seçenekleri sunulmuştur. * Merkezi Hükümet tarafından Yerel Yönetimlere Yönelik Kentsel Dönüşüm Fonu'ndan 35 milyon avro hibe aktarılmıştır.
44	Güney Kore	Seul	Cheonggyecheon Kentsel Dönüşüm Projesi	323 Milyon Dolar	* Merkezi bütçeden toplam 30 milyon dolar hibe aktarılmıştır. * Yerel yönetim bütçesinden 168,6 milyon dolar kaynak aktarılmıştır. * The National Housing Fund'tan 45 milyon dolar uzun vadeli kredi alınmıştır.	* The Seoul Housing Corporation tarafından kısa vadeli sermaye ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla 15 milyon dolar tutarında finansman bonusu ihraç edilmiştir. * Proje sonunda kar elde edilebilmesi için alanın çevresinde yoğunluk artışına izin verilmiş ve elde edilen gelirin 65 milyon dolar proje finansmanında kullanılmıştır.
45	Güney Kore	Seul	Magok-dong Kentsel Dönüşüm Projesi	970 Milyon Dolar	* Projenin tamamı özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile özel sektör tarafından finanse edilmiştir. * Projeyi geliştiren özel sektör tarafından 500 milyon dolar tutarında konut sertifikası ihraç edilmiştir.	* Yatırımcılara gelir vergisinde ilk 5 yıl muafiyet, sonraki 2 yıl %50 indirim sağlanmıştır. Mülk edinme ve emlak vergilerinde ise ilk 10 yıl muafiyet, sonraki 5 yıl ise %50 indirim sağlanmıştır.
46	Güney Kore	Seul	The Eunpyeong New Town Kentsel Dönüşüm Projesi	3,9 Milyar Dolar	* Yerel yönetim bütçesinden altyapı yatırımlarının finansmanı için 725 milyon dolar kaynak aktarılmıştır. * The Seoul Housing Corporation tarafından kısa vadeli sermaye ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla 25 milyon dolar tutarında finansman bonusu ihraç edilmiştir. * Üretilen konutların %35'i finansman amacıyla kullanılarak, elde edilen 800 milyon dolar proje finansmanında kullanılmıştır.	* Özel sektör tarafından projeye 450 milyon dolar ulusal ve uluslararası bankalardan temin edilen krediler ve 345 milyon dolar tahvil ihracı olmak üzere toplam 1,1 milyar dolar kaynak aktarılmıştır. * Mülk sahibine yeni evi m2 olarak %20 eksiği ile borçsuz alma ya da yeni ev ile eski ev arasındaki değer farkını farklı vade/faiz seçenekleri ile ödemesi seçenekleri sunulmuştur. * Yerel yönetim tarafından 1,3 milyar dolar tutarında Kentsel Gelişim Tahvil ihraç edilmiştir.

EK.2 (Devam): Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kıyaslama Tablosu

NO	ÜLKE	KENT	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ADI	PROJENİN TOPLAM MALİYETİ	PROJEDE KULLANILAN "TEMEL" FİNANSMAN MODELLERİ	PROJEDE KULLANILAN "DESTEKLEYİCİ" FİNANSMAN MODELLERİ (Not: Mavi renkle yazılanlar "YENİLİKÇİ" modellerdir.)
47	Hindistan	Ahmedabad	Sabarmati Riverfront Kentsel Dönüşüm Projesi	212 Milyon Dolar	* Ulusal düzeyde altyapı finansman kuruluşu olan Housing and Urban Development Corporation'dan 69 milyon dolar düşük faizli ve uzun vadeli kredi alınmıştır. * Gujarat Altyapı Geliştirme Kurulu'ndan 218 bin dolar proje geliştirme kredisi alınmıştır. * Ahmedabad Municipal Corporation, projenin finansmanı için ulusal finans kuruluşlarından 58 milyon dolar kredi kullanmıştır.	* Proje alanında sahip olunan arazinin yüzde 20'sinin satışından elde edilen 76 milyon dolar proje finansmanında kullanılmıştır. * Altyapı yatırımlarının finansmanı için Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD)'nden 45 milyon dolar hibe alınmıştır. * The Sabarmati Riverfront Development Corporation Limited tarafından 40 milyon dolar tutarında hisse senedi satılmış ve elde edilen gelir proje finansmanına aktarılmıştır.
48	Hindistan	Mumbai	Bhendi Bazaar Kentsel Dönüşüm Projesi	650 Milyon Dolar	* Alanın %20'sinde finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilerek, elde edilecek gelirin 65 milyon doları projenin finansmanı için kullanılacaktır. * Proje yürüten Saifee Burhani Upliftment Trust isimli vakıf tarafından ulusal bankalardan uzun vadeli kredi (toplam maliyetin %25'i) alınmıştır.	* Projenin maliyetinin %65'i projeyi yürüten Saifee Burhani Upliftment Trust isimli vakıf tarafından toplanan bağışlarla finanse edilmiştir. * Hak sahiplerine proje alanındaki mevcut imar haklarını farklı bir projeye aktarılması ya da menkul kıymetleştirilmesi tercihleri sunularak; bu yolla elde edilen imar hakları finansman sağlayacak şekilde değerlendirilmiştir.
49	Hollanda	Amsterdam	The Eastern Port (Oostelijk Havengebied) Kentsel Dönüşüm Projesi	139,3 Milyon Sterlin	* Proje sonunda kar elde edilebilmesi için yoğunluk artışına izin verilmiş ve elde edilen gelirin 3 milyon sterlini proje finansmanında kullanılmıştır. * Kamu mülkiyetindeki proje alanının yatırımcılara/geliştiricilere ve ev sahibi olmak isteyenlere kiralanmasından elde edilen 54,6 milyon sterlin proje finansmanında kullanılmıştır.	* Proje kapsamında üretilen konutların %30'u kiralanarak ve geriye kalanı satılarak, elde edilen 12 milyon sterlin gelir proje finansmanına aktarılmıştır. * Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu'ndan 1,3 milyon avro hibe temin edilmiştir. * Ulusal düzeyde oluşturulan Merkezi Kentsel Dönüşüm Ajansı Fonu'ndan 65 milyon sterlin düşük faizli ve uzun vadeli kredi aktarılmıştır.
50	Hollanda	Rotterdam	The Kop Van Zuid Kentsel Dönüşüm Projesi	1,5 Milyar Avro	* Merkezi hükümet 100 milyon avro tutarında yatırım ile projenin en önemli altyapı yatırımları olan metro istasyonu ve Erasmus Köprüsü'nün finansmanını sağlamıştır. * Ulaştırma Otoritesi tarafından 15 milyon avro tutarında yatırım ile mevcut tramvay sistemi proje alanına kadar uzatılmıştır. * Proje süreci boyunca yerel yönetim tarafından toplanan vergi gelirlerinden 150 milyon avro kaynak aktarılmıştır. * Kamuya ait arsa ve arazilerin satışından elde edilen 450 milyon avroluk gelir projenin finansmanı için kullanılmıştır.	* Merkezi yönetim tarafından proje geliştiricilerine proje süreci ve proje tamamlandıktan sonra 15 yıl boyunca çeşitli vergi teşvikleri sunulmuştur. * Projenin geliştiricisi Rotterdam Kent Geliştirme Şirketi tarafından 150 milyon avrosu kendi kaynaklarından, 125 milyon avrosu tahvil ihracından ve 110 milyon avrosu ulusal ve uluslararası banka ve diğer finans kurumlarından temin ettiği uzun vadeli krediden elde ettiği toplam 385 milyon avro proje finansmanında kullanılmıştır. * Gayrimenkul Geliştirme Fonlarından 400 milyon avro finansman temin edilmiştir.
51	Hong Kong	Hong Kong	The Kwun Tong Town Centre Kentsel Dönüşüm Projesi	30 Milyar Dolar	* Kentin değerli bölgelerinde yer alan kamu mülkiyetindeki imarlı arsaların karşılığında ihraç edilen arsa sertifikalarından elde edilen 7,5 milyar dolar proje finansmanında kullanılmıştır. * Dünya Bankası Uluslararası Kalkınma Birliği (IDA)'nden 3 milyar dolar uzun vadeli kredi alınmıştır.	* Merkezi idare tarafından, banka ve diğer kredi kuruluşları tarafından projenin uygulayıcısı özel sektöre kullandırılan kentsel dönüşüm kredilerine faiz destekleri sağlanmıştır. * Projenin %35'i Urban Renewal Authority tarafından doğrudan kaynak aktarımı ile finanse edilmiştir.
52	İngiltere	Liverpool	The Anfield and Breckfield Kentsel Dönüşüm Projesi	450 Milyon Sterlin	* Kamu sektörü tarafından, projenin başlangıç finansman ihtiyacı için toplam 50 milyon sterlin hibe aktarılmıştır. * Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu'ndan 75 milyon sterlin hibe ve Avrupa Yatırım Bankası'nın kentsel dönüşümle ilgili JESSICA Programı'ndan 55 milyon sterlin uzun vadeli kredi temin edilmiştir.	* Ulusal Homes and Communities Agency ve bölgesel Northwest Regional Development Agency tarafından toplam 275 milyon sterlin tutarında uzun vadeli ve düşük faizli kredi temin edilmiştir.
53	İngiltere	Liverpool	Liverpool King's (King's Dock) Waterfront Kentsel Dönüşüm Projesi	1,5 Milyar Sterlin	* Özel sektör tarafından özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile 1 milyar sterlin tutarında finansman sağlanmıştır. * Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu'nun Hedef 1 Programı'ndan 100 milyon sterlin uzun vadeli kredi ve hibe temin edilmiştir.	* Liverpool Kentsel Gelişme Ortaklığı bünyesinde yer alan Kentsel Dönüşüm/Yenileme Fonu'ndan 400 milyon sterlin kaynak sağlanmıştır.
54	İngiltere	Londra	The Canary Wharf (The Isle of Dogs) Kentsel Dönüşüm Projesi	1,1 Milyar Sterlin	* Merkezi hükümet tarafından Londra Dokları Bölgesi Geliştirme Ortaklığı (LDDC)'na 400 milyon sterlin düşük faizli ve uzun vadeli kredi aktarılmıştır. * The London Docklands Development Corporation tarafından 135 milyon sterlin tahvil ihracı gerçekleştirilmiştir. * 1982-1992 yılları arasında özel sektör yatırımcılarına vergi indirimi, girişimciye yatırım için kolaylıklar vb. teşvikler sunulmuştur.	* Yerel yönetim tarafından Londra Dokları Bölgesi Geliştirme Ortaklığı (LDDC)'na 150 milyon sterlin aktarılmıştır. * Özel sektör tarafından özkaynak ve ulusal/uluslararası bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile 415 milyon sterlin finansman sağlanmıştır. * The Isle of Dogs Community Foundation kurulmuş ve LDDC tarafından bu fona 2,04 milyon sterlin kaynak aktarılmıştır.
55	İngiltere	Londra	The Docklands Kentsel Dönüşüm Projesi	7,4 Milyar Sterlin	* Merkezi hükümet tarafından Londra Dokları Bölgesi Geliştirme Ortaklığı (LDDC)'na 525 milyon sterlin uzun vadeli kredi aktarılmıştır. * Özel sektör yatırımcılarına vergi indirimi, girişimciye yatırım için kolaylıklar vb. teşvikler sunulmuştur. * Yerel yönetim tarafından Londra Dokları Bölgesi Geliştirme Ortaklığı (LDDC)'na 547 milyon sterlin kaynak aktarılmıştır. * Özel sektör tarafından 1,9 milyar sterlin doğrudan kaynak aktarılmıştır.	* Londra Dokları Bölgesi Geliştirme Ortaklığı (LDDC)'nın, proje alanından 4,4 milyon m2 arsa satışından elde edilen 795 milyon sterlin proje finansmanında kullanılmıştır. * Proje kapsamında finansman amacıyla üretilen konutların satışından elde edilen 3,4 milyar sterlin projenin finansmanında kullanılmıştır. * Emeklilik fonlarından 85 milyon avro finansman temin edilmiştir. * Proje ile birlikte rantın yükselmesinden elde edilen 250 milyon sterlin tutarındaki gelir, oluşturulan yeni konut ve donatı alanlarının finansmanında kullanılmıştır.
56	İngiltere	Londra	Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi	4 Milyar Sterlin	* Proje maliyetinin %45'i merkezi bütçeden, %50'si yerel yönetim bütçesinden aktarılan hibe niteliğindeki kaynaklar ile finanse edilmiştir. * Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu'ndan 175 milyon sterlin uzun vadeli kredi ve hibe temin edilmiştir.	* Single Regeneration Budget isimli Ulusal Bağış Programından, proje kapsamındaki küçük ölçekli sosyal ve ekonomik gelişim projeleri için toplam 200 milyon sterlin fon aktarılmıştır.
57	İngiltere	Londra	Greenwich Peninsula Kentsel Dönüşüm Projesi	8,4 Milyar Sterlin	* Özel sektör tarafından özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile 4 milyar sterlin kaynak aktarılmıştır. * Avrupa Birliği'nin eski sanayi alanlarının dönüşümü ile ilgili Hedef 2 Programı'ndan altyapı yatırımları için 850 milyon sterlin hibe alınmıştır.	* Proje kapsamında üretilcek olan 1.500 adet finansman amaçlı konutun kiralanmasından elde edilmesi öngörülen toplam 3,5 milyar sterlin gelir proje finansmanında kullanılabacaktır.
58	İngiltere	Londra	King's Cross Central Kentsel Dönüşüm Projesi	3 Milyar Sterlin	* Ulaştırma Bakanlığı tarafından altyapı yatırımları için 500 milyon sterlin nakit yardım ve 500 milyon sterlin tahvil ihracı olmak üzere projeye toplam 1 milyar sterlin aktarılmış; ayrıca King'in Cross ve Stratford istasyonları etrafında mülk geliştirme haklarını alanın mülk sahibi olan London & Continental Railways'e devretmiştir. * Proje şirketi tarafından proje alanındaki arsalar, yatırımcılara uzun dönemli olarak kiralanmaktadır. Bu yöntem ile 750 milyon sterlin kaynak hedeflenmektedir.	* London & Continental Railways tarafından King's Cross Central Limited Partnership'e 168 Milyon Sterlin kredi verilmiştir. * Üretilen konutların 200'ünün satış ya da kiralanmasından elde edilen gelir projenin finansmanında kullanılabacaktır. * Londra Kalkınma Ajansı tarafından "Single Program" ile projeye Nisan 2003'ten Mart 2007'ye kadar 13,8 milyon sterlin düşük faizli ve uzun vadeli kredi aktarılmıştır. * King's Cross Central Limited Partnership tarafından 250 milyon sterlin tutarında gayrimenkul sertifikası ihraç edilmiştir.
59	İngiltere	Londra	Paddington Waterside Kentsel Dönüşüm Projesi	3,1 Milyar Sterlin	* Projenin finansman kurgusu; yerel ve merkezi hükümetin ortaya çıkarttığı fonlarla ilk maliyetin karşılanmasının ardından, özel sektörün inşaat ve düzenleme işlerini bitirmesiyle ortaya çıkan rantla projenin diğer giderlerinin karşılanmasına dayanmaktadır. * Proje alanındaki kamusal kullanımların finansmanı için geliştiricilere katkı yapma şartı getirilmiştir; "Bölüm 106 edemeleri" düzenlemesi ile geliştiricilerden altyapı, ulaşım, ödenebilir konut, yeşil alanlar için 240 milyon sterlin finansman sağlanmıştır. * Özel sektöre yönelik çeşitli fon ve teşvikler uygulanmıştır. * Mortgage bankalarından toplam 180 milyon sterlin uzun vadeli kredi alınmıştır. * Proje kapsamında finansman amacıyla üretilen 279 lüks apartman ve 72 müstakil kullanımlı konutun satışından elde edilen 175 milyon sterlin projenin finansmanında kullanılmıştır.	* Merkezi ve yerel yönetim işbirliği ile proje ilk maliyetinin karşılanması için 2,2 milyar sterlin büyüklüğünde "Paddington Sosyal-Kültürel ve Toplum Fonu" oluşturulmuş ve merkezi yönetim fonun yönetiminden sorumlu olmuştur. * Gayrimenkul geliştirme fonlarından 300 milyon sterlin finansman temin edilmiştir. * Emeklilik fonlarından 100 milyon sterlin finansman temin edilmiştir. * Hayır işleri ve bağışlardan proje için 500 bin sterlin gelir elde edilmiştir. * Proje ile birlikte rantın yükselmesinden elde edilen 150 milyon sterlin tutarındaki gelir, projenin finansmanında kullanılmıştır.
60	İngiltere	Londra	Trafalgar Square Kentsel Dönüşüm Projesi	9,7 Milyon Sterlin	* Transport for London tarafından 7 milyon sterlin kaynak aktarılmıştır. * Avrupa Birliği Kentler ve Belediyeler Birliği Hibe Programı'ndan 1,5 milyon sterlin hibe alınmıştır.	* Heritage Lottery Fund tarafından 1,2 milyon sterlin kaynak aktarılmıştır.
61	İngiltere	Manchester	Salford Quays and MediaCityUK Kentsel Dönüşüm Projesi	1,6 Milyar Sterlin	* Proje maliyetinin %12'si hükümet ve kamu kurumları tarafından hibe olarak; %88'i özel sektör tarafından temin edilen düşük faizli ve uzun vadeli krediler ile karşılanmaktadır. * Merkezi yönetim kurumlarından toplam 185 milyon sterlin kaynak aktarılmıştır.	* Özel sektör tarafından özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile projeye toplam 1,4 milyar sterlin kaynak aktarılabacaktır. * Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu'ndan 8 milyon sterlin hibe alınmıştır.
62	İngiltere	New Castle	The Central Gateshead Kentsel Dönüşüm Projesi	1,5 Milyar Sterlin	* Hükümet tarafından altyapı yatırımlarının finansmanı için 430 milyon sterlin hibe aktarılmıştır. * Avrupa Birliği Kentler ve Belediyeler Hibe Programı'ndan 250 milyon sterlin hibe alınmıştır.	* Özel sektör tarafından projeye özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile toplam 850 milyon sterlin kaynak aktarılabacaktır.
63	İngiltere	New Castle	Grainger Town Kentsel Dönüşüm Projesi	145 Milyon Sterlin	* English Partnerships (One NorthEast), the SRB Challenge Fund, English Heritage, Newcastle City Council ve Tyne-side TEC (Tyne and Wear Learning and Skills Council) gibi kamu kurumlarından toplam 40 milyon sterlin kamu fonu aktarılmıştır. * Newcastle Belediyesi tarafından 25 milyon sterlin kaynak aktarılmıştır.	* Projeye özel sektör tarafından özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile 78 milyon sterlin kaynak aktarılmıştır. * Avrupa Sosyal Fonu'ndan toplam 500 bin sterlin hibe ve Avrupa Yatırım Bankası'nın kentsel dönüşümle ilgili JESSICA Programı'ndan 1,5 milyon sterlin uzun vadeli kredi alınmıştır. * Heritage Lottery Fonu'ndan 100 bin sterlin kaynak aktarılmıştır.
64	İran	Mashad	Mashad Downtown (Samen District) Kentsel Dönüşüm Projesi	177 Trilyon İran Riyali	* Yerel yönetim tarafından 75 trilyon riyal kaynak aktarılmıştır. * Belediye mülklerinin satışından elde edilen 32 trilyon riyal elde edilmiştir. * Belediye tarafından 800 bin riyal tahvil ihracı yapılmıştır. * Finansman amaçlı üretilen 2447 adet konut ve 436 adet ticari birimin satışından elde edilen gelir proje finansmanında kullanılacaktır. * Özel yatırımcıların tarafından özkaynak ve ulusal bankalardan temin ettikleri krediler ile projeye 60 trilyon riyal kaynak aktarılmıştır.	* Proje kapsamında öncelikle geliştirilen iki gayrimenkul projesi (Sara and Narjes) için uygulanan paydaş veya hissedar yöntemi (bir tür gayrimenkul sertifikası yöntemi) ile toplam 276 milyar riyal elde edilmiş ve elde edilen gelir proje finansmanında kullanılmıştır. * Proje süreci boyunca Belediye tarafından kentte verilen inşaat ruhsatlarından elde edilerek "kentsel dönüşüm fonuna" aktarılan gelirlerden, projenin finansmanına kaynak aktarılmaktadır. * Projenin teknik çalışmalar ve kapasite gelişimi için İslam Kalkınma Bankası'ndan 200 milyar Fas dirhemi uzun vadeli faizsiz kredi temin edilmiştir.
65	İran	Tahran	Navab District Kentsel Dönüşüm Projesi	Açıklanmamış	* Projenin ana finansal kaynakları; yatırım kanı (% 75 net) ile merkezi yönetim ve Tahran Belediyesi'nin kaynak aktarılmıştır. * Merkezi yönetim tarafından dört aşamada nispeten yüksek faiz oranları (yıllık %20 getirili) ile kamu tahvilleri ihraç edilmiştir. * Yatırımcılara proje alanının belli bölgesinde (sadece otoyol aksının çevresinde) imar hakkı artışı hakkı tanınarak, elde edilen gelir projenin finansmanına aktarılmıştır.	* Projeye kaynak temin etmek amacı ile proje kapsamında üretilen finansmana konu konut ve işyerleri inşaat öncesi piyasa değerinin altında bir fiyatta satılarak, elde edilen gelir projenin başlangıç sermayesi olarak kullanılmıştır.
66	İrlanda	Dublin	The Temple Bar Kentsel Dönüşüm Projesi	2,5 Milyar Avro	* Kamu kurumları tarafından projeye toplam 255 milyon avro kaynak aktarılmıştır. * The Irish State Bus Company tarafından altyapı yatırımlarının finansmanı için 70 milyon avro tutarında tahvil ihraç edilmiştir. * Proje maliyetinin %90'ı özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen krediler ile özel yatırımcılar tarafından karşılanmıştır.	* Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu ile European Union Urban and Village Renewal Programme'dan 28,6 milyon avro hibe desteği alınmıştır.
67	İrlanda	Dublin	The Custom House Docklands Kentsel Dönüşüm Projesi	2 Milyar Avro	* Dublin City Council tarafından projeye 5,5 milyon avro kaynak aktarılmıştır. * Proje maliyetinin %80'i (1,6 milyar avro) özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile özel sektör tarafından karşılanmıştır.	* Proje kapsamında finansman amaçlı üretilen işyerlerinin satışından elde edilen 350 milyon avro proje finansmanında kullanılmıştır. * Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu'ndan 50 milyon avro hibe desteği alınmıştır. * Kentsel Dönüşüm Ajansı Fonu'ndan 127 milyon avro uzun vadeli ve düşük faizli kredi temin edilmiştir.

EK.2 (Devam): Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kıyaslama Tablosu

NO	ÜLKE	KENT	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ADI	PROJENİN TOPLAM MALİYETİ	PROJEDE KULLANILAN "TEMEL" FİNANSMAN MODELLERİ	PROJEDE KULLANILAN "DESTEKLEYİCİ" FİNANSMAN MODELLERİ (Not: Mavi renkle yazılanlar "YENİLİKÇİ" modellerdir.)
68	İskoçya	Dundee	Whitfield -Dundee Kentsel Dönüşüm Projesi	54,5 Milyon Avro	* Kamu sektörü tarafından projenin altyapı yatırımları için 20 milyon avro hibe aktarılmıştır. * Yerel bütçeden projeye 10,5 milyon avro kaynak aktarılmıştır. * Yerel yönetim tarafından 12 milyon avro tahvil ihraç edilmiştir.	* Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası'ndan 4,5 milyon avro uzun vadeli kredi alınmıştır. * Projeye 7,3 milyon avro özel sektör (öz kaynak ve ulusal banka kredileri) yatırımı sağlanmıştır. * Şans Oyunlarından 250 bin sterlin aktarılmıştır.
69	İskoçya	Glasgow	Castlemilk Kentsel Dönüşüm Projesi	1 Milyar Sterlin	* Kamu sektörü tarafından projenin altyapı yatırımları için 95 milyon avro hibe verilmiştir. * Finansmanın %90'ı özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile özel sektör tarafından sağlanacaktır.	* Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu'ndan 5 milyon avro hibe temin edilmiştir.
70	İspanya	Barcelona	El Raval (Ciutat Vella) Kentsel Dönüşüm Projesi	642 Milyon Avro	* Proje maliyetinin %60'ı kamu, %40'ı özel sektör tarafından finanse edilmiştir. * İspanyol Hükümeti'nden 45,9 milyon avro ve Katalan Hükümeti tarafından 67,9 milyon avro olmak üzere merkezi yönetim bütçelerinden toplam 153,8 milyon avro hibe niteliğinde kaynak aktarılmıştır. * Yerel yönetim düzeyinde Barcelona Council tarafından projeye 170,75 milyon avro hibe niteliğinde kaynak aktarılmıştır. * Özel sektör, maliyetin 247 milyon avroluk kısmını özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile karşılamıştır.	* Avrupa Kalkınma Fonu ile Avrupa Birliği Kentler ve Belediyeler Hibe Programı'ndan toplam 20,5 milyon avro hibe ile 40 milyon avro uzun vadeli kredi alınmıştır. * Mülk sahibine yeni evi m2 olarak %15-20-25 eksikleri ile alma seçenekleri sunulmuştur. * Projeyi yürüten yeniden geliştirme şirketi, hisse ihraç ederek projenin finansmanı için fon elde etmiştir. * Barcelona Belediyesi tarafından 40 milyon dolar tutarında diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip "Kentsel Dönüşüm Tahvili" ihraç edilmiştir.
71	İspanya	Barcelona	Poblenou (22@Barcelona) Kentsel Dönüşüm Projesi	257 Milyon Avro	* Barcelona Belediyesi, 2001'de kurduğu "22@BCN" şirketiyle projeyi finanse etmiş ve proje için ayırdığı kaynaklar bu şirkete aktarılmıştır. * Proje süresi boyunca her yıl belediye tarafından toplanan yerel vergi gelirlerinin %10'u projeye kaynak olarak aktarılmıştır. * 180 milyon avro tutarındaki altyapı maliyetinin %70'i alana yerleşen firmalar; %30'u kamu hizmetleri şirketleri tarafından karşılanmıştır. * Kentsel dönüşüm alanındaki arsa ve binaların satışı ve kiralanmasından elde edilen gelir, projenin farklı aşamalarının finansmanında kullanılmıştır. * Mortgage bankaları dâhil ulusal bankalardan kredi alınmıştır.	* Ulusal Kentsel Dönüşüm Fonlarından ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarından finansman temin edilmiştir. * 1992 Barcelona Olimpiyatları'ndan elde edilen gelirin bir kısmı, projenin finansmanında kullanılmak üzere 22@BCN Belediye Topluluğu şirketine aktarılmıştır. * Projede elde edilen değerlerin bir bölümü yine proje yararına kullanılmak üzere iki şekilde 22@BCN Belediye Topluluğu şirketine aktarılmaktadır: - "Plan Onaylama Ücreti" olarak toplam arsanın %30'unun veya parasal değerinin ortak kamusal kullanımlar için alınması. - "Geliştirme Ücreti" olarak arsa m2'si başına 80 avronun (yıllık güncellenen fiyatlarla) ortak teknik altyapıların finansmanı için alınması.
72	İspanya	Barcelona	Port Vell Kentsel Dönüşüm Projesi	38 Milyar Pesatas	* Merkezi bütçeden 12,1 milyar pesatas hibe ile düşük faizli ve uzun vadeli kredi aktarılmıştır. * Avrupa Birliği Katılım Öncesi Mali Yardım Aracı (IP A)'ndan 5 milyar pesatas, Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu'ndan 2,5 milyar pesatas ve Avrupa Birliği Kentler ve Belediyeler Hibe Programı'ndan 1,5 milyar pesatas olmak üzere toplam 9 milyar pesatas hibe alınmıştır. * Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD)'nden 750 milyon pesatas uzun vadeli kredi alınmıştır.	* Proje maliyetinin 15,6 milyar pesatas'ı özel sektör tarafından kısmen öz sermaye ile kısmen ulusal bankalardan kredi alınarak karşılanmıştır. * Projeyi yürüten yeniden geliştirme şirketi, hisse ihraç ederek projenin finansmanı için fon elde etmiştir. * Enterprise Development Co. tarafından 400 milyon sterlin tutarında gayrimenkul sertifikası ihraç edilmiştir.
73	İspanya	Bilbao	Abandoibarra Kentsel Dönüşüm Projesi	243 Milyon Avro	* Bilbao RIA 2000 Projesi'nin hissedarları olan kamu firmaları tarafından toplam 50 milyon avro hibe aktarılmıştır. * Kamu firmalarının elinde bulunan şehir alanındaki imarlı arsalar üzerinde inşa edilen yapıların satışından elde edilen gelirin %15'inden elde edilen yaklaşık 120 milyon avro projeye aktarılmıştır.	* Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konut ve ticari birimlerin satışından elde edilen 75 milyon avro projenin finansmanında kullanılmıştır.
74	İspanya	Madrid	Nuevo Norte (Operación Chamartín) Kentsel Dönüşüm Projesi	7,3 Milyar Avro	* Proje, uygulamayı gerçekleştiren Distrito Castellana Notre özel sektör kuruluşu tarafından ulusal ve uluslararası bankalardan alınan ve alınacak uzun vadeli krediler ile finanse edilmektedir.	* Proje kapsamında üretilecek ofis, ticaret ve konutların tamamı finansman amacıyla kullanılacak olup; satışlardan proje maliyetinin %75'i karşılanacaktır.
75	İsveç	Hammarby	Sjöstad Liman Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi	4,5 Milyar Dolar	* Proje alanındaki sanayi atıklarının temizlenmesi ve altyapı yatırımlarının finansmanı için merkezi bütçeden 1,1 milyar dolar kaynak aktarılmıştır. * Belediye bütçesinden 500 milyon dolar doğrudan kaynak aktarılmıştır. * Belediye tarafından toplam 350 milyon dolar tutarında tahvil ihracı yapılmıştır.	* Nordik Yatırım Bankası'ndan 400 milyon dolar uzun vadeli kredi temin edilmiştir. * Proje maliyetinin 1,6 milyar doları özel sektör tarafından ulusal bankalardan da düşük faizli ve uzun vadeli kredi alınarak karşılanmış; özel sektör tarafından 400 milyon dolar değerinde konut sertifikası ihraç edilmiştir. * Merkezi Kentsel Dönüşüm Ajansı Fonu'ndan projenin farklı aşamalarında toplam 550 milyon dolar hibe ve uzun vadeli kredi temin edilmiştir.
76	İtalya	Cenova	Genoa Port City Kentsel Dönüşüm Projesi	650 Milyon Dolar	* Proje maliyetinin %55'i merkezi idare, %11'i Cenova (li) İdaresi, %9'u Liman İdaresi ve %25'i Liguria Bölge İdaresi tarafından karşılanmıştır. * Avrupa Birliği'nin Kentsel Dönüşüm Odaklı URBAN Fonu'ndan 30 milyon avro hibe temin edilmiştir.	* Cenova'da düzenlenen EXPO vb. uluslararası etkinlikler sayesinde elde edilen gelirler, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına aktarılmıştır.
77	Japonya	Hiroşima	Danbara Kentsel Dönüşüm Projesi	283,8 Milyon Dolar	* Proje maliyetinin %38'i yerel yönetim bütçesinden ve %5'i ulusal bankalardan alınan 15 yıl vadeli faizsiz kredilerden finanse edilmiştir.	* Proje maliyetinin %57'si Hiroşima şehrinde toplanan yardımlardan finanse edilmiştir.
78	Japonya	Kobe	The Port Island Kentsel Dönüşüm Projesi	600 Milyon Dolar	* Ulusal Hükümet tarafından 60 milyon dolar hibe aktarılmıştır. * Hazine'nin Yatırım ve Kredi Programı'ndan 240 milyon dolar uzun vadeli kredi temin edilmiştir. * Belediye bütçesinden 55 milyon dolar kaynak aktarılmıştır.	* Özel sektör tarafından özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile 150 milyon dolar kaynak aktarılmıştır. * The Port Development Authority tarafından 60 milyon dolarlık tahvil ihracı yapılmıştır. * Dünya Bankası Ç ok Taraflı Yatırım Garant i Ajansı (MIGA)'ndan altyapı yatırımlarının finansmanında kullanılmak üzere 35 milyon dolar hibe alınmıştır.
79	Japonya	Tokyo	The Ark Hills Kentsel Dönüşüm Projesi	375 Milyon Dolar	* Proje kapsamındaki kamusal alanların inşaatı için merkezi idare tarafından proje maliyetinin %10'u kadar kaynak aktarılmıştır. * Merkezi yönetim tarafından projenin başlangıç aşamasında 25 milyon dolar tutarında faizsiz kredi imkanı sağlanmıştır. * Merkezi yönetim tarafından projenin başlangıcından projenin tamamlanmasından 15 yıl sonraya kadar çeşitli vergi kolaylıkları tanınmıştır. * Altyapı yatırımlarının finansmanı için yerel yönetim tarafından proje maliyetinin %10'u karşılanmıştır.	* Mori Building Co. Ltd. tarafından 150 milyon dolar tahvil ihraç edilmiştir. * Proje maliyetinin %75'i özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile özel sektör tarafından karşılanmıştır. * Hak sahiplerine proje alanındaki mevcut imar haklarını farklı bir projeye aktarılması ya da menkul kıymetleştirilmesi tercihleri sunularak; bu yolla elde edilen imar hakları finansman sağlayacak şekilde değerlendirilmiştir.
80	Japonya	Tokyo	Tokyo Midtown Kentsel Dönüşüm Projesi	3 Milyar Dolar	* Yerel yönetim tarafından proje alanındaki altyapı yatırımlarının finansmanı için 600 milyon dolar kaynak aktarılmıştır. * Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD)'nden 40 milyon dolar hibe alınmıştır.	* Özel sektör tarafından %75'i ulusal ve uluslararası banka ve finans kurumlarından temin ettiği düşük faizli ve uzun vadeli kredilerden, geriye kalanı ise öz kaynaklardan oluşan 1,8 milyar dolar kaynak aktarılmıştır. * Emeklilik fonlarından 550 milyon avro finansman temin edilmiştir.
81	Japonya	Tokyo	The Roppongi Hills Kentsel Dönüşüm Projesi	2,7 Milyar Dolar	* Merkezi yönetim tarafından projenin başlangıç aşamasında 135 milyon dolar tutarında faizsiz kredi imkanı sağlanmıştır. * Proje alanındaki kamusal alanların inşaatının maliyeti (toplam maliyetin %4'ü) merkezi idare tarafından karşılanmıştır. * Özel sektör tarafından özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile proje maliyetinin %75'i tutarında kaynak aktarılmıştır.	* Merkezi yönetim tarafından projenin başlangıcından projenin tamamlanmasından 15 yıl sonraya kadar çeşitli vergi kolaylıkları tanınmıştır. * Mori Building Co. Ltd. şirketi tarafından 405 milyon dolar tutarında gayrimenkul sertifikası ihraç edilmiştir.
82	Japonya	Tokyo	Yebisu Garden Place Kentsel Dönüşüm Projesi	295 Milyar Yen	* Projenin tamamına yakını özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile özel sektör tarafından finanse edilmiştir.	* Emeklilik fonlarından 16 milyar yen finansman temin edilmiştir.
83	Kanada	Toronto	The Port Lands Kentsel Dönüşüm Projesi	1,9 Milyar Kanada Doları	* Kanada Hükümeti tarafından projenin altyapı yatırımları için 384 milyon Kanada doları düşük faizli ve uzun vadeli kredi aktarılmıştır. * Ontario Eyalet Yönetimi ve Toronto Belediyesi (City of Toronto) tarafından projenin altyapı yatırımları için 400 milyon Kanada doları kaynak aktarılmıştır.	* Waterfront Toronto tarafından 350 milyon Kanada doları tutarında konut sertifikası ihraç edilmiştir. * Proje alanındaki arazi satışlarından elde edilmesi planlanan 467 milyon Kanada doları proje finansmanında kullanılacaktır. * Uluslararası Amerikan Kalkınma Bankası'ndan 600 milyon Kanada doları kredi temin edilmiştir.
84	Kanada	Vancouver	The Chinatown Kentsel Dönüşüm Projesi	400 Milyon Kanada Doları	* Ulusal bütçeden 80 milyon Kanada doları hibe olarak aktarılmıştır. * Belediye tarafından, 300 milyon Kanada dolarlık tahvil ihraç edilmiştir.	* Sosyal yatırımcılardan 20 milyon Kanada doları bağış toplanmıştır.
85	Kolombiya	Medellin	Medellin Comuna13 Kentsel Dönüşüm Projesi	155 Milyon Dolar	* Kolombiya Maliye Bakanlığı tarafından 40 milyon dolar kaynak aktarılmıştır. * Medellin Belediyesi tarafından 75 milyon dolar kaynak aktarılmıştır. * Alman Maliye Bakanlığı tarafından 15 milyon dolar ve Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı'ndan 25 milyon dolar olmak üzere uluslararası kurum ve kuruluşlardan toplam 40 milyon dolar hibe alınmıştır.	* Mülk sahibine yeni evi m2 olarak %25 eksiği ile borçsuz alma ya da yeni ev ile eski ev arasındaki değer farkını farklı vade/faiz seçenekleri ile ödemesi seçenekleri sunulmuştur.
86	Kuzey İrlanda	Belfast	T ribeca Kentsel Dönüşüm Projesi	500 Milyon Sterlin	* Proje, özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile özel sektör tarafından finanse edilmektedir.	
87	Lübnan	Beyrut	Beyrut Tarihi Kent Merkezi (S olidere) Kentsel Dönüşüm Projesi	1,85 Milyar Dolar	* Proje alanında yatırım yapacak firmalar, Devletin kentsel dönüşüm bölgeleri için sunduğu 1/3 oranında vergi indirimi avantajından yararlandırılmıştır. * Proje alanı kapsamında yer alan deniz kıyısı bölgesinde geliştirilen yeni alandan elde edilen getiri projeye aktarılmıştır. * Özel sektör özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile finansmanda etkin rol üstlenmiştir. * Hak sahipleri uygun koşullarda borçlandırılarak, borç geri ödemeleri de finansmanda kullanılmıştır.	* Yerel hükümet ve merkezi yönetim kentsel dönüşümü fonlarla desteklemiştir. * Gayrimenkullerin menkulleştirilmesi yönteminden yararlanılarak; projenin ilk etabındaki (1994-2004) gayrimenkullerin değeri 1,2 milyar dolar olarak hesaplanmış ve bu değer A grubu hisse değerine çevrilmiştir. Kentsel dönüşümün uygulanması ve yeni bölgenin imar süreçleri için gerekli olan 650 milyon dolar ise B grubu hisse senedi karşılığı nakit olarak yeni yatırımcılardan temin edilmiştir.
88	Malezya	George Town	Jalan Mahsuri Kentsel Dönüşüm Projesi	500 Milyon Ringgit	* Proje, Penang Eyalet Yönetimi tarafından kentnin değerli bölgelerinde yer alan kamu mülkiyetindeki imarlı arsaların karşılığında ihraç edilen arsa sertifikalarından elde edilen gelir ile finanse edilmektedir.	
89	Malezya	Melaka City	The Core Zone of Historic City Kentsel Dönüşüm Projesi	1,8 Milyar Ringgit	* Federal bütçeden 702 milyon ringgit ve çeşitli bakanlıklar tarafından toplam 368,55 milyon ringgit olmak üzere merkezi idareden projeye toplam 1,07 milyar ringgit kaynak aktarılmıştır. * Melaka Historic City Council tarafından projeye 30 milyon ringgit kaynak aktarılmıştır.	* İslam Kalkınma Bankası'ndan 700 milyon ringgit uzun vadeli faizsiz kredi alınmıştır.
90	Malta	Cospicua	The Cottonera Waterfront (Grand Harbour) Dönüşüm Projesi	9,3 Milyon Avro	* Merkezi yönetim tarafından 1,5 milyon avro kaynak aktarılmıştır. * Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu'ndan 7,8 milyon avro hibe alınmıştır.	* Malta devletine ait olan proje alanı 99 yıllığına 2 özel kuruma kiralanmıştır.
91	Meksika	San Salvador	Historic Centre Kentsel Yenileme Projesi	67,5 Milyon Dolar	* San Salvador Belediyesi tarafından 10,9 milyon dolar kaynak aktarılmıştır. * FUNDASAL tarafından projeye 838 bin dolar hibe desteği verilmiştir. * Alman Teknik İşbirliği Ajansı tarafından 1,8 milyon dolar, İtalya Hükümeti'nden ise 10 milyon dolar olmak üzere uluslararası kuruluşlardan toplam 11,8 milyon dolar hibe alınmıştır.	* Kamu kurumları tarafından kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına katkı sağlamak üzere oluşturulan Merkezi Kentsel Dönüşüm Ajansı Fonu'ndan 43,8 milyon dolar uzun vadeli ve düşük faizli kredi temin edilmiştir. * Bölgede faaliyet gösteren Sivil Toplum Kuruluşları tarafından 174 bin dolar kaynak sağlanmıştır. * Hak sahiplerine proje alanındaki mevcut imar haklarını farklı bir projeye aktarılması ya da menkul kıymetleştirilmesi tercihleri sunularak; bu yolla elde edilen imar hakları finansman sağlayacak şekilde değerlendirilmiştir.

EK.2 (Devam): Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kıyaslama Tablosu

NO	ÜLKE	KENT	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ADI	PROJENİN TOPLAM MALİYETİ	PROJEDE KULLANILAN "TEMEL" FİNANSMAN MODELLERİ	PROJEDE KULLANILAN "DESTEKLEYİCİ" FİNANSMAN MODELLERİ (Not: Mavi renkle yazılanlar "YENİLİKÇİ" modellerdir.)
92	Mısır	Kahire	Hayy al-Asmarat Kentsel Dönüşüm Projesi	1,5 Milyar Mısır Lirası	* Projenin %90'ı merkezi yönetim tarafından finanse edilmektedir. * Proje alanındaki imarlı arsaların satışından elde edilen 300 milyon Mısır lirası proje finansmanında kullanılmıştır. * Alanda ikamet eden kullanıcılardan 30 yıla yayılan geri ödeme planı ile elde edilecek finansman ile proje alanının altyapısının inşaa ve bakım ihtiyaçları karşılanacaktır. * Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışından elde edilen gelir, projenin finansmanında kullanılmıştır.	* Alanda yaşayan nüfus dönüşüme yönelik rezerv alanda hazır olan yapılarla yerleştirilerek; boşaltılan bölgede, elde edilen gelirin proje finansmanında kullanılacağı yüksek ekonomik değere sahip gayrimenkul projesi geliştirilmiştir. * Kahire'deki gecekondularına yönelik kentsel dönüşüm faaliyetleri için oluşturulan The Long Live Egypt Fund'dan 700 bin Mısır lirası ve Mısır halkının oluşturduğu Tahya Masr Philanthropic Fund'dan 15 milyon Mısır lirası olmak üzere toplam 15,7 milyon Mısır lirası kaynak aktarılmıştır. * Hak sahiplerine proje alanındaki mevcut imar haklarını farklı bir projeye aktarılması ya da menkul kıymetleştirilmesi tercihleri sunularak; bu yolla elde edilen imar hakları finansman sağlayacak şekilde değerlendirilmiştir.
93	Nijerya	Lagos	The Nigerian Army Shopping Arena Kentsel Dönüşüm Projesi	25 Milyon Dolar	* Projenin finansmanı özel sektör (Messrs Woobs Resources Limited) tarafından karşılanmış ve 25 yıllık Geliştir-İşlet-Devret Modeli uygulanmıştır. * Özel sektör nakdi ya da nakdi olmayan şekilde öz kaynakları ile projeye kaynak aktarılmıştır.	* Nijerya Silahlı Kuvvetleri'ne ait arsa, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ile proje geliştirmek üzere özel geliştirmeye bedelsiz olarak devredilmiştir.
94	Norveç	Oslo	Aker Brygge Kentsel Dönüşüm Projesi	2 Milyar Norveç Kronu	* Özel sektör tarafından 350 milyon Norveç kronu tahvil ve finansman bonusu ihracı ile elde edilen 850 milyon Norveç kronu kaynak aktarılmıştır. * Nordik Yatırım Bankası'ndan 500 milyon Norveç kronu uzun vadeli kredi alınmıştır.	* Merkezi idare tarafından, banka ve diğer kredi kuruluşları tarafından projenin uygulayıcısı özel sektöre kullanılan kentsel dönüşüm kredilerine faiz destekleri sağlanmıştır. * Emeklilik fonlarından 700 milyon Norveç kronu finansman temin edilmiştir.
95	Pakistan	Lahor	Wahdat Colony Kentsel Dönüşüm Projesi	16,3 Milyar Pakistan Rupisi	* Belediye bütçesinden 7,8 milyar Pakistan Rupisi aktarılmıştır. * Proje kapsamında üretilmesi planlanan konut ve ticari birimlerin satışından elde edilmesi öngörülen 41,2 milyar Pakistan rupisinin %20'si proje finansmanında kullanılacaktır.	* Proje alanındaki altyapı yatırımlarının finansmanı için Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD)'nden 800 milyon Pakistan rupisi uzun vadeli kredi alınmıştır. * Mülk sahibine yeni evi m2 olarak %20-25 eksiği ile ve yeni ev ile eski ev arasındaki değer farkını farklı vade/faiz seçenekleri ile ödeme ile alma hakkı tanınmıştır.
96	Portekiz	Lizbon	The Parque das Nações (Expo98) Kentsel Dönüşüm Projesi	40 Milyar Avro	* Belediye bütçesinden 8,1 milyar avro kaynak aktarılmıştır. * Projenin büyük maliyetli altyapı yatırımları ile alandan çıkan şirketlerin kentin diğer alanlarında yerleştirilmesinde kullanılmak üzere Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası'ndan 5 milyar avro hibe ve uzun vadeli kredi temin edilmiştir.	* Proje finansmanının %40'ı (16 milyar avro), Portekiz Hükümeti'nin garantisinde EXPO98 alanında yapılan satışlardan ve EXPO98 katılım ücretlerinden elde edilmiştir. * Ulusal özel sektör kuruluşlarından sponsor amacıyla 10 milyar avro kaynak aktarılmıştır.
97	Porto Riko	San Juan	Bahia Urbana Waterfront Kentsel Dönüşüm Projesi	1,5 Milyar Dolar	* Merkezi yönetim tarafından altyapı yatırımlarının finansmanı için 63,9 milyon dolar hibe aktarılmıştır. * Dünya Bankası bünyesindeki Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD)'nden 50 milyon dolar ve Çok Taraflı Yatırım Garantisi Ajansı (MIGA)'nden 35 milyon dolar olmak üzere toplam 85 milyon dolar uzun vadeli kredi temin edilmiştir.	* Uluslararası Amerikan Kalkınma Bankası'ndan 350 milyon dolar uzun vadeli kredi temin edilmiştir. * Özel sektör tarafından özkaynak ve ulusal bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile projeye 1,1 milyar dolar kaynak aktarılmıştır.
98	Rusya	Moskova	Badaevskiy Brewery Kentsel Dönüşüm Projesi	30 Milyar Dolar	* Proje, özkaynak ve ulusal/uluslararası bankalardan temin edilen uzun vadeli krediler ile özel sektör tarafından finanse edilmektedir. * Merkezi idare tarafından, banka ve diğer kredi kuruluşları tarafından projenin uygulayıcısı özel sektöre kullanılan kentsel dönüşüm kredilerine faiz destekleri sağlanmıştır.	* Herzog & de Meuron tarafından proje maliyetinin %20'si tutarında gayrimenkul sertifikası ihracı planlanmaktadır.
99	Singapur	Singapur	The Marina Bay Sands Kentsel Dönüşüm Projesi	27,9 Milyar Dolar	* Merkezi idarenin sorumluluğundaki The Development Fund'dan projenin finansmanı için 7,5 milyar dolar düşük faizli ve uzun vadeli kredi alınmıştır. * Özel sektör tarafından 1,1 milyar doları konut sertifikası ihracı, geriye kalanı öz kaynak ve ulusal bankalardan kredi ile elde edilen toplam 12,7 milyar dolar kaynak aktarılmıştır.	* Konut ve ofis alanı yatırımlarına yönelik altyapı finansmanı (toplam maliyetin %30'u) proje alanındaki imarlı arsa kiralardan elde edilen gelirlerden karşılanmıştır. * Altyapı yatırımlarının finansmanı için Uluslararası Finans Kurumu (IFC)'nden 7,5 milyar dolar uzun vadeli kredi alınmıştır. * Proje kapsamında üretilen arsa, konut ve işyerleri "The Government Land Sales Programme" kapsamında 99 yıllığına özel sektöre kiralanmıştır.
100	Suriye	Halep	The Old Bab Al-Faraj Kentsel Dönüşüm Projesi	120 Milyon Dolar	* Local Administration Ministry tarafından 5 milyon dolar hibe aktarılmıştır. * Belediye kaynaklarından 6,8 milyon dolar hibe aktarılmıştır. * Proje kapsamında finansman (satış ya da kiralama) amaçlı üretilen konut, işyerlerinin satışından elde edilen 2,1 milyon dolar kaynak elde edilmiştir. * Proje kapsamında inşa edilen otellerin özel işletmecilere ve uluslararası zincirlere kiralanmasından, projenin finansmanı için toplam 8,6 milyon dolar kaynak elde edilmiştir.	* UNESCO'dan 50 milyon dolar, Arab Fund'dan 1 milyon dolar, The German Agency for Development Cooperation'dan 15,6 milyon dolar, The Aga Khan Trust for Culture'den 1 milyon dolar ve World Monuments Fund'dan 0,9 milyon dolar olmak üzere uluslararası kurum ve kuruluşlardan toplam 68,7 milyon dolar hibe alınmıştır. * Projenin devam eden aşamalarının finansmanı için belediye tarafından fon oluşturulmuş ve söz konusu fona ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşlardan sağlanan toplam 29 milyon dolar hibe, projenin finansmanında kullanılmıştır. * Yerel esnaf tarafından proje finansmanı için 100 bin dolar bağış toplanmıştır.
101	Şili	Liquique	Quinta Monroy Kentsel Dönüşüm Projesi	1,3 Milyon Dolar	* Belediye tarafından projeye 200 bin dolar kaynak aktarılmıştır. * Altyapının yenilenmesine yönelik olarak Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA)'nden 300 bin doları hibe olmak üzere toplam 750 bin dolar kaynak temin edilmiştir.	* Mülk sahibine yeni evi m2 olarak %20 eksiği ile ve yeni ev ile eski ev arasındaki değer farkını ödeme şartı ile alma hakkı tanınmıştır. * Merkezi Kentsel Dönüşüm Ajansı Fonu'ndan 350 bin dolar hibe aktarılmıştır.
102	Tayvan	Taipei	Treasure Hill Symbiotic Settlement Kentsel Dönüşüm Projesi	98 Milyon Tayvan Doları	* Özel sektör tarafından, öz kaynaklar ve ulusal bankalardan temin ettiği krediler ile toplam 30 milyon Tayvan doları kaynak aktarılmıştır. * Merkezi idare tarafından altyapı yatırımlarının finansmanı için 12 milyon Tayvan doları kaynak aktarılmış ve projenin başlangıç tarihinden itibaren 15 yıl boyunca özel sektöre çeşitli vergi teşvikleri uygulanmıştır. * Projeyi yürüten yeniden geliştirme şirketi, 10,5 milyon Tayvan doları tahvil ihraç ederek projenin finansmanı için fon elde etmiştir.	* Mülk sahibine sunulan yeni ev ile eski ev arasındaki değer farkı, mülk sahibinden uzun vade ile tahsil edilmiştir. * Projeyi yürüten yeniden geliştirme şirketi, hisse ihraç ederek projenin finansmanı için fon elde etmiştir. * Özel sektör tarafından, National Development Fund'tan 45 milyon Tayvan doları düşük faizli kredi temin edilmiştir.
103	Tunus	Tunus	Hafsia Quarter Kentsel Dönüşüm Projesi	13,5 Milyon Tunus Dinarı	* Proje finansmanının %30'u vergi gelirleri ve National Fund for Housing Improvement'tan alınan düşük faizli ve uzun vadeli kredi ile karşılanmıştır. * Proje maliyetinin %11'i ulusal bankalardan alınan uzun vadeli kredi ile karşılanmıştır. * Proje alanındaki toplam 2,2 ha büyüklüğündeki boş imarlı arsalar açık artırma ile satılarak, elde edilen 154 bin Tunus dinarı projenin finansmanında kullanılmıştır.	* Dünya Bankası'na bağlı Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD)'nden 1,22 milyon Tunus dinarı uzun vadeli kredi alınmıştır. * Proje alanındaki boş arsaların açık artırma ile satışından elde edilen proje maliyetinin %26'sına karşılık gelen gelirden oluşan özel bir proje hesabı (proje fonu) oluşturulmuştur. * Projeden yararlananlardan "hizmet bedeli" adı altında toplam 522 bin Tunus dinarı toplanarak, söz konusu gelir proje finansmanında kullanılmıştır.
104	Venezuela	Guarenas	Ciudad Casarapa Kentsel Dönüşüm Projesi	30,4 Milyon Dolar	* Promotora Casarapa; Instituto Nacional de la Vivienda tarafından verilen ipotège dayanarak uzun vadeli ve yıllık sabit faizli 25 milyon dolar finansman sağlamıştır. * Projenin başında gerçekleştirilen 1,5 milyon dolar tahvil ihracı ile elde edilen gelirle üretilen 154 adet konutun satışından elde edilen gelir, projenin ilerleyen aşamalarının finansmanında kullanılmıştır.	* Bankalar tarafından teklif edilen faiz oranlarından daha iyi faiz oranı ile borsada 2,8 Milyon dolarlık "konut tahvili" (Bono Promotor Inmobiliario) ihraç edilmiştir. * Altyapının yenilenmesine yönelik olarak Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA)'nden 1,1 milyon dolar hibe temin edilmiştir.
105	Yunanistan	Atina	The Hellinikon Kentsel Dönüşüm Projesi	8 Milyar Avro	* Projenin %75'i öz kaynak ve konut sertifikası ihracı ile özel sektör tarafından finanse edilmektedir. * Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD)'nden altyapı yatırımlarının finansmanı için 750 milyon avro uzun vadeli kredi temin edilmiştir. * Proje kapsamında üretilen ilk etap konut ve ticari birimlerin satışından elde edilmesi öngörülen 380 milyon avro projenin finansmanında kullanılacaktır.	* Merkezi idare tarafından, banka ve diğer kredi kuruluşları tarafından projenin uygulayıcısı özel sektöre kullanılan kentsel dönüşüm kredilerine faiz destekleri sağlanmıştır. * Projeyi yürüten yeniden geliştirme şirketi, proje değerine karşılık hisse ihraç ederek projenin finansmanı için fon elde etmiştir.

EK.3: Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kıyaslama Tablosu

NO	KENT	İL ÇE	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ADI	PROJENİN TOPLAM MALİYETİ	PROJEDE KULLANILAN "TEMEL" FİNANSMAN MODELLERİ	PROJEDE KULLANILAN "DESTEKLEYİCİ" FİNANSMAN MODELLERİ (Not: Mavi renkle yazılanlar "YENİLİKÇİ" modellerdir.)
1	Adana	Yüreğir	Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi	240 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; kira yardımı, uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilecek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında proje finansmanında kullanılmıştır.	* Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, yıllık sabit vade farkı ile Belediye'ye borçlanmıştır.
2	Afyonkarahisar	Merkez	Güvenevler Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	170 Milyon TL	* Kentsel dönüşüm projesi kapsamında inşa edilen yapılar "kat karşılığı" yapım ihalesi" yöntemi ile yapılmıştır. * Proje sonucunda belediye 451 adet konut sahibi olmuş ve söz konusu konutların satışından 130 milyon TL kaynak elde etmiştir.	* Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır. * Projenin yapım işleri dışındaki giderleri AFSİAD (Afyon Sanayici ve İş Adamları Derneği) tarafından karşılanmıştır.
3	Ağrı	Merkez	Fırat Mahallesi Suçatığı Mevkii Kentsel Dönüşüm Projesi	150 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilecek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında proje finansmanında kullanılmıştır.	* Kira yardımı ödemeleri için 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan "dönüşüm projeleri özel hesabından" kaynak aktarılmıştır.
4	Ankara	Altındağ	Eski Altındağ 1-2-3.Etap Kentsel Dönüşüm Projesi	Veri Yok	* Projenin yatırım değerinin düşük olması nedeniyle, belediye tarafından açılan kat karşılığı ihaleye hiçbir inşaat şirketi katılmamış, bunun sonucunda belediye kendisi bir şirket kurup projeyi kendi finanse etmiştir. * Belediyenin mali imkanlarının az olması nedeniyle, proje "Doldur-Boşalt" yöntemiyle etaplar halinde uygulanmış ve öncelikle proje kapsamında kalan gecekondü sahiplerinin oturacağı blokların inşaa edilmiştir.	* Proje kapsamında finansman amaçlı konutlar üretilecek, elde edilen gelir proje finansmanında kullanılmıştır. * Projenin bir etabı olan Aktaş-Atilla projesinde, alandaki belediye mülklerinde yurt ve benzin istasyonu önerilerek, inşa edilecek konutlar için finansman sağlanmıştır.
5	Ankara	Altındağ	Göltepe (Çiçin) Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	Veri Yok	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; kira yardımı, uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje alanının rantın yüksek olduğu bir bölgede yer alması nedeniyle; imar hakkı artışına gidilerek, TOKİ'nin tasarrufunda kalacak finansman amaçlı konut üretilmiştir.	* Proje kapsamında üretilen imarlı boş alanların satışından elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında kullanılmıştır. * Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, yıllık sabit vade farkı ile Belediye'ye borçlanmıştır.
6	Ankara	Altındağ ve Keçiören	Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi	1,5 Milyar Dolar	* Proje için özel olarak çıkarılan 5104 sayılı "Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" uyarınca, proje için gerekli kaynak, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ'nin kendi kaynaklarından ayracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil, her türlü proje gelirden elde edilmiştir. * TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin bütçelerinin özel tertiplerine, bu projede kullanılmak üzere merkezi bütçeden ödenek aktarılmıştır. * Hak sahiplerine kira yardımı yapılması, kamulaştırma ve altyapı işlemleri ile proje müavirlik hizmetlerine karşılık gelen 300 milyon TL Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından karşılanmıştır.	* Finansman temini için projede "imar hakkı artışı" yapılarak, bu sayede üretilen ilave konutların satışından elde edilen gelir projenin finansmanında kullanılmıştır. * Proje kapsamında uzlaşma sağlanan 6.050 hak sahibine konut sertifikası verilmiştir. * Proje için çıkarılan 5104 Sayılı Yasa ile TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin müşterek sorumluluğunda olan ve bu hesapta toplanan mali kaynakların en iyi şekilde nemalandırılması amacıyla özel hukuk hükümlerine tabi tutulan "Projeje Özel Hesap" oluşturulmuştur. Projeje ait tüm harcamalar bu hesaptan karşılanmıştır.
7	Ankara	Çankaya	Dikmen Vadisi 1-2-3.Etaplar Kentsel Dönüşüm Projesi	300 Milyon Dolar	* Projede "İmar Haklarının Toplanması Modeli" uygulanmıştır. * Proje maliyetinin büyük kısmı Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından karşılanmıştır. * Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan alanlarda bulunan işyerleri ve konutlar Yap-Sat (kat karşılığı) yöntemi ile inşaat firmalarına yaptırılarak, projenin ilk etabı dışındaki etapları için maddi kaynak sağlanmıştır. * Projenin ilk etabını finanse etmek için Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından bir dizi proje karşılık gösterilerek Alman ve Japon piyasalarında 600 milyon dolar tahvil ihracı gerçekleştirilmiştir.	* Proje kapsamında finansman amaçlı lüks ofis ve konutların yer aldığı iki kule inşa edilerek, bu gayrimenkullerin satışından elde edilen 300 milyon dolar ile tahvil geri ödemesi de dahil proje maliyetinin önemli bir bölümü karşılanmıştır. * Projenin peyzaj ve altyapı giderlerini kamuya ek finansman yükü getirmeden sağlayacak sayıda ilave konut ve inşaat alanı önerilmiştir. * Hak sahiplerine verilecek konut değerinin hesaplanmasında, mevcut arsa ve gecekondü büyüklüğü baz alınarak 80 m² konut karşılığı belirlenen ortalama puanın altında kalan hak sahipleri Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne borçlanmıştır.
8	Ankara	Çankaya	GEÇAK (Gecekondudan Çağdaş Konuta) Kentsel Dönüşüm Projesi	Veri Yok	* Projenin finansmanı, alandaki hak sahipleri tarafından kurulan kooperatifler tarafından karşılanmıştır. * Mahalle sakinlerinin kurdukları kooperatifler, inşaat şirketleriyle "kat karşılığı" inşaat sözleşmesi yapmıştır.	* Belediye'nin - kooperatif kuruması yönündeki teşvik dışında - projeye herhangi bir finansal katkısı olmamıştır. * Her bir gecekondü sahibine bir konut sağlandıktan ve müteahhit payı çıktıktan sonra, kalan inşaat haklı kamuya finansman sağlayacak şekilde kullanılmıştır.
9	Ankara	Çankaya	Zaferatepe Kentsel Dönüşüm Projesi	Veri Yok	* Projenin finansmanı, alandaki hak sahipleri tarafından kurulan kooperatifler tarafından karşılanmıştır. * Mahalle sakinlerinin kurdukları kooperatifler, inşaat şirketleriyle "kat karşılığı" inşaat sözleşmesi yapmıştır.	* İnşaat sürecinde, gecekondü sahipleri "imece usulü" ile işgücü olarak yer almış ve bu durum işgücü maliyeti açısından tasarruf sağlamıştır.
10	Ankara	Çankaya ve Ayrancı	Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	8 Milyar Dolar	* Proje "kendi kaynağını kendi finanse eden" proje konsepti ile belediye ve hak sahiplerinden kaynak alınmadan gerçekleştirilmiştir. * Projede "İmar haklarının toplulaştırılması yöntemi" kullanılarak; kamulaştırma maliyeti en az seviyede tutulmuş ve proje ile oluşan değer proje paydaşları arasında paylaşılmıştır. * Proje yatırımları, mekansal konum avantajı ile "kat karşılığı" yöntemi ile gerçekleştirilmiştir.	* İş Bankası'ndan uzun vadeli ve düşük faizli fon temin edilmiştir. * Projenin finansmanında kullanılmak üzere, finansman amaçlı konut ve işyerlerinin yanı sıra imarlı arsa üretilmiştir. * Projenin altüst yapı yatırımlarının finansmanı için kamu – özel şahıs ortaklığında dönüşüme bağlı örgütlü şirket ve dolayısıyla "proje için özel hesap" oluşturulmuştur. * Proje, rantın (getirinin) en yüksek olduğu alandan başlatılarak; projenin sonraki aşamaları için kaynak (çapraz finansman) elde edilmiştir.
11	Ankara	Mamak	Yatıkmsuluk 1-2-3.Etap Kentsel Dönüşüm Projesi	Veri Yok	* 1.Etap; Belediye tarafından yüklenici inşaat firması ile %50 oranı üzerinden anlaşarak "Yap-Sat" metodu ile gerçekleştirilmiştir. * 2 ve 3.Etapların inşaat ve kamulaştırma işleri TOKİ tarafından üstlenilmiştir. * 1.Etap kapsamında üretilen finansman amaçlı konutların satışından elde edilen gelir, Belediye tarafından projenin finansmanında kullanılmıştır. * 2 ve 3.Etaplarında hak sahiplerine yararlandırılacaklardan sonra arta kalan tüm konut ve ticari yapıların tasarruf hakkı proje finansmanında kullanılmak üzere TOKİ'ye bırakılmıştır.	* Proje alanındaki yapıların zemin katlarında ticari büro ve satış tesisleri ile kültür, eğlence ve sağlık tesisleri yer almak koşulu ile finansman amaçlı değerlendirilmek üzere Belediye'ye tahsis edilmiştir. * Hak ettiğinden fazla büyüklükte daire talep eden hak sahipleri, aradaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.
12	Ankara	Yenimahalle	Mehmet Akif Ersoy Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	435 Milyon TL	* Kentsel dönüşüm projesi kapsamında inşa edilen yapılar "Kat Karşılığı" yöntemi ile özel sektöre yaptırılmıştır.	
13	Antalya	Kepez	Kepez ve Santral Mahalleleri Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesi	8 Milyar TL	* Kentsel dönüşüm projesi kapsamında inşa edilen yapılar "Kat Karşılığı" yöntemi ile özel sektöre yaptırılmıştır. * Projenin inşaat işini üstlenen firma gerekli finansmanı Ziraat Bankası'ndan uzun vadeli ve düşük faizli kredi olarak temin etmiştir. * Banka kredisi temininde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kentsel dönüşüme yönelik faiz desteğinden yararlanılmıştır.	* Hak sahipleri ve özel girişimciye verilecek konut ve işyerleri dışında Belediye tasarrufuna kalacak konut ve işyerleri finansman amacıyla kullanılacaktır. * Proje kapsamında oluşturulacak konut ve kamu binaları için yenilenebilir enerji ve depolama çözümleri ile akıllı bina vb. yatırımların finansmanı için MatchUP Projesi ile Avrupa Birliği'nin "Horizon 2020" Mali Destek Programı'ndan 5 milyon Avro hibe alınmıştır.
14	Bingöl	Merkez	İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	110 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilecek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında kullanılmıştır. * Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.	* Kira yardımı ödemeleri için 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan "dönüşüm projeleri özel hesabından" kaynak aktarılmıştır.
15	Bolu	Gerede	Demirciler Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	260 Milyon TL	* Yapım işi, Belediye tarafından "kat karşılığı" yöntemi ile özel firmaya ihale edilecektir. * Hak sahipleri, borçsuz alabilecekleri büyüklüğün üzerindeki kısmın bedelini Belediye'ye borçlanacaktır.	* Proje kapsamında kira yardımı ödemeleri dahil Belediye'nin üstleneceği masraf, 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan "dönüşüm projeleri özel hesabından" karşılanacaktır.
16	Bursa	Gemlik	Kayhan-Cihatlı Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi	60 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; kira yardımı, uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmaktadır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilecek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında kullanılacaktır.	* Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.
17	Bursa	Kestel	BESOB 5 anayıl 1.Etap Kentsel Dönüşüm Projesi	28 Milyon TL	* Maliyetin 23 milyon TL'si (kamulaştırma ve inşaat) TOKİ tarafından karşılanmıştır. * Verilen işyeri değeri, mevcut kıymet takdir bedelinden fazla olan hak sahipleri, aradaki farkı 156 ay vade ve her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.	* Maliyetin kamulaştırmadan kaynaklı 4,6 milyon TL'lik kısmı BESOB tarafından karşılanmıştır.
18	Bursa	Nilüfer	Zafer Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi	Veri Yok	Projede "İmar haklarının toplulaştırılması" yöntemi kullanılarak; proje ile oluşan değer proje paydaşları arasında paylaşılacaktır. * Proje, Toray İnş. San ve Tic. A.Ş.'ne kat karşılığı (Belediye ve hissedarlar %31,32) olarak ihale edilmiştir.	* Proje kapsamında üretilen alışveriş merkezi, proje kapsamında kurulan Zafer Plaza işletmecilik A.Ş. tarafından kiralanarak, elde edilen kira geliri "havuz sistemi" ile tüm hissedarlara arsa payları oranında paylaşılmaktadır.
19	Bursa	Osmangazi	Doğanbey Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	322 Milyon TL	* Projede "İmar haklarının toplulaştırılması" yöntemi kullanılarak; proje ile oluşan değer proje paydaşları arasında paylaşılmıştır. * Hak sahibine verilen daire büyüklüğünün, hakedilen daire büyüklüğünden fazla olması durumunda; aradaki fark, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanılmıştır.	* Proje alanındaki inşaat ve çevre düzenleme işi TOKİ tarafından üstlenilmiştir. * Proje kapsamında üretilen 107.000 m2 büyüklüğündeki ticaret alanı, 344 adet konut ve zemin altı otopark alanı projenin finansmanında kullanılmak üzere TOKİ'nin tasarrufuna bırakılmıştır.
20	Bursa	Osmangazi	Kükürtü Dericiler (Sıcaksu) Kentsel Dönüşüm Projesi	1 Milyar TL	* Proje "hasılat paylaşımı" yöntemi ile ihale edilecek; proje kapsamında üretilcek alışveriş merkezi ve beş yıldızlı termal otelin %40 hissesi mülk sahiplerine, %60 hissesi ise ihaleyi kazanan firmaya bırakılacaktır.	* Projenin finansmanı için Belediye tarafından İller Bankası'ndan uzun vadeli ve düşük faizli kredi alınmıştır.
21	Bursa	Osmangazi	Merinos Kentsel Dönüşüm Projesi	37 Milyon Avro	* Projenin finansmanını Büyükşehir Belediyesi karşılamıştır.	
22	Bursa	Osmangazi	Kamberler Kentsel Dönüşüm Projesi	50 Milyon TL	* Alanın tasfiye, kamulaştırma maliyeti ile boşaltılan alanın park ve rekreasyon alanı olarak düzenlenmesi çalışmalarının maliyeti Osmangazi ve Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından finanse edilmiştir.	* Kamulaştırma ve yapım işleri için İller Bankası'ndan uzun vadeli ve düşük faizli kredi kullanılmıştır.
23	Çankırı	Merkez	Çankırı Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi	170 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ tarafından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilecek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında kullanılmaktadır. * Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.	* Alanın yapılardan tasfiyesi, kamulaştırma ve kira yardımı harcamaları için 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan dönüşüm projeleri özel hesabından kaynak aktarılmıştır.
24	Denizli	Merkez	Kurudere Kentsel Dönüşüm Projesi	400 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; kira yardımı, uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilecek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında kullanılmaktadır.	* Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.
25	Diyanbakır	Sur	Diyanbakır Alipaşa ve Lalebey Mahallesi (Su içli) Kentsel Dönüşüm Projesi	Veri Yok	* Hak sahipleri için proje alanında inşa edilen konutların finansmanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından karşılanmaktadır. * Proje kapsamında hak sahipleri için proje alanı dışında yeni yaşam alanlarının inşa edilmesi çalışmalarını ve uzlaşma sağlanamayan hak sahiplerine yönelik kamulaştırma ve nakit bedel isteyenlere ilişkin tüm ödemeler ile alanda yapılan yıkım işlemlerinin bedeli, proje bitiminde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile arsa ya da nakit bedelle mahsuplaşmak üzere TOKİ tarafından üstlenilmiştir.	* Proje alanında terör olayları nedeniyle zarar gören tescilli ev, cami, kilise gibi kamusal yapıların onarım ve restorasyon çalışmaları için merkezi bütçeden kaynak aktarılmaktadır. * Kira yardımı ödemeleri için 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan "dönüşüm projeleri özel hesabından" kaynak aktarılmaktadır.
26	Düzce	Merkez	Çamlıkebir Kentsel Dönüşüm Projesi	115 Milyon TL	* Projelendirme, yapım, çevre düzenleme işleri ile kira yardımı ödemeleri TOKİ tarafından karşılanmıştır. * Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konutların satışından elde edilen gelir proje finansmanında kullanılmak üzere TOKİ'nin tasarrufuna bırakılmıştır.	* Projenin kendi kendini finanse edebilmesini temin etmek için proje alanının yanında yer alan Düzce Belediyesi'ne ait "ticaret" imarlı arsa TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilmiştir.
27	Edirne	Merkez	Menzilhar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	240 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işleri ile kira yardımı ödemeleri TOKİ tarafından karşılanacaktır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilecek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında kullanılacaktır.	* Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanacaktır.
28	Erzincan	Merkez	Çarşı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	90 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilecek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında kullanılmıştır.	* Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.
29	Eskişehir	Odunpazarı	Gündoğdu Mahallesi 1.Etap Kentsel Dönüşüm Projesi	Veri Yok	* Projenin finansmanı Büyükşehir Belediyesi tarafından karşılanacaktır.	* Proje kapsamında üretilen konut ve işyerlerinden hak sahiplerine verilecek olanların dışında kalan konut ve işyerleri projenin finansmanında kullanılmak üzere Belediye tasarrufuna bırakılacaktır.
30	Hatay	Antakya	Emek ve Aksaray Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	175 Milyon TL	* Projenin kamulaştırma, projelendirme ve yapım işleri için Belediye tarafından İller Bankası'ndan uzun vadeli ve düşük faizli kredi kullanılacaktır.	* 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan "dönüşüm projeleri özel hesabından" kaynak aktarılmaktadır.
31	İstanbul	Ataşehir	Şerifali Gecekondü Önlme Bölgesi İmar İskan Konutları Kentsel Dönüşüm Projesi	1,04 Milyar TL	* TOKİ tarafından üstlenilen inşaat ve kira/taşınma yardımı maliyetinin karşılanması için; proje alanında hak sahiplerine verilecek konutların (1.090 adet) dışında kalan 402 adet konut ve 42 adet iş yeri ile proje kapsamında üretilen 34.521 m² büyüklüğündeki ticaret alanı (ofis bloklar) finansman amaçlı kullanılmak üzere TOKİ'nin tasarrufuna bırakılacaktır.	* Proje alanında imar uygulaması ile tahsis alanları artırılarak, ilave gelir elde edilmesi öngörülmektedir.

EK.3 (Devam): Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kıyaslama Tablosu

NO	KENT	İL ÇE	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ADI	PROJENİN TOPLAM MALİYETİ	PROJEDE KULLANILAN "TEMEL" FİNANSMAN MODELLERİ	PROJEDE KULLANILAN "DESTEKLEYİCİ" FİNANSMAN MODELLERİ (Not: Mavi renkle yazılanlar "YENİLİKÇİ" modellerdir.)
32	İstanbul	Bağcılar	Albayraklar Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi	300 Milyon TL	* Projenin yapım işi ve çevre düzenleme işi - maliyeti daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile arsa tahsisî ya da nakit bedel karşılığı mahsuplaşımak üzere - TOKİ tarafından üstlenilmiştir. * Hak sahiplerine yapılan kira yardımları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Bağcılar Belediyesi tarafından karşılanmaktadır.	* Proje kapsamında üretilen konut ve işyerlerinden hak sahiplerine verilecek olanların dışında kalan 486 adet konut ve 22 adet işyeri, finansman amacıyla değerlendirilmek üzere TOKİ'nin tasarrufuna bırakılacaktır. * Bağcılar Belediyesi tarafından -Bakanlığın desteği ile- kamu bankasından faizsiz kredi kullanılacaktır.
33	İstanbul	Başakşehir	Ayazma-Tepeüstü Mevkii Kentsel Dönüşüm Projesi	2,1 Milyar TL	* Finansman TOKİ ve Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından sağlanmıştır. * Proje kapsamında Ayazma bölgesi ile Halkalı Gecekodu Önleme Bölgesi'nde yapılacak inşaat ve çevre düzenleme işi TOKİ tarafından 3 etap olarak ihale edilmiştir. * İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Küçükçekmece Belediyesi Ayazma-Tepeüstü bölgesindeki gecekonduların boşaltılmasını ve temizlenmesi ile Halkalı Gecekodu Önleme Bölgesi'ndeki teknik altyapı yapım işlerini üstlenmiştir.	* Ayazma'da uzlaşma neticesinde boşaltılan ve kentsel dönüşüm kapsamında kullanılacak iki bölge dışında kalan bölgede TOKİ mülkiyetine geçen alan, TOKİ tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı" ile ihale edilmek üzere devredilmiştir. Bu alanda, üst gelir grubuna hitap eden My World Europe Gayrimenkul Projesi gerçekleştirilmiştir. * Tepeüstü'nde uzlaşma neticesinde boşaltılan alan, TOKİ tarafından kaynak geliştirme kapsamında ihale usulü arsa satışı ile değerlendirilerek (Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi buraya inşa edilmiştir) 166 milyon TL kaynak elde edilmiştir. * Alandaki mülk sahiplerine verilen yeni konutların değeriyle, sahip oldukları gayrimenkul değeri arasında fark, hak sahipleri tarafından borçlanılmıştır.
34	İstanbul	Başakşehir	Kayaabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi	1,6 Milyar TL	* Proje, TOKİ kaynakları ile finanse edilmektedir. * 34 bölgeye ayrılan proje alanında TOKİ tarafından inşaat firmalarına bedeli karşılığında üretilen toplam 32.460 adet konutun 1.800'ü kentsel dönüşüm kapsamında hak sahiplerine "hak sahiplerinin kıymet takdir bedeli peşinata sayılarak" tahsis edilmiş ve kıymet takdir bedeli, daire değerinden düşük olan hak sahipleri TOKİ'ye farklı vadeler ve her yıl ÜFE/ÜFE güncellemesi ile borçlanmıştır.	* TOKİ'nin tasarrufundaki dairelerden kentsel dönüşüm kapsamında hak sahiplerine verilen dairelerin dışında kalan daire ve işyerleri finansman amacıyla satılmaktadır. * Proje alanındaki konut ve ticaret imarlı bazı adalar "hasılat payı" ile gayrimenkul projesi geliştirilmek üzere Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne verilmekte olup, bu işlemde Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin payına düşen gelirin %50'si TOKİ'ye aktarılmaktadır.
35	İstanbul	Bayrampaşa	Vatan Mahallesi Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesi	1 Milyar TL	* Proje maliyetinin %99'una karşılık gelen projelendirme, yapım, çevre düzenleme, kira yardımı ödemeleri vb. maliyetler TOKİ, geriye kalan kısım ise Belediye tarafından karşılanacaktır. * TOKİ tarafından üstlenilen maliyet karşılığında, proje alanındaki konut hak sahiplerinden % 16, ticaret hak sahiplerinden % 50 kesinti yapılırak; TOKİ adına 881 adet konut ve 490 adet iş yeri olmak üzere toplam 1.371 adet finansman amaçlı bağımsız birim üretilmektedir.	* Proje "Değer Eşaslı" yöntem ile gerçekleştirilerek, hak sahipleri "değer" üzerinden projeye dahil edilecektir.
36	İstanbul	Beyoğlu	Galataport Kentsel Dönüşüm Projesi	2,1 Milyar TL	* Proje, Denizcilik İşletmeleri A.Ş. Genel Müdürlüğü tarafından 3 yıl inşaat, 30 yıl işletme süresi olmak üzere 33 yıl "Yap-İşlet-Devret" finansman modeli ile gerçekleştirilmektedir.	
37	İstanbul	Beyoğlu	Piyalepaşa Kentsel Dönüşüm Projesi	4 Milyar TL	* Projenin finansmanı, öz kaynaklar ile ulusal bankalardan alınan uzun vadeli kredilerle özel sektör tarafından karşılanmaktadır.	* Projenin finansmanında "çapraz finansman" modeli de kullanılmıştır.
38	İstanbul	Beyoğlu	Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi	500 Milyon Dolar	* Proje, Beyoğlu Belediyesi tarafından 2007 yılında ihale edilerek, yüklenici firma (GAP İnşaat) tarafından %42 kat karşılığı teflikliyle kazanılmış ve proje özel sektör tarafından finanse edilmiştir. * Taşınmazlarının bedelini alarak devreden mülk sahiplerinin arsaları bütünleştirilerek, finansman amaçlı değerlendirilmiştir.	* Proje alanında %10-15 imar hakkı artışı verilerek, finansman amaçlı konut ve işyeri üretimine imkan tanınmıştır. * Proje alanında yaşayan alt gelir ve kayıt dışı nüfusun rehabilitasyonuna yönelik faaliyetlerde kullanılmak üzere Beyoğlu Belediyesi tarafından AB'den hibe niteliğinde fon temin edilmiştir.
39	İstanbul	Esenler	Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	760 Milyon TL	* Projede hak sahiplerinin kıymet takdir bedeli peşinata sayılarak konut/ticaret edindirme yöntemi uygulanmış ve kıymet takdir bedeli, daire değerinden düşük olan hak sahipleri TOKİ'ye borçlanmıştır.	* Projeyi finanse etmek için 970 daire ve 23 işyeri inşa edilmiştir.
40	İstanbul	Eyüp	Silahtarğa Elektrik Santrali Kentsel Dönüşüm Projesi	Veri Yok	* Proje alanındaki tarihi yapıların restorasyon çalışmaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Eyüp Belediyesi işbirliği ile gerçekleştirilmiştir.	* Proje, İstanbul Bilgi Üniversitesi tarafından - mali destekçilerden temin edilen fonlarla - finanse edilmiştir.
41	İstanbul	Fatih	Fener - Ayvansaray Arası ve Sahil Kesimi Yenileme Projesi	200 Milyon Dolar	* Proje, Fatih Belediyesi tarafından 2007 yılında %42,32 "kat karşılığı" yöntemi ile ihale edilmiştir. * Proje üstlenen firma özkaynaklarının yanı sıra ulusal bankadan uzun vadeli ve düşük faizli kredi temin etmiştir. * Proje alanındaki yeşil alan ve altyapı çalışmaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından finanse edilmiştir.	* TOKİ tarafından proje alanındaki hak sahiplerine yönelik olarak bölgede yeni konut edinimi için düşük faizli kredi sistemi ile ödeme seçenekleri sunulmuş ve bu noktada finansman desteği sağlanmıştır.
42	İstanbul	Fatih	Fener-Balat S emtleri Rehabilitasyon Programı	Veri Yok	* Fatih Belediyesi, Türkiye Cumhuriyeti Hazine Müsteşarlığı ve Avrupa Birliği arasında 2000 yılında finans anlaşması imzalanmış ve böylece Avrupa Birliği - Akdeniz Ülkeleri Ortaklığı (MEDA) Programı'ndan 7 milyon Avro hibe desteği alınmıştır. * Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 10 milyon Avro kaynak aktarılmıştır.	* Proje alanındaki yeşil ve spor alanları ile teknik altyapı yatırımları İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiştir. * Fransız Hükümeti, Dünya Mirası Fonu ve UNESCO'dan finansal destek alınmıştır. * Proje uygulaması ile meydana gelen değer artışı, proje kapsamında yapılan rehabilitasyon çalışmalarının finansmanında kullanılmıştır.
43	İstanbul	Fatih	Mevlanakapı ve Ayvansaray Mahallesi Donatı Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi	200 Milyon TL	* "Doldur-Boşalt" modeli ile uzlaşma sağlanan hak sahipleri, TOKİ tarafından farklı bir bölgede inşaatı tamamlanan hazır konutlara transfer edilmektedir. * Hak sahibinin tercih ettiği bağımsız birimin değerinin, kıymet takdir bedelinden yüksek olması durumunda; aradaki fark, hak sahibinin tercih ettiği vadeler ve her yıl ÜFE/ÜFE güncellemesi ile TOKİ'ye borçlanılmaktadır. * Hak sahibinin kıymet takdir bedelleri, Belediye tarafından 10 yıl vade ve er yıl ÜFE/ÜFE güncellemesi ile TOKİ'ye borçlanılmaktadır.	* Hak sahibinin tercih edeceği konutun değerinin, kıymet takdir bedelinden az olması durumunda; aradaki fark, Belediye tarafından nakit olarak hak sahibine ödenmektedir. * Konut yerine nakit bedel almak isteyen hak sahiplerine ödemeler TOKİ tarafından yapılmıştır. * Bölgede yaşayan kiracılara, TOKİ tarafından Taşukluk'ta yapılan konutlarda 15 yıla kadar taksitlendirilebilen aylık 300-400 TL civarındaki ödemelerle ev sahibi olma hakkı tanınmıştır.
44	İstanbul	Fatih	Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi	130 Milyon TL	* Proje alanındaki teknik altyapının projelendirmesi, yapım işi ve proje kapsamında gerçekleştirilen kamulaştırmaların maliyeti TOKİ tarafından finanse edilmiştir. * Proje alanındaki tüm gecekodu yapı ve eklentilerinin tasfiye ve yıkımı işlemleri Fatih Belediyesi tarafından finanse edilmiştir. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilerek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında proje finansmanında kullanılmıştır. * Fatih Belediyesi'ne ait 13.000 m2'lik alan, proje finansmanına katkı sağlayacak sayıda konutun üretimesi amacıyla projeye dahil edilmiştir.	* Mülk sahiplerine mevcut evlerinin bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı peşinatsız ve 15 yıla varan taksitlerle TOKİ'ye borçlanmıştır. * Konut yerine nakit bedel almak isteyen hak sahiplerine ödemeler TOKİ tarafından yapılmıştır. * Bölgede yaşayan kiracılara, TOKİ tarafından Taşukluk'ta yapılan konutlarda 15 yıla kadar taksitlendirilebilen aylık 300-400 TL civarındaki ödemelerle ev sahibi olma hakkı tanınmıştır.
45	İstanbul	Fatih	Süleymaniye Kentsel Dönüşüm Projesi	3 Milyar Dolar	* Proje maliyetinin %40'ı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı nedeniyle İl Özel İdaresi tarafından; geri kalan %60'ı ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından finanse edilecektir.	* Proje kapsamında finansman amaçlı konut, işyeri vb. birimler de üretilerek, elde edilen gelir proje finansmanında kullanılacaktır.
46	İstanbul	Gaziosmanpaşa	Sarıgöl Mahallesi Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesi	280 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işleri ile kira yardımı ödemeleri TOKİ tarafından karşılanmaktadır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilerek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında kullanılacaktır.	* Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile Belediye'ye borçlanacaktır. * Proje alanı kapsamında yer alan 7.255 m2 büyüklüğündeki ticaret imarlı arsa, finansman amaçlı kullanılmak üzere TOKİ'nin tasarrufuna bırakılmıştır.
47	İstanbul	Güngören	Tozkoparan 1.Etap Kentsel Dönüşüm Projesi	1,6 Milyar TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işleri ile kira yardımı ödemeleri TOKİ tarafından karşılanacaktır. * "Doldur-Boşalt" modeli uygulanarak; öncelikle boş alanlara -finansman amaçlılar da dahil - konut yapılacak, ardından - finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışı ile elde edilen gelir de kullanılarak - eski binalar yıkılarak yerlerine yenileri inşa edilecektir.	* Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile Belediye'ye borçlanacaktır.
48	İstanbul	Kadıköy	Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi	Veri Yok	* Proje, özel firmalar tarafından ada bazı uygulamaları ve "kat karşılığı" yöntemi ile gerçekleştirilmektedir. * Planlama çalışmaları sonucunda, artan emsal kullanımı ve plandan elde edilen ilave imar haklarına bağlı olarak, alanda yer alan arsalar için değer artışı ile serbest piyasa koşullarında Yatırımcı/Müteahhit firmalar "daire küçültülerek" kat karşılığı bazında (Kat Karşılığı Modeli) hak sahipleri ile anlaşmaya başlamıştır.	* İnşaat işini üstlenen firmalar özkaynak kullanımı ve ön satışla finansman elde etmenin yanı sıra bankalardan kredi de kullanmaktadır. * Kredi kullanmak isteyen inşaat şirketlerine merkezî yönetim tarafından faiz desteği sağlanmaktadır. * Proje kapsamında gerçekleştirilen ada bazı uygulamalarda üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışı finansman amacıyla kullanılmaktadır.
49	İstanbul	Kağıthane	Kağıthane Ofis park Projesi	100 Milyon Dolar	* Proje, yatırımcı şirket tarafından ağırlıklı olarak öz kaynak ve ulusal bankalardan alınan uzun vadeli krediler ile finanse edilmiştir.	* Projenin finansmanında çapraz finansman modeli kullanılmıştır.
50	İstanbul	Kartal	Orhantepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	30 Milyon TL	* Projenin yapım ve çevre düzenleme işleri - maliyeti daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile arsa tahsisî ya da nakit bedel karşılığı mahsuplaşımak üzere - TOKİ tarafından üstlenilmiştir.	* Hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmaktadır.
51	İstanbul	Küçükçekmece	Kartaltepe Mahallesi Belediye Binası ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Projesi	360 Milyon TL	* Proje, TOKİ tarafından "Hasılat Paylaşımı" modeli ile gerçekleştirilmekte olup; proje alanının değerinin %40'ı TOKİ ve hak sahiplerinin olacak ve bu değerinde %57,68'i finansman amaçlı kullanılmak üzere TOKİ'ye kalacaktır.	* Proje "Değer Eşaslı" yöntem ile gerçekleştirilerek, hak sahipleri "değer" üzerinden projeye dahil edilmiştir.
52	İstanbul	Maltepe	Başıbüyük Mahallesi 2.Etap Kentsel Dönüşüm Projesi	85 Milyon TL	* Projenin inşaat ve çevre düzenleme işi ile kira yardımı ödemeleri TOKİ tarafından karşılanmıştır. * Alanın gecekondulardan ve kaçak yapılardan temizlenmesi Maltepe Belediyesi tarafından, altyapı faaliyetleri ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından üstlenilmiştir.	* Proje bitiminde, TOKİ tarafından yapılan harcamalar karşılığında, Belediye ile TOKİ kısmen nakit bedel ve kısmen arsa karşılığında mahsuplaşmıştır. * Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.
53	İstanbul	Tuzla	Mescit Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	45 Milyon TL	* Projenin inşaat ve çevre düzenleme işi TOKİ tarafından üstlenilmiştir. * Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışından elde edilen gelir proje finansmanında kullanılacaktır.	* Alandaki hak sahiplerine verilen konutların değeriyle, sahip oldukları kıymet takdir bedeli arasında fark, hak sahipleri tarafından TOKİ'ye borçlanacaktır.
54	İstanbul	Üsküdar	Çamlıca (Kırazlıtepe ve Ferah Mahalleleri) Kentsel Dönüşüm Projesi	1,8 Milyar TL	* Kamulaştırma bedelleri ile inşaat işlerinin yapılması TOKİ tarafından üstlenilmiş olup; TOKİ tarafından yapılacak harcamaların karşılığında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından TOKİ'ye bedel ve/veya taşınmaz verilecektir.	* Proje kapsamında üretilecek finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışından elde edilecek gelir TOKİ'ye aktarılacaktır.
55	İstanbul	Zeytinburnu	Sümer Mahallesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi	500 Milyon TL	* Projenin inşaat ve çevre düzenleme işi KIPTAŞ tarafından üstlenilmiştir. * Proje kapsamında üretilen finansman amaçlı konut ve işyerlerinin satışından elde edilen gelir projenin finansmanında kullanılmıştır.	* Alandaki mülk sahipleri ile "Kat Karşılığı Anlaşma Modeli" uygulanmış olup; 100m² daireye 75 m² bedelsiz daire verilmiş, daha büyük daire isteyen hak sahibi aradaki farkı banka kredisî ile 10 yıl vade ile satın alabilmiştir.
56	İzmir	Konak	Kadifekale-Yeşildere Kentsel Dönüşüm Projesi	450 Milyon TL	* Projede "doldur-boşalt" yöntemi uygulanmıştır. * Kadifekale'de tasfiye edilen alanın yıkım ve çevre düzenleme işleri Belediye kaynakları ile finanse edilmiştir. * Uzundere'de inşa edilen konutlar TOKİ kaynakları ile finanse edilmiştir.	* Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.
57	İzmir	Narlidere	Narlidere (Narkent) Kentsel Dönüşüm Projesi	45 Milyon TL	* Belediye öncülüğünde oluşturulan "kooperatif" modeli ile gerçekleştirilmiş ve proje alanında gecekodu sahipleri için 1'e 1 sayda konuttan oluşan site inşa edilmiştir. * Hak sahiplerinin proje kapsamında sahip oldukları yeni konutun değeri ile mevcut kıymet takdir değeri arasındaki fark, gecekodu sahipleri ve kooperatif arasında uzun vadeyle mahsuplaşmıştır.	* NARKENT blokları tamamlanıp, gecekodu sahiplerinin evlerini boşaltılmasının ardından, NARKENT Narlıdere Konut Yapı Kooperatifleri Birliği tarafından örgütlenen birim kooperatifler, gecekondulularca boşaltılan alanda kendi üyeleri için (yaklaşık 1200 üye) 100-120 m² brüt alanlı konutlar üretmiştir.
58	Kars	Merkez	Atatürk ve Bayrampaşa Mahalleleri 1 ve 2.Etap Kentsel Dönüşüm Projesi	75 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilerek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında proje finansmanında kullanılmıştır. * Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.	* Kira yardımı ödemeleri için 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan "dönüşüm projeleri özel hesabından" kaynak alınmıştır.
59	Kırıkkale	Merkez	Merkez Yenimahalle Kentsel Dönüşüm Projesi	110 milyon TL	* Projenin finansmanı kamu kaynaklarından (TOKİ ve Belediye ortaklığı) karşılanmıştır.	* Proje kapsamında imar planı değişikliği yapılarak, imar hakkı %50 artırılmış ve bu sayede üretilen ilave konutların satışlarından elde edilen gelir proje finansmanında kullanılmıştır.
60	Kocaeli	Gebze	Kırapınar Mahallesi Gecekodu Önleme Bölgesi 1.Etap Kentsel Dönüşüm Projesi	115 Milyon TL	* "Doldur-Boşalt" modeli ile uzlaşma sağlanan hak sahipleri, TOKİ tarafından yakın çevrede inşa edilen konutlara transfer edilmiştir. * Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır.	* Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilerek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında proje finansmanında kullanılmıştır. * Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.
61	Kocaeli	Gölcük	Denizevler-Sivritepe Kentsel Dönüşüm Projesi	180 Milyon TL	* Projenin inşaat, kamulaştırma giderleri ile kira yardımı ödemeleri TOKİ tarafından üstlenilmiştir. * Proje maliyetinin karşılanması için proje kapsamında finansman amaçlı konut ve ticari birimler üretilmiştir.	* Hak sahiplerine mevcut brüt alanlarından %30 kesinti yapılarak, borçsuz konut alma hakkı, daha fazla büyüklükte konut talebi durumunda ise finansman amaçlı konutların satış değeri üzerinden 180 ay vade ile borçlanma hakkı tanınmıştır.
62	Kocaeli	İzmit	Sekapark Endüstriyel Dönüşüm Projesi	62 Milyon TL	* Proje, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından finanse edilmiştir.	* Doğu Marmara Kalkınma Ajansı'ndan hibe desteği alınmıştır.

EK.3 (Devam): Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kıyaslama Tablosu

NO	KENT	İL ÇE	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ADI	PROJENİN TOPLAM MALİYETİ	PROJEDE KULLANILAN "TEMEL" FİNANSMAN MODELLERİ	PROJEDE KULLANILAN "DESTEKLEYİCİ" FİNANSMAN MODELLERİ (Not: Mavi renkle yazılanlar "YENİLİKÇİ" modellerdir.)
63	Konya	Meram	Hacı İsa Efendi ve Yenice Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	200 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilerek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında proje finansmanında kullanılmıştır.	* Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.
64	Konya	Karatay	Eski Otogar Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi	485 Milyon TL	* Proje, Belediye tarafından "kat karşılığı" yöntemi ile ihale edilmiştir. * Proje sonucunda Belediye finansman amaçlı konut ve işyeri sahibi olmuş ve söz konusu konutların satışından elde edilen kaynak, Belediye tarafından yapılan harcamaların finansmanında kullanılmıştır.	* Projenin uygulayıcısı özel yatırımcı tarafından ulusal bankalardan düşük faizli ve uzun vadeli kredi kullanılmıştır.
65	Muş	Merkez	Kale Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	100 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilerek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında proje finansmanında kullanılmıştır. * Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.	* Belediye'nin üstlendiği kira yardımı, alanın tasfiyesi vb. işlemler için 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan dönüşüm projeleri özel hesabından kaynak aktarılmıştır.
66	Nevşehir	Ürgüp	Kayakapı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	30 Milyon Avro	* Proje alanının kentsel sit kısmındaki özel mülklerin kamulaştırılması Belediye tarafından gerçekleştirilmiş ve kamulaştırılan mülkler, 49 yılığına "restore et - işlet - devret" modeli ile yatırımcıya kiralanmıştır.	
67	Sakarya	Sapanca	Kestanelik Mevkii Kentsel Dönüşüm Projesi	182 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilerek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında proje finansmanında kullanılmıştır. * Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.	
68	Samsun	İlkadım	Kıran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	196 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilerek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında proje finansmanında kullanılmıştır. * Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.	* Belediye'nin üstlendiği kira yardımı, alanın tasfiyesi vb. işlemler için 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan dönüşüm projeleri özel hesabından kaynak aktarılmaktadır.
69	Şırnak	Silopi	Silopi Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesi	Veri Yok	* Projenin yapım işi, İbank A.Ş. tarafından ihale edilmiştir.	* Kira yardımı ödemeleri için 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan "dönüşüm projeleri özel hesabından" kaynak aktarılmaktadır.
70	Trabzon	Ortahisar	Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	470 Milyon TL	* "Doldur-Boşalt" modeli uygulanarak, afet riski taşıyan yapılar vadiden tasfiye edilerek, söz konusu sağlıklı yapılarda oturanlar için vadinin etrafında 580 adet yeni konut inşa edilmesi TOKİ tarafından finanse edilmiştir. * Verilen konut değeri, mevcut kıymet takdir bedelinden fazla olan hak sahipleri, aradaki farkı her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.	* Proje kapsamında üretilen konut ve işyerlerinden hak sahiplerine verilecek olanların dışında kalan konut ve işyerleri projenin finansmanında kullanılmak üzere TOKİ'nin tasarrufuna bırakılmıştır.
71	Van	Erciş	Erciş Afet Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi	190 Milyon TL	* Projelendirme, yapım ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ; uzlaşma görüşmeleri ve diğer proje maliyeti belediye kaynaklarından karşılanmıştır. * Proje kapsamında finansman amaçlı konut ve işyerleri üretilerek, elde edilen gelir TOKİ tarafından proje finansmanında proje finansmanında kullanılmıştır. * Hak sahipleri, mevcut arsa/evlerinin rayiç bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkı, her yıl yıllık enflasyon oranında artış ile TOKİ'ye borçlanmıştır.	* Belediye'nin üstlendiği kira yardımı, alanın tasfiyesi vb. işlemler için 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan dönüşüm projeleri özel hesabından kaynak aktarılmıştır.

EK.4: Mülakat Formu



MARMARA
ÜNİVERSİTESİ

Mülakat No	
Tarih	

ÜLKEMİZDEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA YENİLİKÇİ VE ALTERNATİF FİNANSMAN MODELLERİNİN KULLANILMA POTANSİYELİ MÜLAKAT FORMU

Sayın Katılımcı;

Bu mülakat formu, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde Prof. Dr. Başak TANINMIŞ YÜCEMEMİŞ danışmanlığında Timuçin KURT tarafından hazırlanmakta olan "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri" konulu Doktora Tezi kapsamında, Türkiye'de alan bazlı (bina ölçeğindeki uygulamalar hariç) kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılma potansiyeline yönelik görüş ve önerilerin belirlenmesi amacı ile düzenlenmiştir.

Vereceğiniz yanıtlar tamamen bilimsel amaçla kullanılacak olup; tarafımızca sunulan bilgiler, hiçbir kişi veya kurumla paylaşılmayacaktır. Kişisel bilgileriniz (isim, kurum adı ve göreviniz) hiçbir yerde belirtilmeyecektir.

Bilimsel çalışmaya yapacağınız katkı ve ayıracağınız zaman için teşekkür ederiz.

Adınız Soyadınız?	
Çalıştığınız Kurum?	
Çalıştığınız Kurumdaki Göreviniz?	

SORU 1: 1999 Marmara ve Düzce Depremleri'nden sonra ülkemizin en önemli gündem maddelerinden birisi haline gelen kentsel dönüşüm uygulamalarında – *son dönemde içinde bulunulan ekonomik koşulları da göz önünde bulundurduğumuzda* – proje finansmanı açısından sorunlar yaşanmakta mıdır? Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına ilişkin mevcut yasal düzenlemelerin, örneğin 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" doğrultusunda Bakanlık bünyesinde kentsel dönüşüm projelerine kaynak aktarılması amacıyla dönüşüm projeleri özel hesabın oluşturulması uygulamasının, kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için yeterli olduğunu düşünüyor musunuz?

EK.4 (Devam): Mülakat Formu

SORU 2: Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında yaşanan sorunların çözümü ya da mevcut durumun iyileştirilmesi adına, proje finansmanı açısından başarı örneği olduğunu bildiğiniz ve düşündüğünüz Türkiye’de ya da yurtdışında uygulanmış/uygulanan kentsel dönüşüm projesi var mıdır? Varsa, gerekçesi ile birlikte açıkla mısınız?

SORU 3: Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında genel olarak “*arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı*”, “*kamudan kaynak aktarımı*”, “*kat karşılığı*”, “*banka kredileri*”, “*öz kaynak kullanımı*”, “*imar hakkı artışı*”, “*proje kapsamında finansman amaçlı konut/işyeri üretimi*” ve “*hak sahiplerinin borçlandırılması, daha küçük daire verilmesi*” modellerinin tercih edildiği görülmektedir. Bu finansman modellerinin, hem genel olarak hem de son dönemde içinde bulunulan ekonomik koşullar bağlamında, ihtiyacı karşılamada yeterli olduğunu düşünüyor musunuz?

SORU 4: Ülkemizde 1990’lı yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında “*imar haklarının toplulaştırılması*”, “*tahvil ihracı*”, “*komut sertifikası ihracı*” ve “*kooperatifçilik modeli*” modelleri tercih edilirken; 2000 yıllardan sonraki uygulamalarda, bu finansman modellerinden yararlanılmadığı görülmektedir. Söz konusu finansman modellerinin kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında tekrar kullanılabilirliğine ilişkin görüşünüzü - varsa yapılması gereken düzenlemelerle birlikte - açıkla mısınız?

EK.4 (Devam): Mülakat Formu

SORU 5: Yurtdışında, özellikle gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında sıklıkla tercih edilen aşağıdaki finansman modellerinin, ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılma potansiyeline ilişkin görüşünüzü - varsa yasal ve kurumsal olarak yapılması gerektiğini düşündüğünüz düzenlemelerle birlikte - açıklayınız?

- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini
- Çapraz Finansman Modeli (Yüksek Getirili Projelerden Kaynak Aktarımı)
- Emeklilik vb. Yatırım Fonundan Kaynak Temini
- Gayrimenkul Sertifikası İhracı
- Gayrimenkul Yatırım Fonundan Kaynak Temini
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini
- İmar Hakkının Transferi Sertifikası İhracı
- Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi (Rant Vergisi)
- Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı
- Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı
- Vakıf ve Sivil Toplum Kuruluşlarından Hibe, Bağış vb. Destekler
- Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı

SORU 6: Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı konusunda teorik düzeyde tartışılan ancak uygulama boyutuna henüz taşınmayan aşağıdaki finansman modellerinin, ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılma potansiyeline ilişkin görüşünüzü - varsa yasal ve kurumsal olarak yapılması gerektiğini düşündüğünüz düzenlemelerle birlikte - açıklayınız?

- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi
- Değer Esaslı Model
- Gecekondu Dönüşüm Sertifikası İhracı
- İmar Hakkının Topulaştırılması Sertifikası İhracı
- İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı
- Kentsel Dönüşüm Bonusu İhracı
- Pilot Projelere Yönelik Kentsel Dönüşüm Fonunun Kurulması
- Riskli Yapı / Kentsel Dönüşüm Sertifikası İhracı
- Varlığa Teminatlı Menkul Kıymet İhracı

EK.4 (Devam): Mülakat Formu

SORU 7: Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına yönelik yukarıda belirtilen modellerin yanı sıra para piyasasının daha fazla kullanılabilmesi için “Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası”, sermaye piyasasının daha fazla kullanılabilmesi için ise Borsa İstanbul’dan ayrı olarak “Gayrimenkul Borsası” şeklinde özel kurumların kurulmasına yönelik önerilere ilişkin görüşünüzü açıklar mısınız? Buna yönelik yasal ve kurumsal düzenlemelerin yapılması gerektiğini düşünüyor musunuz?

SORU 8: Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında katılım bankacılığının rolü ve bu kapsamda “sukuk” gibi çeşitli faizsiz finansa dayalı finansman modellerinden de yararlanılmasına ilişkin görüşünüzü açıklar mısınız? Buna yönelik yasal ve kurumsal düzenlemelerin yapılması gerektiğini düşünüyor musunuz?

SORU 9: Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında, portföylerinde ciddi fonlar olan uluslararası kurum ve kuruluşlardan uzun vadeli ve düşük faizli ya da hibe vb. bedelsiz kaynak teminine ilişkin görüşünüzü açıklar mısınız?

SORU 10: Ülke ekonomisinin içinde bulunduğu son durumu da göz önünde bulundurarak, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanıma potansiyeli olduğunu düşündüğünüz farklı finansman modelleri var mıdır? Varsa, bunların işlerlik kazanabilmesi ve başarısı için yapılması gereken yasal ve kurumsal düzenlemelerle birlikte açıklar mısınız?

Bu Mülakat Çalışmasının Sonuçlarının Tarafınızla Paylaşılmasını
İstiyorsanız, e-posta Adresinizi Belirtir misiniz?

@

EK.5: Anket Formu



MARMARA
ÜNİVERSİTESİ

Anket No	
Tarih	

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA KULLANILAN FİNANSMAN MODELLERİ ANKET FORMU

Sayın Katılımcı;

Bu anket, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde Prof. Dr. Başak TANINMIŞ YÜCEMEMİŞ danışmanlığında Timuçin KURT tarafından hazırlanmakta olan “*Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modelleri*” konulu Doktora Tezi kapsamında, Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştiren kurumlar tarafından kentsel dönüşümün finansmanında kullanılan ve kullanılabilecek finansman modellerine yönelik görüş ve önerilerin belirlenmesi amacı ile düzenlenmiştir. Vereceğiniz yanıtlar tamamen bilimsel amaçla kullanılacak olup; tarafımızca sunulan bilgiler, hiçbir kişi veya kurumla paylaşılmayacaktır. İsminiz hiçbir yerde belirtilmeyecektir. Bilimsel çalışmaya yapacağınız katkı ve ayıracağınız zaman için teşekkür ederiz.

BÖLÜM 1 GENEL SORULAR

Soru 1-1: Adınız Soyadınız?	
Soru 1-2: Kurumunuzun Adı?	
Soru 1-3: Kurumunuzun Tek Başına ya da Ortak Olarak Kentsel Dönüşüme Başladığı Dönem?	☐ 1980 Öncesi ☐ 1980 - 1999 ☐ 2000 - 2012 ☐ 2012 Sonrası ☐ Kentsel Dönüşüm Yapılmadı
Soru 1-4: Kentsel Dönüşüm Yapmadıysanız, Öntümüzdeki Süreçte Yapma Planınız Var mıdır?	☐ Evet ☐ Hayır
Soru 1-5: Öntümüzdeki Süreçte de Kentsel Dönüşüm Yapmamanızın Finansmanla İlgisi Var mıdır?	☐ Evet, Tamamen ☐ Evet, Kısmen ☐ Hayır
Soru 1-6: Bugüne Kadar Tek Başına ya da Ortak Olarak Başlatılan Kentsel Dönüşüm Proje Sayısı?	☐ 1 ☐ 2 -5 Arası ☐ 6 – 10 Arası ☐ 10'dan Fazla
Soru 1-7: Kurumunuzun Odaklandığı Kentsel Dönüşüm Projeleri?	☐ Bina ☐ Tek Ada ☐ 2 – 3 vb. Ada ☐ Alan

BÖLÜM 2 KURUMUN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINA YÖNELİK SORULAR

Soru 2-1: Kurumunuz Tarafından Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Hangi Uygulama Modeli Tercih Edilmektedir? <i>* Birden fazla seçenek işaretlenebilir.</i>	☐ Herhangi Bir Ortaklığa Dayanmadan, Kurum Tarafından ☐ Merkezi Yönetim Kurumlarıyla İşbirliğine Dayalı Ortaklıklar ☐ Yerel Yönetim Kurumlarıyla İşbirliğine Dayalı Ortaklıklar ☐ Merkezi ve Yerel Yönetim Kurumlarıyla İşbirliğine Dayalı Ortaklıklar ☐ Kamu ve Özel Sektörde İşbirliğine Dayalı Ortaklıklar ☐ Kamu Sektörü, Özel Sektör ve Sivil Toplum İşbirliğine Dayalı Ortaklıklar ☐ Diğer ()
Soru 2-2: Kurumunuz Tarafından Tek Başına ya da Proje Ortağı Olarak Başlatılan Ancak Hedeflenenenden Daha Uzun Sürede Tamamlanan Kentsel Dönüşüm Projesi Var mı?	☐ Evet ☐ Hayır ☐ Bilgim Yok
Soru 2-3: Cevabınız "EVET" ise Gerekçesini Açıklar mısınız?	

EK.5 (Devam): Anket Formu

Soru 2-4: Kurumunuz Tarafından Tek Başına ya da Proje Ortağı Olarak Başlatılan Ancak İptal Edilen Kentsel Dönüşüm Projesi Var mı?	☐ Evet	☐ Hayır	☐ Bilgim Yok
Soru 2-5: Cevabınız "EVET" ise Gerekçesini Açıklar mısınız?			
Soru 2-6: Kurumunuz Tarafından Tek Başına ya da Proje Ortağı Olarak Başlatılan Ancak Şu An İçin Durdurulan Kentsel Dönüşüm Projesi Var mı?	☐ Evet	☐ Hayır	☐ Bilgim Yok
Soru 2-7: Cevabınız "EVET" ise Gerekçesini Açıklar mısınız?			
Soru 2-8: Kurumunuz Tarafından Tek Başına ya da Proje Ortağı Olarak Başlatılması Planlanan Ancak Vazgeçilen Kentsel Dönüşüm Projesi Var mı?	☐ Evet	☐ Hayır	☐ Bilgim Yok
Soru 2-9: Cevabınız "EVET" ise Gerekçesini Açıklar mısınız?			
Soru 2-10: Geçmişten Günümüze Kentsel Dönüşüm Uygulamalarınızı Genel Olarak Değerlendirdiğinizde, Karşılaştığınız Temel Zorluklar Nelerdir? * Bir den fazla seçenek işaretlenebilir.	☐ Finansman Temini	☐ Uzlaşma Süreçleri	☐ Kurum İçi Faktörler
	☐ Kurumlar Arası İşbirliği	☐ Maliyet Artışı	☐ Teknik Aksaklıklar
	☐ Yargı Kararları	☐ Yasal Düzenlemeler	
	☐ Diğer (	)	

BÖLÜM 3 KURUMUN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ FİNANSMANINA YÖNELİK SORULAR

Soru 3-1: Kurumunuz Tarafından Tek Başına ya da Proje Ortağı Olarak Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kurumunuzun Sorumluluğundaki Finansmanı İçin Aşağıdaki Modellerden Hangileri, Ne Sıklıkta Tercih Edilmektedir?				
	<i>Tüm Projelerde</i>	<i>Çok Sık</i>	<i>Seyrek</i>	<i>Kullanılmıyor</i>
Arsa Satış Karşılığı Gelir (<i>Hasılat</i>) Paylaşımı Modeli	☐	☐	☐	☐
Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Birimlerin Proje Öncesi Duruma Göre Küçültülmesi	☐	☐	☐	☐
Kamudan Hibe vb. Bedelsiz Kaynak Aktarımı	☐	☐	☐	☐
Kat Karşılığı, Yap-Sat Modeli	☐	☐	☐	☐
Kredi Kullanımı (<i>Kamu Kurumlarından</i>)	☐	☐	☐	☐
Kredi Kullanımı (<i>Ulusal Finans Kurumlarından</i>)	☐	☐	☐	☐
Kredi Kullanımı (<i>Uluslararası Finans Kurumlarından</i>)	☐	☐	☐	☐
Kurumun Öz Kaynaklarının Kullanımı	☐	☐	☐	☐
Kurumun Proje Alanı Dışında Yer Alan Rezerv Niteliğindeki Taşınmazlarının Değerlendirilmesi	☐	☐	☐	☐
Proje Alanındaki İmar Haklarının İyileştirilmesi (<i>Arttırma ya da Fonksiyon Değişikliği</i>) ile Finansman	☐	☐	☐	☐
Proje Kapsamında Finansman Amaçlı Kullanılmak Üzere Konut, İşyeri ve Arsa Üretimi	☐	☐	☐	☐
Uluslararası Kuruluşlardan Hibe vb. Bedelsiz Kaynak Temini	☐	☐	☐	☐
Diğer (	☐	☐	☐	☐
Soru 3-2: Kentsel Dönüşüm Projelerinizin Finansmanında Kullanılan Modellerin, İhtiyacı Karşılanmada Yeterli Olduğunu Düşünüyor musunuz?	☐ Evet	☐ Hayır	☐ Kararsızım	☐ Fikrim Yok
Soru 3-3: Yanıtınız "HAYIR" ise Şu An Tercih Edilmeyen Hangi Modeller Kullanılabilir?				

Ek.5 (Devam): Anket Formu

BÖLÜM 4 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİNANSMANINDA KULLANILABİLECEK YENİLİKÇİ VE ALTERNATİF MODELLERE YÖNELİK SORULAR				
Soru 4-1: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanında Kullanılma Potansiyeli Olan "Yenilikçi/Alternatif Finansman Modelleri" Hakkında Yeterli Bilgiye Sahip misiniz?	☐ Oldukça Bilgiliyim ☐ Bilgiliyim ☐ Az Bilgim Var ☐ Hiç Bilgim Yok			
Soru 4-2: "Yenilikçi Finansman Modeli" Olarak Tanımlanan Aşağıdaki Finansman Modellerinden Hangileri, Kurumunuzun Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanına Katkı Sağlayabilir?				
	<i>Evet</i>	<i>Hayır</i>	<i>Kararsızım</i>	<i>Bilgim Yok</i>
Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini	☐	☐	☐	☐
Çapraz Finansman Modeli (<i>Yüksek Getirisi Olan Projelerden, Dönüşüm Projelerine Kaynak Aktarımı</i>)	☐	☐	☐	☐
Emeklilik vb. Yatırım Fonundan Kaynak Temini	☐	☐	☐	☐
Gayrimenkul Sertifikası İhracı	☐	☐	☐	☐
Gayrimenkul Yatırım Fonundan Kaynak Temini	☐	☐	☐	☐
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini	☐	☐	☐	☐
İmar Hakkının Transferi Sertifikası İhracı	☐	☐	☐	☐
Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi (Rant Vergisi)	☐	☐	☐	☐
Kentsel Dönüşüm Tahvil İhracı	☐	☐	☐	☐
Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı	☐	☐	☐	☐
Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı	☐	☐	☐	☐
Soru 4-3: "Alternatif Finansman Modeli" Olarak Tanımlanan Aşağıdaki Finansman Modellerinden Hangileri, Kurumunuzun Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanına Katkı Sağlayabilir?				
	<i>Evet</i>	<i>Hayır</i>	<i>Kararsızım</i>	<i>Bilgim Yok</i>
Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi	☐	☐	☐	☐
Gayrimenkul Borsasının Kurulması	☐	☐	☐	☐
Gecekondu Dönüşüm Sertifikası İhracı	☐	☐	☐	☐
İmar Hakkının Topluşturulması Sertifikası İhracı	☐	☐	☐	☐
Kentsel Dönüşüm Bonusu İhracı	☐	☐	☐	☐
Kentsel Dönüşüm Proje Fonunun Kurulması (<i>Toplum Esaslı Pilot Projelerin Destekleneceği</i>)	☐	☐	☐	☐
Riskli Yapı / Kentsel Dönüşüm Sertifikası İhracı	☐	☐	☐	☐
İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı	☐	☐	☐	☐
Varlık Teminatlı Menkul Kıymet İhracı	☐	☐	☐	☐
Sukuk, Müşaraka vb. Faizsiz Finansa Dayalı Modeller	☐	☐	☐	☐
Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankasının Kurulması	☐	☐	☐	☐
Soru 4-4: Soru 4.3 ve 4.4'tekilerden Farklı Model Önerilmeniz Var mıdır?				

EK.5 (Devam): Anket Formu

BÖLÜM 5 SON DEĞERLENDİRMELER	
Soru 5-1: Son Dönemde İçinde Bulunulan Ekonomik Koşulların, Kurumunuz Dahil Ülkedeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanını Olumsuz Etkilediğini Düşünüyor musunuz?	☐ Evet ☐ Hayır ☐ Kararsızım ☐ Fikrim Yok
Soru 5-2: Özelde Kurumunuzda, Genelde ise Ülkede Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Daha Etkin Olması İçin “Yenilikçi” ya da “Alternatif” Finansman Modelleri Çözüm Olabilir mi?	☐ Evet ☐ Hayır ☐ Kararsızım ☐ Fikrim Yok
Soru 5-3: Cevabınız "HAYIR" ise Temel Gerekçesini Açıklar mısınız?	
Soru 5-4: Özelde Kurumunuzda, Genelde ise Ülkede Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Daha Etkin Olması İçin Kamu Tarafından Yapılması Gereken Yasal Düzenlemeler Var mıdır?	
Soru 5-5: Özelde Kurumunuzda, Genelde ise Ülkede Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Daha Etkin Olması İçin Kamu Tarafından Yapılması Gereken Kurumsal Düzenlemeler Var mıdır?	
Soru 5-6: Özelde Kurumunuzda, Genelde ise Ülkede Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Daha Etkin Olması İçin Kamu Tarafından Yapılması Gereken Diğer Düzenlemeler Var mıdır?	
Soru 5-7: Belirtmek İstedığınız Ek Görüş ve Önerileriniz Varsa, Belirtir misiniz?	
Soru 5-8: Bu Anket Çalışmasının Sonuçlarının Tarafınızla Paylaşılmasını İsterseniz, e-posta Adresinizi Belirtir misiniz?	@

Sayfa 4 / 4

EK.6: Ulusal Strateji Belgelerinde Kentsel Dönüşümle İlgili Finansman Modellerinin Yer Alma Durumu

Kentsel Dönüşümün Finansmana Yönelik Konular	Konunun Kaynağı	Klasik (K), Yenilikçi (Y) ve Alternatif (A) Finansman Modelleri
Belediyelerin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Etkin Olabilmeleri İçin Finans Kaynakları Oluşturma Konusunda Çağdaş Yapıların Oluşturulması	2001-2005 Sekizinci Kalkınma Planı	Genel (Y) (A)
Piyasa Modelinin İşlerlik Kazanmadığı Yerlerdeki Kentsel Dönüşümlerin Kooperatifçilik Modeli İle Desteklenmesi	2001-2005 Sekizinci Kalkınma Planı	Kooperatifçilik Modeli (K)
Kentsel Dönüşümün Finansmanı İle İlgili Olarak Yeni Piyasa ve Ürünlerin Geliştirilmesi	2007-2013 Dokuzuncu Kalkınma Planı	- Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman Modelleri (Y) (A) - Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri (Y) (A)
Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanması ile Ortaya Çıkacak Arazi Rantlarının %30'unun Yeni Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanılmak Üzere ya da Kentsel Dönüşüm Konu Alanlarda Yapılacak Altyapı Yatırımlarının Finansmanı İçin İlgili İdareye Aktarılması	2007-2013 Dokuzuncu Kalkınma Planı	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi (Rant Vergisi) (Y)
Her Bir Kentsel Dönüşüm Alanının Kendi Bütçesinin , Genel Yönetim Bütçesinde Ayrı Kalem Olarak Yer Alması	2007-2013 Dokuzuncu Kalkınma Planı	Özel Bütçe Oluşturulması (Y)
Yerel Yönetimlerin, Taşınmaz Sahipleri ve Yatırımcılar ile Taşınmaz Yatırım ve İşletmeciliği Amaçlı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Katılabilmesi	2007-2013 Dokuzuncu Kalkınma Planı	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Y)
Kentsel Dönüşüm Finansmanı İle İlgili Olarak Varlığa Dayalı Menkul Kıymet Araçlarının Geliştirilmesi	2007-2013 Dokuzuncu Kalkınma Planı	Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler (Y)
Yerel Yönetimlere, Dönüşümü Gerekli Görülen Alanlar Arasından Özel Proje Uygulama Alanı Belirleme Yetkisi Verilerek, Bu Alanlardaki Dönüşümlerin Özel Sektör Tarafından Finanse Edilmesinin Sağlanması	2007-2013 Dokuzuncu Kalkınma Planı	Toplum Esaslı Pilot Kentsel Dönüşüm Proje Fonu (A)
Yerel Yönetimlerin Taşınmaz Sahipleri veya Yatırımcılar ile Taşınmaz Yatırım Amaçlı Kooperatiflere Katılabilmesi	2007-2013 Dokuzuncu Kalkınma Planı	Kooperatifçilik Modeli (K)
TOKİ ve Yerel Yönetimler Tarafından Karşılacak Toplum Esaslı Pilot Kentsel Dönüşüm Proje Fonu Oluşturulması	2009 Kentleşme Şurası	Toplum Esaslı Pilot Kentsel Dönüşüm Proje Fonu (A)
Kentsel Dönüşüm Projelerinde Uygulama Araçlarının Değer Esaslı Olarak Belirlenmesi	2009 Kentleşme Şurası	Değer Esaslı Model (A)

EK.6 (Devam): Ulusal Strateji Belgelerinde Kentsel Dönüşümle İlgili Finansman Modellerinin Yer Alma Durumu

Kentsel Dönüşümün Finansmana Yönelik Konular	Konunun Kaynağı	Klasik (K), Yenilikçi (Y) ve Alternatif (A) Finansman Modelleri
Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasında Kamu Finansman Katkısının Proje Hazırlığı, Örgütlenme, Altyapı ile Yerel Yönetimlere Sağlanan Proje Kredisi ile Sınırlandırılması	2009 Kentleşme Şurası	Merkezi Bütçeden Kentsel Dönüşüm İçin Bedelsiz Kaynak Temini (K)
Pilot Kentsel Dönüşüm Proje Uygulamaları İçin Ulusal ve Uluslararası Kaynaklardan Yararlanılması	2009 Kentleşme Şurası	Uluslararası Kuruluşlardan / Fonlardan Hibe vb. Kaynak Temini (K)
Kentsel Dönüşüm Projelerinde Finansman Modelinde Kamu-Özel Sektör İşbirliği İlkesinin Benimsenmesi	2009 Kentleşme Şurası Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi	- Yap/Geliştir-İşlet-Devret Modeli (K) - Hasılat Paylaşımı Modeli (K)
Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanında Kamu Harcamalarını Asgariye İndirmek Üzere Ürün Çeşitliliğinin Arttırılması ve Sermaye Piyasalarının Kullanılmasının Teşvik Edilmesi	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri (Y) (A)
Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Artı Değerden Yeni Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanması ile Temel Sosyal Altyapı ve Ortak Kullanım Alanlarının Oluşturulması Amacıyla Kamuya Belli Bir Pay Aktarılması ile İlgili Mevzuat Düzenlemesi Yapılması	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi (Rant Vergisi) (Y)
Dönüşüm Özel Hesabının Öncelikle Artı Değer Üretmeyen ve Afet Riski Yüksek Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanına Destek Amacıyla Kullanılmasına Yönelik Düzenlemelerin Yapılması	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	Merkezi Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini (Y)
İmar Planı Yapan İdarelere “Taşınmaz İyeliği Aktarım Hakkı Tesis Etme Yetkisi” Verilmesi	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	İmar Hakkı Transferi Modeli (Y)
Özellikle Yapılaşmamış Alanlarda İmar Haklarının Transferi Modelinin Belediyeler Tarafından Kullanımının Yaygınlaştırılması	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	İmar Hakkı Transferi Modeli (Y)
Kentsel Dönüşümün Finansmanının Kolaylaştırılması İçin Değer Artışının Yüksek ve Düşük Olduğu Alanlar Arasında Çapraz Finansmana İmkân Sağlayacak Bir Sistem Oluşturulması	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	Çapraz Finansman Modeli (Y)
Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Uzun Vadeli Finansman Sağlayan Kalkınma Bankacılığının Geliştirilmesi	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	Faizsiz Finansa Dayalı Kuruluşlardan Kredi Temini (Y)

EK.6 (Devam): Ulusal Strateji Belgelerinde Kentsel Dönüşümle İlgili Finansman Modellerinin Yer Alma Durumu

Kentsel Dönüşümün Finansmana Yönelik Konular	Konunun Kaynağı	Klasik (K), Yenilikçi (Y) ve Alternatif (A) Finansman Modelleri
Kentsel Dönüşüm Alanlarında Hakların Devredilmesine İmkân Sağlayacak Gayrimenkul Sertifikası Modelinin Geliştirilmesi	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	Gayrimenkul Sertifikası (Y)
Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Yönelik Faizsiz Finansman Ürünlerinin Geliştirilmesi	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	Faizsiz Finansa Dayalı Finansman Modelleri (A)
Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sukuk İhracına Konu Edilmesinin Önündeki Engellerin Yasal Düzenlemeyle Kaldırılması	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	Sukuk (A)
Kentsel Dönüşüm Alanlarında Özel Sektörün Alt Gelir Gruplarına Yönelik Konut Üretimini Teşvik Etmek Amacıyla Destek Mekanizmalarının (Vergi İndirimi, Finansman Maliyetlerinin Azaltılmasına Yönelik Destekler) Geliştirilmesi	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	Kentsel Dönüşüm Yönelik Kamusal Destek Mekanizması (K)
Yerli Teknik Müşavirlik Firmalarının Kamu-Özel İşbirliği Projeleri ile Kentsel Dönüşüm Gibi Alanlarda Daha Etkin Faaliyet Göstermelerinin Temin Edilmesi	2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı	Sektörel ve Kurumsal İşbirliklerine Dayalı Finansman Modelleri (K)
Özellikle Finansal Çıkmazı Olan Projelerin Finansman İhtiyacının Karşılama Amacıyla Dönüşüm Projesinin Bir Kısımında Gayrimenkul Sertifikası, Gayrimenkul Yatırım Fonu İhracı İle Halka Arz Gibi Alternatif Finansman Araçlarının Kullanımının Sağlanması	2017 Şehircilik Şurası	- Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman Modelleri (Y) - Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri (Y)
Kentsel Dönüşüm Özel Hesabının Büyütülmesi İçin Yeni Kaynakların Uygulamaya Konulması	2017 Şehircilik Şurası	Merkezi Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini (Y)
Plan Değişikliğiyle İmar Artışı Getirilecek Taşınmazlarda İmar Değişikliği ile Gelen Değer Artışlarının Belirli Bir Yüzdesinin Kentsel Dönüşüm Özel Hesabına Aktarılması	2017 Şehircilik Şurası	Merkezi Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini (Y)
TOKİ vb. Kamu Kuruluşları Eliyle Gerçekleştirilen Hasılat Paylaşımı, Gelir Paylaşımı, Arsa Payı Paylaşımı Gibi Yöntemlerin Uygulandığı Projelerden Elde Edilen Gelirin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na Belirlenecek Belirli Bir Oranın Kentsel Dönüşüm Özel Hesabına Aktarılması	2017 Şehircilik Şurası	Merkezi Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini (Y)

EK.6 (Devam): Ulusal Strateji Belgelerinde Kentsel Dönüşümle İlgili Finansman Modellerinin Yer Alma Durumu

Kentsel Dönüşümün Finansmana Yönelik Konular	Konunun Kaynağı	Klasik (K), Yenilikçi (Y) ve Alternatif (A) Finansman Modelleri
Kentsel Dönüşümde Gelir Getirebilecek Özellikli Alanların Emlak Konut GYO Gibi Kurumların Aracılığıyla Özel Sektöre Yaptırılması Sonucu Elde Edilecek Gelirin Kentsel Dönüşüm Özel Hesabına Aktarılması	2017 Şehircilik Şurası	Merkezi Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini (Y)
Yabancılar Satış Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Harçlarının Tamamı veya Belli Bir Payın Kentsel Dönüşüm Özel Hesabına Aktarılması	2017 Şehircilik Şurası	Merkezi Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini (Y)
Özel İletişim Vergisinin Kentsel Dönüşüm Özel Hesabına Aktarılması	2017 Şehircilik Şurası	Merkezi Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini (Y)
Yapı Denetim Kanunu'nda Yapılacak Düzenleme ile İdare'ye ve Bakanlığa Ayrılan Payların Dışında Kentsel Dönüşüm Özel Hesabı'na da %3 Pay Ayrılması	2017 Şehircilik Şurası	Merkezi Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini (Y)
Kentsel Dönüşüm Projelerinde İmar Haklarının Transferi Modelinin Uygulanması İçin Emlak Katılım Bankası'nın, TAKASBANK gibi İmar Transferi Haklarının Alınıp Satılmasına Uygun Bir Sistemle Çalışmasının Sağlanması	2017 Şehircilik Şurası	İmar Hakkı Transferi Modeli (Y)
Yürürlükteki Mevzuat Uyarınca Kentsel Dönüşüm Projelerine Yatırım Yapamayan Gayrimenkul Yatırım Fonlarının TOKİ, İLBANK ve Belediyeler Gibi Kamu Kurumlarının Yürüttüğü Kentsel Dönüşüm Projelerine Yatırım Yapabilmesinin Sağlanması	2017 Şehircilik Şurası	Gayrimenkul Yatırım Fonu (Y)
Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK) Tarafından Kentsel Dönüşüm Amacıyla Kentsel Dönüşüm Özel Hesabı'na Kaynak Aktarılması (Örneğin DASK Tarafından 2015 Yılında Yapılan Afet Bonusu Benzeri Bono İhracının Kentsel Dönüşüm Özel Hesabı'nda Kullanılmak Üzere Kurgulanması)	2017 Şehircilik Şurası	- Kurumsal Fonlardan Kaynak Temini - Bono İhracı
Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kullanılmak Üzere Yurt Dışından (AYB, IBRD, JICA vb.) Uygun Kredi Finansmanı Sağlanması İçin İLBANK Bünyesinde İnşaat Faaliyetlerine Yönelik Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı veya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketinin Kurulması	2017 Şehircilik Şurası	- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Y) - Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Y)

EK.6 (Devam): Ulusal Strateji Belgelerinde Kentsel Dönüşümle İlgili Finansman Modellerinin Yer Alma Durumu

Kentsel Dönüşümün Finansmana Yönelik Konular	Konunun Kaynağı	Klasik (K), Yenilikçi (Y) ve Alternatif (A) Finansman Modelleri
Belediyelerin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Uzun Vadeli Tahvil İhracı Yapmasının Teşvik Edilmesi	2017 Şehircilik Şurası	• Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı (Y)
Kentsel Dönüşüm Alanlarındaki Hak Sahipleri ile Bir Anlaşma Modeli Olarak Kullanılabilecek ve Proje ile Gayrimenkul Sertifikasına Dönüştürülebilecek İmar Hakkı Transferi Aracının Geliştirilmesi	2017 Şehircilik Şurası	• İmar Hakkı Transferi Sertifikası (Y)
Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kullanılmak Üzere Projelerden Elde Edilecek Gelire Bireysel Yatırımcıların da Ortak Olmasının Sağlanması İçin Gayrimenkul Sertifikası Enstrümanının Daha Etkin Kullanılması	2017 Şehircilik Şurası	• Gayrimenkul Sertifikası (Y)
Kentsel Dönüşüm Projelerinin Maliyetinde Önemli Bir Yer Tutan Kamulaştırma Maliyetini En Aza İndirmek Amacıyla, Anlaşma Yapmayan veya Belediyece Kamulaştırılmasına Gerek Duyulmayan Gayrimenkul Sahiplerine Hisseleri Karşılığında Gayrimenkul Takası Uygulanması	2017 Şehircilik Şurası	• Gayrimenkul Takası Modeli (A)
Kentsel Dönüşüm Alanlarında Hak Sahipleri ile Bir Anlaşma Modeli Olarak Kullanılabilecek ve Proje ile Gayrimenkul Sertifikasına Dönüştürülebilecek Dönüşüm Sertifikası Aracının Geliştirilmesi	2017 Şehircilik Şurası	• Kentsel Dönüşüm Sertifikası (A)
Hazine Arazilerinin Satış Bedelinin %25'inin , Satışın Gerçekleştiği İlçe Belediyesinin Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kullanılması	2017 Şehircilik Şurası	• Rezerv Niteliğindeki Taşınmazların Finansman Amaçlı Kullanımı (K)
Belediyelerin Finansman Kuruluşu Olan İLBANK 'ın Kentsel Dönüşümde Finansman Sağlayıcı Bir Rol Üstlenmesi	2017 Şehircilik Şurası	• Kamusal Bütçeden / Fonlardan Kredi Kullanımı (K)
Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yer Alan Yerel Yönetimlerin Başta İLBANK Olmak Üzere Finans Kurumlarından Kullanacakları Kredilerin, Yerel Yönetimlerin Borçlanma Limitlerinden Bağımsız Olmasının Sağlanması	2017 Şehircilik Şurası	• Ulusal Finans Kuruluşlarından Kredi Kullanımı (K)
Kentsel Dönüşüm Yönelik Finansal Çözümler Sunmak Üzere Emlak Bankası 'nın Faaliyete Geçirilmesi	Cumhurbaşkanlığı 2018 Programı	• Faizsiz Finansa Dayalı Kuruluşlardan Kredi Temini (Y)

EK.6 (Devam): Ulusal Strateji Belgelerinde Kentsel Dönüşümle İlgili Finansman Modellerinin Yer Alma Durumu

Kentsel Dönüşümün Finansmana Yönelik Konular	Konunun Kaynağı	Klasik (K), Yenilikçi (Y) ve Alternatif (A) Finansman Modelleri
Kentsel Dönüşüm Projelerinde Dönüşüm Alanlarının Altyapılarının Oluşturulması İçin Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modeli Geliştirilmesi	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	Genel (Y) (A)
Gayrimenkul Sektörünün Sermaye Piyasasından ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) Gözetimindeki Banka Dışı Finansal Kuruluşlardan Fon Kullanmasının Özendirilmesi	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	- Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman Modelleri (Y) (A) - Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri (Y) (A)
Kamu-Özel Sektör İşbirliğine Dayalı Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kredi Piyasalarının Yanı Sıra Sermaye Piyasalarının da Araç Olarak Kullanılması	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri (Y) (A)
Kamusal ve Özel Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Ortaklık Temelli Menkul Kıymet Enstrümanlarının Geliştirilmesi	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri (Y) (A)
Faizsiz Finans Sistemine İlişkin Ürün ve Hizmet Çeşitliliğini Artırmaya Yönelik Düzenlemeler Yapılması	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	Faizsiz Finansa Dayalı Finansman Modelleri (Y) (A)
Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Gayrimenkul Değer Artışlarının Mekân ve Hizmet Kalitesinin Artırılması, Kentsel Hizmetlerin Yaygınlaştırılması ve Geliştirilmesine Yönelik Faaliyetlere Kaynak Oluşturmasının Sağlanması	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi (Rant Vergisi) (Y)
Aracı Kurumların Proje Finansman Fonu Kurarak, Projeye Dayalı Menkul Kıymet İhraç Edebilmesine Yönelik Mevzuat Düzenlemesi Yapılması	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı (Y)
Gayrimenkul Sektörünün Tahsili Gecikmiş Alacaklarının Varlık Yönetim Şirketlerine Devredilebilmesi	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler (Y)
Yerel Yönetimlerle Paylaşımlı Bir Finansman Modeli Oluşturulmasının Sağlanması	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	Yerel Yönetimler Arası Paylaşımı Esas Alan Finansman Modeli (A)
Kentsel Dönüşüme Yönelik Projelerin Finansmanında Kira Sertifikası İhraçlarının Kullanılması	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	Sukuk (A)
Emtia Murabahası İşlemlerinin Yurt İçinde Gerçekleştirilebilmesi İçin Kira Sertifikasına, Elektronik Ürün Senedine veya Hisse Senedi Portföyüne Dayalı Platformların Oluşturulması	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	Mal Murabahası (A)

EK.6 (Devam): Ulusal Strateji Belgelerinde Kentsel Dönüşümle İlgili Finansman Modellerinin Yer Alma Durumu

Kentsel Dönüşümün Finansmana Yönelik Konular	Konunun Kaynağı	Klasik (K), Yenilikçi (Y) ve Alternatif (A) Finansman Modelleri
Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Kaynak Sağlanmasına Yönelik Hazineye Ait Sanayi Parsellerinin Küçük Sanayi Kooperatiflerine Satılması	2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı	Rezerv Niteliğindeki Taşınmazların Finansman Amaçlı Kullanımı (K)
Kentsel Dönüşümün Finansmanının Desteklenmesi için İmar Hakkı Transferi Modelinin Geliştirilmesi	Cumhurbaşkanlığı 2019 Programı	İmar Hakkı Transferi Modeli (Y)
Kentsel Dönüşümün Finansmanının Desteklenmesi için Değer Esaslı Modelin Geliştirilmesi	Cumhurbaşkanlığı 2019 Programı	Değer Esaslı Model (A)
İl Bazında Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerini de İçeren Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanması	Cumhurbaşkanlığı 2020 Programı	Genel (Y) (A)
Tarihi Kent Merkezi Alanlarının Yenilenmesi Kapsamında Yerel Yönetimlerle Paylaşımlı Bir Finansman Modelinin Oluşturulması	Cumhurbaşkanlığı 2020 Programı	Yerel Yönetimler Arası Paylaşımı Esas Alan Finansman Modeli (A)
Kurumsal Faizsiz Borç Uygulamalarının Kurulması	Cumhurbaşkanlığı 2020 Programı	Faizsiz Finansla Dayalı Finansman Modelleri (A)
Sukuk İhracının Yapılması	Cumhurbaşkanlığı 2020 Programı	Sukuk (A)
Mal Murabahası İşlemlerinin Gerçekleştirilebilmesi İçin Kira Sertifikasına, Elektronik Ürün Senedine veya Hisse Senedi Portföyüne Dayalı Platformların Oluşturulması	Cumhurbaşkanlığı 2020 Programı	Mal Murabahası (A)
Faizsiz Finans Prensiplerine Uygun Pay Tabanlı Kitlesel Fonlama Platformunun Kurulması	Cumhurbaşkanlığı 2020 Programı	Paylı Gayrimenkul Sistemi (A)

KAYNAKÇA

Kitaplar, Makaleler, Raporlar, Tezler, Tebliğler, Araştırmalar, Notlar:

- ADAIR, Alastair, Jim BERRY ve Stanley McGREAL. “The Financing of Urban Regeneration”. **Land Use Policy**. Vol.17. No.2. (2000), ss.147-156.
- AĞCA, Özlem. “Uluslararası Finans Kuruluşları ile İlbank A.Ş.’nin Kurumsal ve Mali Yapılarının Karşılaştırılması”. (İller Bankası Anonim Şirketi. 2018. Yayınlanmamış Uzmanlık Tezi).
- AKKAYA, Durmuş. “Kamu Kurumları Aracılığıyla Kent Merkezlerinde Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Hak Sahipliği Dağılımı İçin Bir Model Önerisi”. (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Ana Bilim Dalı. 2018. Yayınlanmamış Doktora Tezi).
- AKTAN, Coşkun Can ve Hüseyin ŞEN. “Ekonomik Kriz: Nedenler ve Çözüm Önerileri”. **Yeni Türkiye Dergisi**. Cilt.2. Sayı.42. (2002), ss.1225-1230.
- ALAS, Birol. “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Katılım Değerinin Bulunma Sürecinin İstatistiksel Yöntemler Kullanılarak Kısaltılması”. **Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi**. Cilt.18. Sayı.2. (2018), ss.581-591.
- ALHANLIOĞLU, Gülcemal. “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kamu Politikalarına Yönelik Finansmana Dayalı Dinamik Karar Verme Modeli”. (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehircilik Ana Bilim Dalı. 2018. Yayınlanmamış Doktora Tezi).
- ALİEFENDİOĞLU, Yeşim ve Harun TANRIVERMİŞ. “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme”. **The Journal of International Social Research**. Vol.8. No.39. (2015), ss.736-769.

- ALLANSSON, Marie, Jonas BAUMANN, Samuel TAUB, Lotta THEMNER and Peter WALLENSTEEN. "The Fifth Year of the Arab Spring", **SIPRI Yearbook 2012: Armaments, Disarmament and International Security**. Stockholm: International Peace Research Institute. 2016, ss.45-56.
- ALONSO, Ibáñez María Rosario. "Kentsel Dönüşüm ve Çevre Konusunda İspanya Deneyimi". **Kentsel Dönüşüm ve Çevre Konferansı**. Ankara. 2013.
- ALPOPI, Cristina ve Cristina MANOLE. "Integrated Urban Regeneration – Solution For Cities Revitalize". **Science Direct**. No.6. (2011), ss.178-185.
- ALTINTAŞ, Halil. "Bankacılık Krizleri, Nedenleri ve Ekonomik Maliyetleri". **Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**. Sayı: 22. (2004), ss.39-61.
- ANDERSEN, Hans Skifter. "Konut Alanlarında Bozulma ve Yenileme Stratejilerinde Avrupa ve Amerika Deneyimleri". **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu**. Dilek ÖZDEMİR, Sırma TURGUT ve Pelin Pınar ÖZDEN (drl). İstanbul. 27-30 Kasım 2004, ss.151-164.
- APAK, Sudi ve Ayhan AYTAÇ. **Küresel Krizler**. İstanbul. Avcıol Basım Yayın. 2009.
- ARIKAN, Metin, Haluk SUCUOĞLU ve Gökhan MACİT. "Economic Assesment of The Seismic Retrofitting of Low-Cost Apartment Buildings". **Journal of Earthquake Engineering**, Vol.9. No.4. (2005), ss.577-584.
- ARSLAN, Osman. **Kuramsal ve Tarihsel Aşamalarıyla Sivil Toplum ve Türkiye Gerçeği**. İstanbul. Bayrak Yayıncılık. 2001.
- ATALIK, Gündüz. **Şehircilik**. İstanbul, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını. 1985.
- ATAMAN ERDÖNMEZ, Pelin. "Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Fiyatları ve Bankacılık Sektöründeki Gelişmeler". **Bankacılar Dergisi**. No.54. (2005), ss.59-74.
- ATAY, Murat. "Kentsel Dönüşümde Alternatif Finansman Arayışları; Yeni Bir Model Olarak: Yeşil Binalardan Sağlanan Enerji Verimliliği", (İstanbul Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Bankacılık ve Finans Ana Bilim Dalı. 2019. Yayımlanmamış Doktora Tezi).

- AYDIN, Ahmet Hamdi ve Ömer ÇAMUR. “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Danbara, Solidere, Rio de Janeiro”. **Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**. Cilt.6. No.1. (2016), ss.53-68.
- AYUB, Muhammad. **Understanding Islamic Finance**. West Sussex. John Wiley and Sons. 2007.
- BAHRAIN, Hossein ve Behnaz AMINZADEH. “Evaluation of Navab Regeneration Project in Central Tehran, Iran”. **International Journal of Environment Research**. Vol.1. No.2. (2007), ss.114-127.
- BALI, Selçuk ve Ahmet BÜYÜKŞALVARCI. **1630’dan 2010’a Finansal Krizler Tarihi Balonlar, Panikler, Buhranlar ve Küresel Finansal Kriz**. İstanbul. Çatı Kitapları. 2011.
- BAYINDIR, Servet. “Özel Finans Kurumlarının İslam Hukuku Yönünden Değerlendirilmesi”. (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İslam Tarihi ve Sanatları Anabilim Dalı. 1997. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- BAYRAKTAR, Erdoğan. **Gecekondu ve Kentsel Yenileme**. Ankara. Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları. 2006.
- BAYRAKTAR, Erdoğan. **Bir İnsanlık Hakkı Konut TOKİ’nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği**. Birinci Baskı. İstanbul. Boyut Yayın Grubu. 2007.
- BAYRAKTAR, Erdoğan. **Şehirlerin Dönüşümü**. İstanbul. İmsak Ofset. 2013.
- BAYRAKTAR, Erdoğan. -TOKİ 2007-2011 Dönemi Başkanı- “TOKİ’nin 2003 – 2010 Dönemi Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri” konulu görüşme. İstanbul. 23/01/2020.
- BLANCO, Carolina ve Hidetsugu KOBAYASHI. “Urban Transformation In Slum Districts Through Public Space Generation and Cable Transportation at Northeastern Area: Medellin, Colombia”. **The Journal of International Social Research**. Vol.2. No.8. (2009), ss.75-89.
- BRYSON, John. “What to do When Stakeholders Matter: Stakeholder Identification and Analysis Techniques”. **Public Management Review**. Vol.6. No.1. (2004), ss.21-53.

- BUITER, Willem H., Giancarlo M. CORSETTI ve Paolo A. PESENTI. “Interpreting The ERM Crisis: Country-Specific And Systemic Issues”. **Princeton Studies In International Finance**. No.84. (1998), ss.1-74.
- BULUT, Mehmet Ali. - Yıkım Mütahhitleri Derneği Başkanı- “Hurda Değeri” konulu görüşme. İstanbul. 17/11/2020.
- BURGERS, Jack ve Jan VRANKEN (Eds.). “How To Make A Successful Urban Development Programme Experiences From Nine European Countries”. **UGIS-Handbook**. Antwerpen-Apeldoorn: Garant. 2004, ss.1-67.
- CALISTI, Scott Philip. “The Redevelopment of The Charlestown Navy Yard: A Model For The Military Base Closure Process”. (University of Florida Department of Urban and Regional Planning. 1992. Unpublished Ph.D Thesis).
- CANTACUZINO, Serban. **A Policy for Architectural Conservation**. Geneva. The Aga Khan Trust for Culture. 1990, ss.12-24.
- CHAN, Joseph C.W., Ernest W.T. CHUI and Feon L.Y. CHAU. “Urban Renewal Policies in Asian Cities for the Urban Renewal Strategy Review”. **Study Report**. Hong Kong. University of Hong Kong, 2009.
- CHIMA, Njoku. “Urban Renewal in Nigeria: Case Study of Lagos State”. **Journal of Environmental Science and Water Resources**. Vol.37. No.7. (2014), ss.145-148.
- COLANTONIO, Andrea ve Tim DIXON. **Best Urban Regeneration Practices from European Cities**. London. Willey-Blackwell. 2011.
- COŞKUN, Yener. “Türkiye’deki Kurumsal Konut Finansmanının Analizi”. (Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı. 2013. Yayımlanmamış Doktora Tezi).
- COUCH, Chris. **Urban Renewal Theory and Practice**. Basingstoke. Macmillan Education. 1990.
- COUCH, Chris, Charles FRASER ve Susan PERCY. **Urban Regeneration in Europe**. Berlin. Blackwell. 2003.

- ÇAMUR, Adil. “Kamu Özel Sektör Ortaklığı: Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Uygulaması”. (Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı. 2014. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- ÇETİNTAŞ, Anıl. “Küresel Finansal Krizin Türk Bankacılık Sektörüne Etkileri ve SWOT Analizi ile Türk Bankacılık Sektörüne Uygulanması”. (Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı. 2018. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- DEĞERLİ, Büşra. “Emeklilik Yatırım Fonlarının Altyapı Finansmanında Kullanılması, Dünya Örnekleri ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”. (Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Yeterlilik Etüdü. 2017).
- DEMİRİSOY, Mustafa Sami. “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan – Beyrut - Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)”. (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı. 2006. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- DOĞANER, Ayça. “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Finansman Modelleri”. (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı. 2017. Yayınlanmamış Doktora Tezi).
- DOĞANER, Ayça. **Kentsel Dönüşüm Politikaları&Finansman Modelleri**. İstanbul. Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları. Yayın No: 105. 2017.
- DOĞANER, Ayça ve Zekai ÖZDEMİR. “Kentsel Dönüşüm İçin Bir Finansman Modeli: Gayrimenkul Sertifikası”. **International Conference on Eurasian Economies 2017**. Bishkek. Eurasian Economists Association & Kyrgyzstan-Turkey Manas University. 03-05 October 2017, ss.186-191.
- DONNISON, David. **Agenda for The Future**. Campell Mc Connell (Ed.). Trickle Down on Bubble Up?. London. Community Development Foundation. 1993.

- DORNBUSCH, Rudiger ve Alejandro WERNER. “Mexico: Stabilization, Reform and No Growth”. **Brookings Papers on Economic Activity**. Vol.25. No.1. (1994), ss.253-316.
- DUGUAY, Gary. “Definitions of Preservation Terms”. **Heritage Notes**. Canada. Alberta Historical Resources Foundation. Vol.1. No.3. (1992), ss.1-12.
- DÜLGER, İstemi. “Finansal Krizler ve Türev Ürünler: Yeni Krizler ve Finansman Araçları”. (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı. 2015. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- DÜNDAR, Özlem. “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı**, İstanbul. 11–13 Haziran 2003, ss.65-74.
- EL OTMANI, Najm-Dine. “An Evaluation of Housing in Casablanca, Morocco: Anfa Case”. (Bahçeşehir University The Graduate School of Natural and Applied Sciences. 2018. Unpublished Thesis for The Degree of Master of Science).
- ERDOĞAN, Baran. “Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü Alternatif Finansman Araçları ve Uygulamaları: Gayrimenkul Sertifikaları ve Gayrimenkul Yatırım Fonları”. (Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Genel İşletmecilik Yüksek Lisans Programı. 2018. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- ERDOĞAN, Niyazi. “Kentsel Dönüşümde Finansal Alternatifler”. **Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**. Yıl:2. Sayı:4. (2013), ss.35-42.
- ERGİN, Osman Nuri. **Mecelle-i Umur-u Belediye**. Cilt.3. İstanbul. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları. Yayın No.21. 1995.
- ERTAŞ, Mehmet. “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri”. **Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Teknik-Online Dergi**. Cilt.10. Sayı.1. (2011), ss.1-18.
- ESENTÜRK, Müveddet. “İstanbul İli Örneğinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”. (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Ana Bilim Dalı. 2009. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi).

- EŞKİNAT, Rana. “Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ’nin) Yeri ve Etkisi”. **Anadolu International Conference in Economics II: Post Crisis Dynamics**. Eskişehir. 15-17 Haziran 2011, ss.159-172.
- GENÇ, Fatma Neval. “Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler; Kamu Yönetimi Perspektifi”, **Yerel ve Kentsel Politikalar**. Mehmet Akif ÇUKURÇAYIR ve Ayşe TEKEL (Drl.). Konya. Çizgi. 2003.
- GÖKSU, Ali Faruk. “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar”. **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu**. İstanbul. Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu. 11-13 Haziran 2003.
- GÖKSU, Ali Faruk. "Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları". **Planlama**, Sayı.3. (2003), ss.58-64.
- GÖKSU, Ali Faruk. “Kentsel Dönüşüm: Yeni Yaklaşımlar ve Yenilikçi Modeller”. **Mimarist**. Cilt.12. Sayı.2. (2004), ss.81-86.
- GÖNDEN, Toğrul, Tuğra GÖNDEN ve Dilek PEKDEMİR. **Kentsel Dönüşüm Türkiye Araştırma Raporu**. İstanbul. Cushman & Wakefield Araştırma Yayını. 2014.
- GÖZ, Ali Cem. “Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya “Whitfield” Örneği”. **Yerel Siyaset Dergisi**. Yıl.3. Sayı.31. (2008), ss.8-11.
- GÜL, Bedri Sinan. -TOKİ İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı- “TOKİ’nin 2018 Sonrası Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri” konulu görüşme. İstanbul. 19/09/2020.
- GÜLOĞLU, Bülent ve Ender ALTUNOĞLU. “Finansal Serbestleşme Politikaları ve Finansal Krizler: Latin Amerika, Meksika, Asya ve Türkiye Krizleri”. **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**. No.27. (2002), ss.107-134.
- GÜRİSOY, Melih. **Ekonomik ve Finansal Krizler: Dünü ve Bugünü**. 1.Basım. İstanbul. MG Yayınları. 2009.
- HafenCity Hamburg GmbH**. HafenCity: Facts and Figures Report. Hamburg. 2019.
- HALBWACHS, Maurice. **Expropriations et le Prix des Terrains à Paris entre 1860 et 1900**. Paris. E. Cornely and Cie. 1909.

- HAS, Özlem. “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Ortaklık Modelleri ve Örgütsel Yapı”. (Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı. 2016. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- HICKMAN Paul ve Stephen HALL. “Neighbourhood Renewal and Urban Policy: A Comparison of New Approaches in England and France”. **Routledge**. Vol.36. No.6. (2002), ss.691-696.
- IBANEZ, Maria Rosario Alonso. “Kentsel Dönüşüm ve Çevre Konusunda İspanya Deneyimi”. **Kentsel Dönüşüm ve Çevre Konferansı**. Ankara. 7 Mart 2013.
- IBEM, Eziyi, O. Obioha UWAKONYE ve Egidario B. ADUWO. “An Appraisal of Urban Renewal in Nigeria”. **Journal of Place Management Development**. Vol.6. No.2. (2013), ss.155-170.
- İNAN, Uğur. -TOKİ İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı- “TOKİ’nin 2014 – 2018 Dönemi Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri” konulu görüşme. İstanbul. 07/02/2020.
- International Islamic Financial Market**. Sukuk Report: A Comprehensive Study of The Global Sukuk Market. 3rd Edition. Manama. IIFM. 2013.
- International Monetary Fund**. World Economic Outlook Report. April 2020.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi**. Afet Risk Yönetimi İçin Mega Şehir Gösterge Sistemi (MegaİST) Raporu. İstanbul, 2012.
- JONAS, Andrew E. G. ve Linda McCARTHY. “Urban Management and Regeneration in the United States: State Intervention or Redevelopment at All Costs?”. **Local Government Studies**. Vol.35. No.3, ss.299-314.
- JUNG, Timothy Hyungsoo, Jinsik LEE, Matthew H.T. YAP ve Elizabeth M. INESON. “The Role Of Stakeholder Collaboration in Culture-Led Urban Regeneration: A Case Study of The Gwangju Project, Korea”. **Cities**. Vol.44. No.3. (2015), ss.29-39.
- KAHN, Robert L. **The Dynamics of Interviewing**. Florida. Krieger Publishing Company. 1983.

- KARASU, Mithat Arman. “Belediyelerin Konut Politikalarında Yeri, Belediye-Kooperatif-Toplu Konut İdaresi İşbirliği Modeli”. (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı. 2001. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- KAYAR, Ali Rıza. “Proje Finansmanında Kullanılan Faizsiz Finansman Yöntemleri ve Bu Yöntemler için Kullanılabilecek Risk Yönetimi Araçları”. (Hazine Müsteşarlığı 2010. Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi).
- KAZGAN, Gülten. **Türkiye’de Ekonomik Krizler: (1929-2001) Nedenleri ve Sonuçları Üzerine Karşılaştırmalı Bir İrdeleme**. İstanbul. Türkiye İş Bankası Yayınları. 2002.
- KELEŞ, Ruşen. **Kent Bilimleri Sözlüğü**. 2.Baskı, Ankara. İmge Yayınevi. 1998.
- KELEŞ, Ruşen. **Kentleşme Politikası**. Ankara. İmge Kitabevi. 2013.
- KEPENEK, Yakup. **Türkiye Ekonomisi**. 27. Baskı. İstanbul. Remzi Kitabevi. 2014.
- KINDLEBERGER, Charles P. ve Robert Z. ALIBER. **Çılgınlık, Panik ve Çöküş Finansal Krizler Tarihi**. Ümit Şensoy (çev.). İstanbul. İş Bankası Kültür Yayınları. 2014.
- KISAKÜREK, Mevhibe. “Kentsel Dönüşüm Finansmanının Sorunları: Kahramanmaraş Örneğinde Kentsel Dönüşüm Kredisi”. (Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı. 2019. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- KOÇ, Neslihan. “Kentsel Dönüşümde Finansman Yöntemleri ve Kamu Müdahalesi”. **Maliye ve Finans Yazıları**. Sayı.111. (2019), ss.267-298.
- KONYALIOĞLU, Gürol. -TOKİ Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı- “TOKİ’nin 2014 – 2018 Dönemi Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri” konulu görüşme. Ankara. 04/02/2020.
- KÖKTÜRK, Erdal. “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”. **11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**. Ankara. 25-27 Nisan 2007.
- KUYUCU, Tuna. “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Dönüşümü: Hukuki ve Kurumsal Çatışmalar Üzerinden Bir Açıklama Denemesi”. **İdealkent**. Cilt.9. Sayı.24. (2018), ss.364-386.

- KÜÇÜK, Ayşe Hilal. “Kentsel Dönüşüm Boyutları Barselona’da Raval Bölgesi Örneği”. (İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı. 2014. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- LEE, Jong Youl. “The Practice of Urban Renewal in Seoul Korea: Mode, Governance and Sustainability”. **Second International Critical Geography Conference**. Taegu. 9-13 August 2000, ss.385-399.
- LICHFIELD, Dalia. **Urban Regeneration for The 1990s**. London. London Planning Advisory Committee. 1992.
- LOFTMAN, Patrick ve Brendan NEVIN. “Going for Growth: Prestige Projects in Three British Cities”. **Urban Studies**. Vol.33. No.6. (1996), ss.991-1019.
- MILLER, James Marshall (Ed.). **New Life for Cities Around the World: International Handbook on Urban Renewal**. New York. Books International. 1959.
- MULLER, Dominique Gauzin. **Sustainable Architecture And Urbanism**. Basel. Birkhauser. 2002.
- NOON, David, James SMITH-CANHAM ve Martin EAGLAND. **Economic Regeneration and Funding**. London. Sage Publications. 2000.
- OBISPO, San Luis. “Sustainable Waterfront Revitalization: Baltimore, San Francisco and Seattle”. (The Faculty of California Polytechnic State University Department of City and Regional Planning. 2011. Unpublished Ph.D Thesis).
- ÖNAL, Zeki Yalın. “Bir Kentsel Dönüşüm Modeli Olarak Alansal Temizleme: Barselona Ciutat Vella Örneği”. (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı. 2018. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- ÖZDEN, Pelin Pınar. “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”. **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**. Cilt.14. Sayı.35. (2006), ss.215-233.
- ÖZDEN, Pelin Pınar. **Kentsel Yenileme**. 1.Baskı. İstanbul: İmge Kitabevi Yayınları. 2008.
- ÖZKUL, Müge. “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yöntemleri”. (İller Bankası Anonim Şirketi. 2017. Yayınlanmamış Uzmanlık Tezi).

- ÖZÜDOĞRU, İsmail. “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projeleri”. (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı. 2010. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- PARASIZ, İlker. **Küresel Kriz**. Bursa. Ezgi Kitabevi. 2009.
- PAVEL, Christine A. **Securitization the Analysis and Development of the Loan-Based/Asset-Backed Securities Markets**. Chicago-Illinois. Probus Publishing. 1989.
- PEISER, Richard B. ve Anne B. FREJ. **Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business**. 2nd Edition. Washington D.C. ULI The Urban Land Institute Press. 2003.
- POLAT, Sibel ve Neslihan DOSTOĞLU. “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”. **Uludağ Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Dergisi**. Cilt.12. Sayı.1. (2007), ss.61-76.
- POLLALIS, Spiro, Angela KOUVELI, Vassilis KYRIAKOPOULOS, Alexandra PAPAGIANNI, Natalia PAPAPETROU, Vasiliki SAGIA and Naya TRITAKI. “The Urban Development of the Former Athens Airport. **AESOP-ACSP Joint Congress**, Dublin. 15-19 July 2013, ss.970-981.
- QANZU’A, Najwa Elias. “Promoting Sustainable Urban Regeneration in the Palestinian Traditional Quarters – Case study of Birzeit”. (Technical University of Dortmund The Faculty of Spatial Planning. 2013. Unpublished Thesis for Doctor of Philosophy).
- QUEIRÓS, Margarida. “Integrated Urban Revitalisation In Montreal: Lessons From Local Development Initiatives”. **Finisterra**. Vo.45. No.89. (2010), ss.47-77.
- RAFIEIAN, Mojtaba, Ali ASGARY ve Zahra ASGARIZADEH. “Using A Choice Experiment To Measure The Development of Large Urban Redevelopment Projects: The Case of Tehran Urban Redevelopment Project”. **A Journal of Urban Planning & Design and Architecture**. Vol.2. No.1. (2019), ss.59-67.

- SAKAKLI, Kadir Kaan. “Metropolitan Alanda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yoksulluk ve Mülkiyete Yönelik Bir Model Önerisi”. (Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı. 2012. Yayınlanmamış Doktora Tezi).
- SARISU, Ayhan. **Kamu-Özel İşbirlikleri**. Ankara. Yaklaşım Yayıncılık. 2009.
- SARKHEYLI, Elnaz, Mojtaba RAFIEIAN ve Ali Akbar TAGHVAAEE. “Qualitative Sustainability Assessment of the Large-Scale Redevelopment Plan in Samen District of Mashhad”. **International Journal of Architecture and Urban Development**. Vol.6. No.2. (2016), ss.59-66.
- SCICOLONE, Maria. “Developing Skyscraper District: La Defense”. **CTBUH Journal**. No.1. (2012), ss.18-23.
- Sermaye Piyasası Kurulu**. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları. Ankara. Sermaye Piyasası Kurulu Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları-5. 2007.
- Sermaye Piyasası Kurulu**. “Sermaye Piyasası Araçları”. Lisanslama Sınavları Çalışma Notları. İstanbul. 2017.
- SOMÇAĞ, Selim. **Türkiye’nin Ekonomik Krizi**. İstanbul. Beta Basım Yayınevi. 2006.
- SOYTÜRK, Ahmet. “Türkiye’de Katılım Bankacılığında Toplu Konut Finansman Modelleri”. (Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Ana Bilim Dalı. 2017. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- SÖNMEZ, Aynur. “Kentsel Dönüşümde Sürdürülebilirlik ve Kolombiya Medellin Uygulama Örneği”. (Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme Ana Bilim Dalı. 2016. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- STOUTEN, Paul ve Herman ROSENBOOM. “Urban Regeneration in Lyon Connectivity and Social Exclusion”. **European Spatial Research and Policy**. Vol.20. No.1, (2013), ss.97-117.

- SUCU, İlkey. “Türk Bankacılık Sistemi: Finansal Krizler ve Finansal Kriz Sonrası Uygulanan İstikrar Programlarının Etkisi”. (Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı. 2005. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- ŞAHİN, Mehmet ve Özge UYSAL ŞAHİN. “Arap Baharı’nın Türkiye Ekonomisine Etkileri”. **Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi**. Sayı.23. (2014), ss.171-187.
- ŞAHİN, Özlem. “Eski Sanayi Alanları Dönüşümünde Ortaklık Modeli Önerisi”. (İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı. 2012. Yayımlanmamış Doktora Tezi).
- TABAKOĞLU, Ahmet. **Türkiye İktisat Tarihi**. 13.Baskı. İstanbul. Dergâh Yayınları. 2015.
- TBMM. “Ankara Belediyesine, Arsa Ve Arazisinden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın Ve Muayyen Şartlarla Tahsis Ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun”, **Kanunlar Dergisi**. Cilt.30. Ankara. TBMM Basımevi. (1948), ss.624-625.
- T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı. Kentleşme Şurası 2009 Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu. Ankara. 2009.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. Kentsel Dönüşüm Çalıştay Sonuç Raporu. 20 Aralık 2014. Ankara.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. Şehircilik Şurası 2017 Komisyon Raporları. Ekim 2017. Ankara.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı. Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi 2014-2023 Raporu. Ankara. 2014.
- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü. İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması SEGE-2017 Raporu. Yayın Sayı:3. Ankara. 2019.
- TEKELİ, İlhan. **Modernite Aşılırken Kent Planlaması**. Ankara. İmge Yayınevi. 2001.

- The Community Redevelopment Agency of The City Of Los Angeles.** Bunker Hill Redevelopment Project Implementation Plan Report. Los Angeles. 2009.
- The World Bank Group.** “Global Economic Prospects”. World Bank Group Flagship Report. Washington D.C. International Bank for Reconstruction and Development. 2020.
- THOMAS, Sian. **A Glossary of Regeneration and Local Economic Development.** Manchester. Local Economic Strategy Center. 2003.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.** Kentsel Dönüşümde Model Arayışları. Ankara. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayınları. 2011.
- TOSUN, Talip. “Ekonomik Krizler ve Katılım Bankacılığı: 2008 Krizi ve Türkiye Örneği”. (İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı. 2015. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- TÖRÜNER, Yaman. “Faizsiz Finansman Yöntemleri”. **Milliyet Gazetesi.** 29 Ağustos 2010.
- TSENKOVA, Sasha (Ed.). **Urban Regeneration: Learning from the British Experience.** Calgary. University of Calgary Faculty of Environmental Design. 2002.
- TUNÇ, Hüseyin. **Katılım Bankacılığı.** İstanbul. Nesil Yayıncılık. 2010.
- TURAN, Mehmet Ergün. -TOKİ 2014-2018 Dönemi Başkanı- “TOKİ’nin 2014 – 2018 Dönemi Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri” konulu görüşme. İstanbul. 07/02/2020.
- TURGUT, Ender. -TOKİ Kentsel Dönüşüm Şube Müdürü- “TOKİ’nin 2018 Sonrası Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri” konulu görüşme. Ankara. 25/09/2020.
- ULUDAĞ, İlhan. **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri.** İstanbul. İstanbul Ticaret Odası Yayını. Yayın No: 1997-48. 1997.
- ULUENGİN, Mehmet Bengü ve Öze ULUENGİN. “A New Layer in a World Heritage Site: The Post-War Reconstruction of Mostar’s Historic Core”. **MEGARON.** Vol.10. No.3. (2015), ss.332-342.
- URBED.** Paddington Waterside Project Report. London. URBED. 2009.

- USLU, Gül ve Bayram UZUN. “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi”. **Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi**. Cilt.6. Sayı.2. (2014), ss.1-11.
- ÜLEV Salih, Mervan SELÇUK, Selim DURAMAZ, Eren SÜMER, Yunus Emre AYTEKİN, Ömer KESKİN ve Salih ELİYATKIN. **Katılım Finansmanında Yeni Yaklaşımlar**. İstanbul. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları. Yayın No:8. 2018.
- ÜSKENT, Sezin. “Dönüşümün Kentlere Yeni Bir Gelecek Yaratmadaki Gücü: Cardiff Körfezi Örneği”. **Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri**. Ankara. 2006, ss.413-418.
- ÜSTÜN, Gül. “Kentsel Dönüşüm”. (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Ana Bilim Dalı. 2008. Yayımlanmamış Doktora Tezi).
- WARDE, Alan. “Gentrification As Consumption: Issues of Class and Gender”. **Environment and Planning D: Society and Space**. Vol.8. No.24. 1991, ss.223-232.
- YALÇINER, Kürşat. “Uluslararası Hisse Senedi Piyasasına Hisse Senedi İhracı ve İMKB’de İşlem Gören Firmaların İhraç Performansı”. **Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi**. Cilt.19. Sayı.2. (2010), ss.395-406.
- YAMAN, Murat. “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Ankara Büyükşehir Belediyesi: Dikmen Vadisi 3.Etap Örneği”. (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı. 2011. Yayımlanmamış Doktora Tezi).
- YETGİN, Feyzullah. **Kentsel Yenilemenin Yönetimi: Makro ve Mikro Perspektif**. Birinci Baskı. İstanbul. Turkuvaaz Kitap. 2019.
- YILDIZ, Atilla. “Ekonomik Krizlerin Öncü Göstergeleri: KLR Modeli Türkiye Uygulaması”. (Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı. 2018. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- YILMAZ, Ejder. **Hukuk Sözlüğü**. Ankara. Yetkin Yayınları. 2002.

ZHAO, Fang, Lee-Fang CHOW, Min-Tang LI, Ike UBAKA, Albert GAN. “Forecasting Transit Walk Accessibility: A Regression Model Alternative to the Buffer Method”. **Transportation Research Board**, Vol.1835. No.1. (2003), ss.34-41.

İnternet Kaynakları:

An Overview of Sukuk, http://sukuk.net/news/articles/3/An_overview_of_Sukuk.html, (19.02.2019).

Bankacılık Kanunu Değişiklik Tasarısı, <https://www.procompliance.net/bankacilik-kanunu-degisiklik-tasarisi/>, (13.02.2020).

Başbakanlık. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı, <http://www.basbakanlik.gov.tr/docs/kkgm/kanuntasarilari/101-1054%20son.doc>, (06.08.2019).

Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü. İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi Sonuç Raporu, https://deprezmemin.ibb.istanbul/wpcontent/uploads/2020/02/DEZiM_KANDiLLi_DEPREM-HASAR-TAHMiN_RAPORU.pdf, (16.03.2020).

Casagrande Laboratory, <https://www.casagrandelaboratory.com/portfolio/treasure-hill/>, (27.09.2019).

Centre for Real Estate. New Century Cities Case Studies – Arabianranta, <https://mitcre.mit.edu/publications-2/new-century-cities-case-studies-arabianranta>, (07.10.2019).

CFC Authority. The Casa-Anfa Zone, <https://casablancafinancecity.com/zone-casa-anfa-2/?lang=en>, (13.10.2019).

CHONG, Tong Suk. “The Urban Redevelopment Policy in Tokyo: Case Studies of Roppongi Hills and Tokyo Midtown Projects”. Public Ecologies of Art, http://www.ln.edu.hk/cultural/-materials/5_P1.pdf, (23/07/2019).

CLARK, James. Urban Regeneration Projects of Seoul That Other Cities Should Copy, <https://www.nomadicnotes.com>, (25.08.2019).

- ÇATALKAYA, Hakan. “Kentsel Dönüşümün Açık Ara Lideri Türkiye”. **Habertürk**. 24.04.2019, <https://www.haberturk.com/kentsel-donusumun-acik-ara-lideri-turkiye-2441650>, (05.03.2020).
- Dask Fonu**, <https://www.sigortamedya.com.tr/dask-fonu>, (13.04.2019).
- EŞKİ, Hülya. Konut Yapı Kooperatiflerinin Kentsel Dönüşümde Alabileceği Roller, Alternatif Örgütlenme Biçimleri ve Aktörler Üzerinden Bir İnceleme, <https://prezi.com/nnunefyep-2l/konut-yapi-kooperatiflerinin-kentsel-donusumde-alabilecegi-r/>, (27.01.2019).
- Euralille**, <https://oma.eu/projects/eurailille>, (14 Ekim 2019).
- GABORAS**. Kasım 2020 İl Bazlı m² Konut Satış Değerleri, <https://gaboras.com.tr/tr/gaboras-konut-satislari-2020/>, (25/11/2020).
- GABORAS**. Kasım 2020 İl Bazlı m² İşyeri Satış Değerleri, <https://gaboras.com.tr/tr/gaboras-konut-satislari-2020/>, (25.11.2020).
- GÜLDÜ, Özgür. “Araştırma Yöntem ve Teknikleri Ders Notları”. Ankara Üniversitesi, https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/88350/mod_resource/content/1/KONU%209.pdf, (02.01.2020).
- HIRAMOTO, Shima, Seta KATAYAMA ve Kim Cho MATSUTANI. “Tokyo’s Large Scale Urban Redevelopment Projects and Their Processes”. **43rd ISOCARP Congress**. Antwerp. 19-23 September 2007, http://www.isocarp.net/Data/case_studies/1040.pdf, (05.07.2020).
- İLBANK**. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Yapılacak Uygulamalar Protokolü, <https://www.ilbank.gov.tr/>, (05.05.2020).
- IMF**. Dünyanın En Büyük Ekonomileri, <https://www.diplomasi.net/dunyanin-en-buyuk-ekonomileri>, (07.07.2019).
- İMAMOĞLU, Ekrem. “İstanbul’un Kentsel Dönüşüm Maliyeti 500 Milyar TL”. 23 Kasım 2020, <https://www.emlakgundemi.com.tr/belediye-haberleri/ekrem-imamoglu-istanbul-un-kentsel-donusum-maliyeti-500-h18860.html>, (27.11.2020).

- KÜÇÜKOĞLU, Tayfun. “Kendi Kaynaklarımızı da Zorlamamız Gerekıyor”. **Habertürk**. 25 Kasım 2020, <https://www.haberturk.com/8-stk-dan-deprem-bildirisi-kentsel-donusume-tesvik-gelsin-2881592-ekonomi>, (27.11.2020).
- MADAMASR**, <https://madamasr.com/en/2018/06/18/feature/politics/asmarat-the-states-model-housing-for-former-slum-residents/>, (14.10.2019).
- MERCER**. Quality of Living City Ranking, <https://mobilityexchange.mercer.com/Insights/quality-of-living-rankings>, (08.07.2019).
- METROPOLIS**, <https://use.metropolis.org/the-regeneration-of-san-salvadors-historical-centre>, (07.10.2019).
- OECD**. G20 GDP Growth - Third quarter of 2020, <http://www.oecd.org/sdd/na/g20-gdp-growth-Q3-2020.pdf>, (12.12.2020).
- Resmi Gazete**. 1471 sayılı ve 14.04.1930 tarihli. 1580 Sayılı Belediye Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (17.02.2020).
- Resmi Gazete**. 2892 sayılı ve 29.12.1934 tarihli. 2644 Sayılı Tapu Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (23.09.2020).
- Resmi Gazete**. 6950 sayılı ve 06.07.1948 tarihli. 5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (13.06.2019).
- Resmi Gazete**. 12362 sayılı ve 30.07.1966 tarihli. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (13.06.2019).
- Resmi Gazete**. 17354 sayılı ve 29.05.1981 tarihli. 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (17.06.2019).
- Resmi Gazete**. 17396 sayılı ve 10.07.1981 tarihli. 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (17.06.2019).
- Resmi Gazete**. 17863 sayılı ve 09.11.1982 tarihli. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, www.resmigazete.gov.tr, (24.06.2019).
- Resmi Gazete**. 18113 sayılı ve 23.07.1983 tarihli. 2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (24.06.2019).

- Resmi Gazete.** 18335 sayılı ve 08.03.1984 tarihli. 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (13.06.2019).
- Resmi Gazete.** 18344 sayılı ve 17.03.1984 tarihli. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (13.06.2019).
- Resmi Gazete.** 20313 sayılı ve 15.10.1989 tarihli. Konut Sertifikaları Uygulama Yönetmeliği, www.resmigazete.gov.tr, (19.06.2019).
- Resmi Gazete.** 23019 sayılı ve 14.06.1997 tarihli. Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği, www.resmigazete.gov.tr, (02.02.2020).
- Resmi Gazete.** 23801 sayılı ve 29.08.1999 tarihli. 4452 Sayılı Doğal Afetlere Karşı Alınacak Önlemler Hakkında Yetki Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (17.06.2019).
- Resmi Gazete.** 25130 sayılı ve 29.05.2003 tarihli. 4864 Sayılı Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar Ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (02.02.2020).
- Resmi Gazete.** 25192 sayılı ve 07.08.2003 tarihli. 4966 Sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (02.02.2020).
- Resmi Gazete.** 25400 sayılı ve 12.03.2004 tarihli. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (17.06.2019).
- Resmi Gazete.** 25460 sayılı ve 05.05.2004 tarihli. 5162 Sayılı Toplu Konut Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (17.06.2019).
- Resmi Gazete.** 25531 sayılı ve 23.07.2004 tarihli. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (18.06.2019).
- Resmi Gazete.** 25535 sayılı ve 27.07.2004 tarihli. 5226 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (18.06.2019).

- Resmi Gazete.** 25671 sayılı ve 15.12.2004 tarihli. 5273 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (25.06.2019).
- Resmi Gazete.** 25842 sayılı ve 11.06.2005 tarihli. Koruma, Uygulama Ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul Ve Esaslarına Dair Yönetmelik, www.resmigazete.gov.tr, (09.02.2020).
- Resmi Gazete.** 25866 sayılı ve 05.07.2005 tarihli. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması, Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (18.06.2019).
- Resmi Gazete.** 25874 sayılı ve 13.07.2005 tarihli. 5393 Sayılı Belediye Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (19.06.2019).
- Resmi Gazete.** 26454 sayılı ve 06.03.2007 tarihli. 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (19.06.2019).
- Resmi Gazete.** 26476 sayılı ve 28.03.2007 tarihli. 5609 Sayılı Gecekondu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (02.02.2020).
- Resmi Gazete.** 26959 sayılı ve 06.08.2008 tarihli. 5793 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (20.06.2019).
- Resmi Gazete.** 27347 sayılı ve 12.09.2009 tarihli. Varlık Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Tebliği, m.4 ve 5, www.resmigazete.org.tr, (22.06.2019).
- Resmi Gazete.** 27840 sayılı ve 08.02.2011 tarihli. 6107 Sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (22.06.2019).
- Resmi Gazete.** 27984 sayılı ve 04.07.2011 tarihli. 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname, www.resmigazete.gov.tr, (22.06.2019).
- Resmi Gazete.** 28028 sayılı ve 17.08.2011 tarihli. 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname, www.resmigazete.gov.tr, (22.06.2019).

- Resmi Gazete.** 28309 sayılı ve 31.05.2012 tarihli. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (28.06.2019).
- Resmi Gazete.** 28385 sayılı ve 15.08.2012 tarihli. Doğal Afet Sigortaları Kurumu Çalışma Esasları Yönetmeliği, www.resmigazete.gov.tr, (13.05.2020).
- Resmi Gazete.** 28498 sayılı ve 15.12.2012 tarihli. 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, www.resmigazete.gov.tr, (22.06.2019).
- Resmi Gazete.** 28513 sayılı ve 30.12.2012 tarihli. 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, www.resmigazete.gov.tr, (22.06.2019).
- Resmi Gazete.** 29030 sayılı ve 14.06.2014 tarihli. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, <https://mpgm.csb.gov.tr/plan-gosterimleri-i-4926>, (27.09.2020).
- Resmi Gazete.** 29990 sayılı ve 25.02.2017 tarihli. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği, www.resmigazete.gov.tr, (23.06.2019).
- Resmi Gazete.** 31045 sayılı ve 20.02.2020 tarihli. 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, www.resmigazete.gov.tr, (23.02.2020).
- Resmi Gazete.** 31064 sayılı ve 10.03.2020 tarihli. Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, www.resmigazete.gov.tr, (05.10.2020).
- SurveyMonkey.** Örneklem Büyüklükleri Göstergeleri, <https://tr.surveymonkey.com/mp/sample-size/>, (10.04.2020).
- Smithsonian Cooper-Hewitt,** <http://www.designother90.org/solution/incremental-housing/>, (21.10.2019).
- Social Exclusion Unit.** A New Commitment to Neighbourhood Renewal / National Strategy Action Plan, www.cabinet-office.gov.uk/seu, (14.07.2019).
- SOLIDERE,** <http://www.solidere.com/solidere>, (25.09.2019).
- Stratejik Yönetim ve Stratejik Planlama,** http://strateji-nedir.blogspot.com/2011/09/stratejik-yonetim-ve-stratejik-planlama_02.html, (30.12.2019).

Statistic Times, <http://statisticstimes.com/economy/projected-world-gdp-ranking.php>,
(12.12.2020).

T.C. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı. Türkiye Deprem Tehlike Haritası,
<https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>, (25.10.2019).

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. Kentsel Dönüşüm Eylem Planı Açıklandı,
<https://csb.gov.tr/kentsel-donusum-eylem-planı-aciklandi-bakanlik-faaliyetleri-28602>, (15.05.2020).

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. Kentsel Dönüşümde 50 Soru 50 Cevap,
<http://kastamonu.csb.gov.tr/kentsel-donusumde-50-soru-50-cevap-i-5086>,
(15.05.2020).

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. Kentsel Dönüşümde Yeni Dönem,
<https://csb.gov.tr/bakan-kurum-kentsel-donusumun-yeni-donemini-acikladi-bakanlik-faaliyetleri-25439>, (05.09.2020).

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. 2019 Yılı İl Bazlı Kira Yardımı Tutarları,
<https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/guncellenm-s-2019-yili-k-ra-yardimi-tablosu-20190513100027.pdf>, (03.10.2020).

T.C. Dışişleri Bakanlığı Avrupa Birliği Başkanlığı. Avrupa Birliği Programları 2014-2020,
https://www.ab.gov.tr/files/SBYPB/birlik%20programlari/ab_birlik_programlari.pdf, (25.05.2019).

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı. Hazine Finansman Programı: 2020 Yılı Gelişmeleri ve 2021 Yılı Öngörüler, https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2020/10/BGM_Ekim-Duyuru_2021_Finansman_Program%C4%B1-1.pdf, (21.10.2020).

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı. Yeni Ekonomi Programı 2019-2021,
<https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2019/10/Yeni-Ekonomi-Program%C4%B1-2019-2021.pdf>, (25.04.2020).

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı. Kamu Net Dış Borç Stoku İstatistikleri,
<https://www.hmb.gov.tr/kamu-finansmani-istatistikleri>, (21.10.2020).

- TELLİOĞLU, Tahir. “Kentsel Dönüşümün Maliyeti”. **Milliyet Gazetesi**. 26 Mart 2012, <https://www.milliyet.com.tr/konut/kentsel-donusum-son-sans-mi-1520118>, (05.03.2020).
- TEPAV. Gece Işıklarıyla İl Bazında GSYH Tahmini: 2019’da 81 İlin Kişi Başı Geliri, https://www.tepav.org.tr/upload/files/16022168367.Gece_Isiklariyla_Il_Bazinda_GSYH_Tahmini_2019_da_81_Ilin_Kisi_Basi_Geliri.pdf, (11.11.2020).
- The Community Redevelopment Agency of the City of Los Angeles, http://www.crala.org/internet-site/Projects/Bunker_Hill/index.cfm, (10.10.2019).
- The United Nations Secretariat. Current Country Classification 2019, https://www.un.org/en/development/country_classification.pdf, (05.07.2019).
- The United Nations Statistics Division. “Human Development Report 2020”. The United Nations Development Programme, <http://hdr.undp.org/en/2020-report>, (05.07.2019).
- The World Bank, https://urban-regeneration.worldbank.org/Buenos_Aires, (03.10.2019).
- TOBAŞ. TOBAŞ Hakkında, <https://www.tobas.com.tr/hakkimizda>, (25.03.2020).
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. Kuruluş ve Tarihçe, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, (02.02.2020).
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, [https://www.toki.gov.tr/haber/toki-baskani-mehmet-ergun-turan-toki-onumuzdeki-donemde-kentsel-donusume-agirlik-vercek](https://www.toki.gov.tr/haber/toki-baskani-mehmet-ergun-turan-toki-onumuzdeki-donemde-kentsel-donusume-agirlik-verecek), (03.02.2020).
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, <https://www.toki.gov.tr/satis/tr/projeler?SectionType=Konut>, (26.10.2020).
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. Kredi Derecelendirmesi, 2019, http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOK%c4%b0%20Kredi%20Derecelendirmesi_06_11_2019.pdf, (05.09.2020).
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. Kurum Profili 2010-2011, http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOKI-11_TRK.pdf, (24.04.2015).

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.** Kurum Profili 2013,
http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOKI-13_TRK.pdf,
(24.04.2015).
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.** TOKİ Kurumsal Tanıtım Dokümanı 2019,
<http://i.toki.gov.tr/content/entities/main-page-slider/20191011095737969524-pdf.pdf>, (18.03.2020).
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.** Proje Tipine Göre Uygulamalar,
<http://www.toki.gov.tr/proje-tipine-gore-uygulamalar>, (06.02.2020).
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.** Toplu Konut Üretim Raporu 2018,
<http://www.toki.gov.tr/faaliyetler/2018>, (05.02.2020).
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.** Varlık Teminatlı Menkul Kıymet (VYMK) İhracı,
<https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/VTMK%20%c4%b0hra%c3%a7%20Belgesi.pdf>, (05.09.2020).
- TÜBİTAK,** <http://tusside.tubitak.gov.tr/tr/yontemlerimiz/Anket-ve-Soru-Formlari>,
(03.04.2020).
- TÜİK.** Dönemsel Gayrisafı Yurt İçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül 2020, 33606 Sayılı Haber Bülteni, <https://www.data.tuik.gov.tr>, (12.12.2020).
- TÜİK.** Konut Satış İstatistikleri Eylül 2020,
<https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33884>, (05.11.2020).
- Türkiye Emlak Katılım Bankası,** <https://www.emlakbank.com.tr/tr/yatirimci-iliskiler>,
(11.07.2019).
- WEBER, Rachel ve Laura GODDEERIS.** “Tax Increment Financing: Process and Planning Issues”. Lincoln Institute of Land Policy Working Paper,
[https://www.cdfabrownfields.org/cdfa/cdfaweb.nsf/ord/dee466796291554d8825793600641312/\\$file/goddeeris-weber-financing.pdf](https://www.cdfabrownfields.org/cdfa/cdfaweb.nsf/ord/dee466796291554d8825793600641312/$file/goddeeris-weber-financing.pdf), (19.11.2019).
- YEAN, Tan Wan.** “Sukuk: Issues and The Way Forward”. **International Lawyers Network Articles**, http://www.iln.com/articles/pub_1674.pdf, (28.05.2019).