

**T.C.  
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
İKTİSAT ANABİLİM DALI**

**Doktora Tezi**

**TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM  
POLİTİKALARI  
VE  
FİNANSMAN MODELLERİ**

**Ayça DOĞANER  
2502110534**

**Tez Danışmanı  
Prof. Dr. Zekai ÖZDEMİR**

**İstanbul-2017**



DOKTORA  
TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN

Adı ve Soyadı : AYÇA DOĞANER

Numarası : 2502110534

Anabilim/Bilim Dalı : İKTİSAT

Danışman : PROF. DR. ZEKAI ÖZDEMİR

Tez Savunma Tarihi : 15.03.2017

Tez Savunma Saati : 14:30

Tez Başlığı : TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI VE FİNANSMAN  
MODELLERİ

TEZ SAVUNMA SINAVI, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 50. Maddesi uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABULÜ'NE OYBİRLİĞİ / ~~OYÇOKLUĞUYLA~~ karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF. DR. AHMET İNCEKARA		Kabul
2- PROF. DR. ZEKAI ÖZDEMİR		Kabul
3- PROF. DR. ERİŞAH ARICAN		Kabul.
4- PROF. DR. YUSUF TUNA		Kabul
5- DOÇ. DR. YÜKSEL BAYRAKTAR		KABUL

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF. DR. BAHAR ŞANLI GÜLBAHAR		
2- DOÇ. DR. GÜLTEN DURSUN		

## ÖZ

### **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Finansman Modelleri** **Ayça Doğaner**

İnşaat sektörü, Türkiye’nin bugününü ve yarınını şekillendirerek, geleceğin altyapısını oluşturan, oldukça önemli bir sektördür. Ülke ekonomisine yön veren lokomotif sektörlerden biri olarak nitelendirebileceğimiz inşaat sektörü, bağlı olduğu birçok alt sektörü geliştirerek, büyümesinde etkili olmanın yanı sıra makroekonomik açıdan ülke ekonomisine de olumlu katkıları bulunmaktadır. İnşaat sektörünün, bu ve benzeri birçok nedenle, özellikle ekonominin temel sorunlarından olan büyümeyi destekleyici, işsizliği ise azaltıcı etkileri bulunmaktadır.

Yoğun göç nedeniyle kentlerde oluşan çarpık yapılaşma, güvensiz binaların oluşmasına neden olmuştur. Türkiye’nin deprem kuşağında olan bir bölgede yer aldığı düşünüldüğünde, düzensiz, sağlıksız, afet riski taşıyan söz konusu yapıların yeniden üretilmesi, yenilenmesi veya dönüştürülmesi için uygulamalar yapılmalıdır. Bu kapsamda kentsel dönüşüm politikaları gerçekleştirilmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri ile ortaya çıkacak olan katma değer ve istihdam artışı ülke ekonomisini olumlu anlamda etkileyecektir. Ancak, söz konusu uygulamalar ile oluşacak maliyetlerin kim tarafından üstleneceğinin ve kentsel dönüşümün finansmanının modellerinin ne olacağına belirlenmesi oldukça önemlidir. Bu çalışmada, daha önce yapılan çalışmalarda eksikliği hissedilen kentsel dönüşümün finansman modellerinin ne olabileceği konusu incelenmeye çalışılmıştır. Çalışmanın sonuç bölümünde ise Türkiye’de kentsel dönüşümün finansman modellerinin henüz oluşturulmadığı ve çalışmaların bu doğrultuda sürdüğü görülmüştür.

**Anahtar Kelimeler:** Kent, Kentsel Dönüşüm, Finansman Modelleri, İmar Haklarının Transferi, Gayrimenkul Sertifikaları, Gayrimenkul Borsası.

## ABSTRACT

### Urban Transformation Policies and Financing Models in Turkey

Ayça Doğaner

The construction industry sector is an important sector which forms the infrastructure of the future by shaping Turkey's present and future. The construction industry sector, which can be defined as one of the leading sectors which dominate the country's economy, has a positive impact on the country's economy in terms of macroeconomics as well as being effective in its growth by developing many sub-sectors to which it belongs. The construction industry sector is supporting growth in this and many other similar reasons, especially from the basic problems of the economy, while unemployment has mitigating effects.

Choatic construction in cities due to intensive migration has caused insecure buildings. When Turkey is thought to be located in an earthquake zone, applications should be made for the regeneration, renewal or conversion of irregular, unhealthy, disastrous structures. In this context, urban transformation policies are realized.

The increase in added value and employment that will be generated by urban transformation projects will positively affect the country's economy. However, it is very important to determine who will incharge of the costs that will arise through such applications and what will be the models of financing the urban transformation. In this study, it is attempted to examine what might be the financing models of urban transformation that have been lacking in previous studies. In the conclusion of the study, it is seen that the finance models of urban transformation in Turkey have not been established yet and the studies are contining in this direction.

**Keywords:** Urban, Urban Regeneration, Financing models, Transfer of Development Rights, Real Estate Certificate, Real Estate Certificate.

## ÖNSÖZ

Şehri imar ederken nesli ihya etmeyi ihmal ederseniz,  
İhmal ettiğiniz nesil imar ettiğiniz şehri tahrip eder.

Mimar Turgut CANSEVER

Dünyada birçok ülkede olduğu gibi Türkiye ekonomisinde de lokomotif sektörlerden olan inşaat sektörü, oluşturduğu katma değer ve istihdama sağladığı katkılar ile oldukça önemlidir. İnşaat sektörü, kendisi ile birlikte diğer birçok iş sektörünü de hareketlendirdiğinden ülkelerin gelişmesi ve kalkınması açısından da oldukça önemlidir.

Türkiye’de özellikle 1950’li yıllardan sonra yaşanan hızlı ve denetimsiz kentleşme ve yapılaşma nedeniyle çarpık kentler oluşmuştur. Aynı zamanda süreç içerisinde kentlerin doğal afetlere karşı dirençsiz ve önlem alınmadan büyümesine de neden olmuştur. Türkiye’nin önemli ölçüde deprem kuşağında yer almakta olduğu göz önünde bulundurulduğunda, düzensiz, sağlıksız, afet riski taşıyan, can ve mal güvenliği olmayan, kentsel altyapı hizmetlerinden yoksun, imar mevzuatlarına aykırı oluşan söz konusu çarpık kentler, birçok kişinin olumsuz etkilendiği hale bürünmüştür. Bu kapsamda, ekonomik ömrünü tamamlamış bulunan, afet riski taşıyan yapıların dönüştürülmesi gerekmektedir. Yapılacak olan dönüşüm çalışmaları, yalnızca fiziki yenilemeyi ya da yıkıp yeniden yapmayı değil, kapsamlı bir sosyal, kültürel, çevresel yapılanmayı da içermelidir.

Literatürde kentsel dönüşüm ile ilgili çalışmalara yönelik ihtiyaç uzun yıllardır benimsenmiş ancak kentsel dönüşüm ile ilgili çalışmaların kamu ekseninde uygulanması Van Depremi süreci ile birlikte hızlanmıştır. 2009 yılından itibaren süregelen “Kentsel Dönüşüm” uygulamalarının hukuki, siyasal ve sosyal özellikleri ön planda tutulmuş, ancak iktisadi açıdan gelişmeler hem sektörel hem de makro açıdan aktarılmamıştır.

Bu doktora tezinde kentsel dönüşümün iktisadi boyutları aktarılarak, yaşanan ve yaşanacak olan kentsel dönüşüm uygulamalarında finansal boyutta yapılacakların belirlenmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca halihazırda kentsel dönüşüm yapan firmaların, kentsel dönüşümde finansman yöntemleri araştırılarak, geleceğe yönelik bulgular ele alınacaktır. Bu doktora tezi, iktisadi bir bakış açısıyla kentsel dönüşümün uygulama sürecinin iktisadi boyutunun kurulması açısından literatüre katkı sağlayacak ve özellikle ülkemiz literatüründe daha önce değinilmemiş olan finansman yönü analiz edilecektir.

Bu tezin hazırlanmasının her aşamasında yardımlarını esirgemeyen ve bana çok büyük destek veren, yapıcı ve yönlendirici fikirleri ile yol gösteren tez danışmanım Sayın Prof. Dr. Zekai Özdemir'e, çalışmamın tüm aşamalarında göstermiş oldukları yönlendirici ve olumlu katkılarından dolayı Doktora Tez İzleme Komitesi üyelerim Sayın Prof. Dr. Ahmet İncekara ve Sayın Prof. Dr. Yusuf Tuna'ya, çok değerli arkadaşlarım Sayın Dr. Taha Eğri ve Sayın Dr. Güldenur Çetin'e de katkılarından dolayı teşekkürleri bir borç bilirim.

Ayrıca tezime vermiş oldukları desteklerden dolayı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı Sayın Mücahit Demirtaş'a ve Marmara Belediyeler Birliği Genel Sekreteri Sayın Dr. Cemil Arslan'a, tezin hazırlanma sürecindeki destekleri ve özverileri dolayısıyla TÜMSİAD İstanbul Şubesi Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ergun Keçeli ve İnşaat Sektör Kurulu Başkanı Sayın Serkan Bilir'e, MÜSİAD İnşaat, Çevre ve Yapı Malzemeleri Sektör Kurulu Başkanı Sayın Reha Yeltekin'e, tezimin analiz kısmında göstermiş olduğu destek ve yönlendirici katkılarından dolayı Sayın Doç. Dr. Beliz Özorhon Orakçal ve Sayın Doç. Dr. Gülten Dursun'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak uygun bir çalışma ortamına sahip olmam konusunda benden desteğini hiçbir zaman esirgemeyen eşim Kenan Doğaner'e anlayışı, desteği ve motive edici tavrından dolayı minnettarım. Tez çalışmamı, benden hiçbir zaman desteğini esirgemeyen annem Aylin Karaman'a ithaf ederim.

## İÇİNDEKİLER

ÖZ (ABSTRACT) .....	iii
ÖNSÖZ .....	v
KISALTMALAR .....	x
TABLolar .....	xii
ŞEKİLLER .....	xv
GİRİŞ .....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM KAVRAMLAR VE TANIMLAR

<b>1. Kent ve Kentsel Dönüşüm : Kuramsal Arka Plan .....</b>	<b>4</b>
1.1. Kent, Kentleşme ve Kent Kuramları .....	7
1.1.1. Kent ve Kentin Doğuşu .....	8
1.1.2. Kent Kuramları .....	11
1.1.3. Kentleşme Kavramı .....	14
1.1.3.1. Kentleşmenin Ekonomik Nedenleri ve Sonuçları .....	16
1.1.3.2. Kentleşmenin Teknolojik Nedenleri ve Sonuçları .....	18
1.1.3.3. Kentleşmenin Siyasal Nedenleri ve Sonuçları .....	19
1.1.3.4. Kentleşmenin Sosyal Nedenleri ve Sonuçları .....	20
1.1.4. Kentleşme Süreçleri .....	21
1.1.4.1. Kapitalist Ülkelerde Kentleşme .....	22
1.1.4.2. Sosyalist Ülkelerde Kentleşme .....	25
1.1.4.3. Türkiye’de Kentleşme .....	26
1.2. Kentsel Dönüşüm : Kavramsal Çerçeve .....	31
1.2.1. Kentsel Yeniden Geliştirme .....	31
1.2.2. Kentsel Yeniden Sağıklaştırma - Rehabilitasyon .....	32
1.2.3. Kentsel Yenileme .....	33
1.2.4. Kentsel Yeniden Canlandırma .....	34
1.2.5. Kentsel Dönüşüm .....	34
1.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Amacı, Kapsamı .....	35
1.4. Tarihsel Evrim .....	40
1.4.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarihsel Evrimi .....	41
1.4.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarihsel Evrimi .....	49

## İKİNCİ BÖLÜM İNŞAAT SEKTÖRÜ

<b>2. Dünya’da ve Türkiye’de İnşaat Sektörü .....</b>	<b>55</b>
2.1. Dünya’nın Genel Ekonomik Görünümü .....	55
2.2. Türkiye’nin Genel Ekonomik Görünümü .....	66
2.3. Dünya’da İnşaat Sektörünün Mevcut Durumu ve Ekonomiye Etkileri .....	70
2.4. Türkiye’de İnşaat Sektörünün Mevcut Durumu ve Ekonomiye Etkileri ...	74
2.4.1. Ekonomik Büyümede İnşaat Sektörü .....	82
2.4.2. Ekonomik Kalkınmada İnşaat Sektörü .....	85
2.5. İnşaat Sektörü ve Kentsel Dönüşüm .....	88
2.6. Kentsel Dönüşüm ve Ekonomiye Etkileri .....	90
2.6.1. İstihdam .....	92
2.6.2. Büyüme .....	93
2.7. Dışsallıklar .....	95
2.8. Refah Etkisi .....	95
2.9. Rant Oluşturma (Değer Artış Kazancı) .....	96

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM KENTSEL DÖNÜŞÜM VE FİNANSMAN

<b>3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Finansman Modelleri .....</b>	<b>98</b>
3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm .....	98
3.1.1. Kentsel Dönüşümün Uygulanma Süreci .....	102
3.1.2. Kanun Boyutunda Bir İnceleme:6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun .....	110
3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümde Devletin Rolü .....	120
3.2.1. Vergi Avantajları .....	121
3.2.2. Harç, Ruhsat Alımı Kolaylıkları .....	124
3.2.3. Kira Yardımları .....	124
3.2.4. Finansal Destekler .....	126
3.2.4.1. Tespit Kredisi .....	127
3.2.4.2. Yıkım Kredisi .....	128
3.2.4.3. Yapım Kredisi .....	129
3.2.4.4. Faiz Desteği .....	129
3.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümde Özel Sektörün Rolü .....	131
3.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşümde Kamu-Özel Ortaklıklarının Rolü .....	133
3.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşümde TOKİ’nin Rolü .....	137
3.5.1. TOKİ Sosyal Amaçlı Projeler .....	138
3.5.2. TOKİ Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli .....	140
3.5.3. TOKİ Yenileme/Dönüşüm Modeli .....	141
3.6. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Finansmanı .....	142
3.6.1. Özel Krediler .....	148
3.6.2. Kamu Kredileri .....	153

3.7.	Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Finansman Modelleri.....	154
3.7.1.	İmar Haklarının Transferi Modeli.....	156
3.7.2.	Gayrimenkul Sertifikası Modeli .....	163
3.7.3.	Gayrimenkul Borsası Modeli.....	169
3.8.	Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları ve Etkileri.....	171
3.9.	Araştırma Çalışması.....	171
3.9.1.	Araştırmanın Amacı ve Önemi .....	172
3.9.2.	Araştırmanın Yöntemi, Kapsamı ve Modeli.....	172
3.9.3.	Verilerin Elde Edilmesi ve Analiz Yöntemi .....	175
3.9.3.1.	Faktör Analizi .....	176
3.9.4.	Ampirik Analiz Sonuçları .....	179
3.10.	Uygulama Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	231
3.10.1.	Faktör Analizi Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	231
3.10.2.	Anket Çalışması Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	236
<b>SONUÇ</b>	.....	<b>242</b>
<b>KAYNAKÇA</b>	.....	<b>247</b>
<b>EKLER</b>	.....	<b>265</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ</b>	.....	<b>301</b>

## KISALTMALAR

A.e.	: Aynı Eser
A.g.e.	: Adı Geçen Eser
AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ASKON	: Anadolu Aslanları İşadamları Derneği
A.Ş.	: Anonim Şirket
A.y.	: Aynı Yer
B.s.	: Basım sayısı
Bsk.	: Baskı
Çev.	: Çeviren(ler)
Ed.	: Editör(ler)
ESDP	: Avrupa Mekansal Gelişme Perspektifi
FED	: Amerikan Merkez Bankası
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
IBM	: International Business Machines
IMF	: Uluslararası Para Fonu
İMKB	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İMSAD	: Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği
İNTES	: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası
İŞKUR	: Türkiye İş Kurumu
İTO	: İstanbul Ticaret Odası
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
KDV	: Katma Değer Vergisi
KENTGES	: Kentsel Gelişme Strateji Belgesi
KMO	: Kaiser-Meyer-Olkin
MÜSİAD	: Müstakil Sanayici ve İşadamları Derneği
M.Ö.	: Milattan önce
OECD	: Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı

PFI	: Private Finance Initiative Özel Sektör Finansman Girişimi
PPP	: Public Private Partnership Kamu-Özel Sektör İşbirlikleri
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SPSS	: Statistical Package for the Social Sciences
S.y.	: Sayfa yok
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TDK	: Türk Dil Kurumu
TEB	: Türk Ekonomi Bankası
TİM	: Türkiye İhracatçılar Meclisi
TMB	: Türkiye Müteahhitler Birliği
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOBB	: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜMSİAD	: Tüm Sanayici ve İş Adamları Derneği
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
T.y.	: Tarih Yok
TÜİK	: Türk İstatistik Kurumu
USD	: United States Dollar
YHKT	: Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Taşınmaz
YHKTA	: Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Taşınmaz Alanı
V.b	: Ve benzeri
V.d.	: Ve diğerleri
VKŞ	: Varlık Kiralama Şirketi

## TABLolar LİSTESİ

Tablo 1-1 : Dünya Toplam Nüfusu Verileri ve Kent Nüfusu Oranları.....	22
Tablo 1-2 : Türkiye Nüfus Verileri ve Nüfus Artış Hızları .....	27
Tablo 1-3 : Yıllara Göre İl Nüfusları .....	30
Tablo 1-4 : Yıllara Göre Kentsel Dönüşüm Süreçleri .....	40
Tablo 1-5 : Avrupa Ülkelerinde Kentsel Yenileme (Dönüşüm) nin Uluslararası Karşılaştırılması .....	42
Tablo 2-1 : İllere Göre İl/İlçe Merkezi, Belde /Köy Nüfusu ve Yıllık Artış Hızı .....	76
Tablo 3-1 : 2016 Yılı İl Bazlı Kira Yardımı Tutarları .....	126
Tablo 3-2 : ABD, Avrupa ve Asya Uygulamalarının Karşılaştırılması.....	161
Tablo 3-3 : Araştırma Sorularının Ölçeği .....	175
Tablo 3-4 : Bireylerin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı Anket Formu Güvenilirlik Analizi.....	213
Tablo 3-5 : Firmaların Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı Anket Formu Güvenilirlik Analizi.....	213
Tablo 3-6 : KMO and Bartlett's Test .....	214
Tablo 3-7 : Güvenilirlik Analizi .....	214
Tablo 3-8 : Communalities (Ortak Varyans Tablosu) .....	215
Tablo 3-9 : Total Variance Explained (Özdeğer İstatistiğine Bağlı Faktör Sayısı ve Açıklanan Varyans Yüzdesi) .....	216
Tablo 3-10 : Rotated Component Matrix (Döndürülmüş Faktör Matrisi) .....	217
Tablo 3-11 : Descriptive Statistics .....	218
Tablo 3-12 : KMO and Bartlett's Test .....	219
Tablo 3-13 : Güvenilirlik Analizi .....	219
Tablo 3-14 : Communalities (Ortak Varyans Tablosu) .....	220
Tablo 3-15 : Total Variance Explained (Özdeğer İstatistiğine Bağlı Faktör Sayısı ve Açıklanan Varyans Yüzdesi) .....	220
Tablo 3-16 : Rotated Component Matrix (Döndürülmüş Faktör Matrisi) .....	222
Tablo 3-17 : Descriptive Statistics .....	222
Tablo 3-18 : KMO and Bartlett's Test .....	223
Tablo 3-19 : Güvenilirlik Analizi .....	223
Tablo 3-20 : Communalities (Ortak Varyans Tablosu) .....	224
Tablo 3-21 : Total Variance Explained (Özdeğer İstatistiğine Bağlı Faktör Sayısı ve Açıklanan Varyans Yüzdesi) .....	224
Tablo 3-22 : Rotated Component Matrix (Döndürülmüş Faktör Matrisi) .....	226
Tablo 3-23 : Descriptive Statistics .....	227
Tablo 3-24 : KMO and Bartlett's Test .....	227
Tablo 3-25 : Güvenilirlik Analizi .....	227
Tablo 3-26 : Communalities (Ortak Varyans Tablosu) .....	228
Tablo 3-27 : Total Variance Explained (Özdeğer İstatistiğine Bağlı Faktör Sayısı ve Açıklanan Varyans Yüzdesi) .....	229
Tablo 3-28 : Rotated Component Matrix (Döndürülmüş Faktör Matrisi) .....	230
Tablo 3-29 : Descriptive Statistics .....	231
Tablo 3-30 : Kentsel Dönüşümü Gerekli Kılan Etmenler .....	234
Tablo 3-31 : Kentsel Dönüşüm Sürecinin Daha Sağlıklı Uygulanabilmesini Sağlayan Etmenler.....	234

Tablo 3-32 : Riskli Yapıların Tespiti Sürecini Etkileyen Etmenler.....	235
Tablo 3-33 : Kanun Kapsamında Tanınan Vergisel Muafiyetleri Etkileyen Etmenler .....	236
Tablo Ek-1 : Dünya'da Nüfus Verileri (Milyon kişi).....	274
Tablo Ek-2 : Dünya'da İşsizlik Oranları (%).....	274
Tablo Ek-3 : Dünya'da İthalat (Milyar USD).....	275
Tablo Ek-4 : Dünya'da İhracat (Milyar USD).....	275
Tablo Ek-5 : Dünya'da Cari Fiyatlarla GSYİH (Milyar USD).....	276
Tablo Ek-6 : Dünya Ekonomisinde Büyüme (%).....	276
Tablo Ek-7 : Küresel Büyüme Beklentileri (%).....	277
Tablo Ek-8 : Türkiye'de Temel Ekonomik Göstergeler.....	278
Tablo Ek-9 : ABD İnşaat Harcamaları (Yıllık - Milyar Dolar).....	279
Tablo Ek-10 : Euro Bölgesi İnşaat Sektörü Büyüme Değişim (%).....	279
Tablo Ek-11 : İnşaat Sektörü ve İnşaat Yatırımları Gelişme Hızları (%).....	280
Tablo Ek-12 : GSYİH ve İnşaat Sektörü.....	280
Tablo Ek-13 : Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus Verileri 2015.....	281
Tablo Ek-14 : Ekonomik Güven Endeksleri.....	282
Tablo Ek-15 : Yapı Ruhsatı Verileri.....	283
Tablo Ek-16 : Yapı Kullanma İzin Belgeleri.....	283
Tablo Ek-17 : İnşaat ve Kullanım İzinlerine Göre Konut Üretimleri (Daire Sayısı) .....	284
Tablo Ek-18 : Yıllara Göre Konut Satış İstatistikleri 2008*-2016 Türkiye Geneli.....	284
Tablo Ek-19 : 2013-2016 Yıllarında Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları.....	285
Tablo Ek-20 : İnşaat Malzemeleri İhracatı – İthalatı.....	285
Tablo Ek-21 : Ciro ve Üretim Endeksleri (2010=100) 2005-2016 Yılları.....	286
Tablo Ek-22 : Toplam İstihdam ve İnşaat Sektörü Verileri.....	286
Tablo Ek-23 : Katılımcıların Yaş Aralıkları.....	287
Tablo Ek-24 : Katılımcıların Eğitim Durumu.....	287
Tablo Ek-25 : Katılımcıların Çalıştığı Sektörler.....	287
Tablo Ek-26 : Katılımcıların Konutlarının Mülkiyeti.....	288
Tablo Ek-27: Katılımcıların Konutlarında Yaşayan Kişi Sayısı.....	288
Tablo Ek-28 : Katılımcıların İkamet Ettiği Semtin Kentsel Dönüşüm Kapsamına Alınıp Alınmadığı Bilgisi.....	288
Tablo Ek-29 : Katılımcıların Oturdukları Binanın Yaşı.....	288
Tablo Ek-30 : Katılımcılar Binalarının Depreme Dayanıklı Olup Olmadığının Bilgisine Sahip mi?.....	289
Tablo Ek-31 : Katılımcılar Binalarının Zemin ve Zemin Etüdü Bilgisine Sahip mi? .....	289
Tablo Ek-32 : İdareler Tarafından Kentsel Dönüşüm Konusunda Yeterince Bilgilendirme Yapılıyor mu?.....	289
Tablo Ek-33 : Kentsel Dönüşüm Gerekli mi?.....	289
Tablo Ek-34 : Kentsel Dönüşüm Denilince Akla Gelenler.....	290
Tablo Ek-35 : Kentsel Dönüşüm Hakkında Bilgilendirmeler Hangi Kurum Tarafından Yapılmalı?.....	291
Tablo Ek-36 : Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kim Tarafından Yapılmalıdır?.....	292
Tablo Ek-37 : Kentsel Dönüşümün Çağrıştırdığı Faktörler.....	293
Tablo Ek-38 : Kentsel Dönüşüm Nasıl Gerçekleştirilmelidir?.....	294

Tablo Ek-39 : Kentsel Dönüşüm İçin Gerekli Olan Finansman Kaynakları .....	295
Tablo Ek-40 : Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Finansman Kaynakları Bilgisi .....	296
Tablo Ek-41 : Halihazırda Uygulanan Finansman Destekleri .....	296
Tablo Ek-42 : İmar Artışı Bulunmayan Bölgelerde Kentsel Dönüşümde Finansman Kaynakları .....	296
Tablo Ek-43 : Kentsel Dönüşüm İle İlgili Teşvik Uygulama ve Destekleri .....	296
Tablo Ek-44 : Anti-image Matrices .....	297
Tablo Ek-45 : Anti-image Matrices .....	298
Tablo Ek-46 : Anti-image Matrices .....	299
Tablo Ek-47 : Anti-image Matrices .....	300

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 : Katılımcıların Yaş Aralıkları .....	180
Şekil 2 : Katılımcıların Eğitim Durumu.....	181
Şekil 3 : Katılımcıların Çalıştıkları Sektörler .....	182
Şekil 4 : Oturmakta Olunan Konutun Mülkiyeti.....	183
Şekil 5 : Konutlarda Yaşayan Kişi Sayısı .....	184
Şekil 6 : İkamet Edilen Semtın Kentsel Dönüşüm Kapsamına Alınıp Alınmadığı Bilgisi.....	185
Şekil 7 : Oturulan Binanın Yaşı.....	186
Şekil 8 : Binanın Depreme Dayanıklı Olup Olmadığının Bilgisi .....	187
Şekil 9 : Katılımcıların Binalarının Zemini ve Zemin Etüdü Bilgisi.....	188
Şekil 10 : Kentsel Dönüşüm Denilince Akla Gelenler .....	189
Şekil 11 : İdareler Tarafından Kentsel Dönüşüm Bilgilendirmeleri.....	190
Şekil 12 : Kentsel Dönüşüm Bilgilendirmeleri Hangi Kurum Tarafından Yapılmalı? .....	191
Şekil 13 : Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kim Tarafından Yapılmalıdır?.....	192
Şekil 14 : Kentsel Dönüşümün Çağrıştırdığı Faktörler.....	193
Şekil 15 : Kentsel Dönüşüm Gerekli mi? .....	194
Şekil 16 : Kentsel Dönüşüm Nasıl Gerçekleştirilmelidir?.....	195
Şekil 17 : Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Finansman Kaynakları Bilgisi....	196
Şekil 18 : Kentsel Dönüşüm İçin Gerekli Olan Finansman Kaynakları .....	197
Şekil 19 : Halihazırda Uygulanan Finansman Destekleri .....	198
Şekil 20 : İmar Artışı Bulunmayan Bölgelerde Kentsel Dönüşümde Finansman Kaynakları.....	199
Şekil 21 : Kentsel Dönüşüm İle İlgili Teşvik Uygulama ve Destekleri.....	200
Şekil 22 : Firmaların İnşaat Sektöründe Ana Faaliyet Alanları.....	201
Şekil 23 : Firmadaki Pozisyon Bilgisi .....	202
Şekil 24 : Kentsel Dönüşüm Kapsamında Gerçekleştirilen Projelerde Firmaların Finansman Yolları.....	205
Şekil 25 : Kentsel Dönüşümde Gayrimenkul Sertifikası Modeli Hakkında Düşünceler .....	207
Şekil 26 : Kentsel Dönüşüm Projelerinde Uygulanacak Alternatif Finansman Modelleri.....	208
Şekil 27 : Kentsel Dönüşüm Sürecinde Gerekli Finansman Kaynakları .....	209
Şekil 28 : Kamu - Özel Sektör Ortaklığı Kentsel Dönüşüm İçin Uygun mu?.....	210
Şekil 29 : İmar Artışı Bulunmayan Bölgelerde Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinde Uygulanan Finansman Temini Yolları Yeterli mi? .....	210
Şekil 30 : İmar Artışı Yapılan Yerlerde Devletin İlave Gelir Vergisi Talebinin Sektörde Bilinirlik Düzeyi .....	211
Şekil 31 : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında KDV Oranlarının İadesinde Yaşanan Sorunların Yaygınlığı.....	212
Şekil 32 : Faktör Analizi Çizgi Grafiği.....	217
Şekil 33 : Faktör Analizi Çizgi Grafiği.....	221
Şekil 34 : Faktör Analizi Çizgi Grafiği.....	225
Şekil 35 : Faktör Analizi Çizgi Grafiği.....	229

## GİRİŞ

Küreselleşme ile ülkeler arasındaki iktisadi, sosyal ve siyasal ilişkiler gelişmekte olup, aynı zamanda farklı kültürler ve toplumlar ile uluslararası ilişkiler de yoğunlaşmıştır. Söz konusu süreç 1960'larda ortaya çıkarak günümüze dek hızla gelişmesini sürdürmüştür. Sosyal, ekonomik ve politik alanlarda görülen bu değişim süreci birçok kesimi etkileyerek yeni bir düzen kurulmasına yol açmıştır.

İnşaat sektörü bağlı olduğu birçok alt sektörü de olumlu yönde etkileyerek, başta ekonomik büyüme ve istihdam olmak üzere, makroekonomik dengelerde olumlu etkilere neden olmaktadır. Aynı zamanda sosyal yapı değişiklikleri, altyapı düzenlemeleri ile ülke ekonomisinin kalkınmasında da katkıları bulunmaktadır.

Türkiye'de son elli yıldır yoğun şekilde köyden kente göçlerin gerçekleşmesi ve göç edilen yerlerde görülen çarpık kentleşme neticesinde birçok sorun ortaya çıkmıştır. Belli başlı büyükşehirlerde yoğunlaşan nüfus nedeniyle sanayi bölgeleri yer değiştirmiş, ormanlar ve su havzaları yok olmaya başlamıştır. İnsanların genellikle belli başlı bölgelerde daha yoğun olarak yaşaması, doğal dengenin bozulmasının yanı sıra, sosyal yapı değişikliklerine de neden olmuştur.

İnsanların yoğun olarak yaşamayı tercih ettikleri büyükşehirlerde, hem toplumsal açıdan hem de mekânsal açıdan kalitesizleşme ve niteliksizleşme gerçekleşmiştir. Doğdukları ve büyüdükları yerden göç eden insanlar sahip oldukları kültürel değerlerini ve sosyal yapılarını büyükşehirlere taşıyarak, kent merkezlerinde de köy hayatını yaşamaya devam etmişlerdir. Büyükşehirlerde görülen bu durum zaman içerisinde kimlik değiştirme süreçlerinin yaşanmasına da neden olmuştur. Bu kimlik değiştirme süreçleri ise zaman içerisinde belli bir politika dahilinde gerçekleşmemiştir. Ayrıca 1999 yılında yaşanan Gölcük Depremi'nden sonra insanlarda "niteliksiz bina" kavramı ön plana çıkmaya başlamıştır. Yaşanan tüm bu gelişmelerin sonucunda, ortak bir tutum oluşturmak ve bu alanların yeniden üretilmesi, sağlıklılaştırılması, yenilenmesi ve/veya dönüştürülmesi için gerekli adımların atılması zorunluluk haline gelmiştir.

Kentsel dönüşüm veya kentsel yenileme, Türkiye’de son yıllarda neredeyse herkesin en güncel konularından biri haline gelmiştir. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, Büyükşehir ve İlçe Belediyeler nezdinde gerçekleşen “kentsel dönüşüm politikaları” kapsamında, hem daha sağlıklı ve güvenli hem de sosyal hayatın her alanda yaşanabileceği bir hale getirilmeye çalışılmaktadır. Bu kapsamda yalnızca fiziksel yenileme ile kalmayıp, aynı zamanda istihdamı artırarak işsizliği azaltmak, sosyal dışlanmayı önlemek, sosyal donatı alanlarının ve eğitim imkanlarının artırılması gibi konuların geliştirilmesi de ön plana çıkmaktadır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm politikaları kapsamında çalışmalar yapılması için “Kentsel Dönüşüm Kanunu” tabiriyle ifade edilen bir Kanun oluşturulmuştur. Söz konusu Kanun ile birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarıyla birçok il ve ilçede kent ekonomilerini değiştirmek üzere faaliyetlere başlanmıştır.

Kentsel dönüşüm, ilk aşamada çok büyük maliyetlerin doğmasına neden olmaktadır. Bu maliyetlerin öncelikle kapsamlı bir dönüşüm politikası uygulamalarıyla belirlenmesi ve söz konusu maliyetlerin kimin tarafından üstlenileceğinin ya da karşılanabileceğinin belirlenmesi gerekmektedir. Günümüzde, kentsel dönüşüm eylemi çoğunlukla özel sektör tarafından üstlenilmiş olup, özellikle kent merkezinde kıymetli olan arsalarda yer alan eski binaların yeniden yapılarak, ekonomiye kazandırılmasını hedefleyen bir “kentsel yenileme” haline dönüşmüştür. Kentsel dönüşümüne ihtiyacı olan, kent merkezinde olmayan ve görece daha az değerli arsalarda ise T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve İlçe Belediyelerin belirledikleri mevzuata göre “kentsel dönüşüm” gerçekleştirilmektedir. Bu tür alanlarda kentsel dönüşümün kar amacıyla yapılarak projelerin ziyan edilmemesi için kamu sektörünün öncülük yaparak firmaları desteklemesi ve ekonomik hareketlenmeyi sağlaması önemlidir. Konut sorununun çözülememesinin temel nedeninden bir tanesi yeterli finansman politikalarının uygulanamamış olmasıdır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının faaliyetine başlanması ve konut sorununun aşılması için alternatif finansman kaynaklarına ihtiyaç bulunmaktadır.

Kentsel dönüşümle oluşturulan yeni binaların, bireylerin konut ihtiyacını karşılaması sağlanmalıdır. Bu kapsamda oluşturulan ya da oluşturulacak olan konut

finansman yöntemlerinin bireyler açısından kilit öneme sahip olmasının yanı sıra, inşaat ve finans sektörleri ile bu sektörlerle alakalı olan sektörlerinin gelişimini de sağlamalıdır. Konut finansmanının çözümü aynı zamanda toplumda konuta sahip kesimin artmasına yol açarak olumlu sosyal etkiler de oluşturmaktadır. Ayrıca kayıt dışılığın önlenmesi, ekonomik büyüme ve kalkınma ile planlı kentleşme sağlanması açısından doğru finansman yöntemlerinin bulunması oldukça önemlidir.

Çalışmanın birinci bölümünde, kent, kentleşme ve kent kuramları kavramlarına ve tanımlarına yer verilmeye çalışılmış olup, kentleşmenin nedenleri, kapitalist, sosyalist ülkelerde ve Türkiye’de kentleşmenin süreçlerine değinilmiştir. Kentsel dönüşüm kavramı açıklanarak, kentsel dönüşüm uygulamalarının önemi sosyal, ekonomik ve siyasal hayata katkıları açısından incelenmeye çalışılmıştır. Kentsel dönüşümün tarihsel evriminin önemi vurgulanarak, dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının tarihsel evrimine yer verilmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde, Dünya’da ve Türkiye’de öncelikle genel ekonomik görünüm incelenmiş olup, bu süreç genel ekonomik veriler ile desteklenmiştir. Ayrıca Dünya’da ve Türkiye’de inşaat sektörünün incelemesi de veriler ile belirtilerek ele alınmaya çalışılmıştır. İnşaat sektörü ve kentsel dönüşüm incelenerek, kentsel dönüşümün ekonomiye etkileri ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde, Türkiye’deki kentsel dönüşümün gelişim süreci tarihsel ve kurumsal açıdan aktararak, günümüzde kentsel dönüşümün mevcut uygulamaları açıklanmıştır. Türkiye’de kentsel dönüşümde devletin, özel sektörün, kamu-özel ortaklıklarının ve TOKİ’nin rollerine değinilmiştir. Türkiye’de kentsel dönüşümün finansmanın nasıl olduğu açıklanarak, Türkiye’nin kentsel dönüşüm politikası ve kentsel dönüşümün gelişiminde finansman modellerinin rolü çözüm önerileri ile birlikte ele alınmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda bireyler ve işletmeler üzerinde ankete dayalı bir araştırma çalışması yapılmış ve sonuçları faktör analizi kullanılarak incelenmiştir.

# BİRİNCİ BÖLÜM

## KAVRAMLAR VE TANIMLAR

### 1. Kent ve Kentsel Dönüşüm:Kuramsal Arka Plan

Kent denilince akla, yoğun nüfusun olduğu, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı, insanların hizmet, ticaret ve sanayi sektöründe ağırlıklı olarak çalıştığı yerleşim alanları gelmektedir. Türk Dil Kurumu'nda (TDK) da bu genellemeye uygun olarak, kent tanımlaması “Sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidişgeliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi” şeklinde yapılmaktadır<sup>1</sup>.

Literatürde kente ilişkin yapılan tanımlamalarda ise, genellikle belirli bir tanım üzerinde durularak, kentin tarımsal olmayan üretimin yapıldığı, belirli büyüklük, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine ulaşmış bir yer olduğu vurgulanmaktadır. Benzer olarak, ancak, farklı kriterlere göre, iktisadi, siyasi, demografik, sosyolojik gibi ayrımlar yapılarak, daha farklı tanımlar da yapılabilmektedir<sup>2</sup>.

Kent tanımlaması yapılırken;

- **İktisadi Yönüyle;** Tarımsal faaliyetlerin genellikle daha az, sanayileşmenin ise yoğun şekilde yaşandığından söz edilmektedir. Bu kapsamda, kentleşme sürecinin sanayileşme sonrası yaşandığı açıkça ortaya çıkmaktadır. Yani, bir yerleşim yerinin kent olarak tanımlanması için, o yerleşim yerinin iktisadi faaliyetlerinin tarımsal değil, sanayi, hizmet ve ticarete yönelik olması gerekmektedir.

- **Siyasi Yönüyle;** Nüfusun yoğun olduğu yerler belirtilmektedir. Bu kapsamda, siyasi iktidarın “kent” olarak tanımladığı yerlerin, kanunlara göre belirli bir

---

<sup>1</sup> Türk Dil Kurumu (TDK), “Kent Nedir?”, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, (Çevrimiçi), [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86\\_68317180](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86_68317180), 12 Aralık 2014.

<sup>2</sup> Yusuf Şahin, **Kentleşme Politikası**, 3. bsk., Trabzon, Murathan Yayınevi, 2013, s. 3-4.

nüfus yoğunluğuna sahip olması gerekmektedir. Örneğin, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 4üncü maddesine göre, "Nüfus sayısı 5 bin ve daha fazla olan yerleşim birimlerinde Belediye kurulabilir. İllerin ve ilçelerin merkezlerinde Belediye kurulması zorunludur" denilerek, bir yerleşim biriminin nüfusunun 5 binden fazla olması halinde "kent" olarak nitelenebileceği açıkça belirtilmektedir. Kentlerin;

- **Demografik Yönüyle;** Nüfus özellikleri belirtilirken bahsedildiği gibi, bir yerin "kent" olarak nitelendirilebilmesi için belirli nüfus yoğunluğu kriterlerini sağlamaları gerekmektedir. Ancak nüfusu 5 binden fazla olan her yer "kent" olarak nitelendirilemez. Kentlerin belirli demografik özelliklere de sahip olması gerekmektedir.

- **Sosyolojik Yönüyle;** Kentte var olan sosyal özelliklerin, kırla zıtlık içerisinde olması bazı sosyalbilimciler tarafından iddia edilmektedir. Bu kapsamda, kentlerin, "kentleşme, kentlileşme ve kentsellik" kavramlarına bağlı oldukları iddia edilmektedir.

gibi özelliklerinin de olması beklenmektedir.

Sürekli bir toplumsal değişme içerisinde bulunan ve toplumun, sosyal, kültürel, mekânsal ve yaşamsal tüm öğelerini barındıran, genellikle tarımsal faaliyetlerin az olduğu ve nüfus yönünden köylere nazaran daha çok insanın yaşadığı yerleşme birimleri kent olarak tanımlanmaktadır<sup>3</sup>. Ülkelerin en küçük birimleri olan köyler, günümüzde kent haline gelmiştir. Kentler şimdilerde işlevsel olarak birçok özelliği barındırmaktadır<sup>4</sup>.

Ünlü arkeolog Vere Gordon Childe'in en önemli teorilerinden olan "Urban Revolution" Kent Devrimi (Şehircilik Devrimi)'nde bir yerleşkenin kent olarak nitelendirilmesi için;

---

<sup>3</sup> Ruşen Keleş, **Kentleşme ve Konut Politikası**, Ankara, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Yayınları, 1984, s.70.

<sup>4</sup> Şafak Kaypak, "Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım", **Niğde Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, Cilt:3, Sayı:2, 2010, s.84.

- Nüfus yoğunluğu,
- Mesleki uzmanlaşma (zanaatkar, tarımla uğraşan, rahip),
- Artı ürünün depolanması (tapınak ya da kral himayesinde),
- Anıtsal mimarinin oluşması,
- Yazının kullanılması,
- Bilimin kullanılması (takvimler, astronomi, kanallar vb.),
- Sanat eserlerinin ve sanatçıların ortaya çıkması,
- Yönetici sınıfın oluşması ve yetiştirilmesi,
- Ticari ve sanayide kullanılacak hammaddenin temini için yakın ve uzak ticaretin oluşması,
- Devletin oluşması,

gerektiği belirtilmektedir<sup>5</sup>.

Kent tanımlanırken birçok değişken kullanılmaktadır. Ancak bazı değişkenler temel değişkenler olarak nitelendirilir. Bunlar;

- Üretim özelliği,
- Büyüklüğü,
- Yoğunluğu,
- Heterojenliği,
- Bütünleşmesi,

olarak sıralanmaktadır<sup>6</sup>.

Şehir denilince, akla sanki kent ile aynı anlamda bir kelime olduğu gelmektedir. Birçok kentbilimci bu görüşte hemfikirdir. Ancak şehir ile kent arasında sosyolojik anlamda bir ayrım olduğunu iddia edenler de bulunmaktadır.

---

<sup>5</sup> Jean-Louis Huot, Jean-Paul Thalmann, Dominique Valbelle, **Kentlerin Doğuşu**, Çev: Ali Bektaş Girgin, Ankara, İmge Kitabevi, 2000, s.42.

<sup>6</sup> Rüstem Erkan, **Kentleşme ve Sosyal Değişme**, 3. bsk., Ankara, Bilimadamı Yayınları, 2010, s.16.

TDK'da, "Nüfusunun çoğu ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı, kent, site" denilerek, kentle benzer şekilde bir "şehir" tanımlaması yapılmaktadır<sup>7</sup>.

Bu iki kavram ile, iki farklı dünyanın iki farklı mekan anlayışına işaret edilmekte olduğu, şehir, "din ile aynı kökten gelen ve din-dünya ayrımı yapılmayan yerleşimler" olarak tanımlanırken, kent, "tek kutuplu/dünyevi yerleşimler" olarak tanımlanmaktadır<sup>8</sup>. Bu iki tanımlama arasındaki farkın sosyolojik boyutta olduğu açıktır. Bu kapsamda, şehir kavramını medeniyet, kent kavramını da uygarlık ile bağdaştırmakta mümkündür.

Şehir ile kent arasında olgusal olarak farklı tanımlamalar bulunduğu da iddia edilmektedir. Örneğin Harvey tarafından; "Şehir, her türden ve sınıftan insanın yan yana gelerek durmadan değişen, gelip geçici, ama yine de müşterek bir yaşantıyı ürettiği bir mekandır." şeklinde tanımlanmaktadır<sup>9</sup>.

Kent ve şehirle ilgili araştırmalara bakıldığında, ayrıca, her araştırmacının farklı tanımlar olduğunu iddia etmeden, şehir ve kent kavramlarını aynı anlamdaymış gibi kullandığı görülmektedir.

Özünde, derinlemesine düşünüldüğünde, her açıdan farklı çağrışımlar yaratan bu iki kavram, tezin özünün "kentsel dönüşüm" olması nedeniyle, tek bir kavrammış gibi yansıtılacaktır.

## **1.1. Kent, Kentleşme ve Kent Kuramları**

Kent tanımlamalarının ardından, kent ve kentin oluşumunu açıklayan faktörlerin önemi dikkate alınmalıdır. Bu kapsamda kenti oluşturan faktörler, kent kuramları ve kentleşme olgusu birbiriyle bağlantılı olduğu görülecektir.

---

<sup>7</sup> Türk Dil Kurumu (TDK), "Şehir Nedir?", Kentbilim Terimleri Sözlüğü, (Çevrimiçi), [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&kelime=ŞEHİR](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=ŞEHİR), 06 Haziran 2015.

<sup>8</sup> Semih Akşener, "Şehir ve Kent Ayrımı", **Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu Sempozyumu**, İstanbul, İTO Yayınları, 2014, s.104.

<sup>9</sup> David Harvey, **Asi Şehirler Şehir Hakkından Kentsel Devrime Doğru**, Çev: Ayşe Deniz Temiz, Metis yay., 2013, s.117.

### 1.1.1. Kent ve Kentin Doğuşu

Tarihsel süreç içerisinde insanoğlunun geçirmiş olduğu bazı önemli aşamalar bulunmaktadır. Bunlar;

- Paleolitik Dönem,
- Neolitik Dönem,
- Endüstri Dönemi,

olarak sıralanmaktadır. Her dönemin kendine ait özellikleri bulunmakla birlikte bu dönemlerde insanlık adına önemli değişim ve dönüşümler gerçekleşmiştir. Üretim ilişkileri açısından insanların yerleşim ve yaşam biçimlerinin değiştiği, bu kapsamda da ilk yerleşim birimleri olan köylerin sonrasında da kentlerin ortaya çıkmasına neden olduğu bilinmektedir<sup>10</sup>.

Kentin kökenlerine ulaşma araştırmalarında, yapılan arkeolojik kazılarda, genellikle maddi kalıntılar önemsenmekte ve bu kalıntılara ulaşılmaya çalışılmaktadır. Yapılan kazılarda ele geçirilen kemiklerin ya da kalıntıların kaç yıllık olduğu önemsenmekte, hiçbir şekilde ulaşılamayan dil, kültür ya da ritüel gibi buluşlar düşünülmemektedir. Günümüzde yaşanan şekilde, kent oluşmadan yüzyıllar önce, insanların kent kavramına bakış açısı ya da kentin bazı işlevlerini nasıl yerine getirdikleri konusu her zaman tahminlere dayalı olarak kalmaktadır. Bu açıdan incelemeler yapıldığında; kent öncesi mezralar, köyler ve kutsal yerler; köyden önce obalar, ilkel sığınaklar, mağaralar; daha da öncesinde insanların hayvanlarla bir arada yaşadığı toplumsal birlikteliğin var konusu olduğu düşünülmektedir<sup>11</sup>.

İlk kentsel yerleşimlerin ve kentlere ait en eski kalıntıların, Mezopotamya’da M.Ö. 3500 yıllarında çıktığı dile getirilmektedir. Ayrıca, Mısır’da M.Ö. 3000, Çin ve Hindistan’da ise M.Ö. 2500’de ortaya çıktığı, bu dönemin de Neolitik Dönem’e rastladığı da bilinmektedir. Bu yerleşimlerin, yapılan arkeolojik kazılarda elde edilen

---

<sup>10</sup> Erkan, **a.g.e.**, s.37.

<sup>11</sup> Lewis Mumford, **Tarih Boyunca Kent, Kökenleri, Geçirdiği Değişimler ve Geleceği**, 2. bsk., İstanbul, Ayrıntı Yayınları, 2013, s.15.

bulgular ile, büyük nehirlerin geçtiği verimli ovalarda yüksek nüfuslu yerleşmelerin ortaya çıkması neticesinde “kent” olarak nitelendirildiği de dile getirilmektedir<sup>12</sup>.

Arkeolojik kazılarda elde edilen bulgulara göre, kent olgusunun ilk ortaya çıktığı Mezopotamya’da, kentlerin ekonomik ve dinsel boyutunun iç içe geçtiğinin görüldüğü ve tapınakların, kentlerin simgesi olarak benimsendiği ifade edilmektedir<sup>13</sup>.

Medeniyet tarihinde kent tanımlamasına uygun olacak şekilde görülen ilk büyük toplulukların, Nil Nehri vadisinde, Fırat ve Dicle nehirleri arasında kalan vadilerde, İndus nehri dolaylarında ve Akdeniz kıyılarında kurulmaya başladığı dile getirilmektedir. Bu doğrultuda oluşmaya başlayan kent toplulukları, doğu ve batı yönlerinde olmak üzere, iki yönde gelişmişlerdir. Eski Mısır’ın merkezi olan Memfis şehri, Babil İmparatorluğu’nun merkezi olan Babil, Asur İmparatorluğu’nun merkezi olan Ninova şehri, Akdeniz’in kıyılarında kurulan Fenike şehirleri, ilk çağın en önemli askeri, politik ve kültürel merkezleri oldukları belirtilmektedir. Tarihin ilklerinden sayılan bu kent topluluklarında, yakın çağlara kadar birçok medeniyetlerin görüldüğü, her medeniyetin kendine özgü farklı kasaba ve şehirlerini oluşturarak, kültürel çeşitlenme süreçleri yaşadıkları ifade edilmektedir<sup>14</sup>.

Uygarlık tarihinde, tarımsal aktivitelerin başlaması ile bitki ve hayvanların ehlileştirilmesi sonucunda insanlar toprağa yerleşmeye başlamışlardır. Bu kapsamda, insanların belirli bir yerde toplanması ve yoğunluk kazanmasının tarım nedeniyle olduğu dile getirilmektedir. Bu toplanma ve yoğunlaşma ile ilk yerleşmeler oluşmuş ve uygarlıkların tarihi de kentlerin tarihi olarak nitelendirilmiştir. Feodal toplumlarda, modern dönemlerden çok önce ekonomik anlamda işbölümü ve uzmanlaşmanın yok denecek kadar az olduğu, kentlerin pazar ve mübadele yerleri olarak kullanıldığı dile getirilmektedir. Feodal dönemdeki kentlerde ise sert ayrımlar bulunmaktadır. Örneğin kente yeni göçenler ve istenmeyen unsurların (bireyler) kentin dış mahallelerinde yaşadıkları belirtilmektedir. Ancak, arazi kullanma biçimlerinde uzmanlaşmanın

---

<sup>12</sup> Rana A. Aslanoğlu, **Kent, Kimlik ve Küreselleşme**, 2. bsk., Bursa, Ezgi Kitabevi, 2000, s.14.

<sup>13</sup> **A.e.**, s.17.

<sup>14</sup> Ayda Yörükkan, **Şehir Sosyolojisinin ve İnsan Ekolojisinin Teorik Temelleri**, Der:Turhan Yörükkan, Ankara, Nobel Yayınları, 2006, s.33.

olmadığı Ortaçağ'da konutlar hem işyeri, hem dinsel bina, hem de eğitim merkezi olarak kullanıldığı da belirtilmektedir. Çalışma yerleri ev arasında ise bir ayrım bulunmamaktadır<sup>15</sup>.

Ortaçağ boyunca hızlı bir kentleşme sürecinin yaşanmadığı dile getirilmektedir. Ortaçağ kentlerinde belli bir kentleşme işlevi egemen olmuş olup, bunlar ya siyasal ve kültürel, ya da sadece ekonomik işlevler olarak nitelendirilmiştir. Kentleşme süreci daha çok Sanayi Devrimi ile hız kazanmıştır<sup>16</sup>.

İlk Çağ, Orta Çağ ve Yakın Çağ boyunca yaşanan olaylar, kent hayatına da yansımıştır. Devlet hayatındaki sarsıntılar, çeşitli din savaşları gibi sürekli buhranlarla sarsılan dünyada, özellikle sanayi devriminden sonra kentleşme olgusu yaygınlaşmaya başlamıştır. Sanayi devrimiyle birlikte, şehirler büyük endüstri merkezi haline gelmiş, köylerden şehirlere olan göç yoğunlaşmış, hızlı şehirleşme ile de büyük şehirler olgusu ortaya çıkmıştır. 20inci yüzyılda giderek artan şehirleşme, günümüzde o kadar yaygınlaşmıştır ki, yalnızca Avrupa ülkeleri ve Amerika Birleşik Devletleri gibi gelişmiş ekonomiler haricinde, endüstrileşmemiş ve geri kalmış ülkelerde de şehirleşme yaygınlaşmıştır. Bu kapsamda, sanayileşmemiş ve geri kalmış ülkelerde köylerden şehirlere göç olgusu gittikçe artmaktadır<sup>17</sup>.

Yaşanan yapısal değişimler insanların birbirleriyle olan ilişkilerini de etkilemektedir. Bu nedenle toplumsal yapının özellikleriyle kentlerin özellikleri arasında bir uyum olduğu tarihsel süreçte de gözlenmektedir. Kent olgusunun geçmişten günümüze yaşadığı değişimler ne olursa olsun, gerçekte kökleri binlerce yıl öncesine dayanan bir kent olgusu doğası gereği temel özelliklerini korumayı sürdürmüştür<sup>18</sup>. E. Gutkind tarafından 1962'de yayımlanan Kentlerin Şafağı isimli kitapta konu ile ilgili olarak, "Çağdaş kentlerimizin doğrudan mirasçısı oldukları Sümer ve İndus vadisi kentleriyle aramızda yaklaşık yüz seksen kuşak vardır. Beş bin

---

<sup>15</sup> Mübeccel Belik Kıray, "Modern Şehirlerin Gelişmesi ve Türkiye'ye Has Bazı Eğilimler", **1964-65 Dönemi İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehircilik Kürsüsü Konferansı**, (Çevrimiçi), <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/4/319/9330.pdf>, 06 Ekim 2016.

<sup>16</sup> Hasan Ertürk, Neslihan Sam, **Kent Ekonomisi**, Bursa, Ekin Yayınları, 2011, s.9.

<sup>17</sup> Yörükkan, **a.g.e.**, s.35.

<sup>18</sup> Erkan, **a.g.e.**, s.39.

yılda kentlerin işlevleri, boyutları ve yapıları elbette ki değişikliklere uğramış, ancak kentsel yaşantıyı kırsal yaşantıdan farklı kılan genel hatlar özde aynı kalmıştır. Tarım devrimiyle başlayan bir süreci tamamlayan kentleşme devriminin insanoğlu ile doğa arasındaki dayanışma ve yakınlığa son vermesiyle, yeni bir insan türü ortaya çıkmıştır. Ve bu iki devrim, tarım ve kentleşme, uygarlığımızın dayandığı temelleri oluşturmuştur.” denilmektedir<sup>19</sup>.

Kentlerin doğuşu, ekonomik, dinsel ve sosyal süreçleri bir arada bulundurmaktadır. Bu açıdan bakıldığında, kentlerin kökeni ve ortaya çıkış nedenlerinin açıklığa kavuşturulması oldukça zordur. Bu nedenle, kent biçimlerinin ortaya çıkmasına sebep olan, sosyal, ekonomik ve siyasi ilişkilerin birlikte varlığı düşünüldüğünde, tek bir neden belirtilmesi kolay görünmemektedir<sup>20</sup>.

Kentler var oldukları günden bu yana sürekli değişim içerisinde olan mekanlar olduklarından, sosyal, ekonomik ve siyasal yapıya göre zaman içinde farklı olarak şekillendirilmekte ve değişiklik geçirmektedirler. Ayrıca, kentlerin insan yaşamı üzerindeki etkileri de oldukça fazladır<sup>21</sup>. Her insanın hatta her ailenin kendi kültürel değerleri olduğu gibi her kentin de kendine ait kültürel yapısı bulunmaktadır. İnsanların sahip oldukları kültürel özellikleri kente yansıtma gibi, kentlerde kendi özelliklerini insanlara yansıtmaktadır. İkili etkileşim içerisinde olan kent ve insan birbirini tamamlayarak kentsel kültürü oluşturmaktadır.

### **1.1.2. Kent Kuramları**

Kent tanımlarının yanı sıra; kuramsal açıdan kente yaklaşıldığında, kentlerin doğuş ve oluşum nedenleri tarihsel bir bakış açısıyla farklı sorular ve farklı kuramlar ile değerlendirilmektedir.

Kuram, “dünyanın, görebildiğimiz ve ölçebildiğimiz şeylerin ötesine geçen bir açıklamasını yapmaktır. Ampirik dünyayla ilgili kavramlarımızı ve anlayışımızı

---

<sup>19</sup> Huot vd., **a.g.e.**, s.12.

<sup>20</sup> Aslanoğlu, **a.g.e.**, s.24.

<sup>21</sup> Muharrem Es, **Kent Üzerine Düşünceler**, İstanbul, Okutan Yayınları, 2007, s.47.

sistematik bir biçimde düzenleyen bir dizi birbiriyle ilintili tanımları ve ilişkileri kapsar.” şeklinde tanımlanmaktadır<sup>22</sup>.

Bu bağlamda, kuramlar yöntemlerine göre;

- Kentlerin doğuşunu belirleyen temel bir nedene bağlı olan,
- Birden fazla nedenin karşılıklı etkileşimini açıklayan,

şeklinde sıralanmaktadır<sup>23</sup>.

Kuram, bir düşünce sistemi olarak, olguların nedenlerini açıklamaya çalışmaktadır. Ayrıca, bir düzen içinde oluşup oluşmadıklarını ve aralarındaki ilişkileri aydınlatmaya ve bunların bağlı olduğu yasalar bulunup bulunmadığını da ortaya koymaya çalışmaktadır. Bu açıdan bakıldığında, kent kuramları, kent adı verilen toplumların neden var olduklarını, temel yapılarının ve öğelerinin neler olduğunu, nasıl büyüdüklerini açıklamaya çalışan bir düşünce sistemi olarak değerlendirilmektedir<sup>24</sup>.

Bahsi geçen kuram tanımları da dikkate alındığında, kent kuramı tanımlamaları yapılırken<sup>25</sup>;

- Kent olgusu neden ortaya çıkmıştır,
- Kentin temel yapıları nelerdir,
- Kentin temel yapıları arasındaki ilişkiler nasıl kurgulanmıştır,
- Kentler nasıl büyümektedir,
- Kentler nasıl değişim ve dönüşüm gerçekleştirmektedir,
- Kentlerin gelecekte durumları nasıl olacaktır,

soruları önem kazanmaktadır. Bu haliyle kent kuramları var olanı değerlendirmekte, geleceğe yönelik yapılan tahminler sınırlı kalmaktadır.

---

<sup>22</sup> Şahin, **a.g.e.**, s.93.

<sup>23</sup> Aslanoğlu, **a.g.e.**, s.13.

<sup>24</sup> Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, Ankara, İmge Kitabevi, 2013, s.113.

<sup>25</sup> **A.e.**

Kent kuramlarını farklı şekillerde sınıflandırmak mümkündür. Bu sınıflandırmalar yapılırken<sup>26</sup>;

- **Tarihi bir bakış açısına sahip olunabilir.** Bu kapsamda, 19uncu yüzyılda ortaya çıkan kuramlar, 20inci yüzyılda ortaya çıkan kuramlar gibi sınıflandırmalar yapılabilir. Bu şekilde yapılan sınıflandırmalar birbirinin tekrarı ve geliştirilmiş hali olan kuramlarda hataya yol açabilmektedir.

- **Kişiyeye göre değerlendirme yapılabilir.** Bu kapsamda, sosyologların kent kuramları, coğrafyacılarnın kent kuramları, siyasetbilimcilerin kent kuramları şeklinde sınıflandırmalar yapılabilmektedir.

Kuramsal açıdan inceleme yapıldığında, geleneksel ve çağdaş kuramlar adı altında değerlendirmeler yapılmaktadır. Kent yapısını açıklamaya çalışan bu kuramlardan “Geleneksel Kuramlar”;

- Ortak Merkezli Çemberler Kuramı,
- Dilimler Kuramı,
- Birden Fazla Merkezli Gelişme Kuramı (Çok Merkezli Şehir Tipi),
- Merkezleşen Yerler Kuramı,

olarak sıralanmaktadır.

“Modern(Çağdaş) Kuramlar” ise;

- Ekonomik Yaklaşımlarla Kenti Açıklayan Kuramlar,
- Toplumbilimsel Yaklaşımla Kenti Açıklayan Kuramlar,

olarak sıralanmaktadır<sup>27</sup>. Söz konusu kuramlar kendi içlerinde kent çalışmaları yapmakta olup, konuyla alakası gereği yalnızca başlıklar halinde açıklanmıştır.

---

<sup>26</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.113.

<sup>27</sup> Erkan, **a.g.e.**, s.201-213.

### 1.1.3. Kentleşme Kavramı

Kentleşme kavramının kent kavramı ile benzer özellikler taşıdığı dile getirilmektedir. Ancak bu iki kavram derinlemesine düşünüldüğünde, kent olmadan kentleşme olamayacağı da açıktır. Kentleşme, devam eden bir süreci belirtmektedir<sup>28</sup>.

Kentleşme kavramı basit bir açıklamayla, “Elverişli koşulların doğmasıyla kırsal yörede bulunan küçük bir yerleşim yerinin zamanla büyüyüp kalabalıklaşması, kent niteliğini kazanması” olarak tanımlanmaktadır<sup>29</sup>. Daha geniş bir bakış açısıyla ise, “İşleyimleşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlararası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi süreci.” olarak tanımlanmaktadır<sup>30</sup>.

Kentleşme olgusunun bazı özellikleri onun oldukça önemli olduğunu açıklamaktadır. Bunlar;

- Kentleşme bir sonuçtur. Tarımda ve sanayide yaşanan değişimler nedeniyle ortaya çıkmıştır.
- Kentleşme, toplumsal değişme sürecini önemli derecede etkilemektedir.

olarak sıralanmaktadır<sup>31</sup>.

Günümüzde ortaya çıkan modern kentler, 18’inci yüzyılda Sanayi Devrimi ile başlayan süreçte yaşanan sanayileşme sonucunda oluşmuştur. Toplumsal ve kültürel yapıyı değiştirip yeniden şekillendiren Sanayi Devrimi sonrasında oluşan sanayi toplumu, modern ve kentleşmiş toplumun özelliklerini yansıtmaktadır. Kentler,

---

<sup>28</sup> Erkan, **a.g.e.**, s.19.

<sup>29</sup> Türk Dil Kurumu (TDK), “Kentleşme Nedir?”, Coğrafya Terimleri Sözlüğü, (Çevrimiçi), [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86\\_68317180](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86_68317180), 12 Aralık 2014.

<sup>30</sup> Türk Dil Kurumu (TDK), “Kentleşme Nedir?”, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, (Çevrimiçi), [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86\\_68317180](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86_68317180), 12 Aralık 2014.

<sup>31</sup> Erkan, **a.g.e.**, s.20.

modernliğin, bilimin, uygarlığın ve ilerlemenin temellerini oluşturmaktadır. Kentleşme, sanayi toplumunun önemli bir niteliğini temsil etmektedir<sup>32</sup>. Sanayileşme, sadece işin doğasında temel bir dönüşüm getirmekle kalmamış, aynı zamanda ulaşım sistemleri, kent yönetiminin yapısı ve işlemleri, yoksulluğun deneyimi ve ırksal ve etnik grupların demografik hareketi ile eşi benzeri görülmemiş bir ölçekte gerçekleşmiştir<sup>33</sup>.

Tüm dünyada, sanayileşme ve ekonomik gelişmelerin artması sonucu kent sayılarında artış yaşanmıştır. Küreselleşen dünyada yaşayan insanlar kentin yaşam koşullarını daha fazla tercih etmektedirler. Artan kent sayısı, toplumda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde, kentlere ait olan yaklaşımların ortaya çıkmasına neden olmaktadır<sup>34</sup>.

Kentleşme olgusunun boyutları ve görünümü tarihsel süreç içerisinde ne kadar değişirse değişsin, günümüzdeki şekliyle kent gerçeği, kökleri binlerce yıllık bir geçmişe uzanmaktadır ve doğası gereği temel özelliklerini korumaktadır<sup>35</sup>.

Kentleşme bir süreç olarak ifade edilmektedir. Kentleşmeyi tanımlarken dikkat edilmesi gereken süreçler;

- **Demografik**, kentlerde yaşayan nüfusun, toplam nüfusun içindeki payının artması,
- **Siyasal**, kent olarak kabul gören yerleşim yerlerinin sayısının artması,
- **İktisadi**, kentin ekonomik görünümünde sanayi, ticaret ve hizmet sektörlerinin payının artması, tarımın payının ise azalması,
- **Sosyolojik**, kente özgü olan yaşam tarzının belirlenmesi ve hakim hale gelmesi,

---

<sup>32</sup> Şafak Kaypak, "Modernizmden Postmodernizme Değişen Kentleşme", **Küresel İktisat ve İşletme Çalışmaları Dergisi**, Cilt:2, Sayı:4, 2013, s.92.

<sup>33</sup> Kevin Fox Gotham, "Urban Redevelopment, Past and Present", **Critical Perspectives on Urban Redevelopment**, Volume:6, p.5.

<sup>34</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.80.

<sup>35</sup> Huot vd., **a.g.e.**, s.12.

olarak sıralanmaktadır. Bu açıdan bakıldığında kentleşmenin bir zaman sürecinden oluştuğu ve kırsal olan şeylerden uzaklaşarak, kentsel olan şeylere yönelmeyi ifade ettiği belirtilmektedir<sup>36</sup>.

Kentleşme olgusu, ülkelerin geçmiş zamanlarda yaşamış oldukları tecrübelerle yakından ilgilidir. Kentsel mekanda gerçekleşen değişimler ve dönüşümler, ülkelerin ekonomik, sosyal yapılarıyla doğrudan ilişkili olup, ayrıca coğrafi, demografik özelliklerinden de oldukça etkilenmektedir<sup>37</sup>.

Kentleşmenin birçok nedeni bulunmaktadır. Bu nedenlerin kentleşme hızını etkilediği de düşünülmektedir. Bu nedenler; ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyal nedenler olarak sıralanmaktadır. Her biri kendi alanında kentleşmeyi etkilemekte ve ayrı bir şekilde incelenmesi gerekmektedir.

### **1.1.3.1. Kentleşmenin Ekonomik Nedenleri ve Sonuçları**

Günümüzde tüm dünyada yaşanan küreselleşme olgusu, yapısal sektör değişikliklerine neden olmuştur. Sanayileşme sonucu görülen tarımda makineleşme, tarımsal faaliyetlerden insan gücünü azaltmıştır. Eskiye göre daha az insan gücü gerektiren tarımsal faaliyetler, kırsal kesimde işsizliğe neden olarak, insanların kentlerde iş bulma fırsatını değerlendirmek üzere, göç etmelerine neden olmuştur.

Kentler, sanayi alanında da geniş imkanlara sahip yerler olarak düşünüldüğünden, iş bulamayan insanların kentlere göç etmesine neden olmaktadır. Ancak kentler, sadece gelişmiş sanayi ile değil, ticari faaliyetlerin yoğun olması ile de tercih edilmektedir. Tarihte kentlerin ortaya çıkışında da ticari faaliyetlerin yoğunluğu önemli roller oynamıştır.

Ekonomik faaliyetler, tarım, sanayi ve hizmet sektörü olarak üç temel sektörde sıralanmaktadır. Tarım ve madencilik sektörleri birinci grupta yer alırken, imalat sanayii ve inşaat sektörü ikinci grupta değerlendirilmektedir. Üçüncü grup olan hizmet

---

<sup>36</sup> Şahin, a.g.e., s.7.

<sup>37</sup> Halil İbrahim Aydın, Hilal Turan, "Kuramsal ve Yasal Çerçeve de Türkiye'de Kentsel Dönüşüm", Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Sayı:28, 2012, s.63.

sektörü ise oldukça kapsamlı olup, ulaştırma, turizm, ticaret, bankacılık, eğitim, sağlık ve yönetim faaliyetlerini içermektedir<sup>38</sup>. Tüm bu sektörlerin gelişme düzeyi yüksek olan yerler, kentleşme için ideal yerler olarak değerlendirilmektedir.

Kentleşme olgusunun en önemli nedenlerinden biri olan ekonomik nedenleri, kent ve kentleşme tanımlarında da çoğu kez belirtilen, tarımsal faaliyetlerin önemini yitirerek, sanayileşmenin artması, hizmet sektörünün genişlemesi ve ticari faaliyetlerin artması olarak nitelendirilebilir<sup>39</sup>.

Bireyler için kentlere göçü cazip kılan ekonomik nedenler;

- **Uzmanlaşma (İçsel Tasarruflar):** Üretim maliyetinde yaşanan azalmaya ve gelirden yaşanan artışa neden olmaktadır.
- **Tasarruflar (Dışsal Tasarruflar):** Birbirleri ile tamamlayıcılık ilişkisi içerisinde olan işletmelerde görülmektedir. Söz konusu işletmelerin birbirlerinden sağladıkları yararlar olarak ifade edilir ve kent ne kadar büyük olursa bu yararlar da o kadar büyük olur.
- **Kentleşme Tasarrufları:** Belirli bir mekanda birbirinden farklı ekonomik etkinlikler gerçekleştirilebilmektedir. Söz konusu farklı ekonomik etkinlikleri gerçekleştiren birimlerin belirli bir mekanda olması nedeniyle de altyapının gelişmesi, araştırma ve eğitim olanakları gibi çeşitli yararlar sağlanmaktadır.
- **Üretim faktörlerine daha kolay ulaşabilme:** Kentler diğer yerlere göre üretim faktörlerine daha kolay ulaşabilme imkanına sahiptirler. Çok sayıda nitelikli işgücünün rahatlıkla bulunabileceği gibi, kişi başına gelirden, diğer yerlere göre daha yüksektir.
- **Sosyal Faydalar:** Kentte yaşayan bireyler ve işletmeler, kırsal kesime göre bulunabilmesi daha zor olan mal ve hizmetleri kolaylıkla bulmakta ve erişim imkanları daha mümkün olmaktadır.

---

<sup>38</sup> İsmet Kılınçaslan, **Kent Ekonomisi**, İstanbul, Ninova Yayınları., 2010, s.71.

<sup>39</sup> Şahin, a.g.e., s.66.

şeklinde sıralanmaktadır<sup>40</sup>.

### 1.1.3.2. Kentleşmenin Teknolojik Nedenleri ve Sonuçları

Kentleşmenin teknolojik nedenleri denildiğinde, bir sanayi dalında kullanılan üretim yöntemlerini, bu kapsamda kullanılan araç, gereç ve aletleri, bunların üretilmesinden tüketilmesine kadar olan tüm aşamalarında bilgiye olan ihtiyacın artması kastedilmektedir. Ayrıca insanların etrafındaki maddi dünyayı değiştirmek ve dönüştürmek amaçlarıyla ortaya çıkardığı değişimlerin de kentleşmeye neden olduğu belirtilmektedir<sup>41</sup>.

Teknoloji, “Bir sanayi dalı ile ilgili yapım yöntemlerini, kullanılan araç, gereç ve aletleri, bunların kullanım biçimlerini kapsayan uygulama bilgisi, uygulamayı bilimi” olarak tanımlanmaktadır<sup>42</sup>. İktisadi açıdan bakıldığında ise; “Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılan araç ve yöntemlere ilişkin bilgi bütünü” olarak tanımlanmaktadır<sup>43</sup>.

Tanımlarda dikkati çeken nokta, bilginin ana unsur olmasıdır. Sanayileşme devriminden sonra tüm dünyada yaygınlaşan teknoloji, günümüzün “bilgi çağı”nda daha da ilerleyerek, hayatımızın her noktasında mutlaka yer almaktadır.

20’nci yüzyılın ikinci yarısında, teknolojik gelişmelerin şimdiye dek görülmemiş boyutta arttığı, ülkelerin tek bir ülkeymişçesine bilgi ve haberleşme alanında birleştiği ve ekonomik büyüme oranlarının hızla yükseldiği bir dönem yaşanmaya başlanmıştır. Dünyada hemen hemen bütün ülkelerde küreselleşme olgusu yoğun bir şekilde yaşanmaktadır. Küreselleşme ile gelişen bilgi ve iletişim teknolojileri nedeniyle, ekonomik, siyasi, yönetim, sosyal yapı, kültür gibi birçok alanda küreselleşmenin etkileri görülmektedir.

---

<sup>40</sup> Ertürk ve Sam, **a.g.e.**, s.20.

<sup>41</sup> Şahin, **a.g.e.**, s.68.

<sup>42</sup> Türk Dil Kurumu (TDK), “Teknoloji Nedir?”, Genel Türkçe Sözlük, (Çevrimiçi), [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86\\_68317180](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86_68317180), 12 Aralık 2014.

<sup>43</sup> Türk Dil Kurumu (TDK), “Teknoloji Nedir?”, İktisat Terimleri Sözlüğü, (Çevrimiçi), [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86\\_68317180](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86_68317180), 12 Aralık 2014.

Teknolojinin gelişmesi kentleşmeye olumlu anlamda katkılar sağlamıştır. Ulaşım ağlarının gelişmesi, haberleşmelerin artması, karayolu, havayolu, trenyolu gibi ağların artması, telefonun, internetin hayatımızdaki önemi gibi unsurlar kentleşmenin temel nedenleridir ve kentleşmenin artmasında da katkıları oldukça fazladır.

Artan teknolojik ağlarla, insanlar birbirlerinden daha fazla haberdar olmakta, bir yerden bir yere ulaşmak daha kolay olmaktadır. Bu nedenle, halinden ve koşullarından memnun olmayan kişiler, kolaylıkla yer değiştirebilmekte, kentleşmenin ekonomik nedenlerinde de belirtilen, diğer yörelere göre daha gelişmiş olan kentlerin ekonomik açıdan daha iyi olduğu düşünülerek, kentlere göç edilmektedir.

### **1.1.3.3. Kentleşmenin Siyasal Nedenleri ve Sonuçları**

Kentleşmenin en önemli nedenlerinden birisi de siyasal nedenlerdir. Çeşitli nedenler ile gerçekleştirilen siyasal kararlar, yönetim yapısının özellikleri, hukuk kurumlarının bazıları ve uluslararası ilişkiler kentleşmenin artmasına neden olan özellikler olarak sayılmaktadır<sup>44</sup>. Bu kapsamda yapılan değişikliklerle bir yöre kent haline getirilebilir.

Modern hayatta hemen hemen her şeyin arkasında siyasal nedenler vardır. Kentleşmenin siyasal nedenleri de, siyasi iktidarın aldığı kararların sonucu olarak kentleşmede meydana gelen değişiklikler olarak incelenmektedir. Bu kapsamda, örnek olarak, bir şehrin siyasi otoriteler tarafından başkent haline getirilmesi, o şehrin kentleşmesinde ana neden olmaktadır<sup>45</sup>. Kentleşmenin ana unsurları ise, daha sonrasında “örneğin üniversite veya devlet hastanesi açmak” gibi sosyal yatırımlarla bölgesel gelişme sağlanarak gerçekleştirilmektedir.

Dünyada birçok ülkede yönetsel ve hukuki yapının özellikleri, uluslararası ilişkiler gibi faktörler kentleşme üzerinde etkili olmaktadır. Örneğin İngiltere’de Yeni

---

<sup>44</sup> Erkan, a.g.e., s.76.

<sup>45</sup> Şahin, a.g.e., s.67.

Kentler Kanunu 1946 yılında çıkartıldığında bu ülkedeki kentleşme hareketlerinde etkili olduğu dile getirilmektedir<sup>46</sup>. Benzer şekilde Osmanlı Devleti'nde de 14üncü ve 15inci yüzyıllarda hem siyasi hem hukuksal hem de idari anlamda oluşturulan yapılar ile bazı bölgeler kentsel özellikler kazanmaya başlamıştır<sup>47</sup>.

#### **1.1.3.4. Kentleşmenin Sosyal Nedenleri ve Sonuçları**

Kentleşmeye neden olan bir diğer unsur da bireysel veya toplum olarak meydana gelen değişimlerin kentleşme üzerindeki etkileridir. Bazı toplumsal sorunlar, kentleşmeye neden olmaktadır. Yaşanan iç savaşlar, kültürel özellikler ve benzeri durumlar nedeniyle kırsaldan kente göçler hızlanmaktadır.

Kentleşmenin sosyal nedenleri halihazırda çok tartışılan konular arasında yer almaktadır. Kırsal ve kentsel yaşam arasında gözlenen fark, yaşam düzeyi ve biçim olarak düşünüldüğünde, bireyler için kentler cazip konuma gelmektedir. Aynı zamanda, kentlerin sahip olduğu toplumsal, kültürel imkanlar, sağladığı hizmetler kırsal yaşamda bulunmadığından, yine kentlerin sağladığı eğitim, sağlık gibi imkanlar kentin kırsal kesime göre daha yaşanılabilir bir yer olma özelliği barındırmaktadır<sup>48</sup>.

Kentleşme sürecinde özellikle 20'nci yüzyılın sonlarında gelişen iletişim ve ulaşım altyapısı ile kentlerin daha cazip yerler olduğu bilincinin yayılmasında etken olmuştur. Kentlerin cezbedici olanakları gelecekte de bireyler için çekim alanı olarak önemini korumayı sürdüreceği dile getirilmektedir<sup>49</sup>.

Kentleşmenin genel nedenleri; kentlerde yaşayan insanların sayılarının artması, kentte var olan üretim tarzının tarımdan, sanayi ve hizmet sektörüne kayması, kentlerde yaşayan insanların farklı kültürel özelliklere sahip olması olarak sıralanmaktadır. Bu açıdan, kentleşmenin nedenlerinin hepsini kapsayan en genel nedeni de daha iyi bir yaşama sahip olmak isteğidir<sup>50</sup>.

---

<sup>46</sup> Ertürk ve Sam, **a.g.e.**, s.21.

<sup>47</sup> Erkan, **a.g.e.**, s.76.

<sup>48</sup> Ertürk ve Sam, **a.g.e.**, s.21.

<sup>49</sup> Erkan, **a.g.e.**, s.78.

<sup>50</sup> Şahin, **a.g.e.**, s.66.

#### 1.1.4. Kentleşme Süreçleri

Toplumsal, ekonomik ve siyasal alanlarda sürekli değişim ve dönüşümler yaşanmaktadır. Fordist üretim tarzından post-fordist üretime, sanayi toplumundan bilgi toplumuna, moderniteden post-moderniteye doğru sürekli değişim ve dönüşümler yaşanmaktadır. Tüm bu değişimler yaşamın her alanına yansıdığı gibi kent ve kentleşme olgularına da yansımaktadır. Fordizm oluşturduğu standartlaştırıcı kitlesel üretiminin kente yansması ile, postfordizmin esnekliği de kentte kendi mekan ve yaşam tarzlarını oluşturmuştur. Aynı şekilde modernizm ve postmodernizm de kent olgularını kendi standartları ölçüsünde değiştirmiştir. Modernizmde kent sanayiden, postmodernizmde ise bilişim-teknolojiden önemli ölçüde etkilenmektedir<sup>51</sup>.

Küreselleşme olgusunun kentleşme sürecindeki etkisi oldukça fazladır. Küresel anlamda düşünüldüğünde, üretim sürecinin coğrafi olarak yer değiştirmesi ile üretim ilişkilerinin değişmesi bu durumun en önemli nedenleri arasındadır. Teknolojinin gelişmesine ve geleneksel ağır sanayiye dayanan üretim yapısının dönüşmesine neden olmuştur. 1970’li yıllarda gelişme gösteren bilgi teknolojisi ile post-fordist üretim tarzı sanayileri mekânsal olarak değişim göstermiştir. Aynı zamanda ekonomik ilişkilerde uluslararası anlamda serbestliğin artmış olması, mal, hizmet ve paranın serbest bir şekilde dolaşımının hızlanması da bu sürecin gelişmesinde etken olmuştur. Sanayinin geleneksel anlamdaki üretiminin değişmesi de ‘kentleşme eşittir sanayileşme’ önermesinin ortaya atılmasına ve kent yazınlarının kavramlarının farklılaşmasına neden olmuştur<sup>52</sup>.

20’nci yüzyılın başlarında, dünya nüfusunun yalnızca onda birinin kentlerde yaşadığı bilinmektedir. 1980’li yıllarda bu durum değişerek, genel nüfus oranı içerisinde kentlerde yaşayanların oranı artmıştır. Bu oran günümüzde neredeyse yeryüzündeki üç kişiden biri denilecek seviyeye ulaşmıştır. Dolayısıyla kentleşme

---

<sup>51</sup> Kaypak, “Modernizmden Postmodernizme Değişen Kentleşme”, s.92.

<sup>52</sup> İrfan Kaygalak, Şevket Işık, “Kentleşmenin Yeni Ekonomik Boyutları”, **Ege Coğrafya Dergisi** Sayı:16, 2007, s.26.

olgusu, tıpkı küreselleşme gibi 20'nci yüzyıla damgasını vurmuştur. Aynı zamanda kentleşme olgusu, gelişmiş ülkelerin bir özelliği olmaktan öteye gitmiştir<sup>53</sup>.

**Tablo 1-1 : Dünya Toplam Nüfusu Verileri ve Kent Nüfusu Oranları**

Yıl	Dünya toplam nüfusu (Bin)	Dünya Kent Nüfusu (%)	Gelişmiş Ülkeler (%)	Gelişmekte olan Ülkeler (%)	Az gelişmiş Ülkeler (%)
1950	2.535.093	29,1	52,5	17,9	7,4
1960	3.031.931	32,9	58,6	21,7	9,5
1970	3.698.676	36,0	64,7	25,2	13,0
1980	4.451.470	39,2	69,2	29,5	17,5
1990	5.294.879	43,2	71,8	35,2	20,9
2000	6.124.123	47,1	73,9	40,5	25,2
2005	6.514.751	49,2	74,9	43,2	27,7
2010	6.906.558	51,3	76,1	45,9	30,5
2020	7.667.090	55,9	78,7	51,4	36,5
2030	8.317.707	60,8	81,7	57,1	43,3

**Kaynak:** İrfan Kaygalak, Şevket Işık, "Kentleşmenin Yeni Ekonomik Boyutları", *Ege Coğrafya Dergisi*, 16(2007), s.21.

Tablo 1-1'de dünya toplam nüfusu verileri ve kent nüfusu oranları 1950'li yıllardan itibaren yer almaktadır. Bu kapsamda gelişmiş ülkelerde, gelişmekte olan ülkelerde ve az gelişmiş ülkelerde kentleşme oranları 1950'li yıllardan bu yana artış göstermiştir. Gelecekte de artış göstermesi muhtemel görünmektedir. Aynı zamanda dünya toplam nüfusu da 1950'li yıllardan günümüze dek artış yaşamıştır.

#### **1.1.4.1. Kapitalist Ülkelerde Kentleşme**

Kapitalizm, üretim araçlarının genel olarak bireylerin sahibinde olduğu ve kar sağlamak amacıyla üretim yapıldığı bir ekonomik sistemdir. Bu kapsamda kapitalist özellikler toplumun diğer unsurlarına da yansımaktadır. Kapitalist toplumların özellikleri, kapitalist kentlerin özellikleri ile benzer unsurlar göstermektedir. Toprak sahipliğinin kamunun değil bireylerin elinde olması, kentlerin imarında ve planlanmasında yüksek gelirli kesimlerin söz sahibi olmasına neden olmaktadır. Gelişmiş kapitalist ülkelerin kentleri, modern sanayinin bulunduğu kentlerdir.

<sup>53</sup> Huot, vd, a.g.e., s.11.

Amerika, İngiltere ve Japonya'nın büyük sanayi bölgelerine, sanayileşme sonrası kentler tanımlaması yapılmaktadır<sup>54</sup>.

İkinci Dünya Savaşı yıllarından 1970 yılının sonlarına kadar olan süreçte, gelişmiş ve az gelişmiş ülkelerde kentsel gelişmenin emeğin yeniden üretimi sorunu ile ilgilendiği belirtilmektedir. Gelişmiş ülkelerde bu yıllarda devletin yoğun müdahalesi bulunmaktadır. Az gelişmiş ülkelerde ise yerel topluluklar bu süreci yürütmüşlerdir. 1980 sonrası dönemde ise, kent için emeğin yeniden üretimin ön plana çıkarıldığı kentleşme deneyimleri, hakim hale gelen neo-liberal politikalar ile son bulmuştur. Bunun en önemli nedenlerinin ise Keynesçi ve ithal ikameci gelişme stratejilerinin 1970'li yıllar süresinde yaşadığı sıkıntılar olduğu belirtilmektedir<sup>55</sup>.

Kapitalist toplumlarda denetim ve planlama, kentleşmenin sonuçlarına göre yapılmaktadır. Ekonomik ve toplumsal gelişmenin bir plana bağlanmamış olması nedeniyle köyden kente olan göçlerin belirli bir plan çerçevesinde ele alınma imkanı bulunmamaktadır. Bu nedenle, ülkenin bir ya da birkaç kenti aşırı derecede büyüyerek dev kent özelliği edinmektedir. Kentleşme hareketi bu şekilde büyük kentlerin bulunduğu ve genellikle gelişmiş olan bölgelere yönelmektedir. Düzensiz kentleşme, bölgeler arasındaki var olan dengesizlerin çoğalmasına neden olmaktadır<sup>56</sup>.

19'uncu yüzyılda yaşanan sanayi devrimi ile kentsel nüfus artmaya başlamıştır. Artan kentsel nüfus ile kentlerde konut sorunları yaşanmaya başlanmıştır. Artan konut sorununa ilişkin Avrupa ülkelerinde devlet alt gelir grupları için sosyal konut üretimine başlamıştır. 20'nci yüzyılda ise söz konusu sosyal konut üretimi bir devlet politikası haline gelmeye başlamıştır. Devlet sosyal konut üretimini sayıca fazlaştırmamanın yanı sıra, modernist bir bakış açısına da sahip olmaya başlamıştır. Bu kapsamda, oluşturulan sosyal konutlara niteliksel bir standart getirilerek, yaşam kalitesinin de artırılması hedeflenmiştir<sup>57</sup>.

---

<sup>54</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.86.

<sup>55</sup> H. Tarık Şengül, "Kapitalist Kentleşme Dinamikleri, Küreselleşme ve Türkiye Kentleri", **Adana Kent Sorunları Sempozyumu/24**, TMMOB Yayını, 2008, s.284.

<sup>56</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.88.

<sup>57</sup> Oya Akın, Dilek Özdemir, "Konut Üretim Sürecinde Türkiye ve Avrupa Birliği Üzerine Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme ve TOKİ Uygulamaları", **Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat**,

Kapitalist ülkeler, hem konut hem de bölgesel dengesizlik konularında yaşanan sorunları klasik ekonominin mikro ekonomik çözümlerini uygulayarak aşmak istemektedir. Kapitalist sistemin doğasından kaynaklanan sorunların çözümü toplumsal adaletin mekan kavramında sağlanmasına çalışmakla olmaktadır. Bu amaçla, bu sistemlerde, kentlerle kentler, kentlerle köyler ve bölgeler arasındaki farklılıkların giderilmesinde devletin ekonomik ve toplumsal yaşama karışması sağlanarak oluşan gelir dağılımını düzenlemesi gerekmektedir. Bu süreçte her kent ya da köyün nüfusunun ihtiyaçlarına göre karşılanması oldukça önemlidir. Özellikle en az üstünlüğe sahip olan kent, köy ve bölgelerin söz konusu dağılımdan en fazla yararlanması sağlanmaya çalışılmaktadır<sup>58</sup>.

Dünyadaki konut politikalarında yaşanan gelişmelere bakıldığında, 1992 yılında Rio’da düzenlenen “Dünya Çevre ve Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi” dikkati çekmektedir. Bu Zirve’de dünyada o yıllarda yaygınlaşan “sürdürülebilir kalkınma ve çevre” eksenli politikalar ile konut alanında önemli saptamalarda bulunulmuştur. Aynı tarihlerde kabul edilen “Avrupa Kentsel Şartı” ile mevcut konut arzının iyileştirilmesi öngörülerek, daha kolay satın alınabilir ve yeterli konut arzının sağlanması hususlarında hedefler ortaya konulmuştur. 1996 yılında gerçekleştirilen Habitat Zirvesi-İstanbul’da ise birkaç husus üzerinde durulmuştur. Bunlar, bütün vatandaşlara yeterli barınma imkanı sağlanması, sürdürülebilir kentler oluşturulması, piyasa mekanizmalarının “satın alınabilir” konut arzını artırmak üzere etkinleştirilmesi ve çalıştırılması, arsa ve kredi imkanlarında sıkıntı yaşayanların belirlenmesi ve ön plana alınması, hükümetlerin ve uluslararası kuruluşların barınma konusundaki rolüdür. 2000 yılında ise, özellikle gecekondualarda yaşayan halkın ihtiyaçlarının karşılanması ve yaşam alanlarının iyileştirilmesi hususunda hedefler içeren “Bin Yıl Kalkınma Hedefleri” kabul edilmiştir. 2005 yılında Avrupa Birliği ülkelerinin ilgili Bakanlarınca imzalanan Bristol Mutabakatı’nda da sürdürülebilir yerleşmeler; canlı, iyi altyapı ile

---

**Uygulama, Avrupa Deneyi ve İstanbul Uygulamaları**, Der:Dilek Özdemir, Ankara, Nobel Yayınları., 2010, s.285.

<sup>58</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.89.

desteklenmiş, çevreye duyarlı, iyi yönetilen ve iyi inşa edilmiş yerleşmeler olarak tanımlanmıştır<sup>59</sup>.

### 1.1.4.2. Sosyalist Ülkelerde Kentleşme

Sosyalist düşüncenin temelleri Marx, Engels ve Lenin tarafından atılmıştır. Sosyalist kurama göre, toplumla mekan, yani kentleşmenin ilişkisinin tarihsel bir gelişmenin sonucu olarak ortaya çıkmış olan belli bir üretim biçimi örgütlenmesinin özelliği olduğu dile getirilmektedir. Sosyalizme göre temel öge üretim araçlarının özel sahiplenmeye konu olmamasıdır. Bu kapsamda, üretim araçları kamuya mal edilmiş olup, devletin aracılığıyla eşit bir şekilde dağıtılmaktadır<sup>60</sup>.

Eski Sovyetler Birliği'nde Stalin döneminde sosyalist kentlerin kendilerine özgü özelliklerinin, karakterlerinin bulunması gerektiği düşünülmektedir. Aynı zamanda kentlerin, diğer sosyalist olmayan kentlerden ayrı özelliklere sahip olması gerektiği düşüncesi de bulunmaktadır. Aynı düşünce yapısı Sovyetler Birliği'nde olduğu kadar, Çekoslovaklar, Macarlar, Polonyalılar da bulunmaktadır. Onlar da Marksizmin ve Leninizmin düşünce yapısına göre kentlerin geliştirilmesinin nasıl olacağını saptamaya çalışmışlardır<sup>61</sup>.

Sosyalizmde, yaşanan hızlı sanayileşme sonucunda kentleşme yaygınlaşmıştır. Sosyalist kentler arasındaki ayrımlar, geçirdikleri gelişimin süresini uzunluğu ya da kısalığından belli olmaktadır. Kentler arasında nitel ayrımlar yoktur<sup>62</sup>.

Eski Sovyetler Birliği'nde 1917 devriminden günümüze 900'den fazla yeni kent kurulmuştur. Bu kentlerin kurulmasındaki asıl amaç, büyük demir ve çelik fabrikalarında ya da başka sanayi kuruluşlarında çalışan işçilerin yerleştirileceği

---

<sup>59</sup> Sema Bayazıt, "Konut Sorununun Çözümünde Farklı Yaklaşımlar:Konut Politikaları", **2011 Konut Kurultayı Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm Doğal Afetlere Hazırlıklı Bir Türkiye İçin Kentsel Dönüşüm Seferberliği**, Ankara, TOKİ Yayınları, 2012, s. 50.

<sup>60</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.90.

<sup>61</sup> A.e.

<sup>62</sup> A.e.

yerlerin oluşturulması, ilgili bölgenin yakınlarındaki yerlerde yığılmaların azaltılması ve bölgesel gelişmenin sağlanması olarak belirtilmektedir<sup>63</sup>.

Küreselleşme, 20'nci yüzyılın son yıllarında oldukça yaygınlaşmıştır. Toplumların ekonomik, toplumsal, siyasal ve kültürel yaşamını da etkiler bir şekil almıştır. Küreselleşme, kapitalizmin bir yaşam biçimi halini alması ve uluslararası sermayenin yeryüzündeki egemenliğini güçlendirmesine de neden olmuştur. Aslında bağlantılı olarak birbirlerini etkilemişlerdir. 1980'lerde Sovyetler Birliği'nin dağılması ile komünist birlikler art arda yıkılarak, küreselleşmenin de artmasına neden olmuşlardır. Dünya ticaretinin liberalleşmesi nedeniyle çevre ve kentler derinden etkilenmişlerdir<sup>64</sup>. Kentleşmenin ana unsurlarından olan ticaretin yaygınlaşması da sosyalist ülkelerde de kapitalist kentleşmenin hızlanmasına neden olmuştur.

### 1.1.4.3. Türkiye'de Kentleşme

Türkiye Cumhuriyeti 600 yıl süren Osmanlı İmparatorluğu'nun sonrasında kurulmuştur. Bu nedenle Osmanlı İmparatorluğu'nun bazı niteliklerini yapısında taşımaktadır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde kent olgusu daha çok "İslam Kenti" olarak nitelendirilmektedir. Bu durum Osmanlı Devleti'nin İslami yönünün ağır basmasından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle kentin mekânsal yapısının belirlenmesinde İslam Dini oldukça önemli bir yer edinmiştir<sup>65</sup>.

Ülkemizde uzun yıllar hüküm süren Osmanlı İmparatorluğu'nun ardından, toplumsal yaşamın ilk reformları sayılan Cumhuriyetin kuruluşundan itibaren kentleşme süreci etkilenmeye başlamıştır. Türkiye'deki kentleşme olgusu toplumsal ve ekonomik yapının en önemli öğelerinden birisidir. Diğer kentleşme süreçlerinden farklı olarak, sanayileşme ve tarımsal gelişmelerden değil, aynı zamanda toplumsal değişimler de kentleşmenin gelişmesi açısından etkili olmuştur<sup>66</sup>.

---

<sup>63</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.90.

<sup>64</sup> **A.e.**, s.57.

<sup>65</sup> Erkan, **a.g.e.**, s.85.

<sup>66</sup> **A.e.**, s.86.

Cumhuriyet'in kuruluşu ve sonrasındaki yıllarda yaşanan gelişmeler neticesinde, öncelikle Ankara'da değişiklikler gerçekleşmeye başlamıştır. Cumhuriyetin başkenti seçilen Ankara için Alman bir mimara imar planı hazırlanmıştır. Söz konusu imar planı, kentsel gelişim uygulamaları, kamu binaları, sosyal ve teknik altyapı tesislerinin inşaatını içermektedir. Bu tesislerin inşaatları ile sosyo-ekonomik, toplumsal ve kültürel yaşam canlandırılmış olup, bahsi geçen durum Türkiye'nin diğer illerini de etkilemiştir<sup>67</sup>.

Cumhuriyetin kuruluşundan sonra birçok alanda değişiklikler gerçekleştirilmiştir. Söz konusu değişimler, imar, planlama ve taşınmaz mülkiyeti konularında da yaşanmış olup, bu alanlarda önemli hukuksal değişimler yapılmıştır. Ancak tüm bu düzenlemelere rağmen, o dönemlerde, ülkemizde kentleşme özelliği gösteren iller Ankara, İstanbul ve İzmir illeriyle sınırlı kalmıştır. Türkiye'de Cumhuriyetin kuruluşundan 1950'li yıllara kadar kentlerde yaşayan nüfus oranı önemli değişimler göstermemiştir<sup>68</sup>.

**Tablo 1-2 : Türkiye Nüfus Verileri ve Nüfus Artış Hızları**

Yıl	Nüfus	Yıllık Artış (%)	Yıl	Nüfus	Yıllık Artış (%)
1927	13.648.987	-	1990	56.473.653	2,29
1935	16.158.567	2,29	2000	67.804.543	2,00
1940	17.821.543	2,05	2007	70.586.256	0,58
1945	18.790.987	1,08	2008	71.517.100	1,31
1950	20.947.155	2,29	2009	72.561.312	1,48
1955	24.065.543	2,97	2010	73.722.988	1,60
1960	27.755.532	3,06	2011	74.724.269	1,35
1965	31.391.651	2,62	2012	75.627.384	1,20
1970	35.605.653	2,68	2013	76.667.864	1,37
1975	40.348.789	2,66	2014	77.695.904	1,34
1980	44.737.321	2,17	2015	78.741.053	1,34
1985	50.664.654	2,64			

**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumu Nüfus Verileri'nden derlenmiştir.

<sup>67</sup> Erdal Köktürk, Erol Köktürk, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi", **11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2-6 Nisan 2007, s.4.

<sup>68</sup> A.e., s.4-5.

Tablo 1-2’de 1927 yılından itibaren yıllara göre ve son açıklanan veriler dahilinde Türkiye’de yaşayan nüfus ve yıllık nüfus artış hızı gösterilmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 yılı sonuçlarına göre Türkiye’nin nüfusu 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 78 milyon 741 bin 53 kişi olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi artmış bulunmaktadır. Cumhuriyet’in kurulduğu 1923 yılından sonra ilk nüfus sayımı 1927 yılında yapılmıştır. Ülkemizin nüfusu, nüfus artış hızının en yüksek seviyeye ulaştığı 1955 yılında 24 milyona, 1960’lı yılların başında ise 1927 yılındaki orana göre 2 kat artarak 28 milyona ulaşmıştır. Nüfus artış hızı daha sonraki yıllarda azalmaya başlayarak, 1990 yıllara kadar nüfus artışı %2’nin üzerinde gerçekleşmiştir. 2000 yılı ve sonraki yıllarda ise nüfus artış hızı azalmıştır. 1960’lardan itibaren azalmaya başlayan nüfus artışı, 1990 yılında 56 milyona ulaşarak 1960 yılının iki katına ulaşmıştır. 2000’li yılların sonunda 72 milyona ulaşan nüfus büyüklüğü, 2023 yılında Cumhuriyet’in 100’üncü yılında ise 82,3 milyona ulaşması beklenmektedir<sup>69</sup>.

Cumhuriyetin ilanından günümüze kadar geçen süreçte, ülkemizde kentleşme oranı hızlı bir şekilde artmıştır. Türkiye’nin nüfusu Cumhuriyetin ilk yıllarında gösterdiği kırsal nüfus özellikleri, kentsel bir nüfus olmaya doğru dönüşüm gerçekleştirmiştir. 1927 yılında 3 milyon kişi kentlerde yaşarken 2012 yılında bu rakam 58 milyona yükselmiştir. 1927 yılında her 10 kişiden 8 kişinin kırsal yerleşim yerlerinde yaşadığı verilerden anlaşılmaktadır. Günümüzde ise her 10 kişiden 8 kişisi kentsel yerleşim yerlerinde yaşamaktadır<sup>70</sup>.

Cumhuriyetin kuruluşundan 1950’li yıllara kadar kentsel yerleşim yerlerinde yaşayan nüfusun oranında fazla değişim görülmemektedir. Nüfusun yaklaşık %75’i kırsal kesimde, %25’i de kentlerde yaşamaktadır. Türkiye’de kentleşme süreci özellikle 1950’li yıllardan sonra gelişmeye başlamıştır. Ancak bu gelişme aşamalarını da hazırlayan bir takım süreçlere dikkat etmek gerekmektedir. Bunlardan en önemlisi

---

<sup>69</sup> Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi”, (Çevrimiçi), [http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do?metod=search&araType=hb\\_x](http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do?metod=search&araType=hb_x), 28 Ocak 2016.

<sup>70</sup> Erdoğan Bayraktar, **Gecekondu ve Kentsel Yenileme**, Ankara, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, 2006, s.101.

Cumhuriyet'in ilanı, diğeri ise İkinci Dünya Savaşı sonrasında diğeri ülkelerde de olduğu gibi ülkemizde de yoğun şekilde görülen sanayileşme sürecidir<sup>71</sup>. 1950'li yıllardan sonra hızlanan kentleşme olgusu, aynı zamanda, bu dönemde yürürlüğe konan yeni ekonomik-sosyal politikalarla da bağdaştırılmaktadır. Bu kapsamda ülkemizde kentleşmenin hızlanması yalnızca tarımın makineleşmesi ile değil, gerçekleştirilen toplumsal değişme süreci ile de bağlantılıdır<sup>72</sup>.

1950'li yıllardan sonra Türkiye'nin yaşadığı hızlı kentleşme ile nüfusu 500 binden fazla olan şehir sayısı 2 iken, günümüzde 40'ın üzerinde şehir bulunmaktadır. Bu süreçte Türkiye'nin kentleri, ekonomik büyümenin, ülkenin sanayileşmesinin ve ekonomik gelişmenin öncüsü konumuna gelmişlerdir<sup>73</sup>.

1950'li yıllar ile kırsal kesimden kentlere doğru, temelde çoğunlukla ekonomik faktörlerin etkili olduğu yoğun bir iç göç hareketi yaşanmıştır. Yaşanan bu iç göç hareketiyle, kentsel yerleşim yerlerinde çarpık yapılaşma ortaya çıkmıştır. Bunun sonucunda da gecekondulaşma olgusu ile karşılaşmıştır<sup>74</sup>.

Ülkemizde 1980'li yılların başından itibaren ihracata dayalı büyüme modellerini içeren liberal ekonomi politikaları uygulamaları gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Böylelikle, kentsel yerleşim alanlarında bulunan hizmet sektörü ve kentsel yerleşim alanlarının etrafındaki sanayi sektörünün işgücü ihtiyacı artmıştır. Kentsel yerleşim alanlarına göç eden kırsal nüfusun doğurganlık oranları ile bu bölgelerin nüfusunun payının artmasına da katkı sağlamıştır. Bu kapsamda ülkemizdeki kentleşme olgusu daha çok kırsal alanlardan kentsel alanlara yaşanan iç göçün nedeniyle oluşmuştur<sup>75</sup>.

---

<sup>71</sup> Bayraktar, a.g.e., s.101.

<sup>72</sup> Erkan, a.g.e., s.87.

<sup>73</sup> Türkiye Habitat III Ulusal Raporu, (Çevrimiçi), [http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR\\_TURKCE.pdf](http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR_TURKCE.pdf), 19 Aralık 2016.

<sup>74</sup> İsmet Koç, Mehmet Ali Eryurt, Tuğba Adalı, Pelin Seçkiner, "Türkiye'nin Demografik Dönüşümü", Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü, (Çevrimiçi), [http://www.hips.hacettepe.edu.tr/TurkiyeninDemografikDonusumu\\_220410.pdf](http://www.hips.hacettepe.edu.tr/TurkiyeninDemografikDonusumu_220410.pdf), 07 Kasım 2016.

<sup>75</sup> İsmet Koç, Mehmet Ali Eryurt, Tuğba Adalı, Pelin Seçkiner, "Türkiye'nin Demografik Dönüşümü", Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü, (Çevrimiçi), [http://www.hips.hacettepe.edu.tr/TurkiyeninDemografikDonusumu\\_220410.pdf](http://www.hips.hacettepe.edu.tr/TurkiyeninDemografikDonusumu_220410.pdf), 07 Kasım 2016.

**Tablo 1-3 : Yıllara Göre İl Nüfusları \***

İl	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Adana	2.062.226	2.085.225	2.108.805	2.125.635	2.149.260	2.165.595	2.183.167
Ankara	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
Antalya	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456
Diyarbakır	1.515.011	1.528.958	1.570.943	1.592.167	1.607.437	1.635.048	1.654.196
Gaziantep	1.653.670	1.700.763	1.753.596	1.799.558	1.844.438	1.889.466	1.931.836
İstanbul	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
İzmir	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
Konya	1.992.675	2.013.845	2.038.555	2.052.281	2.079.225	2.108.808	2.130.544
Trabzon	765.127	763.714	757.353	757.898	758.237	766.782	768.417
Şanlıurfa	1.613.737	1.663.371	1.716.254	1.762.075	1.801.980	1.845.667	1.892.320
Zonguldak	619.812	619.703	612.406	606.527	601.567	598.796	595.907

**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumundan derlenmiştir.

\*Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları

Tablo 1-3’de Türkiye’nin belli başlı büyük illerinin yıllara göre nüfusları yer almaktadır. Bu kapsamda tablodan görüleceği üzere, Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul’da nüfus 14 milyon 657 bin 434 kişi olarak belirlenmiştir. Bu verilere göre ikinci sırada Ankara, %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) bulunmaktadır. %5,3 oranı ile İzmir 4 milyon 168 bin 415 kişi nüfusa sahiptir. Bayburt ili ise 78 bin 550 kişi nüfus ile Türkiye’nin en az nüfusuna sahip ili olarak belirlenmiştir<sup>76</sup>.

Ülkemizde kent sayısı da sürekli olarak artmaktadır. 1927’de 66 olan kent sayısı, 1950’de 102’ye, 1960’da 147’ye, 1970’de 238’e, 1980’te 320’ye, 1985’de 380’e, 1990’da 424’e ve 1997’de 453’e yükselmiştir. 2000’li yıllarda 470’i geçen kent sayısı, 2010 yılında da 528 olarak belirlenmiştir<sup>77</sup>.

Ülkemizde kentleşmenin oluşma sürecinde iç göçler oldukça önemlidir. Bu süreçte çeşitli yıllarda ve yılları etkileyen önemli gelişmelerde köyden kente göçler azalmış ya da artmıştır. Yapılan incelemelerde, Türkiye’de yapılan göçlerin en önemlileri İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana’da yoğunlaştığı görülmektedir. Yapılan göçlerin sonlanma noktaları çeşitli yönlerden de incelenmiştir. Bu bakımdan, İstanbul’da sonlanan göçlerde, Güneydoğu’dan ve Çukurova’dan gelen göçmenlerin en alt eğitim düzeyinde, İzmir ve Ankara’dan gelen göçlerin ise en üst düzeyde olduğu, Karadenizlilerin ilkokul ve lise arasında, orta eğitim düzeyinde olduğunun belirlendiği ifade edilmektedir. İş pazarına katılım düzeyleri incelendiğinde ise, İzmir ve

<sup>76</sup> Türkiye İstatistik Kurumu, “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi”, (Çevrimiçi), [http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do?metod=search&araType=hb\\_x](http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do?metod=search&araType=hb_x), 28 Ocak 2016.

<sup>77</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.62.

Ankara'dan gelenlerin teknik elemanlar, idareci, müteşebbis ve üretici hizmetler alanında, eğitim düzeyinde altsınıfı oluşturan Çukurova ve Doğu bölgesinin enformel sektörde yani tanımsız işlerde çalıştığı, Karadenizlilerin ise ağırlıklı küçük idari işlerde ve sanayide çalıştığının belirlendiği ifade edilmektedir. Güneydoğu, Doğu ve Çukurova bölgesinden gelen göçmenlerin büyük çoğunluğunun geçici iskan ve ikamet yerlerinde bulunduğu, ne kiracı ne de ev sahibi oldukları, İzmir ve Ankara'dan gelenlerin ise formel konut mülkiyet tiplerine katıldıkları belirtilmektedir. Tüm bu belirtilen hususların yeni toplumbilim ve temsil yaklaşımları bağlamında, göçmenlerin iş hayatına katılım kalıplarına, ödeme biçimlerine daha uygun ve duyarlı konut politikaları geliştirilmesi açısından imkanlar sunduğu dile getirilmektedir<sup>78</sup>.

## **1.2. Kentsel Dönüşüm : Kavramsal Çerçeve**

Kentlerin kendine özgü yapıları bulunmaktadır. Bu kapsamda her kent kendine özgü süreçler ve toplumsal dinamiklerle belirlenerek ortaya çıkmıştır. Kentleri dönüştürürken bu özelliklerin mutlaka dikkate alınması gerekmektedir. Farklı ülkelerde yapılması hedeflenen kentsel dönüşüm, farklı değişkenler dikkate alınarak gerçekleştirilmektedir.

### **1.2.1. Kentsel Yeniden Geliştirme (Urban Redevelopment)**

Kentin gelişimi ekonomik, sosyal ve çevresel gelişmelerin etkilerine cevap veren evrimsel bir süreçtir. Bir kentin mekânsal düzenlemesi genellikle toplumun ihtiyaçlarına göre yapılandırılmıştır. Dönüşüm, yeni ekonomik, sosyal ve siyasi koşullar ortaya çıktığında yeniden gelişme biçiminde gerçekleşmektedir. Bu nedenle, kentsel gelişme, kentsel evrim zincirinin bir parçası olarak düşünülmektedir. Kentsel yeniden geliştirme, eski bir yaşam alanını yeniden canlandırmaya yardımcı olan yeniden bir arazi geliştirme sürecidir. Bu süreç genellikle eski yapıların yıkılmasını, işletmelerin ve kişilerin taşınmasını içermektedir. Ayrıca, hedeflenen yeniden geliştirme bölgelerine yeni kentsel tasarımlar ve yeni kavramlar getirilmektedir.

---

<sup>78</sup> Murat H. Güvenç, "Yeni Konut Politikalarına Doğru", 2011 Konut Kurultayı Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm Doğal Afetlere Hazırlıklı Bir Türkiye İçin Kentsel Dönüşüm Seferberliği, Ankara, TOKİ Yayınları, 2012, s. 48.

Kentsel yeniden gelişme, yeniden geliştirme bölgelerinin sürdürülebilirliğini artırmak ve uyumlu bir şekilde çalışmasını sağlamak için sosyal, çevresel, ekonomik ve kültürel boyutlar arasında uygun bir dengenin korunmasına da yardımcı olmaktadır<sup>79</sup>.

Kentsel yenilemenin karşılaştığı engeller nedeniyle hükümetler kentsel yeniden geliştirme kavramını ortaya çıkarmışlardır<sup>80</sup>. Kentsel yeniden geliştirme, son yıllarda hem teorik hem de ampirik ortamda kentsel sosyal bilimin ana kaygılarından biri olarak ortaya çıkmıştır. Metropol alanlardaki farklı arazi kullanımlarının, ırk ve sınıfsal ayrışma ile birçok farklı şehirden ve mekânsal formdan oluştuğu görülmektedir. Bu ayrımında, zengin ve varlıklı insanlar için ayrı bir kent saklıdır. Bir diğeri, işçi sınıfı ve orta sınıf mahallede yaşayanlardan oluşmaktadır. Diğer alanlar ticari ilgi alanlarına, eğlence alanlarına, turistlere ve tüketicilere hitap etmektedir. Diğerleri ise evsizlere, yoksullara, azınlıklara ve kentsel alt katmanlara ayrılmış olan kronik bir yıkım ve çöküşü anlatmaktadır<sup>81</sup>.

### **1.2.2. Kentsel Yeniden Sağıklaştırma-Rehabilitasyon (Urban Rehabilitation)**

Eski kent mekanlarında bozulma ve deformasyonların henüz başlaması halinde, kentin özgün niteliğini kaybetmediği durumlarda kentsel yeniden sağıklaştırma projeleri uygulanmaktadır.

Kamuya ait ve inşa edilmiş olan kentsel çevrenin mevcut binalarının yaşanabilir konutlara dönüştürülmesi ile kentsel sağıklaştırma yapılmaktadır. Bu binalarda yaşamak için onları iyileştirmek, iyi yaşam koşulları, alan işlevselliği ve

---

<sup>79</sup> Cheuk Ling Julianna, “The Effect of Urban Redevelopment on the Community: A Case Study in Kwun Tong”, **Dissertation Master of Housing Management**, The University of Hong Kong, July 2014, p.3.

<sup>80</sup> C. Theodore Koebel, **Urban Redevelopment, Displacement and the Future of the American City**, Community Affairs Office Federal Reserve Bank of Richmond, 1996, p.4.

<sup>81</sup> Kevin Fox Gotham, “Urban Redevelopment, Past and Present”, **Critical Perspectives on Urban Redevelopment**, Volume 6, p.1.

çevresel etkinlik sağlamak, yani mevcut binaları iyileştirmek, verimliliklerini artırmak gerekmektedir<sup>82</sup>.

Kentsel yeniden sağıklaştırma (rehabilitasyon)nın;

- **Basit rehabilitasyon;** Sorumluluk ve masraflarının bina sahiplerinde olan,
- **Sistemik rehabilitasyon;** Kentsel rehabilitasyonun detaylı yerel planının merkez bürosu tarafından belirlendiği, sorumluluğun belediye makamlarında olduğu, şeklinde çeşitleri bulunmaktadır<sup>83</sup>.

### 1.2.3. Kentsel Yenileme (Urban Renewal)

Kamunun bizzat ya da yardımlarıyla yapılan, yoksul semtlerin yenilenmesi, yapıların iyileştirilmesi, barınma koşullarının gözden geçirilmesi, daha iyi sosyal olanakların sağlanması amacıyla yerel plan ve programlar uyarınca, kentlerin, binaların, bölgelerin yıkılarak yeniden yapılması anlamında gerçekleştirilen politikalaradır.

Kentsel yenileme, yoksul yerlerin temizlenmesi (slum clearance) ile kalmayıp, canlandırma (rehabilitation), koruma (Conservation) ve yeniden geliştirme (redevelopment) de gerçekleştirilmektedir<sup>84</sup>.

Canlandırma, özgünlüğünü yitiren, yapı olarak dayanıklı olan ancak yapısal işlevlerinin çeşitli nedenlerle azaldığı yapılara uygulanan işlemlerdir. Büyük tarihsel, mimari ve kültürel değer taşıyan bölgeler içinde, işlevlerini genellikle yapabilen yapıların, onlarla birlikte korunmasını sağlamak için plansızlığın denetlenmesi ve aşırı nüfus birikiminin önlenmesi amacıyla koruma gerçekleştirilmektedir. Yeniden

---

<sup>82</sup> Patricia Oliveira, Luis Bragança, "Urban Rehabilitation Towards Sustainability", **Seminario Reabilitação Energetica de Edificios**, Universidade do Minho, p.130.

<sup>83</sup> Ana Virtudes, "Urban Rehabilitation: The Challenge of Town Planning in Portugal", **Architecture Civil Engineering Environment**, The Silesian University of Technology, No:4, 2010, p.34.

<sup>84</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.391.

geliştirme ise, var olan yapıların yıkılması ve kazanılan toprağın yeni kullanımlara ayrılması anlamına gelmektedir<sup>85</sup>.

#### **1.2.4. Kentsel Yeniden Canlandırma (Urban Revival-Urban Revitalization)**

Kentsel alanların, tarihi kent merkezlerinin eskiden olan canlılığını kaybetmesi sonucunda, yeniden canlılık kazanması amacıyla alınmış sosyal önlemlerdir<sup>86</sup>.

Başka bir tanımlamayla, sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel olarak çöküntü yaşanan kentsel alan parçalarının canlandırılmasıdır. Bu doğrultuda çöküntüye neden olan faktörler ortadan kaldırılmakta veya değiştirilmektedir. Bu şekilde, söz konusu alan tekrar hayata döndürülmektedir<sup>87</sup>.

#### **1.2.5. Kentsel Dönüşüm**

Kentsel yeniden canlandırma ya da soylulaştırma gibi kavramlara günümüzde kentsel dönüşüm kavramı da eklenmiştir. Kentsel dönüşüm, yerleşim bölgelerinin fiziksel, ekonomik ve sosyal refah anlamında güçlendirilmesi olarak nitelendirilmektedir<sup>88</sup>.

Kentsel dönüşüm kendiliğinden oluşan bir süreç olarak düşünülemez. Çünkü, toplumsal, ekonomik, kültürel ve siyasal boyutları da bulunmaktadır. Tüm bu amaçlarla kent parçalarının kullanım biçimine dışarıdan müdahale sonucunda gerçekleşmektedir. Gecekondu bölgeleri, çoğunluklu olarak kaçak yapıların bulunduğu alanlar, doğal afet sonucu yıkılma ihtimali yüksek alanlar, çöküntü alanları,

---

<sup>85</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.391.

<sup>86</sup> Sibel Polat, Neslihan Dostoğlu, “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine:Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, **Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi**, Cilt:12, Sayı:1, 2007, s.63.

<sup>87</sup> Pelin Pınar Özden, “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, No: 23-24, Ekim 2000-Mart 2001, s.257.

<sup>88</sup> Frank Friesecke, “The Role of Partnerships in Urban Regeneration-Similarities and Differences between Germany and United Kingdom”, **Strategic Integration of Surveying Conference**, Hong Kong, 2007, s.2.

ekonomik ömrünü doldurmuş alanlar, dönüştürme etkinliklerinin öncelikli bölgeleridir<sup>89</sup>.

Kentsel dönüşüm tanımlamalarına bakıldığında, “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bölgenin ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” tanımlaması yer almaktadır<sup>90</sup>. Bu bakımdan kentsel dönüşüm, toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak kentlerin yeniden düzenlendiği bir kavram olarak düşünülmektedir. Kentte yer alan sorunlu bölgelerin sağlıklı, estetik ve düzenli şekilde oluşturulması amacıyla yıkılması, yeniden yapılması veya canlandırılması için uygulama yapılarak kentsel dönüşüm ile gelişimin sağlanması hedeflenmektedir.

Kentsel dönüşüm, bütünleşik bir eylem olarak bir alanın, fiziksel, ekonomik, çevresel ve toplumsal koşullarının düzenli şekilde iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak nitelendirilmektedir<sup>91</sup>.

Kamu, özel sektör ve halkın işbirliği ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında, yoksul bölgelerin ıslahına, sosyal, kültürel ve yaşamsal imkanların iyileştirilmesine, ekonomik büyüme ve gelişmenin sağlanmasına, aynı zamanda nitelikli yaşam mekanları oluşturmaya öncelik verilmektedir.

### **1.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Amacı, Kapsamı**

Kentsel gelişim ve kentsel dönüşüm içerisinde birçok koşulların bulunduğu karmaşık bir yapıya sahip olan süreçlerdir. Günümüzde, kentsel gelişim ve dönüşümü etkileyen en önemli unsurlar, demografik süreçler ve ekonomik değişimlerdir<sup>92</sup>.

Literatürde kentsel dönüşüm uygulamaları birçok unsuru birlikte barındırmaktadır. Bunlar; fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel dönüşüm olarak

---

<sup>89</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.388.

<sup>90</sup> Yunus Emre Özkan, Süleyman Sidal, “Kentin Dönüşümü ve Yoksulluk”, **Eğitim Bilim Toplum Dergisi**, Sayı:24, 2010, s.34.

<sup>91</sup> Peter Roberts, “The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration”, **Urban Regeneration a Handbook**, Sage pub., Ed. By Peter Roberts, Hugh Sykes, London, 2008.

<sup>92</sup> Friesecke, **a.g.e.**, s.2.

sıralanmaktadır. Kentsel dönüşüm denildiğinde, yapı ve zemin riskleri, ulaşım ve altyapı sorunları, gecekondulaşma gibi sosyal sorunlar, yeşil alan ve donatıların yoksunluğu kriterleri de ele alınmaktadır.

Kentsel dönüşümü gerektiren unsurlar;

- Göç,
- Kentsel yoksulluk,
- Kentsel yoksunluk,
- Yasadışı ve sağlıksız yapılaşma,
- Afetler,

olarak sıralanmaktadır.

Kentsel dönüşüm, kentlerin halihazırda var olan sorunları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, bölgesel olarak ekonomik, toplumsal ve mekânsal özelliklerin incelenip, uygulanabilir bir yol haritasının oluşturulması sonucunda uygulanmalıdır.

Kentsel dönüşümün gerçekleştirilirken yapılması gerekenler;

- Kentin fiziksel ve toplumsal koşullar arasında bağlantılar kurulmalı,
- Kenti oluşturan birçok ögenin fiziksel değişim gereksinimlerini karşılamalı,
- Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmak amacıyla uygulanan başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymalı,
- Kentsel alanların, en etkin bir şekilde kullanılması için gereksiz yapılaşmaya engel olunmalı,

şeklinde sıralanmaktadır<sup>93</sup>.

Kentsel dönüşümün yalnızca bir dönüşüm eylemi olarak kalmayıp, aynı zamanda birkaç ögeyi içinde barındırmaktadır. Bunlar;

---

<sup>93</sup> Hatun Korkmaz, “Yerel Politikalarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları:Kayseri İli Örneği”, **Yerel Politikalar**, Temmuz-Aralık 2013, s.110-120.

- **Yenileme (Renewal)** : İskan düzeni ve bulunan yapıların konumu açısından, yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi imkanı olmayan bölgelerdeki ya da alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün yıkılarak yeniden inşa edilmesi,
- **Soylulaştırma (Gentrification)** : Sosyokültürel olarak bozulmuş, köhneleşmiş ve fiziksel çevresi bozulmuş bölgelerde ya da alanlarda sosyal yapının geliştirilmesi,
- **Sağlıklaştırma (Rehabilitation)** : Eskimiş olan kent dokusunun ve çöküntü bölgelerinin ya da alanlarının kısmen yenilenmesi neticesinde tekrardan kullanılma açılması,
- **Koruma (Preservation)** : Toplumun geçmiş yıllardaki sosyal ve ekonomik koşullarını ve kültürel yapısını ortaya koyan fiziksel yapısının, değişim ve gelişmeler neticesinde yok olmasının engellenmesi, kentsel dokunun çağdaş yaşam koşullarıyla bir araya getirilmesi, kültürel varlıkların toplum için fayda sağlayan ekonomik ve işlevsel olarak sağlıklaştırılması,
- **Yeniden Canlandırma (Revitalization)** : Eski canlılığını kaybetmiş kentsel bölgelerin ya da alanların alınacak olan sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazanmasını sağlamak,
- **Yeniden Geliştirme (Redevelopment)** : Ekonomik ve yapısal özellikleri bakımından iyileştirilmesine olanak olmayacak derecede kötü olan alt gelire sahip olan kişilerin ya da ailelerin konutlarının yıkılması ve bu alanların bulunduğu bölgelerin yeniden inşaa edilmesi,
- **Düzenleme (Improvement)** : Bir kentin, bir kasabanın tümünün veya bir yerleşim yerinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesinin engellenerek toplum yararına gelişmesinin biçimlendirilmesi,
- **Temizleme (Clearance)** : Alt gelire sahip olan kişilerin ya da ailelerin bulunduğu bölgelerde ya da alanlardaki konutların ve diğer yapıların sağlığa uygun olmayan niteliklerinin giderilmesi<sup>94</sup>,

---

<sup>94</sup> Muharrem Es, "Kentsel Dönüşüm", **Büyüteç**, Ankara Sanayi Odası Yayın Organı, Temmuz-Ağustos 2012, s.63.

- **Boşlukları Doldurarak Geliştirme (Infill Development)**
- **Tazeleme-Parlatma (Refurbishment)**

olarak sıralanmaktadır<sup>95</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında temel olarak;

- Kentin bölgesel dönüşümünde, halihazırda var olan toplumsal sorunları ve fiziksel koşulları arasında doğrudan bağlantılar kurulmalı,
- Kent dokusunu oluşturan sosyal, kültürel, ekonomik öğelerin zaman içerisinde sürekli gelişim ve değişim sürecinde olabileceği dikkate alınmalı,
- Kentsel dönüşüm sürecinde yapılan uygulamalarda kentsel refah ve yaşam kalitesi bir arada bulundurulacak, söz konusu unsurların gelişimine açık olunmalı,
- Ekonomik kalkınma bölgesel açıdan da önemsenmeli,
- Dönüşüm alanlarının en etkin bir şekilde planlanmasına ve gereksiz politikalardan kaçınılmasına dikkat edilmeli,

şeklinde yaklaşımlara mutlaka dikkat edilmelidir<sup>96</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında mutlaka dikkat edilmesi gereken süreçler ise;

- Toplumsal yaşam güvenliği açısından riskli bir bölge olması,
- Yapılan zemin etütlerinin riskli çıkması,
- Mülkiyet sahiplerinin talebi,
- Altyapı ve ulaşım koşullarının yetersiz olması,
- Fiziki ve sosyal koşulların yetersiz olması,
- Arsa bedellerinin yüksek ya da düşük olması,

---

<sup>95</sup> Mustafa Görün, Mustafa Kara, “Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması”, **T.C. Çanakkale On Sekiz Mart Üniversitesi Yönetim Bilimleri Dergisi**, Cilt:8, Sayı:2, 2010, s.145.

<sup>96</sup> Mehmet Ertaş, “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri”, **Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi**, Cilt:10, Sayı:1, 2011, s.3.

- Toplumsal ya da bölgesel olarak nitelikli konut ihtiyacı,

olmalıdır. Bahsi geçen sorunların bir ya da birkaçının var olması halinde kentsel dönüşüm projelerinin oluşturulması süreci başlamaktadır.

Kentsel dönüşüm geniş bir bakış açısı ile değerlendirildiğinde, olumlu özellikleri ağır basmaktadır. Ancak her uygulamada olduğu gibi, kentsel dönüşüm uygulamalarında da sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorunlardan bazıları;

- Kurumsal yapı kaynaklı,
- Yerel yönetim kaynaklı,
- Yeterli bilgiye sahip olmayan personel kaynaklı,
- Mevzuat eksikliği kaynaklı,
- Yer seçiminde yapılan yanlışlıklardan kaynaklı,
- Projelerin bilgilendirme sürecinde karşılaşılan sorunlar,
- Finansman sorunu,
- Diğer sorunlar,

olarak sıralanmaktadır. Ülkemizde inşaat sektöründe özellikle son yıllarda gözlemlenen kentsel dönüşüm projelerindeki artış ile sorunlar daha açık şekilde ortaya çıkmaktadır. Çözüm yollarının hızla üretilmesi, söz konusu projelerin başarılı olması ile doğru orantılı olacaktır.

Kentsel dönüşümde halihazırda yaşanan en büyük sorunlar, mevzuatta yaşanan sorunlar ve finansman sorunları olarak sıralanmaktadır. Mevzuatta yaşanan sıkıntılar kentsel dönüşümün siyasi etkileri kapsamında değerlendirilebilirken, finansman sorunları çeşitli politikaların üretilmesi sonucunda aşılabilecek boyuttadır.

Kentsel dönüşümün hayata geçirilmesi için bazı uygulamalar yapılmaktadır. Bu uygulamalar bir eylem planı dahilinde oluşturulmaktadır. Eylem planı, kentsel dönüşüm politikalarının ve stratejilerinin araştırılması ve yaşama geçirilmesi için gerçekleştirilmesi gereken uygulamaları içermektedir. Bu doğrultuda hazırlanan eylem planında;

- Kentsel dönüşüm projesi ve uygulama programları,
- Projenin yönetim yapısı,
- Projenin finansmanı

gibi süreçlerin ayrı ayrı değerlendirilerek uygulama aşamalarının belirlenmesi gereklidir. Kentsel dönüşüm çalışmaları bu minvalde değerlendirilerek, bahsi geçen üç konunun iç içe bulunduğu ve çok tarafların olduğu karmaşık bir düzen doğrultusunda gerçekleştirilmektedir<sup>97</sup>.

#### 1.4. Tarihsel Evrim

Kentsel dönüşüm politikaları dünya üzerinde geçmişten günümüze birçok ülke tarafından uygulanmış olup, halen uygulanmaktadır. Ülkeler tarafından dönüşüm uygulamaları genellikle savaşımlardan sonra yapılmıştır. Savaşların doğal sonucu olarak, yıkılan ve yerle bir edilen kentler, yeniden bir dönüşüm ve yapılanma içerisine girmektedirler. Aynı zamanda batılılaşma ve sanayileşme sonucu yoğun göç alan ülkelerde zamanla dönüşüm içerisinde girmektedirler.

Bu açıdan değerlendirildiğinde, dünyada ve ülkemizde kentsel dönüşüm süreçleri yapısal olarak ayrı incelenmektedir. Kentsel dönüşüm ülkelerin sosyal yapılarıyla da bağlantılı olduğundan, her bir ülkede uygulanan politikalar kentin ya da bölgenin sosyal yapısıyla da alakalı olmak durumundadır.

**Tablo 1-4 : Yıllara Göre Kentsel Dönüşüm Süreçleri**

Yıllar
1950 Yeniden İnşa (Reconstruction)
1960 Canlandırma (Revitalization)
1970 Yenileme (Renewal)
1980 Yeniden Geliştirme (Redevelopment)
1990 Yeniden Oluşum (Regeneration)

**Kaynak:** Peter Roberts, “The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration”, **Urban Regeneration a Handbook**, Ed. By Peter Roberts, Hugh Sykes, Sage pub. , London, 2008, p.14.

<sup>97</sup> Köktürk ve Köktürk, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, s.4.

Tablo 1-4’de tüm dünyada genel itibariyle kentsel dönüşüm süreçlerinin genel çerçevesi kısa bir açıklama ile gösterilmektedir. Bu kapsamda, 1950’li yıllarda genel itibariyle “Yeniden İnşa”, 1960’larda “Canlandırma”, 1970’lerde “Yenileme”, 1980’lerde “Yeniden Geliştirme” ve 1990’larda “Yeniden Oluşum” süreçlerinde kentlerin dönüşüm geçirdikleri görülmektedir.

### **1.4.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarihsel Evrimi**

Dünyada kentsel dönüşüm uygulamaları, ülkemize göre daha eski yıllara dayanmaktadır. Gelişmiş batı ülkelerinde özellikle sanayileşme ülkemize göre daha erken ortaya çıktığından, kentsel dönüşüm de bu dönemle ilişkilendirilmektedir.

Sanayi Devrimi gerçekleştikten sonra ortaya çıkan sanayi kentlerinde çevre kirliliği hızlı bir şekilde artmış, sanayi alanlarında düzensiz yapılaşmalar oluşmuş, nüfus yoğunluğu yüksek ve yaşam standartları düşük konutlar üretilmiş olup, bu konut alanlarının da yetersiz altyapı hizmetlerine sahip olması sağlıklı kentlerin oluşmasına neden olmuştur. Avrupa ülkelerinde, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin geliştirilmesi amacıyla ilk düzenlemeler kamusal alanlardaki artışla gerçekleştirilmeye çalışılmıştır. Bu çalışmalar ilk kentsel dönüşüm projeleri olarak nitelendirilmektedir<sup>98</sup>.

Birinci Dünya Savaşı’ndan sonra Avrupa’da gerçekleşen yıkım nedeniyle ortaya büyük bir kentsel çöküntü çıkmıştır. Bu kentsel çöküntünün düzenlenmesi amacıyla çözüm arayışlarına gidilmiştir. Ayrıca, Kuzey Amerika ve Avrupa’da da kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmiştir. Bu kentsel dönüşüm projeleri Amerika’da “siyahları yerinden etme hareketi” olarak düşünülmüş olup, aslında bozulmuş olan yaşam koşullarını iyileştirebilmek adına gerçekleştirilmiştir<sup>99</sup>.

---

<sup>98</sup> Fatma Ayhan, “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi”, Der:Melihşah Yasin, Cenk Şahin, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, No:2013/1, İstanbul Üniversitesi S.S.Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları., s.84.

<sup>99</sup> Hatice Selcen Seydioğulları, “Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm”, **Planlama Dergisi**, 26(1), TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2016, s.53.

Diğer bir etken ise İkinci Dünya Savaşı olarak değerlendirilmektedir. İkinci Dünya Savaşı ile yakılıp yıkılan ülkeler, mecburi bir değişim ve dönüşüm faaliyetlerine girişmişlerdir. Söz konusu kentlerin yeniden inşası, canlandırılması ve eski haline getirilmesi için yapılan uygulamalar kentsel yenileme olarak nitelendirilebileceği gibi kentsel dönüşüm olarak da düşünülmektedir<sup>100</sup>.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında Batı Avrupa ülkeleri, Almanya, Fransa, Belçika, Hollanda gibi ülkeler, yaşanan tahribatları gidermek adına çalışmalar yapmışlardır. Bu kapsamda yıkılmış olan tarihi yapılar yeniden inşa edilmiştir. Kentlerin yeniden dönüşümü adına ABD, Almanya, İngiltere ve Fransa'da ciddi çalışmalar yapılmıştır. Bu ülkelerden ABD "New Heaven" kentini yenilemek için, Almanya İkinci Dünya Savaşı ve Hitlerin sonrasında oluşan izlerini silmek için, İngiltere Sanayi Devrimi sonrasında ortaya çıkan işçi kentlerini değiştirmek için, Fransa oluşan isyanları engellemek ve kontrol etmek için kentsel dönüşüm projeleri uygulamışlardır<sup>101</sup>.

**Tablo 1-5 : Avrupa Ülkelerinde Kentsel Yenileme (Dönüşüm) nin Uluslararası Karşılaştırılması**

Ülke		Evet/Hayır
Belçika	Flanders	Evet
	Wallonia	Evet
	Brüksel	Hayır
Batı Almanya		Evet
Büyük Britanya		Evet
Fransa		Evet
Danimarka		Evet
İsveç		Evet
Norveç		Evet
Finlandiya		Evet
İsviçre		Hayır
Avusturya		Evet

**Kaynak:** Hugo Priemus, Gerard Metselaar, **Urban Renewal Policy In A European Perspective An International Comparative Analysis**, Delft University Press, 1992, p.2.

<sup>100</sup> Kaypak, "Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım", s.89.

<sup>101</sup> Seydioğulları, a.g.e., s.53.

Tablo 1-5’te Avrupa’da yer alan bazı ülkelerde kentsel yenilemenin halk tarafından nasıl kabul gördüğüne ilişkin bir araştırmanın sonuçları yer almaktadır. Bu kapsamda tablodan görüleceği üzere, belli başlı Avrupa ülkelerinde çoğunlukla kentsel dönüşüm politikaları kabul edilmiştir. İlgili tabloda listelenen ülkelerde yapılan bir anket sonucunda, ülke bazında kentsel dönüşümün analizi yapılmıştır<sup>102</sup>. Ulusal bazda yapılan kentsel dönüşümün hedefleri, motive edici özellikleri ve arka planı ülkelere göre değişmektedir<sup>103</sup>.

Avrupa’nın dünyanın en kentleşmiş bölgelerinden biri olmasının, Avrupa Birliği’nin kentsel yaşamı ve kentsel politikaları önemsemesinin nedenlerindedir. Nüfusunun yaklaşık %80’i kentsel bölgelerde yaşayan kişilerden oluşan Avrupa Birliği ülkelerinde, kentsel konular diğer konulara nazaran daha önemli bir yerde bulunmaktadır. Ayrıca, kentlerin tarih boyunca Avrupa uygarlığındaki önemi de göz ardı edilmemektedir<sup>104</sup>.

Amerika Birleşik Devletleri’nde 1930’lı yıllar kentsel dönüşümün başlangıcı olarak kabul edilmektedir. Bu tarihlerde çöküntü alanlarının temizlenmesi ve kamu konutlarının inşaatları gerçekleştirilmiştir. Gerçek anlamda kentsel dönüşüm faaliyetleri ise 1949-1962 tarihlerinde uygulanmıştır. Söz konusu uygulamalarda daha çok ‘kentsel yenileme’ yaklaşımı benimsenmiştir<sup>105</sup>.

Genel itibariyle, kentsel dönüşüm uygulamalarında, Avrupa ülkelerinde yaşanan eğilimler benzer şekilde ABD’de de yaşanmıştır. Kentsel yenileme ile başlayan dönüşüm uygulamaları, kentsel yeniden canlandırma ve koruma uygulamaları şeklinde sürerek, yeniden canlandırma (revitalization), yapıların iyileştirilmesi ve yoksul kişilerin yapılarını soylulaştırma projeleri ile devam etmiştir<sup>106</sup>.

---

<sup>102</sup> Hugo Priemus, Gerard Metselaar, **Urban Renewal Policy In A European Perspective An International Comparative Analysis**, Delft University Press, 1992, p.2.

<sup>103</sup> **A.e.**, s.13.

<sup>104</sup> Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İMSAD), **Kentsel Dönüşüm ve Finansmanı**, İstanbul, Murat Ofset Matbaacılık, Aralık 2014, s.11.

<sup>105</sup> Ayhan, **a.g.e.**, s.86.

<sup>106</sup> **A.e.**, s.87.

İngiltere’de ise, 20’nci yüzyılın ikinci yarısında, “Modernist Hareket” olarak adlandırılan, kentin sağlıklı bölümlerinin yıkılmasına, yeşil alanları daha çok içeren ve yüksek kütlelerle yeniden planlanmasına dayanan dönüşüm stratejileri uygulanmıştır. Modernist Hareket sonrasında Avrupa ülkelerinde başta Paris olmak üzere, birçok kent yıkılıp bu ilkelere uygun olarak yeniden inşa edilmiştir. Bu kentleşme politikası (slum clearance) İkinci Dünya Savaşı sırasında kesintiye uğramıştır. Ancak savaş sonrasında ekonomik kalkınmayı sağlama ve kentleri yeniden inşa etme sürecinde yeniden gündeme gelerek, özellikle 1950’li yıllarda slum adı verilen sefalet yuvalarının temizlenmesi ve tüm kentsel alanların yıkılıp yerine yeniden bir kent inşa edilmesi, yeni caddeler oluşturulması gibi düzenlemeler yapılmıştır. 1960’lı yıllarda ise bu görüşten vazgeçilerek tarihi yapıların korunması düşüncesi ağırlık kazanmıştır<sup>107</sup>.

1945-1954 yılları arasında “Slum Clearance” yılları olmuştur. Kent merkezlerinin yoğun bir şekilde 1890 ve 1920 yılları arasında inşa edilmiş depolarda yaşayan evsizler, kiracılar ve işçi sınıfı evler gelişmiş olup, harap edildiği görülmektedir. Slum denilen bu yerleri önleme çabaları ile düşük ve orta gelirli konutlaşmanın sağlanması amaçlanmış olup, bu politika başarısızlığa uğramıştır. Temizlenmiş araziler boş kalmış ya da büyük ölçekli konut projeleri geliştirilmiştir<sup>108</sup>.

1960’lı yıllarda ve 1970’li yılların başlarında, kentsel iyileştirme (urban impovement) ve kentsel yenileme (urban renewal) yöntemine önem verildiği görülmektedir. Bu dönemlerde fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki ilişkilerin doğrudan olduğu kabul edilerek, gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin kent merkezlerinin çevrelerindeki alanlar ve kenar mahallelerde uygulanmasına öncelik verilmiştir<sup>109</sup>.

1970’li yıllara kadar kentsel dönüşüm projeleri kamu kaynakları ile desteklenmiştir. Daha sonraki yıllarda ise kentsel dönüşüm projelerinin içerikleri,

---

<sup>107</sup> Ayhan, **a.g.e.**, s.84,85.

<sup>108</sup> C. Theodore Koebel, **Urban Redevelopment, Displacement and the Future of the American City**, Community Affairs Office Federal Reserve Bank of Richmond, 1996, p.4.

<sup>109</sup> Z.Müge Akkar, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, **Planlama Dergisi**, 2006/2, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, s.31.

finansmanları ve uygulamaları değişime uğramıştır. Bu değişimin en önemli nedenlerinin dünyada yaşanan ekonomik bunalımlar ve neoliberal ekonomi politikaları olduğu dile getirilmektedir<sup>110</sup>.

1980’lerde görülen kentsel dönüşüm uygulamaları ise, çöküntü alanlarında ekonomik canlandırmayı sağlamak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu yaklaşımla, kent merkezlerinde ya da merkezin yakın çevresinde kıymetli olan alanlarda işlevlerini yitirmiş olan eski fabrika alanları, liman bölgeleri, antrepolar, depo alanları gibi alanlar dönüşümün temel alanları olmuştur. Bu yaklaşım da İngiliz akademik literatüründe ‘kentlerin yeniden üretimi (urban regeneration)’ diye adlandırılmaktadır<sup>111</sup>. Bu amaçla İngiltere başta olmak üzere, Kıta Avrupası ve Kuzey Amerika’da kentsel dönüşümde öncü projeler gerçekleştirilmiştir<sup>112</sup>.

1980’li yıllardan sonra neoliberal politikaların uygulanmasıyla çeşitli aktörler kentsel dönüşümde söz sahibi olmaya başlamışlardır. Kamu, özel sektör, yerel halk ve sivil toplum kuruluşlarının dahil olduğu bu aktörler kentsel dönüşüm projelerinde ortaklıklar oluşturmuşlardır. Uluslararası bağlantıların da kullandığı bu projelerde IMF ve Dünya Bankası gibi fon sağlayıcıların da kentlerin geleceği üzerinde rol oynadıkları görülmektedir<sup>113</sup>.

1990 yılından sonra günümüze dek kentsel dönüşüm uygulamalarında en çok ‘kentsel yenileşme’ ya da ‘kentsel canlandırma(urban regeneration)’ kullanılmaktadır. Bu dönemde, kamu ve özel sektör haricinde gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin kentsel dönüşüm sürecine katkı sağlamasının önemine istinaden yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır. Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerinde etkin olduğu görülmüştür. 1980’li yıllara nazaran bu yıllarda kentsel dönüşümde kentsel alanların fiziksel ve ekonomik yönleri vurgulanmış ve dönüşümün fiziksel, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutları ile bir arada olduğu dile getirilmiştir. Kent merkezlerinin yeniden canlandırılması ve kentsel genişleme ve yayılmanın

---

<sup>110</sup> Seydioğulları, **a.g.e.**, s.53.

<sup>111</sup> Ayhan, **a.g.e.**, s.85.

<sup>112</sup> Akkar, **a.g.e.**, s.31.

<sup>113</sup> Korkmaz, **a.g.e.**, s.126.

sınırlandırılması sağlanmıştır. Kentsel alanların birçok işlevi barındırmasına ve ulaşım tekniklerinin sürdürülebilir olarak geliştirilmesine önem verilmiştir. Doğal ve tarihi mirasın korunması konusu tartışılmaya başlanmıştır<sup>114</sup>.

1980’li yıllardan günümüze kadar, Avrupa ülkelerinde ve Amerika’da kentsel dönüşüm projelerinde birçok kesim bir arada yer almaktadır. Bunlardan, devlet, sivil toplum, özel sektör ortaklıkları ağırlıklı olarak görülmektedir. Bu durumun en önemli nedeninin neoliberal ekonomik sistemin gelişmesi olduğu dile getirilmektedir. Neoliberal ekonomi politikaları ile kamu kaynakları zayıflamış, özelleştirmeler gerçekleştirilmiş ve sosyal devlet anlayışından uzaklaşmıştır<sup>115</sup>.

Dünyada gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları ağırlıklı olarak tarihi bölgelerde veya fonksiyonunu ya da işlevini kaybetmiş olan çöküntü alanlarında yeni bir planlama yapılarak gerçekleştirilmektedir. Bu uygulamalar yeniden canlandırma uygulamaları olarak yapılmaktadır. Ülkemizde ise tarihi alanlarda restorasyon ve yenileme, diğer bölgelerde ise mevcut yapıların yıkılarak yerlerine depreme dayanıklı olan binaların yapılması şeklinde uygulanmaktadır.

Kentsel dönüşüm dünyada uzun yıllardır birçok ülke tarafından uygulama alanı bulmaktadır. Dünya’da başlıca kentsel dönüşüm projeleri;

- **Dockland Projesi (İngiltere)** : Londra Limanlar Bölgesi’nde 1980’li yıllarda kamu özel sektör işbirliği ile oluşturulan en büyük dönüşüm projelerinden bir tanesidir.
- **Elephant&Castle Projesi (İngiltere)** : Londra’da yaşayan düşük gelirli grupların yaşadığı ve genel olarak kentsel yoksulluğun var olduğu bir bölgede yapılan bir projedir. Projenin temeli kamu ve özel sektör işbirliği ile yerel halkı içermektedir.
- **Paddington Projesi (İngiltere)** : Londra’nın en merkezi ve en lüks konutların bulunduğu ilçelerden birinde yapılan bu proje bölgesel geliştirme amacıyla yapılmıştır.

---

<sup>114</sup> Akkar, **a.g.e.**, s.32,33.

<sup>115</sup> Seydioğulları, **a.g.e.**, s.53.

- **Thebes Yerleşmesi Planlamaya Katılım Projesi (Yunanistan) :** Thebes bölgesinde yaşayan genellikle göçmen olan vatandaşların konut ve işsizlik sorunlarını çözmek amacıyla merkezi ve yerel yönetim işbirliği ile gerçekleştirilen bir projedir.
- **Hiroşima-Danbara Kenti Yeniden İnşaa Projesi (Japonya) :** 1945 yılında gerçekleşen savaş ile harap duruma gelen Hiroşima kenti için yapılan yeniden inşa projesi, kamu, özel sektör ve yerel halkın işbirliği ile gerçekleştirilmiştir.
- **Rio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Programı (Brezilya) :** Rio kentinin genelinde insanlar gecekondualarda yaşamaktadırlar. 1994 yılında başlatılan bu proje ile amaçlanan söz konusu gecekonduadaki insanların yaşam standartlarını yükseltmektedir. Bu proje, özel sektör, kamu ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir.
- **Bellenden Yenileşme Projesi :** Bellenden yerleşim bölgesinin geliştirilmesi ve kalkındırılması amacıyla yerel halk ve kamu işbirliği ile gerçekleştirilen bir projedir<sup>116</sup>.
- **Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya) :** Postdam Meydanı Almanya'nın başkenti Berlin'de bulunmaktadır ve savaş döneminde yerle bir olmuştur. Söz konusu meydanın kaybetmiş olduğu değeri geri kazanması amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu projede özel sektör yönetimli liderlik modeli seçilmiştir.
- **La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa) :** La Defense bölgesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinde, yüksek binaların yaygınlaştırılması, geleneksel yol dokusunun ortadan kaldırılması ve yaya ve otomobil akışını birbirinden ayrılması olarak üç temel yaklaşım bulunmaktadır. Bu proje %70 kamu, %30 özel sektör ortaklığında gerçekleştirilmiştir.
- **Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere) :** Trafalgar Meydanı'nın cazibe merkezi haline getirilmesi amacıyla yapılmıştır. Projede kamu ve özel sektör ile sivil toplum örgütleri birlikte çalışmalar gerçekleştirmiştir.
- **Guangzhou – Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin) :** Guangzhou kentinde gerçekleşen hızlı kentleşme ve Pearl Nehri deltasının etrafında yer

<sup>116</sup> G. Kara, "Kentsel Dönüşüm Uygulamaları", **11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2007, s.2-3.

alan endüstrilerin artması ile kentte arazi kullanımı ve çevresel kaynaklar sıkıntı oluşturmuştur.

- **Solidere (Beyrut Tarihi Kent Merkezi) Kentsel Dönüşüm Projesi (Lübnan)** : Savaşın sona ermesi ile Beyrut merkez bölgesinin iyileştirilmesi, geliştirilmesi ve yeniden yapılanması amacıyla oluşturulmuştur. Solidere adında bir anonim şirket tarafından gerçekleştirilmiştir<sup>117</sup>.

olarak sıralanmaktadır. Söz konusu projeler dünyadaki en önemli kentsel dönüşüm projeleri sayılmakta olup, konu ile ilgili örnekler daha da fazlalaştırılabilmektedir.

Dünyada başlıca kentsel dönüşüm projelerinin giderek artan sayılarda gerçekleştirilmesinin bir diğer nedeni de artan toplumsal sorunlardır. Son dönemde izlenen ekonomik ve siyasal politikaların sonucunda, kentsel alanlara göç, işsizlik olgusu, konut edinimi gibi sosyal sorunların yoğunlaştığı görülmektedir. Ayrıca, doğal kaynakların üzerindeki baskılar, gündelik yaşam standartlarının gittikçe ağırlaşması, su, kanalizasyon, trafik gibi sorunların da eklenmesiyle özellikle Avrupa Birliği ülkelerinde kent yaşamına ve kentsel politikalara dair çalışmaların sayısı önemli bir şekilde artmaktadır<sup>118</sup>.

2000’li yıllardan günümüze dek yapılan kentsel dönüşüm politikalarında dünyada bazı ilkeler esas alınmaktadır. Avrupa Kentsel Şartı ile Avrupa Mekansal Gelişme Perspektifi (ESDP)’nin Avrupa’da kentsel politikanın başlıca ilkelerini belirlemektedir. Ancak ikisi arasında karşılaştırma yapılması gerektiğinde kentsel gelişimin farklı açılardan ele alındığı görülmektedir. Avrupa Birliği’nin organları tarafından hazırlanan ESDP’nin odaklandığı noktalar, kent planlaması, altyapıların geliştirilmesi, kentsel gelişme ve kentin ekonomik bir araç olarak düzenlenmesi konularıdır. Avrupa Konseyi tarafından hazırlanan Avrupa Kentsel Şartı bu kapsamda daha farklı konulara odaklanmaktadır. Avrupa Kentsel Şartı, kentsel gündelik yaşamı geliştirme ve kent kültürünü düzenleme amaçlarını içermektedir. Genel bir

---

<sup>117</sup> A. Şişman, D. Kibaroglu, “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları” , **12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11-15 Mayıs 2009, Ankara, s.y.

<sup>118</sup> İmsad, **a.g.e.**, s.11.

değerlendirme yapıldığında, ESDP'nin ekonomi ve plancılar ile yöneticilere odaklı olduğu, Avrupa Kentsel Şartı'nın ise insan odaklı ve yurttaşa yönelik olduğu belirtilmektedir<sup>119</sup>.

#### **1.4.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarihsel Evrimi**

Türkiye’de yaşanan kentsel dönüşüm geçmişi incelendiğinde, plan ve programların, politik müdahalelerin etkilerinin gözlenmediği, daha çok piyasanın durumuna, halkın “anlık” çözümlerine ve merkezi yönetim ile yerel yönetimin karşılıklı etkileşimleri sonucunda ortaya çıktığı görülmektedir. Türkiye’de kentler Batı ülkelerine göre daha hızlı bir şekilde dönüşmüştür. Söz konusu dönüşüm ise kurumsal ve yasal denetimden yoksun olarak gerçekleşmiştir. Kentsel dönüşüm stratejilerinin oluşturulması amacıyla faaliyetler öncelikle kamu kurumları tarafından gerçekleştirilmiştir. Daha sonraki uygulamalarda piyasa, özel kişiler ve kuruluşlar kentsel dönüşümde etkin olmuşlardır. Plan ve stratejiler ise uygulamalardan sonra ortaya çıkmışlardır<sup>120</sup>.

Ülkemizde 1950’li yıllardan sonra yönetimde bulunan hükümet tarafından benimsenen liberal ekonomi politikası ile önemli yapısal değişiklikler görülmeye başlanmıştır. Sanayileşme sonucunda yaşanan gelişmeler neticesinde, özellikle tarım makinelerinin artması, emeğe olan ihtiyacı azaltarak kırsal bölgelerde yaşayan nüfusun, sanayileşmiş yoğun şehirlere göç etmesine neden olmuştur. Aynı zamanda gelişen iktisadi kalkınma, artan iletişim ve ulaşım imkanı da göç eden insanların sosyal ve kültürel bakımdan da değişmelerine neden olmuştur<sup>121</sup>. 1950-1980 yılları arasında gerçekleşen ekonomik büyüme ve sanayileşme politikaları sanayi kentlerini ortaya çıkarmıştır. Bu sanayi kentlerinin oluşumu ile çevre çeperlerinde var olan kırsal veya boş alanlar, kentsel alana dönüşerek, hızlı bir kentsel büyümeye neden olmuştur.

---

<sup>119</sup> Kentsel Dönüşüm Rehberi, (Çevrimiçi), <http://www.kentseldonusumvehukuk.com/wp-content/uploads/2016/12/kentsel-donusum-rehberi.pdf>, 09 Ocak 2017.

<sup>120</sup> Anlı Ataöv, Sevin Osmay, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, *Metu JFA*, 2007/2, s.59,62.

<sup>121</sup> Dinçer Özer, “Göç Olgusu ve Kentsel Yaşama Uyumda Yerel Yönetimlerin Rolü”, Çevrimiçi, <http://www.baltalimani.com/pdf/YerelYonetimlerdeGocolgusu.pdf>, 22 Ağustos 2013.

Kentlerde var olan altyapı yetersizlikleri nedeniyle kırdan kente göç eden nüfus, konut ihtiyacını kendileri karşılamışlardır<sup>122</sup>.

Tüm bu süreç sonucunda kentlerde imar, planlama ve altyapı eksiklikleri yoğun bir şekilde gözlenmeye başlamıştır. Ayrıca göç eden insanların barınacağı konut üretimi, göç sayısını karşılayamamış ve 1950-2000 yılları arasında kentlerde yoğun bir şekilde kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma süreci yaşanmıştır. Bu süreçte merkezi yönetim ve yerel yönetimler kentleşmenin gerektirdiği özellikleri sağlayamamış ve Türkiye’de kentleşme, her türlü kontrolden uzak ve yasa dışı şekilde gerçekleşmiştir. Bu nedenle, merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin denetiminde imar planları yapılamamıştır<sup>123</sup>.

1950-1980 yılları arasında, ruhsatsız konut alanlarına ilişkin, sağlıklaştırma, yeniden yapılandırma ve kentsel yenileme uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Sağlıklaştırma süreci (upgrading-rehabilitation), gecekondu bölgelerinde altyapı hizmetlerinin gerçekleştirilmesi ve yeni oluşturulacak olan gecekondu yerleşimlerine düzgün ve düşük yoğunluklu alanların gecekondu ıslahı alanı olarak değerlendirilmesidir. Yeniden yapılandırma (redevelopment), kent çeperlerinde yer alan gecekonduların kendi imkanları dahilinde binalar inşa ederek, bu binalarda yaşamına devam etmesi sürecidir. Kentsel yenileme (urban renewal) ise, özel sektör girişimiyle yapılan gecekondu dönüşüm sürecidir. Bu süreçte, büyüyen kentin çeperlerinde var olan yapılara yönelik orta ve üst gelir grubunun talebinin artması neticesinde, mevcut yapılarda olan gecekonduların bedel karşılığında başka alanlara taşınması söz konusudur<sup>124</sup>.

Kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamaları birçok Avrupa ülkesinde ve Amerika’da ülkemize göre uzun yıllar önce tartışılmaya başlanmıştır. Söz konusu ülkelerde kentsel dönüşüm uygulamaları yasal ve kurumsal bir yapıya

---

<sup>122</sup> Ataöv ve Osmay, **a.g.e.**, s.62.

<sup>123</sup> Köktürk ve Köktürk, “**Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi**”, s.5.

<sup>124</sup> Ayhan, **a.g.e.**, s.87.

kavuşturulmuştur. Ancak ülkemizde 1950 ve 1980 yıllarından itibaren kısmen gündeme gelip, asıl önemini 2000’li yıllardan sonra kazanmaya başlamıştır<sup>125</sup>.

Ülkemizde yaşanan kentsel dönüşüm süreci ve uygulamaları, Avrupa ülkeleri ve ABD’de yaşanan sürecin tam tersi olarak uygulanmıştır. Bu kapsamda ülkemizde yaşanan kentsel dönüşüm uygulamalarının, kentlerin fiziksel olarak iyileştirme ve geliştirme ağırlıklı gerçekleştirildiği görülmektedir. Ayrıca, ülkemizde kentlerin, sosyal, ekonomik, çevresel ve kültürel olarak iyileştirme açısından herhangi bir uygulama yapılmadığı görülmektedir. Avrupa ve ABD’de 1950’li yıllarda oldukça uygulanan ancak günümüzde uygulanmayan kentsel yenileme projelerinin ülkemizde sıklıkla uygulandığı da görülmektedir<sup>126</sup>.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında değerlendirilmesi gereken alanlar;

- Gecekondu alanları,
- Kaçak yapılanmanın görüldüğü alanlar,
- Tarihi kentsel alanlar,
- Ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar/yapı alanları,
- Kent merkezlerindeki çöküntü alanları,

olarak sıralanmaktadır. Ancak bahsi geçen alanlardan herhangi bir doğal afet sırasında oldukça riskli grupta yer alan deprem yönetmeliklerine uygun yapılmamış, dayanıklı olmayan yapı alanlarının var olmasıdır. Özellikle İstanbul’da, genelde tüm Türkiye’de birçok yapı bu gruba dahildir ve olası bir depremde ciddi risk taşımaktadır. Söz konusu yapılar, en önemli kentsel dönüşüm politikalarının başlangıç noktasını oluşturmakta ve ülkesel olarak kent planlama ve kalkınma politikaları içerisinde mutlaka önemle yer alması gerekmektedir<sup>127</sup>.

---

<sup>125</sup> Aydınli ve Turan, **a.g.e.**, s.64.

<sup>126</sup> Ayhan, **a.g.e.**, s.88.

<sup>127</sup> Mehmet Emin Birpınar, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Olgusu ve 6306 Sayılı Yeni Yasa”, **MÜSİAD Çerçeve Dergisi**, Yıl:20, Sayı:59, 2012, s.33.

## 1.5. Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Siyasal Boyutu

İnsanların barınma ve bir arada yaşama ihtiyacı kentselleşmenin en önemli nedenlerinden sayılmaktadır. İnsanların çevresel faktörlere karşı korunma ve güvenlik sağlamak için uğraşmaları sonucunda barınmak için uygun olan mekanlar ortaya çıkmış ve bu mekanların da bir arada olması kaçınılmaz hale gelmiştir. Barınma mekanlarının bir arada olduğu yapılar topluluğunun belli bir plan dahilinde oluşturulması için yapılaşma sürecinin yönetilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda idare imar planlamaları yapmakta ve düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşme sağlamak adına çalışmaktadır. İdarenin planlama ve uygulamayı oluşturma konusunda yetersiz olması, toplumun ihtiyacı olan konut üretimini karşılayamaması neticesinde kaçak ve gecekondulaşmalar ortaya çıkmıştır<sup>128</sup>.

Ülkemizde 1960'lı yıllardan sonra gözlenen yoğun göç neticesinde kent nüfusu oldukça artmıştır. Köyden kente doğru olan yoğun göç, kentli nüfusun artmasına ve aynı zamanda kent kültürünün de değişmesine neden olarak çeşitli sosyal sıkıntılar ortaya çıkarmıştır.

Tarımsal gelirin azalması ve sanayileşmenin yoğunlaşması neticesinde ve diğer başka nedenlerle köyden kente göç eden insanlar, buldukları yerin kültürünü de kente taşımışlardır. Aynı zamanda gecekonduların da çoğalmasıyla çarpık kentleşme daha da belirgin şekilde ortaya çıkmıştır. Yoğun göçlerin yaşandığı yıllarda göz yumulan gecekondulaşma olgusu, şimdilerde istenmeyen bir hal almış ve özellikle şehrin en önemli bölgelerinde, sosyal bir sıkıntıya neden olmaya başlamıştır.

Aynı zamanda, belli başlı büyükşehirlerde yoğunlaşan nüfus nedeniyle sanayi bölgeleri yer değiştirmiş, ormanlar ve su havzaları yok olmaya başlamışlardır. Bu durum, doğal dengenin bozulmasına neden olmasının yanı sıra, sosyal yapı değişikliklerine de neden olmaktadır.

---

<sup>128</sup> Nusret İlker Çolak, "Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi", (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_110.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_110.pdf), 20 Ekim 2016.

İnsanların yoğun olarak yaşamayı tercih ettikleri büyükşehirlerde, hem toplumsal açıdan hem de mekânsal açıdan kalitesizleşme ve niteliksizleşme gerçekleşmektedir. Doğdukları ve büyüdükları yerden göç eden insanlar sahip oldukları kültürel değerlerini ve sosyal yapılarını büyükşehirlere taşıyarak, kent merkezlerinde de köy hayatını yaşamaya devam etmektedirler. Büyükşehirlerde görülen bu durum zaman içerisinde kimlik değiştirme süreçlerinin yaşanmasına neden olmaktadır. Bu kimlik değiştirme süreçleri ise belli bir politika dahilinde gerçekleşmemektedir.

Türkiye’de kentsel dönüşümün yapılmasını gerektiren başlıca etkenler düşünüldüğünde, doğal afetler (özellikle deprem) baş sıraları almaktadır. Ülkemizde deprem olasılığı yüksek olan bölgelerin haritası esas alındığında, ülke topraklarının %96’sının deprem tehlikesine sahip bölgeler içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bu noktada dikkati çeken en önemli husus ise, Türkiye nüfusunun %98’inin bu bölgelerde yaşadığı gerçeğidir<sup>129</sup>.

Kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel bir değişiklik olarak düşünülmemelidir. Kentsel dönüşüm sosyal, ekonomik, siyasal boyutları da içerisinde barındırmaktadır. Bu boyutları ortak bir yaklaşımda değerlendirerek, yapılacak olan plan ve projelerde göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm, ülkemizin doğal kaynaklarını koruyarak, çevreyi kirletmeden, etik kaygılar ve sosyal sorumluluk göz önünde bulundurularak yapılmalıdır. Kentsel mekanda, doğal kültürel varlıkların korunmasına, toplumsal fayda ve kullanım değeri ilkesi çerçevesinde üretilmesine, ve paylaşılmasına dikkat edilmelidir. Ayrıca söz konusu uygulamaların belirli bir yasal çerçeve benimsenerek tüm ülkede aynı ölçüde yapılması da oldukça önemlidir<sup>130</sup>.

Kentsel standartların oluşturulmasına yönelik olarak ise, uygulama alanlarında bütüncül bir planlama anlayışı teknik ve sosyal altyapısı, ulaşım ağı ve donatıları ile birlikte asgari konfor koşullarına sahip, enerjiyi fazlasıyla harcamayan çevre dostu yapılardan oluşan kentsel alanlar yaratılması hedeflenmelidir.

---

<sup>129</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>130</sup> Kaypak, “**Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım**”, s.94.

Bu noktada, Harvey “Kentsel sistemlerle ilgili herhangi kapsamlı bir strateji, kentin mekânsal biçimini değiştirmek için tasarlanan politikalarla, bir kentteki toplumsal süreçleri (yani kişileri kişilere, kurumları kişilere, istihdam fırsatlarını çalışanlara, gelir sahiplerini hizmetlere vb bağlayan toplumsal yapı ve faaliyetleri) etkileyen politikaları içermeli ve bağdaştırmalıdır. İdeal olarak, tutarlı bir toplumsal amaca ulaşmak için bu politikaları uyumlu kılmamız gerekirdi.”<sup>131</sup> diyerek toplumsal bütünlük kavramının önemine değinmektedir. Ancak burada en önemli düşünülmesi gereken nokta “tutarlı bir toplumsal amaç” ile ne kastedilmek istendiğidir.

Kentsel dönüşüm ya da kentsel yenileme uygulamaları, kamunun öncülüğünde yapılması gereken bir süreç olarak değerlendirilmektedir. Tarihi değerlerin kaybedilmesi ya da doğal afetler nedeniyle yapıların zarar görmesi ihtimali, insanların can ve mal güvenliği tehdidi oluşturmaktadır. Bu kapsamda, fiziki olarak kent mekanlarının hızlı bir şekilde dönüştürülmesi gerekmektedir. Kenti dönüştürme sürecinde kamunun öncü olarak rol oynaması gerektiği, idareye verilen kamusal yetkilerin kullanarak uygulamalar yapılacağından, insanların hak ve özgürlükleri (özellikle mülkiyet hakkı kapsamında) üzerinde olumsuz etkiler doğurmaktadır. Kamu tarafından yapılacak olan müdahalelerin hukuki dayanaklarının mutlaka oluşturulması gerekmektedir<sup>132</sup>.

---

<sup>131</sup> David Harvey, **Sosyal Adalet ve Şehir**, Çev: Mehmet Moralı, İstanbul, Metis Yayınları, 2013, s.52.

<sup>132</sup> Nusret İlker Çolak, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, (Çevrimiçi), <http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMezvHukuksalDegerlendirmeN.Colak.pdf>, 14 Haziran 2014.

## İKİNCİ BÖLÜM

### İNŞAAT SEKTÖRÜ

#### 2. Dünya’da ve Türkiye’de İnşaat Sektörü

##### 2.1. Dünya’nın Genel Ekonomik Görünümü

1980’li yıllar tüm dünyada birçok ülkenin ekonomilerinde önemli politika değişimlerinin yaşandığı yıllar olmuştur. IMF, Dünya Bankası gibi kapitalizmin öncü temsilcileri olan uluslararası kuruluşlar tarafından belirlenen neo-liberal politikalar Asya, Latin Amerika, Afrika ve Çin, Hindistan gibi ülkeler de dahil olmak üzere tüm dünyada yaygın olarak görülmeye başlanmıştır. Gelişmiş ülkeler tarafından yoğun bir şekilde kullanılan teknolojinin neticesinde bilgisayar tuşlarıyla tüm ülkelerdeki sermaye akışlarının güvenli bir şekilde ülkeler arasında aktarılması sağlanmaktadır. Böylelikle uluslararası sermaye en küçük ülkelerin bile piyasalarına girmekte olup, yatırımcıların daha yüksek kar sağlamasına neden olmaktadır. Gelişmekte olan ya da küçük piyasa ekonomisine sahip olan ülkelerin en çok ihtiyaç duydukları yatırımlar için finansman kaynağı olan uluslararası sermaye de bu şekilde sağlanmaktadır. Bu kapsamda, dünya refahına da katkı sunulmaktadır<sup>133</sup>.

Günümüzde birçok ülkenin hatta tüm dünyanın geleceğini şekillendireceğinin varsayıldığı bazı parametreler bulunmaktadır. Bu parametrelerden en önemlisi demografik parametrelerdir. Ülkeler demografik verilerine bakarak geleceğe yönelik bazı tahminlerde bulunmaktadır. Nüfus verileri başlıca önemli parametrelerdendir. Bu kapsamda dünyadaki nüfus büyüklüğünün geldiği düzey önemli analizler yapılmasını sağlamaktadır<sup>134</sup>.

Dünyanın en önemli ülkelerinde 2000 yılından günümüze dek açıklanan nüfus (Milyon kişi) verilerinde yapılan inceleme neticesinde, İngiltere, İran, İsveç, İtalya,

---

<sup>133</sup> Rana Eşkinat, Filiz Tepecik, “İnşaat Sektörüne Küresel Bakış”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi**, C:XIV, S:I, 2012, s.30.

<sup>134</sup> İbrahim Öztürk, **Küresel Kriz ve Türkiye Ekonomisinin Dönüşümü**, 2012-25, İstanbul, İto Yayınları, 2012, s.41.

Kore, Hollanda, ABD, Belçika, Brezilya, Çin, Fransa, Güney Afrika ve Hindistan ülkelerinin nüfusları 2000 yılından günümüze dek artmış olduğu görülmektedir. Bu ülkelerden bazılarının nüfus artış hızı yüksekken, bazılarının düşüktür. Ancak tüm bu ülkelerin nüfusları net bir biçimde artmıştır. Yunanistan nüfusu, 2010 yılına kadar yavaş bir yükselişin ardından durağanlaşarak, azalmaya başlamıştır. Japonya nüfusu, 2007 yılına kadar yavaş bir artış yaşarken, bu yıldan sonra bir süre durağanlaşıp, daha sonrasında düşüş yaşamaya başlamıştır. Almanya 2010 yılına kadar düşük nüfus oranlarına sahipken, 2012 yılında şiddetli bir düşüş, 2013 yılında şiddetli bir yükseliş yaşamış olup, sonrasında ise yine düşüş yaşamıştır. Rusya 2008 yılına kadar düşük nüfus oranlarına sahipken, bu yıldan sonra yavaş bir artış yaşanmaya başlanmıştır. Tablo Ek-1’de dünyada nüfus verileri ülkeler bazında sıralanmaktadır.

Ülkelerin en önemli demografik özelliklerinden bir diğeri de işsizlik oranlarıdır. Dünyanın en önemli ülkelerinde 2000 yılından günümüze dek açıklanan işsizlik (%) verilerinde yapılan inceleme neticesinde, tüm ülkelerde işsizlik oranları 2000 yılından 2015 yılına kadar dalgalı bir seyir izlediği görülmektedir. En düşük işsizlik oranına sahip ülke %3.74 oranı ile Japonya olarak görülmektedir. En yüksek işsizlik oranına sahip ülke ise %24,92 oranı ile Güney Afrika’dır. Tablo Ek-2’de dünyada işsizlik oranları verileri yüzde olarak ülkeler bazında sıralanmaktadır.

Dünyada demografinin günümüzde ve gelecekte önemli ölçüde farklılıklar yaratacağı birçok kesim tarafından dile getirilmektedir. Verilerden de anlaşılacağı üzere, yaşanan gelişmelerin ülke pazarlarının dinamikleri açısından önemli sonuçlar doğuracağı düşünülmektedir. Bu kapsamda, diğer önemli parametrelerden biri olan ülkelerin ithalat ve ihracat verileridir<sup>135</sup>.

Ülkelerin demografik özelliklerinden sonra, en önemli parametrelerinden bir diğeri de ithalat ve ihracat oranlarıdır. Dünyanın en önemli ülkelerinde 2000 yılından günümüze dek açıklanan ithalat (Milyar USD) verilerinde yapılan inceleme neticesinde, tüm ülkelerde ithalat oranları 2000 yılından 2015 yılına kadar dalgalı bir seyir izlediği görülmektedir. ABD, en çok ithalat yapan ülke olup, onu ikinci sırada

---

<sup>135</sup> Öztürk, a.g.e., s.45.

Çin izlemektedir. Almanya ise 2000’li yıllarda Çin’e göre daha yüksek ithalat oranlarına sahipken, diğer yıllarda Çin’in hızını yakalayamamıştır. Brezilya ise diğer ülkelere göre en düşük ithalat oranına sahip ülkedir. Dünyanın en önemli ülkelerinde 2000 yılından günümüze dek açıklanan ihracat (Milyar USD) verilerinde yapılan inceleme neticesinde ise, tüm ülkelerde ihracat oranlarının da 2000 yılından 2015 yılına kadar dalgalı bir seyir izlediği görülmektedir. ABD, en çok ihracat yapan ülke olup, onu ikinci sırada Çin izlemektedir. Almanya ise 2000’li yıllarda Çin’e göre daha yüksek ihracat oranlarına sahipken, diğer yıllarda Çin’in hızını yakalayamamıştır. Güney Afrika ise diğer ülkelere göre en düşük ithalat oranına sahip ülkedir. Tablo Ek-3’de dünyadaki ithalat verileri, Tablo Ek-4’de ise dünyadaki ihracat verileri ülkeler bazında sıralanmaktadır.

Ülkelerin en önemli parametrelerinden bir diğeri de GSYİH oranlarıdır. Dünyanın en önemli ülkelerinde 2000 yılından günümüze dek açıklanan cari fiyatlarla GSYİH (Milyar USD) verilerinde yapılan inceleme neticesinde, ABD, Çin, Hindistan gibi ülkelerde 2000 yılından 2015 yılına kadar yıllar bazında cari fiyatlarla GSYİH değerlerinin yükseldiği görülmektedir. Diğer ülkelerde ise genellikle dalgalı bir seyir izlenmiştir. 2105 yılında Almanya, Belçika, Fransa, Hollanda, İtalya, Japonya, Yunanistan gibi ülkeler 2000 yılına göre düşük GSYİH değerlerine sahiptirler. Brezilya, Güney Afrika, İngiltere, İran, İsveç, Kore, Rusya gibi ülkeler ise daha önceki yıllarda daha yüksek GSYİH değerlerine sahipken, 2000 yılına göre 2015 yılında kısmi artışlar yaşanmışlardır. ABD, diğer ülkelere göre cari fiyatlarla GSYİH en yüksek ülkedir. Tablo Ek-5’te dünyadaki en önemli ülkelerin cari fiyatlarla GSYİH verileri sıralanmaktadır.

Dünyanın en önemli ülkelerinde 2000 yılından günümüze dek açıklanan büyüme oranları (%) verilerinde yapılan inceleme neticesinde ise, tüm ülkelerde büyüme oranlarının 2000 yılından 2015 yılına dek dalgalı seyir izlediği görülmektedir. Dünya ekonomisi 2007 yılında %5,4 büyüme oranıyla en yüksek ivmesini yakalamıştır. 2009 yılında ise 0,6 küçülme oranı göstermiştir. 2012 yılında %3,2, 2013 yılında %2,4, 2014 yılında görece daha yüksek (%3,4), 2015 yılında ise 2014 yılına göre düşük (%2,5) bir büyüme performansı göstermiştir. ABD Merkez Bankası

FED'in para politikasındaki normalleşmenin yarattığı yeni küresel koşullar, gelişen ülkelerde ortaya çıkan yavaşlama, Rusya ve Ukrayna arasında ve Ortadoğu'da yaşanan jeopolitik gelişmeler nedeniyle 2014 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 3,0 oranında büyüyeceği beklentisi gerçekleşmemiştir<sup>136</sup>. Genel büyüme oranları incelendiğinde, 2012, 2013, 2015 ve 2016 yıllarında Asya bölgesinde en yüksek büyüme oranlarının gerçekleştiği, ikinci olarak Sahra Afrika'sının yüksek büyüme oranlarına sahip olduğu görülmektedir. Japonya, BDT, Orta Doğu ve K.Afrika, Sahra Afrika'sı ve Latin Amerika'nın büyüme oranları 2014 yılından sonra düşüş göstermiştir. Diğer ülkelerde ise kısmen toparlanmalar görülmektedir. Tablo Ek-6'da dünya ekonomisindeki en önemli ülkelerde büyüme oranları verileri yüzde olarak ülkeler bazında sıralanmaktadır.

Gelişmiş ülkelerde büyüme oranları yüzdelik olarak incelendiğinde, en yüksek büyüme rakamının 2000 yılında yaşandığı görülmektedir. 2009 yılında ise %3,6 oranında küçülme yaşanmıştır. 2014 yılında gelişmiş ülkelerin büyüme oranlarında 2012 ve 2013 yıllarına göre toparlanma yaşanmıştır. Ülke bazında değerlendirme yapıldığında, dünya ekonomisine yön veren gelişmiş ülkelerden ABD, 2015 yılında %2,4 oranında büyüyerek, daha kalıcı ve hızlı bir büyüme oranına ulaşmıştır. 2012 yılında %2,8 oranında, 2013 yılında ise %1,5 oranında büyüyen ABD, büyüme performansı açısından fazla değişkenlik göstermemektedir. Bu kapsamda FED parasal genişleme politikalarına son verme kararı almıştır. Almanya %1,7 oranında büyüyerek, 2012 ve 2013 yıllarındaki düşük büyüme oranlarını aşmıştır. İspanya ise 2012 ve 2013 yıllarında negatif seviyelerde olan büyüme oranını 2014 yılında %1,4'e yükseltmiştir. 2015 yılında ise %3,2 oranında büyümüştür. Diğer ülkelerde, daha düşük büyüme oranları, hatta bazıları negatif büyüme oranları göstermişlerdir. Örneğin İtalya, pozitif büyüme oranlarına 2015 yılında %0,8 oranıyla ulaşmıştır. Aynı şekilde İspanya ise 2012 ve 2013 yıllarında negatif oranda büyürken, 2014 yılında pozitif büyüme oranını yakalamıştır.

---

<sup>136</sup> Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM), **Ekonomi ve Dış Ticaret Raporu 2015**, Türkiye İhracatçılar Meclisi Yayınları., s.14.

Gelişmekte olan ülkelerde büyüme oranları yüzdeler olarak incelendiğinde, gelişmiş ülkelerin aksine, büyüme performansı açısından zayıf kaldıkları görülmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde en yüksek büyüme oranı %8,7 olarak 2007 yılında yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler, 2012 yılında %1,5 ve 2013 yılında %1,4 büyüme ardından 2014 yılında %1,8, 2015 yılında ise 2,1 oranında büyümüşür. Gelişmekte olan ülkeler ise, 2012 yılında %4,9 ve 2013 yılında %4,7 büyüme ardından 2014 yılında %4,6, 2015 yılında ise %4,0 oranında büyüme göstermişlerdir. Bu kapsamda gelişen ülkeler, yeni küresel mali koşulların etkileri, enerji ve emtia piyasalarındaki düşüşler ve jeopolitik değişikliklerden etkilenmiş görünmektedirler<sup>137</sup>.

Dünya ekonomisine yön veren büyüme oranlarına sahip Çin, her yıl büyümesini artırmayı sürdürmüştür. Hindistan ise tam tersine 2012 yılında 3,2 olan büyüme oranını 2013, 2014 ve 2015 yıllarında yükseltmiştir. Diğer gelişmekte olan ülkelerdeki büyüme oranları da belirtilen yıllarda dalgalı bir seyir göstermişlerdir.

Tüm dünyayı etkileyen en büyük ekonomik kriz olarak nitelendirilen 1929 Büyük Buhran'ın ardından 2008 yılında Amerika'da 2007 yılının yaz döneminden itibaren konut kredilerinde yaşanan geri ödenememe durumu ve bu nedenle alt gelir grubuna mortgage kredisi veren firmaların iflas etmesiyle birlikte yeni bir kriz ortaya çıkmıştır. Söz konusu kriz, likidite bolluğu nedeniyle dikkatsiz bir şekilde verilen krediler, fazla menkul kıymetleştirme, saydam olmayan durumlar, derecelendirme kuruluşlarının etkinsizliği ve düzenleyici ve denetleyici kuruluşların bahsi geçen durumlara müdahalede gecikmesi gibi nedenlerle daha da büyüyerek, küresel bir finansal kriz haline gelmiştir. Bu krizin etkileri 2009 yılında derin bir şekilde hissedilmiştir. Söz konusu finansal kriz nedeniyle küresel ölçekte ticaret dengeleri bozulmuş, işsizlik oranları artmış, ekonomik daralmalar yaşanmıştır<sup>138</sup>.

Tüm dünyaya yansiyarak büyüyen ve küresel bir boyuta dönüşen kriz ile ilk olarak finansal piyasalar derinden etkilenmiştir. Yalnızca finansal piyasalar değil, reel

---

<sup>137</sup> TIM, a.g.e., s.14-15.

<sup>138</sup> Cüneyt Kılıç, Burcu Kılınç Savrul, Özgür Topkaya, Halil Özekicioğlu, "Küresel Finansal Krizin Türkiye'nin İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkileri", **Uluslararası Alanya İşletme Fakültesi Dergisi**, Cilt:5, Sayı:3, 2013, s.95-104, s.96.

sektörde zamanla etkilenmeye başlamıştır. Reel sektörün etkilenmesinin nedenlerinin altında;

- Bütün ekonomik aktörlerin birarada yer aldığı bir güvensizlik ortamı oluşmuştur. Finansal piyasalarda yaşanan kriz ile bankalar birbirlerine bile kredi vermekte gönülsüz davranmışlardır. Bu koşullarda hanehalkı tarafından tasarruflar bankalarda tutulmamış,
- Kredi kullanmak isteyenler için kredilere ulaşmak daha maliyetli ve zor hale gelmiştir. Kredi faizleri yükselmiş, yaşanan yüksek iflas oranları nedeniyle krediler durma noktasına gelmiş,
- Hanehalkı ve kurumsal yatırım durma noktasına geldiğinden, talepte düşüşler yaşanmış, tüm bu nedenlerle dünya ticareti oldukça yavaşlamış,

olup, bu koşullarda söz konusu kriz tüm dünyayı etkileyerek küresel bir kriz haline dönüşmüştür<sup>139</sup>.

Dünya ekonomisinde 2008 yılında yaşanan küresel ekonomik krizin ardından toparlanmalar yavaş yavaş görülmektedir. Ancak dünya ekonomisi halen yaşanan finansal kriz sonrasında kalıcı ve dengeli bir büyüme sürecine girememiştir. Ekonomik değişkenler henüz normal zamanlardaki haline dönmemiştir. Gelişmiş ülkelerin ekonomilerinde toparlanma etkileri halen sürdüğünden gelişmekte olan ülkelerin ekonomilerinde de büyüme sorunları etkilerini göstermeye başlamıştır.

Küresel krizin ardından reel sektörde yaşanan sıkıntılar nedeniyle dünyada genel anlamda üretim hacmi daralmıştır. Ayrıca, işsizlik ve enflasyon oranları artmış, ülkeler arasındaki dış ticaret ve yabancı sermaye yatırımları azalmış ve güven endekslerinde düşüşler görülmeye başlanmıştır. Ülkelerin makro ekonomik dengelerini sarsan söz konusu kriz, reel sektörü de etkilediğinden finansal krizin daha da derinleşmesine neden olmuş, ülkeler tarafından ekonominin tekrar istikrar sağlaması için genişletici para ve maliye politikaları uygulamaya konulmuştur<sup>140</sup>.

---

<sup>139</sup> Jean-Charles Bricongne, Vincent Lapegue, Olivier Monso, "Subprimes:from the financial Crisis to the Economic Crisis", **Conjoncture in France**, March 2009, s.23.

<sup>140</sup> Kılıç, v.d., **a.g.e.**, s.96.

Dünyanın en büyük ekonomisi olan ABD’de diğer yıllara kıyasla toparlanmalar yaşanmaktadır. Euro Bölgesinde ise beklenenden zayıf bir toparlanma gerçekleşmektedir. Bunun nedenleri incelendiğinde ise, yüksek kamu borçları, kredilerdeki durgunluk, atıl kapasite sıkıntıları olduğu görülmektedir. Özellikle Çin başta olmak üzere, birçok gelişen ülkede ise ekonominin performansını, finansal riskler, jeopolitik sorunlar, zayıf iç talep ve yapısal bazı sorunlar etkilemektedir<sup>141</sup>.

Küresel ekonomik krizin birinci evresi olarak dile getirilen 2008 ile 2013 yılları arasında, gelişmiş ülkelerde deflasyonist etkiler görülmüştür. Fiyatlar genel seviyesindeki bu düşüşler sonrasında birçok ülkede durgunluk ve negatif büyüme oranları yaşanmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde ise aynı dönemde enflasyonist etkiler yaşandığı gözlenmektedir. Fiyatlar genel seviyesinde yaşanan bu artışlar nedeniyle büyüme rakamları çok etkilenmemiştir. Krizin ikinci evresinde ise, yani 2013 ile 2015 yılları arasındaki dönemde, ABD haricinde diğer gelişmiş ülkelerin büyüemedikleri gözlenmektedir. Bu dönemde büyüme oranlarında sıkıntılar yaşayan gelişmiş ülkeler, gelişmekte olan ülkeleri de olumsuz etkilemeye başlamışlardır. Kriz nedeniyle parasal genişleme yoluna giden ABD, Japonya ve AB’ne üye ülkeler nedeniyle gelişmekte olan ülkeler önceleri olumlu yönde etkilenirken, talep yetersizliği ve parasal bolluğun etkilerini yitirmesi nedeniyle sıkıntı yaşamaya başlamışlardır. Krizin üçüncü döneminde 2015 yılından sonraki süreçte hem gelişmiş ülkelerde hem de gelişmekte olan ülkelere hızlı büyüme oranları düşüşleri, işsizlik oranlarında artışlar ve hızlı gerileyen emtia fiyatları görülmüştür. FED’in önce tahvil alım programını bitirip, sonrasında likidite önlemlerini azaltması ve faiz artırımına gitmesi gibi parasal genişlemeyi sonlandırıcı politikalar izlemesi ile söz konusu süreç hızlı bir şekilde devam etmiştir<sup>142</sup>.

2013 yılında küresel iktisadi faaliyet zayıf bir seyir izlemiştir. Gelişmiş ekonomilerdeki ılımlı toparlanma eğilimleri de bu durumu düzeltmemiştir.

---

<sup>141</sup> T.C. Maliye Bakanlığı, “Dünya ekonomisi”, (Çevrimiçi), <http://www.maliye.gov.tr/Documents/Yıllik%20Ekonomik%20Rapor%202014.pdf>, 19 Ağustos 2015.

<sup>142</sup> Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., “Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış”, (Çevrimiçi), [http://www.emlakkonut.com.tr/\\_Assets/Upload/Images/file/2016-Haziran-Konut-Raporu.pdf](http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/2016-Haziran-Konut-Raporu.pdf), 07 Ekim 2016.

Gelişmekte olan ekonomilerde 2013 yılında ivme kayıpları gözlenmiştir. Gelişmiş ekonomilerde bu yılda uygulanan genişletici para politikaları, ilgili ülkelerin büyüme rakamlarını desteklemek amacıyla kullanılmıştır. Aynı zamanda küresel finansal piyasalar üzerinde de etkiler yaratmıştır. FED tarafından yapılan sıkılaştırma sinyalleri, küresel piyasalardaki dengelerin değişmesine neden olmuştur.

2014 yılı genel itibariyle değerlendirildiğinde, bazı önemli hususlar dikkati çekmektedir. Bunlar;

- Gelişmiş ülkelerde uygulanan para politikaları etkilerini artırmıştır,
- Yeni küresel mali koşullar oluşmaktadır,
- Petrol fiyatlarında ani düşüşler yaşanmaktadır,
- Gelişmiş ülkelerde deflasyon endişeleri baş göstermektedir,
- Jeopolitik gelişmeler yaşanmaktadır,
- Yeni küresel mali koşullar gelişen ülkeleri daha fazla etkilemektedir,

olarak sıralanmaktadır<sup>143</sup>.

2014 yılında görülen ve 2015 yılında da süregelen küresel anlamda dünyadaki temel sorunların bazıları;

- Gelir eşitsizliğinin artarak sürmesi,
- Sürekli işsizlerin sayısındaki artış,
- Jeo-stratejik rekabetteki artış,
- Gelişmiş ülkelerdeki çevre kirlilikleri,
- Küresel iklim değişikliklerinin sıkça yaşanması,
- Su ve su kaynakları ile ilgili sorunların ortaya çıkması,
- Sağlıkla ilgili sorunların ortaya çıkması,
- Milliyetçiliğin artarak devam etmesi,

---

<sup>143</sup> TİM, a.g.e., s.16-17.

olarak sıralanmaktadır<sup>144</sup>.

Yeni küresel mali koşullara uyum süreci bazı belirsizlikler göstermiştir. Bu doğrultuda yaşanan oynaklıklar belirsizlikleri daha da artırmış ve dünya mal ticaretini bir nebze sınırlandırmıştır. Özellikle Çin başta olmak üzere, gelişen ülkelerde yaşanan yavaşlama, her türlü hammadde talebini sınırlamıştır. Petrol ve diğer emtia fiyatlarından yaşanan düşüşler ihracat maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir. Aynı zamanda yapılan ticaretin de değer olarak düşmesine neden olmuştur. 2014 yılında ülkeler arasında yaşanan bazı jeopolitik gelişmeler ve karşılıklı yaptırımlar da dünya ticaretinin sınırlandırılmasına neden olmuştur<sup>145</sup>.

Tüm bu ekonomik koşullar aynı zamanda jeopolitik risklerden de etkilenmektedir. 2014 yılında ortaya çıkan Orta Doğu'daki sorunlar ve Ukrayna-Rusya krizi küresel ekonomide risk oluşturmuştur<sup>146</sup>.

2015 yılında makroekonomik görünüm dünyada;

- Küresel büyüme, uzun dönem ortalamalarının altında seyretmiştir. Gelişmiş ülkelerde büyüme oranları zayıf sürerken, gelişmekte olan ülkelerde de büyüme hızı ivme kaybetmektedir.
- Artan arz ve zayıflayan talep ile emtia fiyatlarında düşüşler gözlenmiştir. Küresel iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama eğilimlerinden kaynaklanan bu durum emtia fiyatlarının düşük seviyelerde istikrar kazanmasına neden olmuştur.
- Küresel enflasyon oranları düşük seyretmiştir. Bunun en önemli nedeninin emtia fiyatlarındaki düşük seviyeler olduğu dile getirilmektedir.
- FED tarafından yapılacak olan faiz artışlarının ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmıştır. Bu nedenle diğer gelişmekte olan ülkelerin merkez bankaları düşük seyreden enflasyon oranlarına ilave destekleyici para politikaları uygulamışlardır.

---

<sup>144</sup> Anadolu Aslanları İşadamları Derneği (ASKON), **Türkiye ve Dünya Ekonomisi 2015 Uzayan Küresel Kriz: Direnenler Dökülenler**, İstanbul, GD Ofset Matbaacılık, 2015, s.19.

<sup>145</sup> TİM, a.g.e., s.18.

<sup>146</sup> T.C. Maliye Bakanlığı, "Yıllık Ekonomik Rapor 2014", (Çevrimiçi), <http://www.maliye.gov.tr/Documents/Yıllık%20Ekonomik%20Rapor%202014.pdf>, 19 Ağustos 2015.

- Finansal piyasalarda dalgalı bir seyir izlenmektedir. Finansal oynaklık göstergeleri özellikle 2015 yıl sonunda ve 2016 yılbaşında artış göstermiştir. Bunun nedenleri arasında küresel büyüme beklentilerindeki düşüş, risk alma iştahında yaşanan azalma, güvenli olan ülkelere yatırım yapma konusundaki eğilim olarak sıralanmaktadır.
- Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy yatırımları artış eğilimi göstermiştir.
- Tüm bu durumlara istinaden, ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir.

olarak sıralanmaktadır<sup>147</sup>.

Küresel büyüme 2015 yılında uzun dönem ortalamalarının altında yaşanmıştır. Emtia fiyatlarında gözlenen düşük oranlar, küresel enflasyon yaşanan bu dönemde yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. FED'in faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşıldığından diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşük enflasyon oranları için ilave destekleyici para politikaları uygulamaya koymuşlardır. Finansal piyasalarda dalgalı bir şekilde oynaklık görülmüş olup, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Ancak, gelişmekte olan ülkelerin finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi gerekmektedir<sup>148</sup>.

Dünya ekonomisinin önümüzdeki dönemlerde yaşayacağı sıkıntılar değerlendirildiğinde, Euro Bölgesi'ndeki düşük büyüme oranları, deflasyon olasılıkları ve jeopolitik riskler ortaya çıkmaktadır. 2009 yılında yaşanan küresel krizin üzerinden geçen yıllara rağmen, küresel ekonomideki kırılmalıklar devam etmektedir. Bu doğrultuda özellikle gelişen ülkelerde aşağı yönlü riskler halen

---

<sup>147</sup> Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), "Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016", Sayı:22, (Çevrimiçi), <http://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tcmb+tr/tcmb+tr/main+menu/yayinlar/raporlar/finansal+istikrar+raporu/2016/sayi+22>, 08 Ekim 2016.

<sup>148</sup> Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), "Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016", Sayı:22, (Çevrimiçi), [http://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e/Fir\\_TamMetin22.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e](http://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e/Fir_TamMetin22.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e), 08 Ekim 2016.

önemini sürdürmektedir. İlk olarak, ABD ve Euro Bölgesi'nde ve diğer gelişmiş ülkelerdeki toparlanmalar henüz istenilen seviyelere ulaşmamıştır. Jeopolitik sıkıntılar ise sürekli gündemi meşgul etmekte ve petrol fiyatlarındaki oynaklıklar sürmektedir. Gelişen ekonomiler aynı zamanda arz yönlü kısıtlar ile beklentilerin altında büyüme oranları ile mücadele etmektedir<sup>149</sup>.

2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme beklentilerinin ülkelere göre farklılıklar göstermekle birlikte genel itibariyle düşük seviyelerde seyredeceği öngörülmektedir. 2015 yılının son aylarında ABD, Japonya ve Asya'da bulunan diğer gelişmiş olan ülkelerin ekonomilerinin göstermiş oldukları büyüme performansları görece düşük kalmıştır. ABD'nin 2016 yılında %2,4 oranında büyümesi beklenmektedir. Euro Bölgesi'nde ise genel toparlanma devam etmekle birlikte, durağan görüntüsünün korunacağı beklenmektedir. Euro Bölgesi'nin de 2016 yılı için %1,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Avrupa ülkelerinde İtalya'da beklenenin altında büyüme oranlarına sahip olurken, İspanya daha olumlu izlenimler göstermektedir. İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden ayrılması sürecinden sonra büyüme tahminleri de aşağı yönlü revize edilmiştir. Bu kapsamda İngiltere'nin de %2,0 oranında büyüyeceği dile getirilmektedir. Çin ekonomisi eskiye nazaran düşük olsa da dünya ekonomisinin büyüme oranından yüksek büyüme oranı rakamlarına sahiptir. Çin ekonomisinin 2016 yılında %6,5 oranında büyüyeceği beklenmektedir. Çin ekonomisi için bu büyüme oranı yetersizdir. Diğer Asya ülkelerinde de durum benzerdir. Hindistan'ın %7,6 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Bu oran Hindistan ekonomisi için yeterli bir orandır. Halihazırda Hindistan ekonomisi geçen senelerde de yaklaşık oranlarda büyümüştür. Ancak Brezilya, Rusya gibi diğer gelişmekte olan ülkelerde büyüme oranlarının düşük olacağı tahmin edilmektedir. Brezilya'nın %3,8, Rus ekonomisinin ise %1,8 oranında daralacağı öngörülmektedir. Tablo Ek-7'de dünyadaki en önemli ülkelerde küresel büyüme beklentileri verileri yüzde olarak ülkeler bazında sıralanmaktadır.

---

<sup>149</sup> T.C. Maliye Bakanlığı, "Yıllık Ekonomik Rapor 2014", (Çevrimiçi), <http://www.maliye.gov.tr/Documents/Yillik%20Ekonomik%20Rapor%202014.pdf>, 19 Ağustos 2015.

2016 yılı küresel büyüme beklentileri öngörülerin de gerisine çekilmektedir. Dünya Bankası ve OECD tahminlerine göre küresel büyümenin %3 olacağı tahmin edilmektedir. 2016 yılında yaşanan düşük petrol ve emtia fiyatlarının etkilerinin ise Brezilya ve Rusya tarafından hissedileceği belirtilmektedir. Emtia, gıda ve metal fiyatları 2016 yılının ilk aylarından itibaren düzelme eğilimleri göstermişlerdir. Petrol fiyatlarında ise toparlanma nispeten daha zayıf gözlenmektedir. Dünya ticaretinin daralmasına neden olan bu durum özellikle gelişmekte olan ülkeleri olumsuz yönde etkilemektedir.

## 2.2. Türkiye'nin Genel Ekonomik Görünümü

Pazarın büyüklüğü, ekonomik süreklilik için sektörlerin, ucuz, nitelikli ve disiplinli iş gücünün varlığı, enerji-emtia kaynaklarının bol olması gibi unsurlar ekonomi için kritik unsurları oluşturmaktadır. Bu kapsamda, yeni dünya düzeninin Batı'da değil Doğu'da olacağı birçok kesim tarafından dile getirilmektedir. Söz konusu unsurlar değerlendirildiğinde ise yeni dünyanın batısını Türkiye'nin oluşturacağı açıktır. Güney Kore ve Çin ise en doğusunu temsil edecektir. Son yıllarda Türkiye ile ilgili yapılan uzun vadeli değerlendirmelerde başarılı bir dönüşüm içerisinde olduğu dillendirilmektedir. Aynı zamanda coğrafik konum nedeniyle de uzun vadeli strateji değerlendirmelerinde “kazanan” ülkeler içerisinde yer alacağı, bu potansiyele sahip olduğu dile getirilmektedir. Örneğin Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından yayımlanan uzun vadeli bir değerlendirmede Batılı önde gelen ülkelerin yerini 15 yıl içerisinde Asya, Latin Amerika ve Ortadoğu'nun hızla büyüyen ülkelerine bırakacağını öngörüsünde bulunmuştur. Söz konusu ülkeler içerisinde Türkiye'nin de bulunacağını aynı değerlendirmelerde belirtmiştir<sup>150</sup>.

Türkiye, iç işlerinde, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomik alanda öncü rolleri oynadığı, kamunun ise bu noktada yalnızca düzenleyici olarak yer aldığı bir ekonomidir. Uluslararası alanda ise, liberal dış ticaret politikalarının

---

<sup>150</sup> İbrahim Öztürk, **Küresel Kriz ve Türkiye Ekonomisinin Dönüşümü**, 2012-25, İstanbul, İTO Yayınları., 2012, s.39.

görüldüğü, mal ve hizmetlerin kişiler ve kurumlar arasında engel olmadan el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisi olarak nitelendirilmektedir<sup>151</sup>.

FED, 2014 yılının Ekim ayında parasal genişleme politikalarını sona erdirmeye karar vermiştir. Bu doğrultuda ortaya çıkan küresel ekonomik gelişmeler, diğer tüm ülkeleri etkilediği gibi ülkemizi de oldukça etkilemiştir. Bu etkiler, Türk lirasının değer kaybı, faiz oranlarında yukarı yönlü baskılar olarak ortaya çıkmıştır. Türkiye’de 2014 yılında finansal istikrarı ön plana çıkaran politikalar uygulanmıştır. Bu kapsamda, tasarruflara önem verilmiş, aşırı ve borçlanmaya dayalı tüketim harcamaları sınırlandırılmaya çalışılmış ve bu doğrultuda makro ekonomik tedbirler alınmıştır. 2014 yılında yaşanan tüm bu koşullar nedeniyle, özel tüketim ve yatırım harcamaları yavaşlamıştır. Merkez Bankası 2014 yılı geneli itibariyle sıkı ve temkinli bir para politikası uygulaması izlemiştir. Faiz oranlarında önemli artışlar yaparak, finansal istikrarı gözetmiştir. 2014 yılı içerisinde gerçekleştirilen genel seçimler ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri ise ekonomide beklenti ortamını durağanlığa sürüklemiştir<sup>152</sup>. Merkez Bankası, Mayıs 2014 tarihinden itibaren ise azalan belirsizlikler nedeniyle kademeli bir şekilde faiz indirimi gerçekleştirmiştir. Temmuz ayından itibaren ise gıda fiyatlarının enflasyondaki düşüşü geciktirmesi nedeniyle mevcut durumunu devam ettirmiştir<sup>153</sup>.

2014 yılında ülkemizdeki ekonomi politikaları ve bu politikaları belirleyici unsurlar göz önünde bulundurulduğunda, birkaç önemli nokta dikkati çekmektedir. Bu hususlar;

- Küresel mali koşullar,
- Hükümetin politikaları (tasarruf ağırlıklı),
- Merkez Bankası’nın para politikaları,
- Yıl içerisinde yapılan genel seçimlerin oluşturduğu koşullar,
- Komşu ülkelerde yaşanan jeopolitik gelişmeler,

<sup>151</sup> T.C. Dış İşleri Bakanlığı, “Türkiye Ekonomisi”, (Çevrimiçi), <http://www.mfa.gov.tr/turk-ekonomisindeki-son-gelistmeler.tr.mfa>, 19 Ağustos 2015.

<sup>152</sup> TİM, a.g.e., s.26.

<sup>153</sup> T.C. Maliye Bakanlığı, “Yıllık Ekonomik Rapor 2014”, (Çevrimiçi), <http://www.maliye.gov.tr/Documents/Yillik%20Ekonomik%20Rapor%202014.pdf>, 19 Ağustos 2015.

olarak sıralanmaktadır<sup>154</sup>.

2015 yılında ise iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme oranı yakalanmış, istihdam oranları yükselmiştir. Jeopolitik riskler ve küresel ekonomideki yavaşlama nedeniyle dış talepte daralmalar yaşanmıştır. Ancak iç talebin olumlu katkısı ile büyüme desteklenmiştir. 2015 yılında istihdamda ılımlı bir artış yaşanmıştır. İstihdamdaki en önemli katkı hizmet sektörünün olmuştur. Ayrıca, işgücüne katılım oranı yavaşlamıştır<sup>155</sup>. Temelde gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere, döviz kurlarının da etkilerinin azalması nedeniyle enflasyonda düşüş görülmüştür. Enerji fiyatlarında görülen düşüşler ile, AB ülkelerinden kaynaklanan talep artışının ihracata olan olumlu etkileri ve pazar değiştirilmesi, alınan makro ihtiyati tedbirler, temkinli para politikaları uygulamaları ile cari işlemler dengesindeki iyileşme devam etmektedir. Doğrudan sermaye yatırımları ile uzun vadeli kaynaklar tarafından cari açığın finansmanı ağırlıklı olarak sağlanmaktadır. Kısa vadeli dış borç stokunda 2015 yılı boyunca belirgin bir düşüş gerçekleşmiştir. Rezervlerin söz konusu borç stoklarını karşılama oranında da iyileşmeler yaşanmıştır. Risk primlerinin ve enflasyonun düşmesine en önemli katkı mali disiplinin sürdürülmesi nedeniyle oluşmaktadır. Yakın dönemde yaşanan risk iştahındaki artışlar diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de risk primlerinin gerilemesine neden olmuş, faizlerde düşüş meydana getirerek Türk lirasının değer kazanmasını da sağlamıştır. Bunun en önemli nedeni gelişmiş ülkelerdeki para politikalarının ilave desteklerinin süreceğinin bilinmesidir. Para politikasındaki sadeleşme çalışmaları doğrultusunda gecelik borç verme faiz oranlarında Mart, Nisan ve Mayıs aylarında indirime gidilmiştir<sup>156</sup>.

---

<sup>154</sup> TİM, a.g.e., s.26.

<sup>155</sup> Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), “Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016”, Sayı:22, (Çevrimiçi), [http://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e/Fir\\_TamMetin22.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e](http://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e/Fir_TamMetin22.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e), 08 Ekim 2016.

<sup>156</sup> Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), “Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016”, Sayı:22, (Çevrimiçi), [http://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e/Fir\\_TamMetin22.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e](http://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e/Fir_TamMetin22.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e), 08 Ekim 2016.

Temel ekonomik göstergeler veri olarak düzenli bir şekilde açıklanan, ekonominin finansal, sosyal ve ekonomik koşullarını yansıtan niceliksel duyurular olarak nitelendirilmektedir. Söz konusu göstergeler devlet kurumları, özel kurumlar ya da ajanslar tarafından açıklanmaktadır. Göstergelerin her birinin kendine özgü açıklama zamanları bulunmaktadır. Ekonominin gidişatını, durumunu ve gücünü gösteren, analizlerde muhakkak kullanılan verilerdir. Örneğin GSYİH verileri, bir ülkenin ekonomisinin hangi koşulda büyüdüğünü veya küçüldüğünü göstermektedir.

Türkiye'nin temel ekonomik göstergelerinin yer aldığı Tablo Ek-8'de 2000 yılından günümüze dek açıklanan en önemli makro ekonomik veriler bulunmaktadır. Makro ekonominin en önemli verilerinden biri olan büyüme oranları incelendiğinde, 2004 yılında %9,9 oranıyla en yüksek büyüme oranının görüldüğü, 2001 yılında ise %9,5 küçülme oranının yaşandığı gözlenmektedir. 2000 yılında %6,3 olan büyüme oranı, 2001 yılında yaşanan kriz nedeniyle %9,5 oranında küçülme yaşanmasına neden olmuştur. Kriz sonrasında uygulanmaya başlanan ekonomik program ve yapısal reformlar nedeniyle 2002 yılında yeniden pozitif büyüme rakamları görülmeye başlanmıştır. Büyüme süreci 2004 yılında %9,9 oranıyla en üst düzeye ulaşmıştır. Sonraki yıllarda yine pozitif büyüme oranları yaşanırken 2009 yılında %4,8 oranında küçülme yaşanmıştır. Halihazırda en son açıklanan veri ile büyüme oranları pozitif olarak sürdürülmektedir.

Kişi başına gelir verileri ise 2000 yılından günümüze dek 2009 yılı haricinde yükselmiştir. GSYİH değerleri ise 2000 yılından yine 2009 yılına dek yükselmiştir. 2009 yılından sonra 2014 yılına kadar yine yükselmiş, sonrasında yine azalmıştır. İşsizlik oranları 2000 yılından günümüze dek dalgalı bir seyir izlemiştir. 2009 yılında %14 oranı ile en yüksek orana ulaşan işsizlik, 2000 yılında %7,00 ile en düşük seviyeye sahip olmuştur. Tüketici ve Üretici Fiyat Endeksleri ise 2000 yılından günümüze dek dalgalı seyirler izlemiştir. Bazı yıllar yüksek olmakla beraber hem tüketici hem de üretici fiyat endeksleri 2000 yılından beri düşüş göstermişlerdir.

İhracat, ithalat ve dış ticaret dengesi verileri incelendiğinde, ihracatın 157,6 değeriyle en yüksek 2014 yılında, 41,1 değeriyle ithalatın ise 2001 yılında en düşük seviyeye sahip olduğu görülmektedir. Yine 2001 yılında -10,0 değeriyle dış ticaret

dengeşinin en az gerçekleşmiştir. Dış ve İç Borç Stokları verileri incelendiğinde, 2000 yılından günümüze dek iki verinin de arttığı görölmektedir. Bu iki verinin de en yüksek olduğu yılın 2016 yılı olacağı tahmin edilmektedir. GİNİ katsayısı 2002 yılından sonra yapılmaya başlanmıştır. Ülkemiz GİNİ katsayısı genellikle 0,40 civarlarında seyretmektedir. Bu oran kötü bir oran olarak dile getirilmektedir. GİNİ katsayısı gelir dağılımı eşitliğini ölçmek amacıyla kullanılmaktadır. 0 ile 1 arasında bir değer almaktadır. 1'e ne kadar yakın olunursa gelir dağılımı o kadar bozuk, 0'a ne kadar yakın olunursa gelir dağılımı o kadar eşitliğe yakın anlamına gelmektedir. 2002 yılından beri dalgalı bir seyir izleyen söz konusu katsayı, 2013 yılından sonra düşüş göstermiştir.

2016 yılında tüm dünyada petrol fiyatlarının düşük seviyelerde olması, cari açığın azalmasıdaki en büyük etken olmuştur. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi ve kredi notunun düşürölmesi nedeniyle de ekonomi yavaşlamaya başlamıştır. Ayrıca, hane halkı tüketim harcamaları ve özel sektör yatırım harcamaları da önemli ölçüde azalmıştır. Merkez Bankası tarafından bir süredir gerçekleştirilen faiz indirimleri Ekim ayında devam etmemiştir. Faiz indirimlerine yapılan bu aranin nedeninin dış ve iç etkenlerden kaynaklandığı dile getirilmektedir. Bu iç ve dış nedenler, FED'in faiz artışından kaynaklanan Dolar'ın güçlenmesi ile içeride yaşanan siyasi ve jeopolitik risklerin artırdığı döviz kurlarıdır. Toplam talepte görölen yavaşlama ile çekirdek enflasyonda kademeli olarak düşüşler yaşanmaktadır. Ancak, döviz kuru ve diğer maliyet unsurlarında görölen gelişmeler nedeniyle enflasyondaki düşüşler sınırlanmaktadır.

### **2.3. Dünya'da İnşaat Sektörünün Mevcut Durumu ve Ekonomiye Etkileri**

Dünya nüfusunun 7 milyara yaklaştığı dile getirilmektedir. 2050 yılına kadar nüfus artışının azalan bir hızla da olsa devam edeceği beklenmektedir. Artan teknolojik gelişmeler ile dünya nüfusunun ihtiyaçlarının karşılanması olanaklı kılınmaktadır. Bu noktada gerekli altyapıların oluşturulması, ulaşım yollarının, iletişim şebekelerinin ve

binaların inşa edilmesi inşaat sektörünün alanına girmektedir<sup>157</sup>. Bu nedenle geleceğin dünyasında da her zaman inşaat sektörü yerini koruyacaktır.

İnşaat sektörü, ürettiği mal ve hizmete talep yaratan 200'den fazla alt sektörün ekonominin lokomotifi olma özelliğinin en temel göstergesi olarak değerlendirilmektedir. İngiltere'de yapılan bir araştırmaya göre, yeni bir evde ortalama olarak 150 farklı dalda meslek kolunun alanına giren 23.000 parça bulunmakta olduğu tespit edilmiştir. Başka hiçbir ekonomik faaliyetin inşaat sektörü kadar doğrudan ya da dolaylı etki yaratma potansiyeli bulunmadığı dile getirilmektedir. Bu nedenle inşaat sektörü özellikle gelişmekte olan ülkeler için vazgeçilmez derecede önemlidir<sup>158</sup>.

İnşaat sektörünün en önemli parçalarından bir tanesi konut üretimidir. Konut yapımı kentleşmenin ana unsurlarından bir tanesi olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca kent gelişiminde de oldukça önemlidir. Konut sektörü, kişilerin barınma ihtiyacını karşılarken aynı zamanda gelirin yeniden dağılımı ve istikrarlı bir ekonomik yapının oluşmasına da katkı sağlamaktadır<sup>159</sup>.

Dünyada inşaat sektörünün mevcut durumu, ABD ve Euro Bölgesi'nin inşaat harcamaları analiz edilerek belirtilebilir. Bu kapsamda 2014 yılından günümüze kadar çeyrek dönem bazda değerlendirmeler Tablo Ek-9'da yer almaktadır. İlgili tabloda, ABD'nin yakın dönem inşaat harcamaları yıllık bazda çeyrek dönemler olarak listelenmektedir. Bu kapsamda 2014 yılının 2'nci çeyrek verilerinden 2016 yılı Kasım ayına kadar inşaat harcamalarının artış gösterdiği gözlenmektedir. Toplam inşaat harcamalarının artış payının konut inşaatının artışından etkilendiği açıktır. Bu kapsamda 2014 yılının son çeyreğinden 2016 yılı Ağustos ayına kadar ABD'de konut inşaatları artış göstermiştir. Bu artışın en üst seviyede yaşandığı zaman 2016 yılının ilk çeyreğidir. 2015 yılının son çeyreğinde görülen 439,00 milyar dolarlık artış 2016 yılının ilk çeyreğinde 475,1 milyar dolar seviyelerine ulaşmıştır. Sonrasında ise kısmi bir düşüş gözlene de 2015 yılının çeyreğine göre yine artış yaşanmıştır. Tablo Ek-

<sup>157</sup> Eşkinat ve Tepecik, **a.g.e.**, s.28,30.

<sup>158</sup> Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası (İNTES), "İnşaat Sektörü Raporu Temmuz 2016", (Çevrimiçi), [http://intes.org.tr/content/insaat\\_2016.pdf](http://intes.org.tr/content/insaat_2016.pdf), 10 Ekim 2016.

<sup>159</sup> Feyzullah Yetgin, "Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme", **Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi**, Cilt:13, Sayı:2, 2007, s.312.

10'da ise, Euro Bölgesi'nin yakın dönem inşaat harcamaları yıllık bazda çeyrek dönemler olarak listelenmektedir. Bu kapsamda 2014 yılının 2'nci çeyrek verilerinden 2016 yılı Kasım ayına kadar toplam inşaat harcamalarının değişken bir yapıya sahip olduğu gözlenmektedir. Toplam inşaat harcamalarının 2016 yılının Temmuz ayına kadar düşük bir seviyede gerçekleştiği gözlenmektedir. Benzer şekilde konut inşaatı ve konut dışı bina inşaatı verileri incelendiğinde, 2016 yılının 1'inci çeyreğinden günümüze iyileşmelerin yaşandığı görülmektedir.

Dünya inşaat piyasası değerlendirildiğinde bazı hususlar dikkat çekmektedir. Bunlar;

- Çin'deki inşaat sektörünün büyümesi beklenmektedir. Böylelikle, Çin'in küresel inşaat sektöründeki payı %21'e yükselecektir. Bu rakam dünya birinciliği anlamına gelmektedir. İkinci sırada ABD yer almaktadır. Hindistan'ın da Japonya'yı geçerek üçüncü sırada yer alması beklenmektedir. 2020 yılına kadar olan süreçte Endonezya, Kanada, Avustralya ve Rusya'nın inşaat sektöründe üçte ikilik oranda bir büyüme gerçekleştirileceği beklenmektedir,

- İnşaat sektöründeki hasıla oranının %67 oranında artması beklenmektedir. Bu artış, yıllık olarak değerlendirildiğinde %5,2 oranında bir rakama tekabül etmekte olduğundan, küresel hasılanın artış hızının oldukça üstünde yer almaktadır,

- İnşaat sektöründe yaşanan hasılanın %38'inin Çin ve Hindistan tarafından sağlanacağı, ABD'deki inşaat sektörünün yıllık bazda büyümesinin ise durağan gerçekleşeceği dile getirilmektedir. Batı Avrupa'nın da yer aldığı gelişmiş ülke ekonomilerinde inşaat sektörünün büyüme oranlarının yıllık bazda %1,7 olarak gerçekleşeceği beklenmektedir,

olarak sıralanmaktadır<sup>160</sup>.

---

<sup>160</sup> T.C. Kalkınma Bakanlığı, Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018, "İnşaat, Mühendislik-Mimarlık Teknik Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu 2023", (Çevrimiçi), <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/zel%20ihtisas%20Komisyonu%20Raporlar/Attachments/239/İnşaat%20Mühendislik-Mimarlık%20Teknik%20Müşavirlik%20ve%20Müteahhitlik%20Hizmetleri%20ÖİK.pdf>, 22 Ekim 2016.

2000’li yılların başında ABD ve AB ülkeleri gibi gelişmiş ülkelerde, düşük gelirlili olan kesimin konut ediniminin artırılması amacıyla bazı politikalar izlenmeye başlamıştır. Bu politikalar kapsamında ortaya çıkan “Subprime Mortgage Kredisi” olarak adlandırılan krediler, esnek kredi uygulamaları olarak nitelendirilmektedir<sup>161</sup>. Subprime Mortgage Kredileri, en yüksek öde(ye)meme riskini (default risk) içeren ve en yüksek faiz oranlarının uygulanmasını gerekli kılan bir kredidir. Bu nedenle, düşük kredi skorları ve gelirlerindeki belirsizlikler nedeniyle, en düşük kredibiliteye sahip olan kişilere verilmektedir<sup>162</sup>.

Subprime mortgage kredilerinden kullanan kişiler, faiz oranlarının da düşük seyretmesi nedeniyle, konut alımını bir yatırım aracı (property ladder) olarak görmeye başlamıştır. Konut talebinin yükselmesi ile piyasadaki konut fiyatları kısa süre içinde artmış ve konut sektörünü gerçekte var olmayan bir balon piyasa haline getirmiştir. Bu kapsamda, sürekli artan konut fiyatları, kişilerin kredilerini ödeyememe ihtimaline karşı, sahip oldukları konutların satılıp her halükarda kar edileceği inancını oluşturmuştur. Artan kredi talebini karşılamak amacıyla finans kuruluşları yeni bir finans aracı üreterek çözüm bulmuşlardır. İpotek edilen konutlar varlık teminatlı menkul olarak yeniden piyasaya sürülmüştür. Karşılığı olmayan bu krediler, konut fiyatlarının durumuna bağımlı hale gelmiştir<sup>163</sup>.

ABD ve diğer ülkelerde yaşanan bahsi geçen tüm nedenlerle, 2008 yılında başlayan tüm ülkeleri etkileyen küresel bir ekonomik kriz ortaya çıkmıştır. Söz konusu kriz ile üretim, işsizlik, dış ticaret, enflasyon, yatırım gibi makro düzeyde tüm değişkenleri olumsuz etkilenmiştir.

---

<sup>161</sup> Müstakil Sanayici İşadamları Derneği (MÜSİAD), **İnşaat Sektöründe Türkiye’nin Dünya’daki Konumu ve Gelecek Projeksiyonunun Analizi**, MÜSİAD 2014 İnşaat ve Çevre Sektör Raporu, Haz:Burhan Özdemir, İstanbul, Mavi Ofset Yayınları, 2014, s.15.

<sup>162</sup> Çev:Abdulkadir Gülşen, “Subprime Mortgage Kredilerinin Yükseliği ve Düşüşü”, Maliye Dergisi Sayı 154, Ocak-Haziran 2008, s.156. Economic Letter- Insights from the Federal Reserve Bank of Dallas Vol. 2, No. 11 November 2007 Federal Reserve Bank of Dallas, The Rise and Fall of Subprime Mortgages, By Danielle Di Martino and John V. Duca

<sup>163</sup> MÜSİAD, **a.g.e.**, s.15-16.

Küresel ekonomik krizden en çok etkilenen sektörlerden biri olan inşaat sektörü, pozitif büyüme oranlarını henüz yakalamıştır. İnşaat sektörü, küresel gayrisafi hasılanın %11'ine tekabül eden bir orana sahiptir. Bu oranla ekonomileri doğrudan etkileme özelliği de bulunup, büyüme oranlarında da oldukça önemli bir yere sahiptir. Global Construction 2020 Raporu'nda yer alan verilere göre, önümüzdeki 10 yılda küresel inşaat sektörü, küresel gayrisafi hasıladan daha büyük bir oranda büyüyecektir<sup>164</sup>.

## 2.4. Türkiye'de İnşaat Sektörünün Mevcut Durumu ve Ekonomiye Etkileri

Türkiye, Cumhuriyet'in kurulduğu 1923 yılından bu yana sürekli sosyo-ekonomik dönüşümler yaşayan bir ülke olarak yer edinmektedir. Nüfus projeksiyonlarına bakıldığında ise 2020 yılındaki Türkiye nüfusu 83 milyon olarak tahmin edilmektedir. Artan nüfusa, yüksek kentleşme oranları da eklendiğinde inşaat sektörünün eskiden olduğu gibi gelecekte de var olacağı dile getirilmektedir<sup>165</sup>.

Türkiye'de geçmişten geleceğe her zaman inşaat sektörü önemli bir noktada yer almıştır. İnşaat sektörü 1980'li yıllarda en üst seviyelere ulaşmıştır. 1989 yılında düşüş yaşayan inşaat sektörünün, 1980'li yılların sonlarında altyapı yatırımlarının hız kesmesi ve liberasyon politikalarının uygulanması neticesinde faizlerin yükselmesi hem finansman hem de yatırım maliyetlerinin artırmasının neden olduğu belirtilmektedir. 1990'lı yıllarda artan kamu açıkları ve 2000'li yıllarda uygulanan tasarruf tedbirleri ile olumsuz etkilenen kamu yatırımları ile 2002 yılında yön değiştirdiğinden 2004 yılında yeniden konut talebi artışı yaşanmıştır. 2006 yılında konut talebi yine zirve yapmış, 2007 yılında ise gerileme süreci yaşanmıştır<sup>166</sup>.

---

<sup>164</sup> T.C. Kalkınma Bakanlığı, Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018, "İnşaat, Mühendislik-Mimarlık Teknik Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu 2023", (Çevrimiçi), <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/zel%20htisas%20Komisyonu%20Raporlar/Attachments/239/İnşaat%20Mühendislik-Mimarlık%20Teknik%20Müşavirlik%20ve%20Müteahhitlik%20Hizmetleri%20ÖİK.pdf>, 22 Ekim 2016.

<sup>165</sup> Eşkinat ve Tepecik, **a.g.e.**, s.30.

<sup>166</sup> **A.e.**, s.31.

2008 yılında başlayan tüm ülkeleri etkileyen küresel ekonomik kriz, üretim, işsizlik, dış ticaret, enflasyon, yatırım gibi makro düzeyde tüm değişkenleri olumsuz etkilediği, mikro düzeyde de reel sektörde birçok firmanın finansman sıkıntısı gibi birçok sıkıntı yaşamasına neden olmuştur. Bu etkilerin en yoğun yaşandığı sektörlerden birisi de inşaat sektörüdür. Küresel finansal kriz hem Türkiye ekonomisinde hem de inşaat sektöründe büyüme, istihdam, dış ticaret, yatırımlar ve fiyatlar konusunda olumsuz etkiler yaratmıştır<sup>167</sup>.

İnşaat sektörünün ve inşaat yatırımlarının gelişme hızları yıllık olarak yüzdesel oranlarda incelendiğinde, inşaat sektörünün 1999 yılından günümüze dek GSYİH büyüme oranları ile paralel ve dalgalı bir oranda büyüdüğü görülecektir. Küresel krizin etkilerinin görüldüğü 2008 ve 2009 yıllarında inşaat sektörünün dip noktasını yaşadığı, 2010 ve 2011 yıllarında hızlı yükseliş, 2012 yılında durgunluk, 2013 yılında da ılımlı büyüme yaşadığı görülmektedir. 2014 ve 2015 yıllarında hem inşaat sektöründe hem de ekonomide büyüme oranları azalmıştır. Kamu sektörü ile özel sektörde yapılan inşaat yatırımlarının gelişme hızları karşılaştırıldığında uyumsuzluk görülmektedir. Özel sektörde yapılan yatırımların genel ekonomik gidişattan etkilendiği, ancak kamu sektöründe yapılan yatırımların bu oranda etkilenmediği verilerden anlaşılmaktadır. Tablo Ek-11’de ülkemizdeki inşaat sektörü ve inşaat yatırımlarının gelişme hızları verileri yüzde olarak sıralanmaktadır.

Genel ekonomi ve inşaat sektörü arasındaki etkiler büyüme rakamlarında net bir şekilde izlenmektedir. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin hızlı büyüme yaşadığı dönemlerde çarpan etkisiyle büyüme oranında göre daha hızlı büyümekte, ülke ekonomisinin durgun olduğu ve yavaşladığı dönemlerde de daha hızlı bir şekilde küçülmektedir. Ülkemizdeki müteahhitlerin yurtdışında gerçekleştirdiği projeler için de ağırlıklı iş yapılan ülkeler ile bu ülkelere yapılan ihracat hacmi arasında da aynı etkiler gözlenmektedir<sup>168</sup>.

İnşaat sektörünü ağırlıklı etkileyen dinamikler;

---

<sup>167</sup> Kılıç, v.d., a.g.e., s.96.

<sup>168</sup> Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB), “İnşaat Sektör Analizi Ocak 2016”, (Çevrimiçi), [http://www.tmb.org.tr/arastirma\\_yayinlar/tmb\\_bulten\\_ocak2016.pdf](http://www.tmb.org.tr/arastirma_yayinlar/tmb_bulten_ocak2016.pdf), 08 Ekim 2016.

- Nüfus ve bileşenleri,
- Tüketici Güven Endeksi,
- Yapı Ruhsatı Verileri,
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri,
- Konut Satış İstatistikleri,

olarak sıralanmaktadır. İnşaat sektörünün önemini açıklamak adına bu dinamiklerin ayrıntılı bir şekilde açıklanması önem arz etmektedir.

Ülkemiz, Cumhuriyet'in kuruluşu olan 1923 yılından bu yana birçok değişim ve dönüşüm geçirmiştir. Sosyo-ekonomik dönüşümler halihazırda da hızlı bir şekilde yaşanmaktadır. Nüfus verilerine bakıldığında, 2020 yılında ülkemiz nüfusunun 83 milyona ulaşacağı beklenmektedir. Nüfusun artışı ile birlikte kentleşme oranlarının da artacağı malumdur. Kentsel nüfus oranları incelendiğinde bu artış açık bir şekilde görülmektedir. Kentsel büyümeden kaynaklanan konut ve altyapı olanaklarının gelişmesi ile de inşaat sektörünün faaliyet alanında artış anlamına gelmekte ve bu artış talebin doğrudan doğruya inşaat sektörüne yansımaya neden olmaktadır<sup>169</sup>.

**Tablo 2-1 : İllere Göre İl/İlçe Merkezi, Belde /Köy Nüfusu ve Yıllık Artış Hızı**

Toplam			İl ve İlçe Merkezleri		Belde ve Köyler		Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Toplam	77.695.904	78.741.053	71.286.182	72.523.134	6.409.722	6.217.919	13,3	13,4

**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumu Nüfus ve Yıllık Artış Hızları verilerinden derlenmiştir.

Ekonomiyi, ülke nüfusunun yapısal özellikleri oldukça etkilemektedir. Genç ve ekonomik bir demografik yapı ekonomi için ne kadar önemli ise inşaat sektörü için de oldukça önemlidir. İnşaat sektöründe faaliyet gösteren firmalar yatırım sürecinde bu özellikleri göz önünde bulundurmaktadır.

Ülkemizin sahip olduğu demografik göstergeler göz önünde bulundurulduğunda, ülkemiz nüfusunun yaşlanmaya devam edeceği tahmin edilmektedir. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015

<sup>169</sup> Eşkinat ve Tepecik, a.g.e., s.30.

yılında %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 2014 yılındaki oranla aynıdır. 0-14 yaş grubunda bulunan çocuk yaş grubundaki nüfusun oranı %24'e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilemiştir. 65 yaş ve üstü nüfus oranı %8,2'ye yükselerek 6 milyon 495 bin 239 kişi olarak gerçekleşmiştir. Bu oranın 2023 senesine gelindiğinde %10,2 oranında ulaşacağı tahmin edilmektedir. Tablo Ek-13'de 2015 yılında ülkemizdeki nüfus bileşenlerinin yaşa ve cinsiyete göre ayrımı yapılmış olup, ilgili veriler sıralanmaktadır.

İnşaat sektörünü ağırlıklı etkileyen dinamiklerden bir diğeri de tüketici güven endeks verileridir. Ekonomik güven endeksi, tüketici ve üreticilerin genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme, beklenti ve eğilimleri belirtmektedir. Söz konusu endeks ekonomik durumla alakalı önemli veriler içermektedir. Endeks içeriğinde ayrıca, Tüketici güven endeksi ile mevsim etkilerinden arındırılmış imalat sanayi (reel kesim), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörlerine ait verileri de içermektedir<sup>170</sup>. 2012 yılından günümüze dek açıklanan ekonomik güven endekslerinin verileri incelendiğinde, 2012 yılından 2016 yılına dek tüm endekslerin değerlerinin azaldığı gözlenmektedir. 2012 yılının 3'üncü ayında 89,6 olan inşaat sektörü güven endeksi 2016 yılının ilk aylarında 83,9 oranındadır. Son açıklanan inşaat sektörü güven endeksi ise bu seviyenin de altına inerek 81,3 oranında gerçekleşmiştir. Tablo Ek-14'de 2012 yılından günümüze dek açıklanan ekonomik güven endeksi verileri sıralanmaktadır.

İnşaat sektörünü ağırlıklı etkileyen dinamiklerden bir diğeri de yapı ruhsatları verileridir. Yapı ruhsatları, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi gereğince, belediye sınırları içerisinde belediyeler, belediyelerin sınırları dışında Valilikler, organize sanayi bölgesi sınırları içerisinde Organize Sanayi Bölge Müdürlükleri, serbest bölge sınırları içerisinde Serbest Bölge Müdürlükleri tarafından yapımına başlanacak yapılar için verilmesi zorunlu olan belgelerdir<sup>171</sup>. Tablo Ek-15'de yapı ruhsatı verileri yıllık bazda verilmektedir. Tabloda 2000 yılından günümüze dek

<sup>170</sup> Türkiye İstatistik Kurumu, Ekonomik Güven Endeksi, (Çevrimiçi), [http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do?metod=search&araType=hb\\_x](http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do?metod=search&araType=hb_x), 28 Ocak 2016.

<sup>171</sup> Türkiye Belediyeler Birliği, "Yapı Ruhsat Süreçleri Rehberi", (Çevrimiçi), <http://www.tbb.gov.tr/download.php?dosya=storage/catalogs/0835059001424938973.pdf&dosyaAdi=yapi-ruhsat-surecleri-rehberi>, 30 Aralık 2016

açıklanan bina sayısı, yüzölçümü, değer ve daire sayısı verileri derlenerek belirtilmiştir. İnşaat sektörünün analizi için bu değerler oldukça önemlidir.

İnşaat sektörünü ağırlıklı etkileyen dinamiklerden diğeri de yapı kullanma izin belgeleridir. Yapı kullanma izin belgeleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 30uncu maddesi gereğince, belediye sınırları içerisinde belediyeler, belediye sınırları dışında ise Valilikler, organize sanayi bölgesi sınırları içerisinde Organize Sanayi Bölge Müdürlükleri, serbest bölge sınırları içerisinde Serbest Bölge Müdürlükleri tarafından tamamen veya kısmen biten yapılar için verilmesi zorunlu bir belgedir. Yapı tamamen bittiğinde tamamının, kısmen kullanılması mümkün ise ilgili kısımların tamamlanması halinde bu kısımlarının kullanılabilmesi için bazı izinler alınması gereklidir. Söz konusu izinler inşaat ruhsatını veren ilgili belediye ve valilikten alınmaktadır. İnşaatın bittiği günün olması, kullanma izninin verilmesi halinde geçerlidir. Yapıların elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden faydalanması için kullanma izni verilmesi ve alınması gereklidir<sup>172</sup>. Tablo Ek-16'da yapı kullanma izin belgeleri verileri yıllık bazda verilmektedir. Tabloda 2000 yılından günümüze dek açıklanan bina sayısı, yüzölçümü, değer ve daire sayısı verileri derlenerek belirtilmiştir. İnşaat sektörünün analizi için bu değerler oldukça önemlidir.

Ülkemizde inşaat sektörünün canlanmaya başladığı yılların 1980'li yıllar olduğu nitelendirilmektedir. İnşaat ve kullanım izinlerine göre konut üretimleri tablosundan (Tablo Ek-17) görüleceği üzere, inşaat izinleri ve kullanım izinleri yıllar boyunca artış göstermiştir. 1950'li yıllarda yalnızca inşaat izinleri verilirken, 1965 yılından sonra kullanım izinleri verileri tutulmaya başlanmıştır. 1965-69 döneminde 587.700 olan inşaat izinleri sayısı 2000'li yıllara kadar en yüksek dönemini yaşayarak, diğer yıllarda bu sayıdan düşük oranlarda gerçekleşmiştir. 1987 yılında 497.764 olan inşaat izinleri sayısı, 1993 yılında 548.129, 1994 yılında 523.791 ve 1995 yılında 518.236 olmuştur. Kullanım izinleri ise yine en yüksek sayıyı 1965-69 döneminde yakalamıştır. Bu sayıyı 1989 yılında 250.480, 1990 yılında 232.018, 1992 yılında 268.804, 1993 yılında 269.695 olmuştur. 1989 yılında hız kesen söz konusu artış, bahsi

<sup>172</sup> Türkiye Belediyeler Birliği, "Yapı Ruhsat Süreçleri Rehberi", (Çevrimiçi), <http://www.tbb.gov.tr/download.php?dosya=storage/catalogs/0835059001424938973.pdf&dosyaAdi=yapi-ruhsat-surecleri-rehberi>, 30 Aralık 2016

geçen yıllarda yaşanan bazı faktörlerle alakalıdır. Bu faktörler, 1980’li yılların altyapı yatırımlarının dönem sonunda azalması, ülkemizde uygulanan liberasyon politikaları nedeni ile yükselen faizlerin hem yatırım hem de finansman maliyetlerini artırması olarak nitelendirilebilir. 1990 yıllarında yaşanan kamu açıkları, 2000’li yıllarda gelen tasarruf tedbirleri ile inşaat sektöründeki yatırımları olumsuz etkilediği belirtilmektedir. Bu olumsuzluklar 2002 yılına dek sürmüştür. Özellikle 2004 yılında başlayan tersine dönüş ile inşaat sektöründe konut talebi hız kazanmış, 2006 yılında bu hız tavan seviyeye ulaşarak sonrasında durağan bir seyir izlemeye devam etmiştir. 2010 yılından sonra ise inşaat sektörü büyüme hızı ilerlemeye devam etmiştir<sup>173</sup>.

Toplam konut satışlarındaki eğilim hem ülke ekonomisi hem de inşaat sektörü için oldukça önemli bir göstergedir. Konut satışlarında yaşanan artışlar sektörel canlılığı göstermektedir. Ayrıca ekonomiye sağlanan katkı açısından da ilk el satışları önemli bir göstergedir. İkinci el satışları ise inşaat sektörüne destek sağlayan alt sektörler açısından önemli bir göstergedir. Ayrıca ekonomiye dolaylı yönden de katkı sağlamaktadır<sup>174</sup>. Konut satış sayıları verilerinin Türkiye genelinde yıllara göre değerlendirilmesi yapıldığında, Türkiye genelinde toplam konut satışlarının bir önceki yıla göre %10,6 oranından arttığı görülmektedir. Konut satışları 2015 yılı ile karşılaştırıldığında, 2016 yılında durağan bir görünüm sergilenmektedir. Tablo Ek-18’de konut satış, ipotekli satışlar ve diğer satışların istatistik verileri Türkiye genelinde yıllık bazda sıralanmaktadır.

İnşaat sektöründe yabancılara konut satışlarında son yıllarda artış yaşanmaktadır. Önceki yıllarda konut satın almak için yalnızca tatil bölgelerini tercih eden yabancılar, şimdilerde özellikle İstanbul olmak üzere, Türkiye’nin farklı illerinde de konut satın almaya başlamışlardır. 2015 yılında yabancılara satılan konut sayısı yıllık olarak %20,4 oranında artış yaşayarak 22.830 sayısına ulaşmıştır. Yabancılara konut satışında 2015 yılında 20 bin konuttan yaklaşık 5 Milyar Dolar düzeyinde gelir elde edildiği belirtilmektedir. Ülkemizde döviz girdisi sağlayan inşaat sektörünün tanıtım, fuarlara katılım, yurtdışı ofis gibi ihracat teşviklerinden yararlanması oldukça

<sup>173</sup> Eşkinat ve Tepecik, **a.g.e.**, s.31.

<sup>174</sup> Türkiye Mühendisler Birliği (TMB), “İnşaat Sektör Analizi Ocak 2016”, (Çevrimiçi), [http://www.tmb.org.tr/arastirma\\_yayinlar/tmb\\_bulten\\_ocak2016.pdf](http://www.tmb.org.tr/arastirma_yayinlar/tmb_bulten_ocak2016.pdf), 08 Ekim 2016.

önemli olup, döviz kazandırıcı hizmet kapsamına alınarak desteklenmesi faydalı olacaktır<sup>175</sup>.

Türkiye’de inşaat sektörü açısından yabancıların gayrimenkul alımları oldukça önemlidir. Yabancılara yapılan konut satış sayıları yıllık bazda aylara göre incelendiğinde, en yüksek satışın 2015 yılında gerçekleştiği görülmektedir. 2013 yılından günümüze kadar geçen sürede yabancılar tarafından alınan konut satış sayılarının en çok 2015 yılının Haziran ayında gerçekleştiği görülmektedir. Yine aynı tarihler arasında en düşük alımın ise 2013 yılının Şubat ayında gerçekleştiği görülmektedir. Tablo Ek-19’da yabancılara yapılan konut satış sayıları verileri 2013 yılından itibaren aylara göre sıralanmaktadır.

Türkiye ekonomisinin ihracat ve ithalat verileri değerlendirildiğinde, 2000’li yıllardan günümüze bazı yıllar düşüş gösterse de genel itibariyle artış yaşanmış olduğu görülmektedir. 2000 yılında 22.774.906 Bin Dolar olan ihracat 2016 yılının ilk 6 ayında 58.789.146 Bin Dolar seviyelerindedir. Aynı yıllarda ithalat ise 54.502.821 Bin Dolar’ken, 80.174.345 Bin Dolar seviyelerindedir. İthalat ve ihracat oranları bazı yıllar düşüş gösterse bile genel itibariyle yükselmiştir. Karşılama oranları ise 2000 yılında %51,0 oranındayken 2016 yılının ilk 6 ayında 73,3 oranındadır. İnşaat malzemelerinin ihracatının ve ithalatının verileri değerlendirildiğinde, inşaat malzemeleri ihracatı Ağustos ayında geçen yılın Ağustos ayına göre %2,1 gerileyerek 1.344 milyon dolar seviyelerine indiği görülecektir. 2016 yılının Temmuz ayında yaşanan kuvvetli düşüş ardından Ağustos ayında toparlanma gözlenmiştir. İnşaat malzemeleri ithalatı ise Temmuz ayı haricinde yıl genelinde artmıştır. Temmuz ayında yaşanan düşüşün ardından Ağustos ayında toparlanma yaşayarak %15,9 oranında artarak 795 milyon dolar olmuştur. Tablo Ek-20’de inşaat malzemeleri ihracatı ve ithalatı verileri 2015 ve 2016 yılı olmak üzere aylara göre sıralanmaktadır.

İnşaat sektörü için diğer bir önemli değişken de ciro ve üretim endeksleridir. İnşaat sektörünün durumunu analiz etmek için bu endeks kullanılmaktadır. İnşaat

---

<sup>175</sup> Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB), “İnşaat Sektör Analizi Ocak 2016”, (Çevrimiçi), [http://www.tmb.org.tr/arastirma\\_yayinlar/tmb\\_bulten\\_ocak2016.pdf](http://www.tmb.org.tr/arastirma_yayinlar/tmb_bulten_ocak2016.pdf), 08 Ekim 2016.

sektöründe ciro ve üretim endekslerinin 2005-2016 yılları aralığında incelendiğinde, 2005 yılından günümüze dek hem ciro endeksi hem de üretim endeksi dalgalı bir görünüm sergilediği görülecektir. Tablo Ek-21’de ciro ve üretim endeksi verileri sıralanmaktadır.

İnşaat sektörü, birbirine bağlı alt sektörleri ile hem üretim hem de sağladığı istihdamla yalnızca ülkemizde değil tüm dünyada ekonominin en önemli sektörlerinden biridir. Sağladığı istihdam ve üretim sayesinde yalnızca ülke içinde değil, uluslararası alanlarda yapılan faaliyetler ile ülkemizin kalkınmasında da önemli bir rol oynamaktadır. Özellikle son yıllarda Türk müteahhitlerin uluslararası piyasalarda yapmış oldukları projelerde, Türk inşaat sektörünün dünyadaki yeri sağlamlaşmakta ve Türkiye ekonomisi için önemli ve sağlam adımlar atılmaktadır<sup>176</sup>.

İnşaat sektörü, kendisi ile birlikte 200 alt sektörü de hareketlendirmektedir. Birçok mal ve hizmet üretimi ile yakın ilişki içerisindedir. Aynı zamanda yoğun işgücünü de bünyesinde barındırmaktadır. Son yıllarda Türk müteahhitlik ve inşaat malzemeleri firmaları Ortadoğu, Orta Asya ve Kuzey Afrika’da da önemli inşaat taahhüt işlerini gerçekleştirmektedirler. Bu kapsamda inşaat malzemeleri sektörü de önemli bir paya sahip olmaktadır.

İnşaat sektörü denildiğinde ilk akla gelen konut inşaatının yanı sıra, yol, köprü, baraj, enerji ve boru hatları döşemesine kadar her türlü altyapı inşaatını da kapsamaktadır. Bu yönleriyle geniş bir yelpazeye sahip olan inşaat sektörü, demir, çelik, çimento, toprak gibi sayısı 200’den fazla alt sektör malzemelerini de etkileyerek ekonominin lokomotif görevini üstlenmektedir. Ekonomik canlılığın en büyük göstergelerinden birisi olarak, yerli sanayiye destek vermektedir. Ayrıca istihdama sağladığı katkılar ile de katma değeri yüksek bir sektör koludur<sup>177</sup>.

2016 yılında altyapı yatırımlarının, liman, hızlı tren, metro ve otoyol projeleri ile inşaat sektörü yatırımlarının devam edeceği gözlenmektedir. Halihazırda yapımı

---

<sup>176</sup> Beliz Özorhon, **Türkiye’de İnşaat Sektörü ve Dünyadaki Yeri**, 2012-31, İstanbul, İTO Yayınları, s.15.

<sup>177</sup> Halim Sezici, Barış Yılmaz, Tamer Yılmaz, “İnşaat Sektöründe İstihdam ve Ara Elemanlar”, **1. İnşaat Mühendisliği Eğitimi Sempozyumu**, Antalya, s.131.

süren yatırımların, entegre sağlık yerleşkeleri, hastane projeleri, kentsel dönüşüm süreci ve konut yatırımlarının iç piyasada canlılık yaratması muhtemel görülmektedir<sup>178</sup>.

Ülkemiz, temel inşaat malzemeleri üretimi ve ihracatı açısından dünyada oldukça önemli bir yere sahiptir. İnşaat malzemeleri denildiğinde, çimento, boya, ısıtma-soğutma cihazları, mermer, inşaat demiri, demir-çelik inşaat aksamı ve ürünleri, seramikler, elektrik malzemeleri, plastik ve alüminyumdan yapılan inşaat malzemeleri, cam vb. ürünler akla gelmektedir. Söz konusu ürünler ülkemizdeki talebin yanı sıra uluslararası pazarlarda da yer almaktadır<sup>179</sup>.

### 2.4.1. Ekonomik Büyümede İnşaat Sektörü

Ekonomik büyüme, bir ülkede toplam üretim hacminin genişlemesi anlamına gelmektedir. Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) şeklinde de ifade edilmektedir. Ekonominin, nüfus artış oranından daha yüksek oranda yükselmesi büyüme olarak kabul edilmektedir. Bu bakımdan, ekonomik büyüme ile, kişi başına düşen gelir yükselmekte ve ülkenin refah düzeyi artmaktadır<sup>180</sup>. Büyüme, niteliksel olarak değil, niceliksel olarak bir değişiklik olarak nitelendirilmektedir. Bu bakımdan bir ekonominin büyümesi için yapısal değişiklikler gerekmemekte, yalnızca üretimin ve kişi başına düşen gelirin artış yaşaması yeterli sayılmaktadır<sup>181</sup>.

Metodolojik olarak iktisadi büyüme denildiğinde, bir ekonomide bir dönemdeki üretilen mal ve hizmetin artması dile getirilmektedir. Bu üretim artışları kısa dönemli artışlar ve uzun dönemli artışlar olarak değişkenlik göstermektedir. İktisadi büyümenin temel amacı, bir ülkenin belli bir dönemdeki üretim kapasitesi

---

<sup>178</sup> Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB), “İnşaat Sektör Analizi Ocak 2016”, (Çevrimiçi), [http://www.tmb.org.tr/arastirma\\_yayinlar/tmb\\_bulten\\_ocak2016.pdf](http://www.tmb.org.tr/arastirma_yayinlar/tmb_bulten_ocak2016.pdf), 08 Ekim 2016.

<sup>179</sup> Tarhan Sezgin, “İnşaat Malzemeleri”, T.C. Başbakanlık Dış Ticaret Müsteşarlığı İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi, (Çevrimiçi), <http://docplayer.biz.tr/2145836-Insaat-malzemeleri-hazirlayan-tarhan-sezgin-2009-t-c-basbakanlik-dis-ticaret-mustesarligi-ihracati-gelistirme-etud-merkezi.html>, 22 Şubat 2016.

<sup>180</sup> Halil Seyidoğlu, **Uluslararası İktisat, Teori Politika ve Uygulama**, Genişletilmiş 16. bsk., İstanbul, Güzem Can Yayınları, 2007, s.116.

<sup>181</sup> Ergül Han, Aytun Aysen Kaya, **Kalkınma Ekonomisi Teori ve Politika**, 7. bsk., Ankara, Nobel Yayınları, 2012, s.2.

artışı ya da potansiyel artışı olduğundan, ancak uzun dönemli artışlar ile belli bir dönemdeki daha fazla mal ve hizmet artışı sağlanmaktadır. Kısa dönemli artışlar, daha çok bir mal üzerinde meydana gelen talep kaymaları şeklinde ifade edilerek, üretim kapasitesinin artmasına neden olmamaktadır<sup>182</sup>.

İnşaat sektörü ülkedeki ekonomik büyümenin artışı için en önemli sektörlerden bir tanesidir. Kamu ve özel sektör tarafından inşaat sektöründe gerçekleştirilen projeler ile hem ekonominin hareketlendirilmesi hem de sektörün büyük oranda sosyal fayda sağlanması amaçlanmaktadır.

İnşaat sektörü 200'den fazla alt sektörün mal ve hizmet üretmesine destek olarak büyümelerine katkı sağlamaktadır. Ayrıca, söz konusu mal ve hizmetlerin üretilmesi için çeşitli bileşimleri ile önemli bir girdi olarak kullanılmaktadır. İnşaat sektöründe gerçekleştirilen faaliyetler emek-yoğun yapıya sahip olmaları nedeniyle, istihdama katkıları açısından, ayrıca GSYİH içindeki payı ile ekonomik büyümeye ve sosyo-ekonomik refaha olan katkıları ile de oldukça önemlidir. Bu nedenle ülke ekonomilerinde çok önemli bir yere sahiptir<sup>183</sup>.

İnşaat sektörüne girdi sağlayan ve faaliyetlerini inşaat sektöründeki gelişmelere göre yönlendiren diğer sektörler de düşünüldüğünde inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık %30 oranında olduğu dile getirilmektedir<sup>184</sup>.

Ülkemizde inşaat sektörü özellikle 1980 yılından itibaren sürekli şekilde büyümeyi ve gelişmeyi destekleyen bir sektör olmuştur. Sektördeki bu büyüme ve gelişme özellikle 2000 yılından sonra, ülke ekonomisinin büyümesini de büyük oranda beslediği, bu nedenle hem kamu hem de özel sektör kesiminde inşaat harcamalarının ve inşaatla yönelik yatırımların arttığı da görülmektedir<sup>185</sup>.

---

<sup>182</sup> Metin Berber, **İktisadi Büyüme ve Kalkınma**, Trabzon, Derya Kitabevi, 2011, s.3-4.

<sup>183</sup> Vedat Kaya, Ömer Yalçınkaya, İbrahim Hüseyini, "Ekonomik Büyümede İnşaat Sektörünün Rolü Türkiye Örneği (1987-2010)", **Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi**, Cilt:27, Sayı:4, 2013, s.150.

<sup>184</sup> Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası (İNTES), "İnşaat Sektörü Raporu Temmuz 2016", (Çevrimiçi), [http://intes.org.tr/content/insaat\\_2016.pdf](http://intes.org.tr/content/insaat_2016.pdf), 10 Ekim 2016.

<sup>185</sup> Kaya, vd., **a.g.e.**, s.155.

Genel ekonomik büyüme ile inşaat sektörünün büyüme oranları karşılaştırıldığında, 2001 yılında yaşanan kriz sonrasında inşaat sektörünün hızlı bir şekilde küçüldüğü görülmektedir. Ancak, 2002 sonrasında yapılan istikrar programları ile inşaat sektörü tekrar toparlanma sürecine girmiştir. Bu kapsamda, 2004 ve 2006 yılları arasında inşaat sektöründe yüksek büyüme oranları gözlenmiştir. 2005 yılında %9,3 olan inşaat sektörü büyüme oranı, 2006 yılında ise %18,5 olmuştur. Bu oranlar rekor denilecek yüksekliktedir. Sonrasında 2007 yılından itibaren sektörde durgunluk yaşanmaya başlamıştır. Küresel kriz ve dalgalanmalar nedeniyle, sektör 2008 yılında %8,1 oranında küçülmüştür. 2009 yılında da kriz beklentisi ile %16,3 oranında küçülmüştür. 2010 ve diğer yıllarda alınan önlemler ile sektör toparlanma sürecine girmiştir. 2010 yılında %18,3, 2011 yılında %11,5 ve 2012 yılında %0,6 oranında büyümüştür. 2014 yılının 4üncü çeyreği, 2015 yılının 1inci, 2inci, 3üncü ve 4üncü çeyreği haricinde tüm yıllarda inşaat sektörü genel ekonomik büyümeden daha fazla oranda büyümüştür. 2016 yılının ikinci çeyreğinde inşaat sektörü %7,0 oranında büyüyerek, %3,1 oranında büyüyen genel ekonominin üzerinde bir büyüme oranı yakalamıştır. Tablo Ek-12’de GSYİH verileri ve inşaat sektörünün değer, pay ve değişim oranlarının verileri 2000 yılından son açıklanan verileri de içererek, yıllık bazda sıralanmaktadır.

İnşaat sektörü, ekonomik büyümeden oldukça etkilenen bir sektördür. Bunun en büyük nedeni karşılıklı etkileşimleridir. Ülke ekonomisinin büyüme döneminde olduğu süreçte inşaat sektörü de büyüme gösterirken, daralma döneminde inşaat sektörünün de daraldığı gözlenmektedir.

Ülke ekonomilerinde inşaat sektörünün rolü ve önemi birçok araştırmacı ve uluslararası kuruluş tarafından değerlendirilerek, genellikle ekonomik büyüme ile pozitif yönlü ilişkide oldukları belirtilmektedir. Ülkemizde de Tablo Ek-21’den görüleceği üzere, rakamlar arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır. Bu hususun aksine inşaat yatırımları ile ekonomik büyüme arasındaki olumlu etkileşimin kısa

dönemde olduğunu, uzun dönem incelendiğinde çok güçlü ilişkilerin olmadığını iddia eden araştırmacılar da bulunmaktadır<sup>186</sup>.

İnşaat sektörü, ekonomik kriz yaşandığı dönemlerde, ülke ekonomisinin yaşadığı küçülmeye göre çok daha hızlı küçülmekteyken, krizlerden çıkış zamanlarında ise gecikmeli de olsa ekonominin geneline oranla çok daha hızlı büyüme göstermektedir<sup>187</sup>.

İnşaat, mühendislik-mimarlık, teknik müşavirlik ve müteahhitlik hizmetleri sektörünün Sekizinci Kalkınma Planı Dönemi'nde GSYİH içindeki payı değerlendirilmiş olup, 2001 ile 2003 yılları arasında söz konusu sektörler küçülürken, 2004 yılından itibaren bu pay artmaya başlamıştır. 2005 yılında gerçekleşen büyüme oranında özellikle konut arzındaki artış önemli bir etkiye sahiptir. Dokuzuncu Kalkınma Planı Dönemi sonunda ise yapı inşa izni %85 oranında artarak 99,5 milyon m<sup>2</sup>/yıl, yapı kullanım izni ise %32 oranında artarak 48,5 milyon m<sup>2</sup>/yıl seviyesine gelmiştir<sup>188</sup>.

## 2.4.2. Ekonomik Kalkınmada İnşaat Sektörü

Gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde ve ekonomik sistemi ne olursa olsun tüm ülke ekonomilerinde ortak olan bazı sorunlar bulunmaktadır. Bunlar, ekonominin ana temel sorunlarından olan, kıt kaynakların etkin kullanımı, kıt kaynakların niceliksel olarak artırılması gibi sorunlardır. Kıt olan kaynakların etkin kullanılması konusunda mikro ekonomi, kıt kaynakların tamamının kullanılması makro ekonominin konusunu ilgilendirmektedir. Büyüme ve kalkınmanın çalışma alanına ise kıt olan kaynakların miktarının artırılması girmektedir<sup>189</sup>.

---

<sup>186</sup> Sitsabo Dlamini, "Relationship of Construction Sector to Economic Growth", (Çevrimiçi), [http://www.sitsabo.co.za/docs/misc/cib\\_paper2012.pdf](http://www.sitsabo.co.za/docs/misc/cib_paper2012.pdf), 05 Ekim 2016.

<sup>187</sup> Mehmet Uzunkaya, **Uluslararası Rekabet Edebilirlik Çerçevesinde Türk İnşaat Sektörünün Yapısal Analizi**, T.C. Kalkınma Bakanlığı İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü, Haziran 2013, s.3.

<sup>188</sup> Dokuzuncu Kalkınma Planı, (Çevrimiçi), <https://pbk.tbmm.gov.tr/dokumanlar/kalkinma-plani-9-genel-kurul.pdf>, 18. Kasım 2015, s.35.

<sup>189</sup> Berber, a.g.e., s.1.

1940'lı yıllarda ve 1950'li yılların ilk yarısında ekonomik büyüme ve kalkınma arasındaki fark bulunmadığı varsayılmaktadır. Bu yıllarda önemli olanın, ulusal gelirin hızı bir şekilde artarak ülke ekonomisine katkı sağlaması olduğu dile getirilmektedir. 1970'li yıllara kadar geçen süre zarfında ise kalkınmanın büyümeden farklı bir olgu olduğu fark edilmeye başlanmıştır. Ancak uygulamada yine temel amaç kişi başına milli hasılanın artırılması olarak belirlenmiştir. 1970'li yıllardan sonra ise, kişi başına milli hasılanın kalkınmayı tek başına yeterince açıklayamadığı olgusu değerlendirilmektedir. Toplumların gelişmesinin yalnızca ekonomik açıdan düşünülmediği, sosyal, beşeri ve çevre açısından da değerlendirmelerin yapılması gerektiği özellikle 1970'li yıllardan sonra vurgulanmaya başlanmıştır. Bu yıllardan sonra kalkınma olgusu, hem çevre ve doğal kaynaklar açısından hem de insani açıdan ele alınmaya başlanmıştır. Böylelikle, sürdürülebilir kalkınma kavramı ortaya çıkmıştır<sup>190</sup>.

Ekonomik büyüme ile ekonomik kalkınma denildiğinde yakın anlam anlaşılma ile birlikte, aslında birbirinden farklı kavramlar belirtilmektedir. Büyüme ile yalnızca gelirdeki artış dikkate alınmakta olup, kalkınma ile gelir artışının yanı sıra ekonomik, sosyal ve kurumsal yapının da değişmesi gerekmektedir. Bu bakımdan gelişmiş ülkeler için “ekonomik büyüme” kavramından söz edilebilirken, az gelişmiş ülkeler için büyümenin yanı sıra “ekonomik kalkınma”dan da bahsetmek gerekmektedir<sup>191</sup>.

Ekonomik kalkınma, bir ülkede üretim ve gelir artışları ile birlikte ekonomik, sosyal, kültürel ve politik alanlarda da gerçekleşen yapısal değişim sonucunda ortaya çıkmaktadır. Bu bakımdan kalkınma ile,

- Maddi refahın artırılması, yoksulluğun engellenmesi,
- Toplumda yaşayan bireylerin yaşam standartlarının korunması ya da artırılması,
- Kişi başına düşen reel üretimin artması,

---

<sup>190</sup> Han ve Kaya, **a.g.e.**, s.255.

<sup>191</sup> Seyidoğlu, **a.g.e.**, s.116.

- Üretimde kullanılan girdiler ile elde edilen çıktılarının süreçlerinin değiştirilmesi,
  - Teknolojik ve sosyal yapıdaki değişimler,
- kastedilmektedir<sup>192</sup>.

Bir ülkede yaşayan bireylerin iktisadi refahlarının, uzun dönemde sürdürülmesi ile ekonomik kalkınmanın var olduğu dile getirilmektedir. Bir ülkedeki kalkınma, en başta reel GSYİH olmak üzere, sağlık, okuma-yazma oranı ve yaşam süresi gibi göstergeler tarafından belirlenmektedir. Dolayısıyla kalkınmayı yalnızca maddi olan hayat standardıyla sınırlandırmak eksik bir tanımlama olmaktadır<sup>193</sup>.

Birçok sanayi dalı ile girdi-çıkıtı ilişkisi içerisinde olan inşaat sektörünün kalkınma hedeflerinde payı büyüktür. Ülkemizin gayrisafı milli hasılasının %30'unu oluşturmakta olan inşaat sektörü aynı zamanda geniş istihdam olanakları da sağlamaktadır. Ayrıca yalnızca ekonomi üzerinde değil, doğal kaynaklar ve iklim değişikliği, afetler gibi global sorunlar ile de yakından ilişkilidir. Bu nedenle inşaat sektörünün stratejik olarak önemsenmesi oldukça önemlidir. Aynı zamanda inşaat sektörünün etkin bir şekilde yönetilmesi ile kalkınma hedeflerine ulaşılmasında önemli bir adım atılmış olacaktır<sup>194</sup>.

İnşaat sektörü içerisinde konut yatırımlarının payı büyüktür. İnşaat sektörü denildiğinde ilk akla gelen yalnızca konut inşaatı değil, bunun yanı sıra, yol, köprü, baraj, enerji ve boru hatları döşemesine kadar her türlü altyapı inşaatı da düşünülmektedir. Bu yönleriyle geniş bir yelpazeye sahip olan inşaat sektörü, demir, çelik, çimento, toprak gibi sayısı 200'den fazla alt sektör malzemelerini de etkileyerek

---

<sup>192</sup> Berber, **a.g.e.**, s.8-9.

<sup>193</sup> Rudiger Dornbusch, Stanley Fischer, **Makroekonomi**, Çev: Salih Ak vd., Ankara, Kuloğlu Matbaacılık, 2008, s.283-284.

<sup>194</sup> T.C. Kalkınma Bakanlığı, "Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018, İnşaat, Mühendislik-Mimarlık Teknik Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu 2023", (Çevrimiçi), <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/zel%20ihtisas%20Komisyonu%20Raporlar/Attachments/239/İnşaat%20Mühendislik-Mimarlık%20Teknik%20Müşavirlik%20ve%20Müteahhitlik%20Hizmetleri%20ÖİK.pdf>, 22 Ekim 2016.

ekonominin lokomotifi görevini üstlenmektedir. Ekonomik canlılığın en büyük göstergelerinden birisi olarak, yerli sanayiye destek vermektedir<sup>195</sup>.

Konut yatırımları, yol, köprü, baraj, enerji ve boru hatları döşemesine kadar her türlü altyapı inşaatı aynı zamanda toplumsal yönleri olan sorunlardır. Geniş kitlelerin yetersiz barınma, altyapı vb koşullarda yaşamaları toplumsal barışı ve huzuru da etkilemektedir. Bunun gibi, konut koşullarının ya da kısaca inşaat sektörünün yetersizliği ve ulusal gelir içindeki payının ekonomik kalkınma bakımından önemli sonuçlar oluşturduğu dile getirilmektedir. Bu açıdan inşaat sektörünün gelişimi demek aynı zamanda ekonomik kalkınma sorunlarının da bir açıdan çözülmesi anlamına gelmektedir<sup>196</sup>.

## 2.5. İnşaat Sektörü ve Kentsel Dönüşüm

Ülkemizde ve dünyada birçok ülkede, ekonomik ve sosyal nedenler, aşırı nüfus yığılmaları, yer seçimlerinin yanlış yapılması ve doğal afetlerin yıkıcı etkileri sebepleriyle yenileme, dönüşüm ve iyileştirme gibi projeler ve uygulamalar yapılmaktadır.

Kentsel dönüşüm, ülkemizde uzun yıllardır görülen çarpık yapılaşmanın ve kentleşmenin olumsuz etkilerinin giderilmesi amacıyla uygulamaya konan önemli bir projedir. Bu kapsamda, ekonomik ve sosyal gelişmenin de hızlandırılması, hanehalkları ve bireyler için yaşanabilir kentler yaratılması da sağladığından oldukça önemlidir. Aynı zamanda kentsel dönüşüm ile ülkemizdeki inşaat sektörü de gelişmektedir. Bu açıdan uygulanabilir ve hak sahipleri için daha adil olan bir kentsel dönüşüm stratejisinin oluşturulması oldukça elzemdir<sup>197</sup>.

---

<sup>195</sup> Sezici, vd., **a.g.e.**, s.131.

<sup>196</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.380.

<sup>197</sup> T.C. Kalkınma Bakanlığı, Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018, “İnşaat, Mühendislik-Mimarlık Teknik Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu 2023”, (Çevrimiçi), <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/zel%20htisas%20Komisyonu%20Raporlar/Attachments/239/İnşaat%20Mühendislik-Mimarlık%20Teknik%20Müşavirlik%20ve%20Müteahhitlik%20Hizmetleri%20ÖİK.pdf>, 22 Ekim 2016.

Ülkemiz kentlerinin dönüştürülmesinde Batı ülkelerindeki uygulamalarla ortak yönlerin bulunmasına rağmen farklı yönlerin olduğu da malumdur. Bu farklılıklar ülkeden ülkeye değişmekle birlikte, her ülkede olduğu gibi Türkiye'nin de içinde bulunduğu ekonomik ve siyasal koşullar, ayrıca tarihi, toplumsal ve kültürel yapılardan ileri gelmektedir. Ülkelerin mekânsal olarak yapılarının oluşmasında ve dönüşüm süreçlerinde bu faktörlerin rolü büyüktür. Ancak, ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında Batı'da oluşturulan örnekler incelenerek, olumlu deneyimlerin yerel ihtiyaçlara uygun hale getirilmesi çalışılmalıdır<sup>198</sup>.

Türkiye'de kentsel dönüşüm gündeminin oluşmasının en önemli nedeni sağlıklı barınma sorunudur. 1999 yılında yaşanan Gölcük Depremi'nden sonra insanlarda "niteliksiz bina" kavramı ön plana çıkmaya başlamıştır. Yaşanan gelişmelerin sonucunda, ortak bir tutum oluşturmak ve bu alanların yeniden üretilmesi, sağlıklılaştırılması, yenilenmesi ve/veya dönüştürülmesi için gerekli adımların atılması zorunluluk haline gelmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramı günümüzde yoğun bir şekilde kullanılmaktadır. Bu kavram 6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile gündeme gelmiştir. Bu kanunun çıkma nedenlerinden en önemlisi de 2011 yılında Van'da yaşanan üzücü depremdir. Ülkemizde özellikle 1980'li yıllarda yoğunlaşan köyden kente göç ile hızlı kentleşme süreci başlamıştır. Devletin bu noktada planlı bir kentleşme ile bu göçleri karşılayamaması nedeniyle de günümüzde yaşanan çarpık kentleşme ve sağlıksız yapılar her geçen gün tehlikeli bir hal almıştır.

Bir devlette konut politikaları üretilirken; konut politikaları ile kalkınma amaçlarının, ülkenin kentsel ve bölgesel gelişme politikalarının uygunluğunun sağlanması ve konut politikalarının önceliklerinin olması gerektiğinin bilincinde olunmalıdır<sup>199</sup>.

---

<sup>198</sup> Aydınli ve Turan, **a.g.e.**, s.65.

<sup>199</sup> Kızıltepe, **a.g.e.**, s.13.

## 2.6. Kentsel Dönüşüm ve Ekonomiye Etkileri

Ülkemizde kentleşmenin başladığı 1950'li yıllardan itibaren konut sorunlarının yaşanmaya başladığı belirtilmektedir. Ayrıca konut sorunu ülkede ekonomik, sosyal ve mekânsal bir sorun olarak da nitelendirilmektedir. Bu yıllarda büyük kentlerde nüfus ve kentleşmenin artması ile yığılma ve konut taleplerinde artış oluşmaya da başlamıştır. Ancak, halihazırda konut stoklarının olmaması ve konut yapılacak düzeyde arsaya sahip olunamaması gibi nedenlerle kişilerin konut gereksinimi hazine arazilerine veya kendilerine ait olmayan, planlama ve altyapıdan yoksun araziler üzerine konut inşa edilerek yani gecekondular yapılarak kısmen çözüldüğü düşünülmüştür<sup>200</sup>. Ancak gecekondular yeni sorunlara yol açmıştır.

Ekonomik göstergelere ilişkin olarak, kentsel dönüşüm ile;

- Yerel malzemenin kullanımının sağlanması ve üretim sektörünün hareketlenmesi,
  - İnşaat ve teknik müşavirlik sektörünün gelişmesi,
  - Ekonomik hareketliliğin sağlanması,
  - Yapı sektörü için yeni iş olanaklarının yaratılması,
  - Düzenli yapılaşma ile kaynak israfının engellenmesi,
  - Uygulama alanlarında kentsel kullanımların çeşitliliğinin artırılarak istihdam olanaklarının sağlanması,
- Yerel ekonominin canlandırılması,

sağlandığından, inşaat sektörü için önemi büyüktür.

Sosyal göstergelere ilişkin olarak, kentsel dönüşüm ile;

- Deprem riski ve kentsel dönüşüm konusunda sosyal farkındalığın artırılması,

---

<sup>200</sup> Hülya Demir, Vildan Kurt Palabıyık, “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”, **Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**, Sayı:92, 2005, s.4.

- Kredi ve kira yardımı ile kentsel dönüşüm için gönüllülüğün teşvik edilmesi,
- Uygulama alanlarında yaratılacak istihdam olanakları ile sosyo-ekonomik yapının güçlendirilmesi,
- Yaşanabilir kentsel mekanlar yaratmak suretiyle yaşam kalitesinin artırılması,

sağlandığından, sosyal çevre için önemi büyüktür.

Sağladığı makro ekonomik büyüklük ile ülkemizin GSMH'ını ikiye katlayabilecek güçte olan kentsel dönüşüm politikalarının fırsat olarak değerlendirilmesinin yanı sıra, doğru konut politikaları ve finansman modelleri ile birlikte düşünülmesi ve uygulamaya konması oldukça önemlidir<sup>201</sup>.

Kentlerin sağlıklı bir şekilde gelişmeleri amacıyla devlet tarafından bazı hizmetler sunulmaktadır. Altyapı, ulaşım, çevre düzenlemesi, yeniden yapılaşma gibi hizmetler ile kentler günümüz teknolojisine göre yeniden yapılandırılmaktadır. Bu doğrultuda bir bölgenin ekonomik, fiziki ve çevresel koşullarının iyileştirilmesine neden olmaktadır. Bu kapsamda kentsel dönüşüm ile, bölgeler ve dolayısıyla kentler, kapsamlı ve bütünleşmiş eylem planlarıyla gelişmektedir<sup>202</sup>.

İnşaat sektörünün en önemli kolu olan konut piyasası arz-talep dengesine dayanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile hem konut arzında hem de talebinde artışlar yaşanmıştır. Bu artışlar ile ekonominin bazı dengeleri de olumlu etkilenmektedir. Bu dengelerin başında, istihdam, büyüme gelmektedir.

İnşaat sektörünün ekonominin lokomotif sektörlerinden birisi olması nedeniyle konut politikaları belirlenmektedir. Aynı zamanda geniş hanehalkı kitlesinin refahı, ekonominin büyümesine ve kalkınmasına olan etkisi inşaat sektöründe konut

---

<sup>201</sup> Haluk Sur, "Konut Finansman Modelleri", **2011 Konut Kurultayı Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm Doğal Afetlere Hazırlıklı Bir Türkiye İçin Kentsel Dönüşüm Seferberliği**, Ankara, TOKİ Yayınları, 2012, s.116.

<sup>202</sup> Mustafa Ökmen, Hatice Yurtsever, "Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi", **Maliye Dergisi**, Sayı:158, Ocak-Haziran 2010, s.60.

üretimine önemine dikkat çekmektedir. Ancak, konut üretiminde en önemli husus konut finansmanıdır. Konut finansmanında da; hanehalkının ya da bireylerin kurumsal yöntemleri kullanarak uzun vadeli konut finansmanı elde edebilmeleri ve işletmelerin bilançolarında halihazırda var olan gayrimenkullerin kullanılmasının sağlanması gerekmektedir. Bu iki konunun başarılı bir şekilde yürütülmesi halinde hem ülkenin makroekonomik dengelerinin hem finansal piyasaların hem de konut finansmanı ile sermaye piyasaları arasındaki bağlantının güçlü olduğu görülecektir<sup>203</sup>.

### 2.6.1. İstihdam

Ülkemizin sosyo-ekonomik yapısını ortaya koyan değişkenler, ülkemizdeki işgücü piyasasını etkileyen temel unsurların başında gelmektedir. Bu değişkenler, ülke genelinde üretilen hasıla, kişi başına düşen milli gelir, büyüme hızı, özel ve kamu sektör yatırımlarının hacmi ve seyri, cari açık, borç stoku, dış ticaret ve enflasyon gibi ekonomik değişkenler olarak sıralanmaktadır ve her biri oldukça önemlidir. İşsizlik hem ülkemizde hem de dünyanın birçok ülkesinde halihazırda en önemli sorunlardan biridir. İşsizlik, neden olduğu sosyal sorunlarla da gündemdedir ve işsizlikle mücadelede en etkin yol ekonomik büyümenin sağlanmasıdır<sup>204</sup>. Genel anlamda işsizlik, normal piyasa şartlarında, kriz dönemleri haricinde, çalışma arzusunda olup, piyasada çoğunlukla uygulanan ücret seviyesinde bir iş arayıp, kendisine uygun iş bulamayan kişileri kapsamaktadır.

Ülkemizde, Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana üretim ve istihdam yapısında önemli değişiklikler yaşanmıştır. Son yıllarda etkileri yansıyan küreselleşme ve ülke dinamiklerinin etkisi ile bu değişiklikler bazı yapısal sorunlara da neden olmuştur. Bu yapısal sorunlar toplam istihdamın sektörel dağılımına bakıldığında açıkça görülmektedir. İstihdamın dağılımında tarım, sanayi ve hizmetler sektörlerinin oranları incelendiğinde bu değişiklikler görülmektedir. İstihdamda tarım sektörü

---

<sup>203</sup> Murat Gökşin Berberoğlu, Suat Teker, “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, **İTÜ Dergisi Sosyal Bilimler**, Cilt:2, Sayı:1, Aralık 2005, s.59.

<sup>204</sup> İŞKUR, 2014 1.Dönem Türkiye Raporu, (Çevrimiçi), <http://www.iskur.gov.tr/tr-tr/kurumsalbilgi/raporlar.aspx#dltop>, 05 Ekim 2016, s.23.

yoğun olan Cumhuriyetin ilk kurulduğu yıllarda şimdilerde ise hizmet sektörü ön plana çıkmaktadır<sup>205</sup>.

Diğer meslek grupları ile karşılaştırıldığında, inşaat sektöründeki istihdamın farklı özelliklere sahip olduğu görülmektedir. İnşaat sektörünün ülke ekonomisindeki payı, inşaat malzemeleri de dahil edildiğinde %10 oranlarına yakın olmaktadır. İnşaat sektöründe çalışanların kalifiye eleman olmamaları, sektörün emek-yoğun olmasından kaynaklanmaktadır<sup>206</sup>. Ayrıca, inşaat sektöründe istihdam verilerinde mevsimsel değişiklikler de gözlenmektedir. Özellikle yaz aylarında inşaatlarda çalışan sayısı artarken, kış aylarında azalmaktadır.

Toplam istihdam ve inşaat sektörü verileri incelendiğinde, toplam istihdamın küçük dalgalanmalar yaşadığı görülmektedir. 2005 yılında yaşanan düşüş TÜİK tarafından hesaplamalarda yapılan değişiklik nedeniyle oluşmuştur. Bu kapsamda, 2000 yılından günümüze dek inşaat sektöründe çalışan kişi sayısında 2001 ve 2002 yıllarında yaşanan düşüşler haricinde artış yaşandığı görülmektedir. Tablo Ek-22’de toplam istihdam ve inşaat sektörü verilerinin 2000 yılından günümüze dek yıllık bazda sıralandığı görülecektir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile inşaat sektörünün canlanacağı malumdur. Bu kapsamda kentsel dönüşüm uygulamalarının artması inşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısını da artıracığından, istihdam verilerini düzelmesine doğrudan etken olacaktır.

### **2.6.2. Büyüme**

Konut sektörü, büyük ölçüde yerli sermaye kullanmakta, katma değer yaratmakta, istihdam oranlarını yükseltmektedir. Ayrıca, imalat sektörü başta olmak üzere ilgili diğer sektörlerle de girdi-çıkı ilişkisi içerisinde olduğundan öncü ve lokomotif bir sektör olduğu bilinmektedir. Konut sektörü denildiğinde genellikle

---

<sup>205</sup> Funda Çondur, Mehmet Bölükbaş, Türkiye’de İşgücü Piyasası ve Genç İşsizlik-Büyüme İlişkisi Üzerine Bir İnceleme, **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt:47, Sayı:2, Haziran 2014, s.82.

<sup>206</sup> Sezici, vd., **a.g.e.**, s.131.

inşaat sektörü kastedilmektedir. Bu nedenle, GSMH içerisinde yer alan inşaat sektörü verilerine dahil olmakta ve bu veriler ile değerlendirmeler yapılmaktadır<sup>207</sup>.

Kentsel dönüşüm ile konut arzında artışlar yaşanmıştır. Konut talebinin de artması nedeniyle, konut satışlarında artış yaşanmıştır. Ayrıca, kentsel dönüşüm kiralık konut arzını da artırmıştır. Konut satışlarının büyük bir bölümü ipotekli konut kredisi ile finanse edilmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm bankacılık sektöründe de kredi hacmini artırmıştır. Kredi hacminin artması da ekonomide büyüme ortamının oluşmasını sağlamaktadır<sup>208</sup>.

Ülkemizdeki mevcut konut stokunun yenilenmesi ve gerekli kalite standartlarına ulaşabilmesi amacıyla oluşturulan kentsel dönüşüm uygulamaları, halihazırda 18 milyon konut stoku bulunan ülkemizin yarısından fazlasını ilgilendirmektedir. 10 milyon konutun yeniden üretilmesi anlamına gelen bu oluşum için yaklaşık 800 milyar doları aşan finansman gerekmektedir. Bahsi geçen konutların üretilmesi ekonomi alanında oldukça önemli gelişmelere açıktır. Kentsel dönüşüm hamleleri ile yenilenecek olan 10 milyon konut, piyasa çarpan etkisi ile düşünüldüğünde, makro ekonomik olarak 2.5-3 trilyon dolarlık bir iş potansiyeli ve ekonomik büyüklük ortaya çıkaracağı dile getirilmektedir<sup>209</sup>.

Sağladığı makro ekonomik büyüklük ile ülkemizin GSMH'ını ikiye katlayabilecek güçte olan kentsel dönüşüm politikalarının fırsat olarak değerlendirilmesinin yanı sıra, doğru konut politikaları ve finansman modelleri ile birlikte düşünülmesi ve uygulamaya konması oldukça önemlidir<sup>210</sup>.

---

<sup>207</sup> Nurettin Öztürk, Esra Fitöz, "Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama", **Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt:5, Sayı:10, 2009, s.23.

<sup>208</sup> Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., "Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış", (Çevrimiçi), [http://www.emlakkonut.com.tr/ Assets/Upload/Images/file/2016-Haziran-Konut-Raporu.pdf](http://www.emlakkonut.com.tr/Assets/Upload/Images/file/2016-Haziran-Konut-Raporu.pdf), 07 Ekim 2016.

<sup>209</sup> Sur, **a.g.e.**, s.116.

<sup>210</sup> **A.e.**, s.116.

## 2.7. Dışsallıklar

Dışsal ekonomi ya da dışsallık kavramı, “bir iktisadi üretim veya tüketim faaliyetinin, başka bir veya birçok üretim veya tüketim faaliyetinin üzerinde yapmış olduğu olumlu ya da olumsuz etkiler” olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu etkiler çoğunlukla birbirinin farkında olmadan yaptığı etkilerdir<sup>211</sup>.

İnşaat sektörünün en önemli kollarından biri olan konut sektörü, ülkelerde barınma gibi sosyal bir gereksinimi karşıladığından çok önemlidir. Söz konusu sektöre yapılan yatırımlar birçok alt sektörü de etkilemektedir. Bu sektörler, konut sektörüne girdi sağladıklarından doğrudan ya da dolaylı olarak gelişmektedirler. Konut harcamalarının çarpan etkisi yüksektir. Her bir konut üretimi aynı zamanda beyaz eşya, kahverengi eşya ve ev tekstili gibi konut ile ilgili olan mallara talebi artırarak diğer sektörlerin de canlılık kazanmasına yol açmaktadır<sup>212</sup>. Bu kapsamda konut üretimi ile dışsallık sağlanarak, başka birçok üretim veya tüketim faaliyetinin üzerinde olumlu katkılar sağlanmaktadır.

İnşaat sektörünün gelişmesi ile 200’e varan alt sektör de onunla beraber gelişmektedir. Bu nedenle ülke ekonomisinde büyüme oranlarında etkisi olan en önemli sektörlerden birisidir. İnşaat sektörü, inşaat malzemeleri olan çimento, demir, çelik, toprak, metal sanayi ile cam, seramik, boya gibi önemli sektörleri olumlu bir şekilde etkileyerek ülke ekonomisinde lokomotif sektör olarak nitelendirilmektedir.

## 2.8. Refah Etkisi

Tüm toplumların en önemli ve vazgeçilmez olan ihtiyaçlarının başında gelen konut ihtiyacı, ilk insanlardan bu yana sürmektedir. Aynı zamanda, uzun ömürlü olması, fiziksel bir mekan olması, yatırım aracı olması nedenleriyle de birçok işleve sahiptir. Bu işlevlerin yanı sıra ülke ekonomisinde de kalkınmaya katkı sağlama,

---

<sup>211</sup> Turgut Gümüş, “Dışsallık ve Kayıtdışı Ekonomi Kavramına İlişkin Bir Değerlendirme”, **Gazi Üniversitesi İİBF Dergisi**, 3/2000, s.67.

<sup>212</sup> Öztürk ve Fitöz, **a.g.e.**, s.23.

hanehalkının geleceği açısından güvence sağlama gibi toplumların ekonomik ve sosyal gelişmişlik göstergesi olma özelliklerine de sahiptir<sup>213</sup>.

Konut, uzun ömürlü bir yatırımdır. Dayanıklı bir tüketim malı olması nedeniyle de servet saklama amacıyla da talep edilmektedir. Konut halihazırda barınma ihtiyacını giderdiğinden, kısa dönemde bir fayda sağlayarak, uzun dönemde de varlığını muhafaza ettiğinden servet saklama amacını sağlamaktadır<sup>214</sup>.

## 2.9. Rant Oluşturma (Değer Artış Kazancı)

Türk Dil Kurumu'nda rant sözcüğü; “Bir mal veya paranın, belirli bir süre içinde emek verilmeksizin sağladığı gelir.” olarak tanımlanmaktadır<sup>215</sup>. Bu kapsamda rant, “emek verilmeksizin sağlanan gelir” tanımından hareketle;

Rant: gelir – (ücret+kar+faiz)

olarak formüle edilebilmektedir.

Kent rantı kavramı ise tarım toprakları ile kent toprakları arasındaki benzerlikler kullanılarak açıklanmaktadır. Kentlerde özellikle değerli alanlarda yer alan topraklar, merkezi bölgede bulunmak, yüksek gelirli kesimlerin yaşam alanı olmak gibi özellikleriyle değer kazanmaktadır. Kentlerdeki nüfus artışlar ve talepler nedeniyle gerçekleşen hacimsel büyüme ise görece değerli topraklara sahip olanların “tekel rantı” elde etmelerine neden olmaktadır<sup>216</sup>.

Rantın çeşitlendirilmesi kentin özelliklerine göre değişmektedir. Bu bakımdan bir kentin dönüştürülebilme ve genişletilebilme özellikleri rantın çeşitlendirilmesi bakımından önemlidir. Kent dahilinde oluşan rant “yerleşim yeri rantı” veya “kentsel rant” şeklinde belirlenmektedir. Bu tanımlar bir yerin topraklarının tarım toprağı

<sup>213</sup> Berberoğlu ve Teker, **a.g.e.**, s.59.

<sup>214</sup> Ahmet Büyükduman, **Bir Kent Efsanesi Konut Balonu Kent Ekonomisi Ne Diyor?**, İstanbul, Scala Yayınları, 2014, s.75.

<sup>215</sup> Türk Dil Kurumu (TDK), “Rant Nedir?”, (Çevrimiçi), [http://tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_karsilik&arama=kelime&guid=TDK.GTS.569caee5464782.18333208](http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_karsilik&arama=kelime&guid=TDK.GTS.569caee5464782.18333208), 16 Ocak 2016.

<sup>216</sup> Ertürk ve Sam, **a.g.e.**, s.154.

olarak kullanılması ile kent toprağı olarak kullanılması arasındaki farklara işaret etmektedir. Bu farklar değer biçiminde belirlenmektedir. Bir yerin toprakları kent toprağı olarak kullanıldığında ve konut yapımında değerlendirildiğinde, konut satın alacak kişiler bölgenin merkeze yakınlık ve maliyet arasındaki ilişkilerine dikkat edecektir. Bu bakımdan maliyet, merkeze doğru artan rantla işaret etmektedir. Bu hususta ulaşım altyapıları, imar politikaları ve konut yoğunluğu oldukça önemlidir<sup>217</sup>.

Kentleşme ile ortaya çıkan kent sayısının ve kentlerde yaşayan insan sayısının artması tarımsal arazilerin arsaya dönüşmesine neden olmaktadır. Bu minvalde tarımsal arazileri olan kişiler, kentleşme ile artık arsa sahibi olmaktadır. Mülkiyet-rant kavramlarının ortaya çıkmasına yol alan bu süreç ile arazi sahipleri rant geliri elde etmektedir<sup>218</sup>.

Genel anlamda kentlerin hızlı ve aşırı büyümesi birçok soruna neden olmaktadır. Bunların başında kent topraklarının talebinin artışına yönelik olarak değerlerinin artması gelmektedir. Söz konusu değer artışı kentsel rantla neden olmakta ve oluşan rant, kent topraklarının kullanımı kararlarında önemli bir rol oynamaktadır. Aynı zamanda oluşan rantın bölüşümünde ortaya bir takım adaletsizlikler çıkmaktadır. Kent toprakları sorunlarının ne olduğunun tam olarak belirlenebilmesi ve bu sorunların çözümlerine ilişkin politikaların üretilmesi için rantın oluşum nedenlerinin anlaşılması gerekmektedir<sup>219</sup>.

Genellikle, merkezi yönetim ya da yerel yönetimlerin yapmış oldukları bazı planlamalar nedeniyle kentsel rant ortaya çıkmaktadır. Merkezi ve yerel yönetimler, yeni imar planlamaları, kentsel dönüşüm projeleri, bölgesel iyileştirme ve koruma amaçlı politikaları uygulayarak rantın paylaşılmasında da etkili rol oynamaktadır<sup>220</sup>.

---

<sup>217</sup> Mariano Kulish, Anthony Richards, Christian Gillitzer, "Urban Structura and Housing Prices: Some Evidence from Australian Cities", **Research Discussion Paper**, Reserve Bank of Australia, RDP 2011-03, s.6.

<sup>218</sup> Ökmen ve Yurtsever, **a.g.e.**, s.60.

<sup>219</sup> Ertürk ve Sam, **a.g.e.**, s.147.

<sup>220</sup> Ökmen ve Yurtsever, **a.g.e.**, s.59.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KENTSEL DÖNÜŞÜM VE FİNANSMANI

#### 3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Finansman Modelleri

Türkiye’de kentsel dönüşüme, ekonomik ömrünü tamamlamış, afet riski taşıyan binaların yıkılarak yerlerine güvenli, sağlıklı ve yaşanabilir yapıların yapılması hedeflenerek başlanmış olup, özellikle dar gelirliler olmak üzere konut ihtiyacının karşılanması da sağlanmaya çalışılmaktadır.

Ülkemizin son yıllarda yaşadığı kötü yapılaşma sürecinin, can güvenliğini, sosyal ve ekonomik hayatı ciddi anlamda tehdit eder hale gelmesi nedeniyle, mevcut yapıların envanteri, incelenmesi ve iyileştirilmesi ihtiyacı doğmuştur. Geçmişte yapılan yapılaşmada doğal afetler dikkate alınmamış olduğundan, özellikle deprem kuşağında olan ülkemizin her depremde büyük hasarlar oluşmasına neden olmaktadır. Bu sürecin dönüştürülerek acilen iyiye doğru götürülmesi gerekmektedir. Bu nedenle öncelikle, mevcut yapı stokuna eklenen yeni yapıların, günümüz ihtiyaçlarına uygun oluşturulmaları sağlanmalıdır. Böylelikle kötü yapılaşmanın süregelmesi engellenmiş olacaktır. Bu aşamadan sonra ise yetersiz özelliklere sahip olan yapıların belirlenmesi, tehlike sınıfları oluşturularak, bu sınıflara göre analiz edilmesi ve dönüşüm sürecine girilmesi sağlanmalıdır<sup>221</sup>.

#### 3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Türkiye, bir afet ülkesi olarak, başta deprem olmak üzere, sel, heyelan, kuraklık gibi afetler nedeniyle önemli ölçüde mal ve can kaybına yol açan felaketler yaşamaktadır. Türkiye’de meydana gelen afetlerin sonuçlarında oluşan ekonomik zararlar değerlendirildiğinde, %76’lık oranda deprem ilk sırada yer almaktadır. 1900-2009 yılları arasında Türkiye’de gerçekleşen depremlerde 100 bin kişi hayatını

---

<sup>221</sup> T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı), “Deprem Şurası 2004”, **Mevcut Yapıların İncelenmesi ve Yapı Denetimi Komisyonu Raporu**, Ankara, 2004, s.1.

kaybetmiş, 180 bine yakın kişi yaralanmış ve 600 bin konut ve işyeri yıkılmış ya da kullanılamaz hale gelmiştir<sup>222</sup>.

Afet sonrası ortaya çıkan mal ve can kayıpları için hükümetlerin katlanmak zorunda oldukları ekonomik yük, afet öncesi yapılması gereken kentsel dönüşüm çalışmalarının ekonomik yükünden çok fazladır. Örneğin Körfez Depremi'nde 4 Milyar Dolar ile yenilenebilecek olan konutlar için, afet sonrasında 16 Milyar Dolar harcanmış olduğu yetkili kaynaklar tarafından belirtilmektedir. Van depreminde ise 1,2 Milyar Dolar ile yenilenebilecek olan konutlar için afet sonrası 2 Milyar Dolar harcanmış olduğu dile getirilmektedir<sup>223</sup>.

Yalnızca İstanbul'da mevcut yapı stokunun %50-60 oranında kaçak olduğu bilinmektedir. İstanbul'da 2014 yılı itibariyle mevcut konut stoğu 2 milyon 291 bin 2282'dir. Bu yapıların %50-60 civarı kaçak yapıları oluşturmaktadır. Aynı zamanda mevcut konut stoğunun %40'ı deprem ömrünü tamamlamış olup, %27'si deprem riskine bağlı olarak acilen yıkılması gereken binaları oluşturmaktadır<sup>224</sup>.

Olası bir İstanbul depreminde, 70.000-90.000 can kaybı, 120.000-130.000 yaralı, 50.000-60.000 yıkılan konut, 500.000 hasarlı konut ve 300.000 çadır ihtiyacı ortaya çıkacağı öngörülmektedir<sup>225</sup>.

Kentsel dönüşüm sürecini, yalnızca binaların yıkılarak yerlerine yeni ve güvenli yapıların yapılması olarak değerlendirmemek gerekmektedir. Kentsel dönüşüm ile yeni yapılacak olan binaların güncel ve sağlıklı malzemeler kullanılması yoluyla yeniden yapılması söz konusudur. Aynı zamanda yalıtımı tam olarak sağlanmış, çevre dostu binaların yapılması da kentsel dönüşüm yoluyla sağlanmaktadır. Bu süreçte ekonomik anlamda da gelişmeler olacaktır. Teknik

---

<sup>222</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Türkiye Habitat III Ulusal Raporu", (Çevrimiçi), [http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR\\_TURKCE.pdf](http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR_TURKCE.pdf), 19 Aralık 2016.

<sup>223</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>224</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "İstanbul'da Kentsel Dönüşüm", (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/iller/istanbulakdm/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=10105>, 17 Ağustos 2014.

<sup>225</sup> Türkiye deprem bölgesi haritası, (Çevrimiçi), <http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler>, 20 Aralık 2015.

müşavirlik ve inşaat sektörünün yanı sıra inşaat malzemeleri sektörü de gelişim gösterecektir. Yeni yapılacak olan binalarda yerli üretimi olan malzemelerin kullanılması ile de tüm ekonomik gelişim süreci desteklenmiş olacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında gerçekleşen projelerde dönüşen binaların, altyapı ve ulaşım sistemlerinin düzenlenmesi ile desteklendiğinde bütüncül bir düzen oluşacaktır. Kentsel dönüşüm aynı zamanda sosyal boyutuyla da önem teşkil etmektedir. Köhne, çarpık yapılaşmış, sağlıksız ve güvensiz konutlarda yaşayan insanların da yeni kentsel tasarımlara sahip binalar ile daha çok sosyal donatı alanları, okulları, parkları, dini tesisleri olan yerlerde yaşaması sağlanacaktır.

Plana dayanmayan kentsel dönüşüm çalışmaları, konut açığını kapatmak için yeterli olmamaktadır. Kentsel dönüşümün ruhuna da aykırıdır. Ayrıca, bireysel, kentsel ve ulusal ekonomi açısından çeşitli olumsuzluklar yaratmaktadır. Kentsel yenilenme ya da kentsel dönüşüm kentleri semtlere ayırmak suretiyle planlı bir şekilde yapılmalıdır<sup>226</sup>.

Kentsel dönüşüm, ülke adına girişimci ve kaynak yaratıcı bir uygulama aracı olarak düşünülmektedir. Bu kapsamda oluşturulan projelerin ve stratejik planların, kentin tümünün ya da bir bölgesinin nitelik değiştirmesi, yeni bir oluşuma veya yapısal bir dönüşüme uğraması olarak nitelendirilmektedir. Tüm uygulamaların sonucunda ise, kentsel mekanda fiziksel ve sosyal dönüşümün gerçekleştirilmesinin yanı sıra, bütün olarak bir sosyo-ekonomik, kültürel ve siyasal dönüşümler de gerçekleştirilmektedir<sup>227</sup>. Hızla değişen, gelişen ve nüfus yoğunluğu artan büyük kentlerimizde, bunlardan belki de en önemli kültür mirasına sahip olan İstanbul'da, mevcut koşulların değerlendirilerek, eskiyen tarihi yapıların restorasyonunun sağlanması, diğer yapıların ise sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan işlevlerinin artırılarak yenilenmesi oldukça önemlidir<sup>228</sup>.

---

<sup>226</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.391.

<sup>227</sup> Köktürk ve Köktürk, "**Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi**", s.1.

<sup>228</sup> Kaypak, "**Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım**", s.95.

Kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel mekanın dönüştürülmesi olarak düşünülmemesi gerekmekte olup, aynı zamanda, sosyal adalet ve gelişim, sosyal bütünleşme, yerel ve dolayısıyla ulusal ekonomik kalkınma, tarihi, kültürel mirasın ve doğal çevrenin korunması, sürdürülebilirliğin sağlanması gibi ilkeler kapsamında çok boyutlu düşünülmesi ve bütünlük bir bakış açısıyla değerlendirilmesi çok önemlidir<sup>229</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının bir araç olarak kullanılarak, sürdürülebilir stratejik planlamaların hayata geçirilmesinde, girişimci ve kaynak yaratan özelliklerinin ön plana çıkarılması gerekmektedir. Bu nedenle eylem planları belirlenirken, önceliklerin belirlenmesi, alt projelerin ve uygulama programlarının hazırlanması yerel tüm aktörlerin bir arada olacağı çalışma gruplarının oluşturulması, ayrıntılı çalışmaların modellenmesi öncelikli zorunluluklardır. Modellerin içinde;

- Proje geliştirme ve arazi kullanım kararlarının, yapı yoğunluklarının, yapı güçlendirme/yıkma koşullarının net bir şekilde oluşturulması,
- Projeye dahil olma ilkelerinin ve ortaklıkların belirlenmesi,
- Proje bölgesindeki bireylerin ve kurumların mülkiyet ve imar haklarının belirlenmesi ve değerlemesi,
- Projeler ile ortaya çıkacak olan değerlerin saptanması ve nasıl pay edileceğine karar verilmesi,
- Yatırımların planlanması ve kaynaklarının saptanması,

gibi zorunlu koşulların olmasının sağlanması gerekmektedir<sup>230</sup>.

Kentsel dönüşümün etkin olarak gerçekleştirilebilmesi amacıyla;

- Yapı envanter çalışmaları, onarım ve güçlendirme çalışmaları ve risklerden kaçınma planları yapılması,

---

<sup>229</sup> Kentges Bütünlük Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı 2010-2023, (Çevrimiçi), [http://www.kentges.gov.tr/dosyalar/kentges\\_tr.pdf](http://www.kentges.gov.tr/dosyalar/kentges_tr.pdf), 20 Aralık 2016.

<sup>230</sup> Erol Köktürk, Erdal Köktürk, "Deprem ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri", **Arazi Yönetimi Dergisi**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2007/2, Sayı:97, Temmuz 2007, s.60.

- Kentsel dönüşümün tüm boyutlarıyla değerlendirilerek, ulaşım, çevre, altyapı ve fiziki boyutlarının yanı sıra sosyal ve kültürel boyutuna da önem verilmesi,
  - Sürdürülebilir, çevresel faktörleri düşünülmüş, ulaşım altyapısı oluşturulmuş, kentsel altyapı yetersizlikleri önlenmiş, enerji tasarrufu sağlayan, dengeli ve sağlıklı kentlerin üretilmesi hedeflenmesi,
  - Kentsel dönüşümüne dair hazırlanan Kanun ve Yönetmeliklerin açık bir şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Riskli yapıların nasıl ve hangi kriterler kapsamında değerlendirileceği, standartların neler olacağı gibi konuların netleştirilmesi,
  - Kentsel dönüşüm projelerinin yapılacağı alanda yaşayan halkın da görüşlerinin alınarak, çeşitli sosyo-kültürel ihtiyaçların da göz önünde bulundurulduğu projelerde ortak fikir üretme yoluna gidilmesi,
  - Halihazırda kentlerde bulunan altyapının eski ve yetersiz olabileceği göz önünde bulundurularak, teknik altyapı ve ulaşım planlamaları bu koşullarda yapılması,
  - Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda ortaya çıkacak olan atıkların nasıl değerlendirileceği oldukça önemlidir. Bu kapsamda çözümler geliştirilmesi,
- maddelerinin tamamının sağlanması oldukça önemlidir<sup>231</sup>.

### 3.1.1. Kentsel Dönüşümün Uygulanma Süreci

Türkiye’de planlama sistemi ilk olarak yapı ve yollarla ilgili olarak 1839 yılında yapılmıştır. Bu kapsamda ilk yasal belge 1848 yılında, devamında 1864 ve 1882 yıllarında yapılmıştır. 1933 yılında ise “Yapı ve Yollar Kanunu” yürürlüğe girerek, ilk kapsamlı yasal düzenleme olmuştur. Bu kanun ile yerel düzeyde planlama yapılmasına izin verilmiştir. 1957 yılında yürürlüğe giren, günümüze kadar belli

<sup>231</sup> T.C. Kalkınma Bakanlığı, “Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018, İnşaat, Mühendislik-Mimarlık Teknik Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu 2023”, (Çevrimiçi), <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/zel%20htisas%20Komisyonu%20Raporlar/Attachments/239/İnşaat%20Mühendislik-Mimarlık%20Teknik%20Müşavirlik%20ve%20Müteahhitlik%20Hizmetleri%20ÖİK.pdf>, 22 Ekim 2016.

değişikliklerle güçlendirilip sürdürülen, “İmar Kanunu” mekânsal planlama tarihinin ilk en kapsamlı yasasıdır. 1972 yılında da bu yasada bazı değişiklikler yapılmıştır. Planlama yetkileri bu yasa ile tamamen merkezi idarede toplanmaktadır. Ancak 1985 yılında yerleşmek adına bazı değişiklikler de yapılmıştır<sup>232</sup>.

Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana ülkemizde üç adet imar yasası yürürlüğe girmiştir. Bunlar;

- 1933 tarihli 2290 Sayılı Yapı ve Yolları Yasası,
- 1956 tarihli 6785 Sayılı İmar Yasası,
- 1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Yasası,

olarak sıralanmaktadır. Söz konusu yasalarda üst ve alt ölçekli imar planları arasında karşılıklı ilişkiler kurulmadan, mekanların parçalanması önemsizmeden düzenlenmiş olup, bu nedenle planların etkili bir biçimde uygulamaya geçirilmesi sağlanamamıştır. Belediyelerin ve Valiliklerin, üretilmesi gereken imar planlarında ve ilgili imar planlarının denetlenmesi süreçlerinde yeterince etkin olmaması da, ayrıca uygulanması da söz konusu yerel otoritelerin keyfi yetki kullanmalarına da neden olmuştur<sup>233</sup>.

Cumhuriyetin kurulduğu ilk günlerden bugüne kentsel dönüşümle ilgili bazı yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerin bazıları halen yürürlükte olan düzenlemelerdir. Kentsel dönüşümle alakalı olan ve yürürlükte olan Kanunlar;

- 21 Temmuz 1959 tarihli ve 7367 Sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun,
- 23 Haziran 1965 tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
- 20 Temmuz 1966 tarihli ve 775 Sayılı Gecekondu Kanunu,
- 29 Nisan 1969 tarihli ve 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Hakkında Kanun,
- 02 Mart 1984 tarihli ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu,

---

<sup>232</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Türkiye Habitat III Ulusal Raporu, (Çevrimiçi), [http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR\\_TURKCE.pdf](http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR_TURKCE.pdf), 19 Aralık 2016.

<sup>233</sup> Köktürk ve Köktürk, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, s.7.

- 24 Şubat 1984 tarihli ve 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu,
- 03 Mayıs 1985 tarihli ve 3194 Sayılı İmar Kanunu,
- 04 Mart 2004 tarihli ve 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu,
- 05 Mayıs 2004 tarihli ve 5162 Sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,
- 10 Temmuz 2004 tarihli ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu,
- 14 Temmuz 2004 tarihli ve 5226 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- 08 Aralık 2004 tarihli ve 5273 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun,
- 22 Şubat 2005 tarihli ve 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu,
- 03 Temmuz 2005 tarihli ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu,
- 17 Kasım 2005 tarihli ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun<sup>234</sup>,
- 13 Temmuz 2005 tarihli ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 17.06.2010 tarih ve 5998/1 maddesi ile değişik 73'üncü maddesi,
- 16 Mayıs 2012 tarihli ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun<sup>235</sup>,
- 06 Aralık 2012 tarihli ve 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun,

<sup>234</sup> Seydioğulları, **a.g.e.**, s.56.

<sup>235</sup> Nevzat İhsan Sarı, Enes Kaşak, Halit Burak Demirtaş, "Kentsel Dönüşümün Tapu ve Kadastro Açısından Değerlendirilmesi Sorunlar ve Öneriler", (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_106\\_.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_106_.pdf), 15 Ekim 2016.

- 12 Kasım 2012 tarihli ve 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>236</sup>,

olarak sıralanmaktadır.

Yönetmelikler, Genelgeler ve Tasarılar ise;

- 21 Şubat 2005 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı,
- 22 Haziran 2006 tarihli Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı,
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 15.12.2012 tarihli Uygulama Yönetmeliği,
- 27.02.2013 tarihli ve 2013/8 Sayılı Genelge,

olarak sıralanmaktadır<sup>237</sup>.

1959 yılında yürürlüğe giren Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanununun esas amacı, devlete ait olan arsaların belediyelere bedelsiz olarak devredilmesini sağlamaktır. Bedelsiz olarak devredilen söz konusu arsalarda kentsel arsa üretiminde kullanılması planlanmıştır. 1965 yılında yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bazı bölümlerde gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından bağımsız mülkiyet haklarının kurulabileceği belirtilmiştir. Bunlar, tamamlanan bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, depo gibi bölümlerinden farklı ve başlı başına kullanılması mümkün olanları üzerinde olarak sıralanmaktadır. 1966 yılında yürürlüğe giren Gecekondu Kanunu ile halihazırdaki gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapılmasının önlenmesi ve bu kapsamda alınması gereken tedbirler hakkında hükümler düzenlenmiştir. 1969 yılında yürürlüğe giren Arsa Üretimi ve Hakkında Kanununda, arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amaçlanmıştır. Bu kapsamda, arsaların tanzim alış ve satışını yapmak, konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa

---

<sup>236</sup> Seydioğulları, **a.g.e.**, s.57.

<sup>237</sup> Nevzat İhsan Sarı, Enes Kaşak, Halit Burak Demirtaş, "Kentsel Dönüşümün Tapu ve Kadastro Açısından Değerlendirilmesi Sorunlar ve Öneriler", (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_106\\_.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_106_.pdf), 15 Ekim 2016.

sağlanmaktadır. 1984 yılında yürürlüğe giren Toplu Konut Kanunu ile konut gereksiniminin karşılanması amacıyla konut inşaatını yapanların dahil olacağı usul ve esaslar düzenlenmiştir. Yine 1984 yılında yürürlüğe giren İmar Affı Kanunu ile, imar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş olan ve inşa halinde olan bütün yapıların hakkında uygulanacak işlemlerin düzenlenmesi amaçlanmıştır. 1985 yılında yürürlüğe giren İmar Kanunu ile yerleşme yerleri ve bu yerlerdeki yapılaşmaların, plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygunluğunu temin etmek amaçlanmıştır<sup>238</sup>.

2004 yılında yürürlüğe giren, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu olarak adlandırılan 5104 Sayılı Kanun ile Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu proje ile fiziksel koşulların ve çevrenin geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim yeri ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır<sup>239</sup>. Bu özel Kanun ile, Merkezi İdare, Yerel Yönetimler, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) aralarında işbirliği yapmış olup, büyük bir gecekondular bölgesi olan alanın dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. Söz konusu Kanun uyarınca, TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından ortaklaşa bir şirket kurulmuştur. Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje Anonim Şirketi adı verilen bu şirket projenin tüm müşavirlik hizmetlerini yürütmüştür<sup>240</sup>.

2004 yılında yürürlüğe giren Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile, büyükşehir belediyesi yönetiminin hukuki statüsünü düzenlemek, gerçekleştirilerek olan hizmetlerin planlı, programlı bir şekilde ilerlemesini sağlamak ile etkin, verimli ve uyum içerisinde yürütülmesi amaçlanmıştır<sup>241</sup>.

Şubat 2005 tarihinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı düzenlenmiştir. Bu kapsamda, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyelerince, kent bölgelerinin düzenlenmesi

---

<sup>238</sup> Seydioğulları, **a.g.e.**, s.56.

<sup>239</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.389.

<sup>240</sup> Nevzat İhsan Sarı, Enes Kaşak, Halit Burak Demirtaş, “Kentsel Dönüşümün Tapu ve Kadastro Açısından Değerlendirilmesi Sorunlar ve Öneriler”, (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_106\\_.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_106_.pdf), 15 Ekim 2016.

<sup>241</sup> Seydioğulları, **a.g.e.**, s.56.

amaçlanmıştır. Kanun ile eskiyen ve özelliğini kaybetmiş olan ilgili yapıların, yeniden inşa ve restore edilmesi, bu bölgelerde konut, ticaret, turizm, kültür ve sosyal donatı alanları oluşturulması, deprem riskine karşı önlemler alınması veya kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunarak yeniden düzenlenmesi bu doğrultuda kentin gelişimine uygun olması hedeflenmiştir<sup>242</sup>.

Kasım 2005 tarihinde yürürlüğe giren 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile kültür ve tabiat varlıklarının durumları düzenlenmiştir. Bu kapsamda ilgili yapıların yeniden inşası ve restore edilmesi amaçlanmıştır. Söz konusu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanlarının oluşturulmasının yanı sıra tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması da sağlanmıştır<sup>243</sup>. Kanun ile bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bu kanunun gerekçesinde, “Kentin eskiyen dokularını ve yerleşim alanlarını, kültürel miras değerini korumak, koruma/kullanma dengesini sağlayarak sosyal donatı alanlarını büyütmek ve sağlıklılaştırmak (sağlıklı koşullara kavuşturmak), otopark sorununu çözüme kavuşturmak, günümüz konforu ve kullanım şartlarını içeren konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturmak, tarihi ve kültürel dokuyu geleceğe taşımak adına restore ederek kullanmak, bu şekilde kentlerin merkez alanlarının sağlıklı bir şekilde iskan edilerek şehrin güvenliğini tehdit eden denetimsiz bölgeler olmaktan çıkarıp yenileştirmek ve günümüz gereklerine uygun olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla bu alanları ‘kentsel dönüşüm ve gelişim alanı’ ilan etmek ve bu alanlarda uygulama yapmaya imkan vermek gerekliliği ortaya çıkmıştır. Yenilenen alanın yaşanabilir bir bütünlük temin etmesi için kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilecek bölgenin belediye sınırları içinde bulunması ve en az 10.000 metrekare olması gerekmektedir.” diye açıklama yapılmaktadır<sup>244</sup>.

---

<sup>242</sup> Seydioğulları, **a.g.e.**, s.56.

<sup>243</sup> Nevzat İhsan Sarı, Enes Kaşak, Halit Burak Demirtaş, “Kentsel Dönüşümün Tapu ve Kadastro Açısından Değerlendirilmesi Sorunlar ve Öneriler”, (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_106\\_.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_106_.pdf), 15 Ekim 2016.

<sup>244</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.389.

Haziran 2006 tarihinde Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı oluşturulmuştur. İmar planı olan ya da olmayan, kentsel ve kırsal bütün alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık koşullarına oranlı olarak, afetlere ve kentsel risklere karşı yaşam çevrelerinin düzenlenmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda, fiziki köhnemeye sahip, sosyal ve teknik altyapı koşullarının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanlar için iyileştirme çalışmaları yapılması, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak adına dönüşüm alanlarının tespit edilmesi ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasların oluşturulması hedeflenmiştir<sup>245</sup>.

Konut, sanayi ve ticaret alanları, her türlü sosyal donatı alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti ve rekreasyon alanlarını oluşturmak, kentin eskiyen bölümlerini yeniden inşa ya da restore etmek, tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla 5393 Sayılı Belediye Kanunu'na 17.06.2010 tarih ve 5998/1 maddesi ile değişik 73'üncü maddesi eklenmiştir<sup>246</sup>. İlgili Kanun'un 73'üncü maddesinde "...Belediye, kentin gelişime uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa etme ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır" ifadeleri yer almaktadır. Buna göre kentsel dönüşüm projeleri kapsamlı bir şekilde tanımlanmıştır. Ancak bir bölgenin ya da alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı seçilebilmesi için yalnızca alan

---

<sup>245</sup> Seydioğulları, **a.g.e.**, s.56.

<sup>246</sup> Nevzat İhsan Sarı, Enes Kaşak, Halit Burak Demirtaş, "Kentsel Dönüşümün Tapu ve Kadastro Açısından Değerlendirilmesi Sorunlar ve Öneriler", (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_106\\_.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_106_.pdf), 15 Ekim 2016.

büyüklüğü kısıtlaması yapılmıştır. Ayrıca, eskiyen kent bölgelerinin hangi ölçülere göre ve kim tarafından oluşturulacağı hususunda bir hüküm bulunmamaktadır<sup>247</sup>.

5393 Sayılı Belediye Kanunu, belediyelerin görev yerlerinde oluşan kentsel sorunlara çözüm bulma görevlerinin olduğu dile getirmektedir. Bu kanunla söz konusu sorunlara çözüm üretilebilmesi adına yetki ve usuller bulunmaktadır. Ayrıca belediyeler, kentin düzenli, sağlıklı ve estetik bir şekilde yapılaşması ve bu duruma aykırı olanların düzenlenmesi görevlerine de sahiptir<sup>248</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulamaları 03.07.2005 tarih ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesine düzenlenmiş olan bir dönüşüm modelidir. Büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerinin, büyükşehir dışında ise ilçe belediyelerin alacakları meclis kararlarıyla gerçekleştirilmektedir. Bu uygulamalar, maliklerin katılımının sağlanması halinde gerçekleştirilecek olup, sonucunda daha yaşanabilir kentlerin oluşması tasarlanmaktadır. Ancak, yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamalarının kapsamı ve önemi göz önünde bulundurulduğunda, ayrı bir kanuni düzenleme şeklinde oluşturulmasının, uygulamaların detaylandırılması ve uygulanma usullerinin belirlenmesi başarısının elde edilmesinde oldukça önemlidir<sup>249</sup>.

Kentlerin ve yapıların afetlere dayanıklı hale getirilmesi adına bir dizi çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmaların neticesinde mali teşvikleri de içeren “Kentsel Dönüşüm Yasası” 2012 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ile afet riski altındaki alanların ve riskli yapıların tanımlaması yapılarak, kentsel dönüşümün çerçevesi belirlenmiştir<sup>250</sup>.

Ülkemizde, kentsel dönüşüm süreci diğer ülkelere göre oldukça geri planda kalmıştır. Kentsel yenileme ve dönüşüm kavramı özellikle doğal afetler sonrasında

---

<sup>247</sup> Aydın ve Turan, **a.g.e.**, s.67.

<sup>248</sup> Nusret İlker Çolak, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_110.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_110.pdf), 20 Ekim 2016.

<sup>249</sup> Nusret İlker Çolak, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_110.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_110.pdf), 20 Ekim 2016.

<sup>250</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Türkiye Habitat III Ulusal Raporu, (Çevrimiçi), [http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/eduardosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR\\_TURKCE.pdf](http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/eduardosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR_TURKCE.pdf), 19 Aralık 2016.

dillendirilmeye başlanmış olup, kanunlaşması ise 2012 yılını bulmuştur. Kentsel koruma bilincinin oluşturulması ve geliştirilmesi ise zamanla oluşması beklenen bir süreçtir<sup>251</sup>.

Afet riski bulunan alanların ve yapıların dönüştürülmesi ile kentin de dönüştürülmesi sağlanacaktır. Bu noktada önemli olan risklerin ortadan kaldırılması doğrultusunda yapılan çalışmaların kentlerin kurallarına aykırı olmaması gerektiğidir. Planlamanın temel esaslarının dikkate alınması oldukça önemlidir. Plana aykırı ya da plansız yapılmış olan kentsel alanların ve ruhsata aykırı ya da ruhsatsız olan yapılaşmaların düzenlenerek imar mevzuatına uygun hale getirilmesi oldukça önemlidir. Kenti dönüştürme uygulamalarında, imar planlama ve uygulama süreçlerinin temel hedefleri olan, düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşmenin mutlaka göz önünde bulundurulması gerekmektedir<sup>252</sup>.

### **3.1.2. Kanun Boyutunda Bir İnceleme:6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun**

Afet olma ihtimali, ülkemizin deprem ülkesi olduğu göz önünde bulundurulduğunda oldukça yüksektir. Ayrıca, ülkemizin temel şehirleşme sorunlarından da bir tanesidir. Ülkemizde gerçekleşen depremlerde can ve mal kayıplarının fazla olması, yapılaşma sürecinin planlamadan başlanarak iskan izninin alındığı sürece kadar denetlenmesine ve yeni yapılaşma sürecinin de dikkatle izlenmesine neden olmuştur. Depremde yıkılma riski bulunan halihazırdaki yapı stoklarının ve yerleşik kent kısımlarının da dönüştürülmesi düşüncesi ön plana çıkmıştır<sup>253</sup>.

Yaşanan afet tecrübeleri nedeniyle, ülkemizin de afet riskinin boyutu göz önünde bulundurulduğunda, yaşanması muhtemel olan depremlerin riskli olan

---

<sup>251</sup> Kaypak, “Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım”, s.94.

<sup>252</sup> Nusret İlker Çolak, Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi, (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_110.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_110.pdf), 20 Ekim 2016.

<sup>253</sup> Nusret İlker Çolak, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_110.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_110.pdf), 20 Ekim 2016.

yapıların ve alanların ivedi bir şekilde dönüştürülmesi gerektiği görülmektedir. Riskli yapıların ve alanların dönüştürülmesi konusunda en büyük sorumluluk idareye düşmektedir. Çünkü deprem riskinin, insani, sosyal, kültürel ve ekonomik boyutları oldukça yüksektir<sup>254</sup>.

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, doğal afet yönünden risk taşıyan alanların bu risklere karşı korunması amacıyla oluşturulmuştur. Dar anlamda olan dönüşümün, farklı amaçlarla yapılabilecek olan dönüşüm uygulamalarını kapsam dışında bıraktığı dile getirilmektedir. Bu Kanun ile dönüşüm kavramının kapsamı daraltılmış, yıkım riski olan alanlarla sınırlandırılmıştır. Ancak, uygulamaların kapsayacağı alanlar coğrafi olarak genişletilmiştir<sup>255</sup>.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm çalışmalarına yön veren çeşitli kanunlar bulunmaktadır. 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Kanun'dan önce 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılması Kullanılması Hakkında Kanun, 775 Sayılı Kanun ile bu kanunların uygulanmasında görev ve yetkili kurumlar ilgili Belediye Başkanlıkları ve Toplu Konut İdaresi olarak belirlenmiştir. Ülkemizde yaşanan Van depremi sonrasında dönüşüm çalışmalarının hızlandırılması ve etkin bir şekilde uygulanması hedeflenmiştir. Bu kapsamda 6306 Sayılı Kanun hazırlanmıştır. Kanun'un yürürlüğe girme tarihi olan 31.05.2012 tarihinden sonra kentsel dönüşüm çalışmalarına T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı müdahil olmuştur<sup>256</sup>.

6306 Sayılı Kanun, afet riskinin önlenmesi adına bazı devlet kurumlarını yetkilendirmiştir. Bunlar, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, büyükşehirler dışında belediyeleri ve il özel idareleri olarak sayılmaktadır. Ayrıca ilgili kurumların, afet riski altındaki alanların ve riskli yapıların sahip oldukları tehlikelerin önlenmesi ve söz

---

<sup>254</sup> Nusret İlker Çolak, "Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi", (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_110.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_110.pdf), 20 Ekim 2016.

<sup>255</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.399,400.

<sup>256</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

konusu yerlerde ikamet eden kişilerin mağduriyetinin azaltılması ya da önlenmesi suretiyle dönüşümünün gerçekleştirilmesi görevleri bulunmaktadır. İlave olarak, TOKİ'nin kentsel dönüşüm sürecinde uygulamalar yapabileceği de belirtilmektedir<sup>257</sup>.

Kanunun ikinci maddesinde “idare” kavramı açıklanmaktadır. Ancak Kanunda yetkileri hangi yönetimlerin kullanacağına dair açıklamalarda asıl yetkinin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ'nin sahip olduğu dile getirilmektedir. Buradan çıkan sonuç ile dönüşüm ile ilgili uygulamaların “merkezileşme” yarattığı düşünülmektedir. İlgili Kanunla Bakanlığa, her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı yapma yetkileri verilmiştir<sup>258</sup>.

Bahsi geçen Kanun'un amacında, “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir” denilmektedir<sup>259</sup>.

Kentsel Dönüşüm Kanunu ile;

- Riskli alan içinde veya dışında bulunan sağlıksız ve güvensiz yapılaşmaların iyileştirilmesine yönelik çalışmaların yapılması,
  - Sadece riskli yapılar değil, ekonomik ömrü tamamlanmış yapılarda bu yasa kapsamında değerlendirilerek, sağlıklı ve güvenli yapılara dönüştürülebilmesi,
- planlanmaktadır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 16 Mayıs 2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kanun'un uygulama yönetmeliği ise 4 Ağustos 2012'de yayımlanmıştır. Kanun'un yayımlanma süresi ile uygulama yönetmeliğinin yayımlanma süresi

---

<sup>257</sup> Nusret İlker Çolak, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_110.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_110.pdf), 20 Ekim 2016.

<sup>258</sup> Keleş, **Kentleşme Politikası**, s.400.

<sup>259</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “6306 Sayılı Kanun”, (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=299>, 15 Aralık 2015.

arasındaki zamanın az oluşu dikkate alındığında, söz konusu kanun hakkındaki işlemlerin en kısa zamanda yapılacağı anlaşılmaktadır. Bu Kanun ile iki önemli nokta öne çıkmaktadır. Bunlardan birincisi, şehir merkezlerinde arsa oluşturulmasının sağlanması ve ilçe belediyelerin büyükşehir belediyelerinden bağımsız olarak projeler yapabilmesi olarak sıralanmaktadır.

6306 Sayılı Kanun'un uygulanmasında karşımıza bazı kavramlar çıkmaktadır. Bu kavramların bilinmesi, uygulamaların anlaşılması ve doğru değerlendirilmesi açısından oldukça önemlidir. Kanun'da 3 ana kavram bulunmaktadır. Bunlar sırasıyla<sup>260</sup>;

- **Rezerv Yapı Alanı:** “Kanun uyarınca gerçekleştirilecek yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlar” olarak tanımlanmaktadır. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bildirilen hususlarda, rezerv yapı alanı belirleme talebinde bulunabilecekler, “gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri” olarak ifade edilmektedir. “Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için, bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmibeşinin mülkiyetinin geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut idareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerektiği” de belirtilmektedir.

- **Riskli Alan:** “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare (belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri) tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi

---

<sup>260</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “6306 Sayılı Kanun”, (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=299>, 15 Aralık 2015.

Başkanlığı'nın görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan"dır.

- **Riskli Yapı:** "Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapılar"ı ifade etmektedir. Riskli yapıların tespiti, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlükleri, Lisanslandırılmış Kurum ve Kuruluşlar, İl Özel İdareleri ve Belediyeler tarafından yapılmaktadır.

Anılan Kanun kapsamındaki uygulamalar, gönüllülük esasına bağlı olarak yürütülmektedir. Bu kapsamda, yapısının tehlike arz ettiğini düşünen vatandaşlar, maliki oldukları yapılarına ilişkin riskli yapı tespiti yaptırılması suretiyle 2/3 çoğunluğun kararı ile uygulama yapabilmektedirler. Alansal bazlı uygulamalarda ise dönüşüme hazırlıklı olan Belediye Başkanlıkları, TOKİ veya alanda mülkiyeti bulunan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, ilgili yönetmelikte tanımlanan bilgi belgeler eşliğinde Bakanlık'a müracaat etmektedir. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü ve Bakanlık'ın uygun değerlendirmesi suretiyle, Bakanlar Kurulu'na sunulan Riskli Alan teklifleri, Resmi Gazete'de yayımlanarak ilan edilmektedir<sup>261</sup>.

27.12.2016 tarihi itibarıyla, 50 farklı ilde 192 adet riskli alan ilan edilmiştir. Bu alanların; toplam büyüklüğü 12.099,44 hektar, alanlarda bulunan yapı sayısı 243.773 adet, bu yapılarda bulunan bağımsız bölüm sayısı 529.683 adettir. Riskli Alanların dışında 81 ilde 131.608 adet riskli yapı tespiti yapılmış olup, bu yapılarda bulunan bağımsız bölüm sayısı 426.652 adettir<sup>262</sup>.

Söz konusu riskli alanlarda Bakanlık öncülüğünde yetkilendirilen Belediye Başkanlıkları, TOKİ ve vatandaşların katılımı ile dönüşüm çalışmaları devam etmektedir. Dönüşüm çalışmaları, alana ilişkin oluşturulan dönüşüm modeli, plan ve projeler kapsamında hak sahipleri ile yapılan uzlaşma görüşmelerinin tamamlanması

---

<sup>261</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>262</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

suretiyle gerçekleştirilmekte olup, bahse konu riskli alanlar içerisinde uzlaşmanın sağlandığı etaplarda yapım faaliyetleri devam etmektedir<sup>263</sup>.

Riskli yapının tespit ve yıkım sürecindeki paydaşlar, yapı malikleri, lisanslı kurum veya kuruluşlar, Bakanlık, Tapu Müdürlükleri, Belediyeler ve İl Özel İdareleridir. Kanundaki en önemli kavram olan riskli yapı kavramının tespit süreci ise, riskli yapı tespiti talebi ile başlamaktadır. Sonrasında oluşturulan talebe istinaden tespit raporu hazırlanmaktadır. Tespit ve bildirim süreci, 02.07.2013 tarih ve 28695 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar hükümlerine göre belirlenmektedir<sup>264</sup>.

Afet riski altında olan alanların ve yapıların dönüştürülmesinde bazı uygulamalar bulunmaktadır. Bu uygulamalar birkaç aşama ile gerçekleştirilmektedir. İlk olarak riskin belirlenmesi için tespitler yapılmaktadır. Daha sonra alanın ya da yapı parselinin dönüştürme uygulamaları için hazır hale getirilmesi gerekmektedir. Son aşamada ise, güncel ihtiyaçlara ve tekniklere uygun olan bir yapılaşma ya da güçlendirme uygulamaları yapılmaktadır. Yani, riskli alanlar ya da yapılarda ilk olarak tespit, sonra yıkım sonra da yapılaşmanın gerçekleştirilmesi uygulamaları yapılmaktadır<sup>265</sup>.

Riskli yapıların belirlenmesi, bilimsel ve teknik olarak verilerle bir alanın ya da bir yapının can ve mal güvenliği açısından riskli olup olmadığının kontrolüdür. 6306 Sayılı Kanun’un 3’üncü maddesine göre risk tespiti, malikler ya da temsilcileri aracılığıyla gerek duyulması halinde yetkili kuruluşlara yaptırılmaktadır. Ayrıca, Bakanlıktan da risk tespitlerinin yapılması talep edilebilir. Bakanlık tarafından belli bir zaman verilir. Bu süre içinde malikler tarafından risk tespiti yapılmazsa, ilgili tespitler Bakanlık ya da idare tarafından yapılır ya da yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini idareden de isteyebilir. Riskli alan ise Bakanlık tarafından belirlenmektedir. Buna göre, riskli alan belirlenebilmesi için bu alanda

---

<sup>263</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>264</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “Riskli Yapı”, (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/webmenu/webmenu15879.pdf>, 21 Aralık 2015.

<sup>265</sup> Nusret İlker Çolak, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_110.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_110.pdf), 20 Ekim 2016.

taşınmaz maliki olan gerçek veya tüzel hukuk kişileri, Bakanlık veya idareden riskli alan tespit talebinde bulunmaktadır. İdareye yapılacak olan talepler Bakanlığa iletilmektedir. Bakanlık tarafından yapılacak inceleme ile eğer talep uygun bulunursa Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınmasından sonra, teklif olarak Bakanlar Kurulu'na sunulmaktadır<sup>266</sup>.

Rezerv yapı alanı ise Bakanlık tarafından resen belirlenebilmektedir. TOKİ veya idare Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesini talep edebilmektedir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince de talep edilebilmektedir. Ancak, bu talebin, talebin ilgilisi olan taşınmazların maliklerinin tümünün muvafakati ile gerçekleştirilmesi ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin %25'inin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak işlenmek üzere, Bakanlık tarafından uygun görülen, bağlı veya ilgili kuruluşuna ya da İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekmektedir. Rezerv yapı alanına ilişkin görüşler Maliye Bakanlığı tarafından verilmektedir<sup>267</sup>.

Riskli yapıların tespitinde görev alacak olan kurum ve kuruluşların kim oldukları da Kanun'da belirlenmiştir. Kanun'un 6'ncı maddesine göre; "üniversiteler, sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler, depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunma gibi faaliyetleri olan sivil toplum kuruluşları, 29.06.2001 tarihli ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ve laboratuvar kuruluşları ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri veren 27.01.1954 tarihli ve 6235 Sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca büro tescilini yapmış kurum ve kuruluşlar" tarafından riskli yapı tespiti yapılabileceği belirtilmektedir<sup>268</sup>.

---

<sup>266</sup> Resmi Gazete, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği", (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121215-1.htm>, 21 Ekim 2016.

<sup>267</sup> Resmi Gazete, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği", (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121215-1.htm>, 21 Ekim 2016.

<sup>268</sup> Resmi Gazete, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği", (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121215-1.htm>, 21 Ekim 2016.

Yapılar riskli olarak belirlendikten sonra, tapu kütüğüne riskli yapı olarak kaydedilmektedir. Kaydedilen taşınmazların maliklerine süre verilerek riskli yapılarını yıktırmaları talep edilmektedir. Riskli yapı malikler tarafından yıktırılmaz ise, yapı idari makamlarca yıktırılmaktadır. Yıktırma masrafları ise dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmaktadır. Yıkım, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirlerce yapılmakta ya da yaptırılmaktadır. Bakanlık bazı durumlarda yıkım işlemlerini bizzat da yapabilmektedir<sup>269</sup>.

Tahliye ve yıkım sonrasında yapılacak olan işlemler ise 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6'ncı maddesinde belirtilmiştir. İlk olarak, riskli olarak belirlenip yıkılması kararlaştırılan yapıların arazilerinin tapu kaydında arsaya dönüştürülmesi işlemi yapılmaktadır. Arsanın tescili, maliklerin payları oranında yapılmaktadır. Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından tapu kaydında cins tahsisi, arsa düzenlemesi ve benzeri konularda resen işlemler yapılmaktadır. Yıkımdan sonra maliklere tebligat yapılmaktadır. Otuz gün içinde 2/3 çoğunlukla karar alınması beklenmektedir. Karara dahil olmayan maliklerin payları Bakanlık tarafından belirlenen değerden az olmamak üzere, açık artırma yapılarak diğer maliklere satılmaktadır. Eğer bu paylar diğer malikler tarafından da alınmazsa Bakanlık tarafından talep edilmesi üzerine, rayiç bedel üzerinden hazine adına tescil yapılmaktadır. 2/3 oranında karar alınmaz ise, Bakanlık, TOKİ ya da idare tarafından acele kamulaştırma da yapılabilmektedir. Kamulaştırma bedelinin 1/5'i peşin ödenmektedir. Diğer kalan bedel ise beş eşit taksit şeklinde beş yılda ödenmektedir. Ayrıca, uygulama sürecinde olması gereken plan ve projeler de Bakanlıkça hazırlanabilecektir<sup>270</sup>.

Yerel yönetimler kentsel dönüşüm yapılacak yerin seçimini yaptıktan sonra belediye meclislerinden karar almaları gerekmektedir. Yerel yönetimler tarafından alınan meclis kararı ile Toplu Konut İdaresi Kentsel Yenileme Daire Başkanlığı'na

---

<sup>269</sup> Resmi Gazete, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği", (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121215-1.htm>, 21 Ekim 2016.

<sup>270</sup> Resmi Gazete, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun", (Çevrimiçi), <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>, 21 Ekim 2016.

müracaat edilmektedir. Yapılan müracaattan sonra yerel yönetimler 6 aylık süreç boyunca harita işlemleri, hak sahipliği tespiti, zemin etüt çalışmaları, taslak imar planlama çalışması ve fizibilite çalışmalarını yaparak, TOKİ Başkanlığı'na yeniden başvurmaktadır. Sonrasında ise, yapılan incelemeler neticesinde protokol imzalanarak kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmaktadır.

Riskli alanlarda gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin hazırlanmasına yönelik yetki devredilen İdarelere Bakanlık tarafından kaynaklar ayrılmaktadır. Bu uygulama 6306 Sayılı Kanun'un 7'nci maddesinin on ikinci fıkrası uyarınca gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda, Kanun'un yürürlüğe girmiş olduğu tarihten 27.12.2016 tarihine kadar Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan yaklaşık 546 Milyon TL kaynak tahsis edilmiş olup, bu kaynağın yaklaşık 456 Milyon TL'si ilgili kurumlara aktarılmıştır<sup>271</sup>.

Kentsel dönüşümün finansmanı için, "Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı", 16 Mayıs 2014 tarihli 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 7'nci ve 8'inci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır. 13 Eylül 2012 tarihinde 28410 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği'ne göre; "dönüşüm projeleri özel hesabı gelirlerinin elde edilmesine, tahsili ve takibi ile bu hesaba bütçeden aktarılan tutarların dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülecek hibe veya borç verme programlarında kullanılmasına, her türlü yapım, mal ve hizmet alımına ilişkin taahhütlere girişilmesine, giderleştirilmesine, muhasebeleştirilmesine, denetimine ve özel hesabın işleyişine ilişkin usul ve esaslar" belirlenmektedir<sup>272</sup>.

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'nın gelirleri ilgili Kanun'un 7'nci maddesinin birinci ve beşinci fıkralarında düzenlenmiştir. İlgili Kanun;

<sup>271</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>272</sup> Resmi Gazete, "Kentsel Dönüşüm Kanunları", (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/09/20120913-1.htm>, 23 Ekim 2016.

“(1)Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere aşağıda sayılan gelirler, dönüşüm gelirleri olarak ilgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde özel gelir olarak öngörülür ve gelir gerçekleşmesine bağlı olarak gelir kaydedilir:

a) 9/8/1983 tarihli ve 2872 Sayılı Çevre Kanunu gereğince, çevre katkı payı ve idari para cezası olarak tahsil edilerek genel bütçeye gelir kaydedilecek tutarın yüzde ellisi.

b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 Sayılı Orman Kanununun 2’nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerin yüzde doksanını geçmemek üzere Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen orana tekabül eden tutar.

c) İller Bankası Anonim Şirketinin Hazine gelirleri ve faiz gelirleri dışındaki banka faaliyetleri ile 26/1/2011 tarihli ve 6107 Sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunun 3’üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca yapacağı faaliyetlerden elde edeceği kârın yüzde ellisi.

(5) Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere;

a) Bu Kanunda öngörülen uygulamalar sonucunda elde edilecek her türlü gelir ve hasılat,

b) Bakanlığa tahsis veya devredilen taşınmazlardan imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda tapuda Hazine adına tescil edilenlerin satışından elde edilecek gelirler,

c) Dönüşüm projeleri özel hesabından kullandırılan krediler kapsamında ilgili kişi veya kuruluşlarca yapılan geri ödemeler ile bu kapsamda tahsil edilen gecikme zamları,

ç) Her türlü şartlı veya şartsız bağış ve yardımlar ile sair gelirler, (Döner Sermayeden aktarılan ödenekler bu kapsamdadır.)

dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir.” denilmektedir<sup>273</sup>.

<sup>273</sup> Resmi Gazete, “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/09/20120913-1.htm>, 28 Aralık 2016.

Kentsel dönüşüm projelerinde uygulanan riskli alan, riskli yapı, rezerv alanı, finansal destekler (kira, kredi, kaynak aktarımı vb.) bilgilendirme ve yönlendirme çalışmaları Alo 181 Çevre ve Şehircilik Hattı, kamu spotları, çeşitli tarihlerde farklı illerde yapılan bilgilendirme toplantıları ile devam etmektedir<sup>274</sup>.

### 3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümde Devletin Rolü

Ülkemiz bir afet ülkesidir. Ülkemiz topraklarının %92’si deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Ülkemiz nüfusunun %95’lik bir bölümü de deprem tehlikesi altında yaşamaktadır. Türkiye nüfusunun %23’ü ise doğrudan bir afete maruz kalmış durumdadır<sup>275</sup>.

Türkiye, doğal afetler nedeniyle, her yıl GSMH’nin %1’i oranında doğrudan ekonomik kayıp yaşamaktadır. Doğal afetler gerçekleştikten sonra, can ve mal kaybının dışında bazı kayıplar da yaşanmaktadır. Bu kayıplar, pazar ve üretim kayıplarının yanı sıra işsizlik gibi dolaylı ekonomik kayıplar olarak sayılmaktadır. Söz konusu kayıplar da dikkat alındığında, gayri safi milli hasılanın %2,5 oranında toplam kayıp yaşandığı dile getirilmektedir<sup>276</sup>.

Deprem ve sel gibi doğal afetler, bölgenin ekonomik durumunu oldukça etkilemektedir. Meydana gelen afetin büyüklüğü, ortaya çıkan maliyetin büyüklüğünü de etkilemektedir. Ortaya çıkan ekonomik zarar ülkenin makroekonomik yapısını da etkileyerek, afet meydana gelmeyen diğer bölgeler için de ciddi zararlar doğurabilmektedir. Ayrıca, afet sonrası çok sayıda insanın ölmesine, yaralanmasına, binlerce kişinin göç etmesine, yer değiştirmesine, bölgedeki özel mülkiyet yapısının ve toplumsal yapının değişmesine, ulaşım ve iletişim yapısının kaybolmasına, hatta, tarımsal ve sanayi üretiminin etkilenmesine de neden olmaktadır. Yapılan çalışmalar neticesinde elde edilen bulgulara göre, afetlerin yol açtığı zararların maliyetlerinin büyük ölçüde devlet tarafından karşılandığı belirlenmiştir. Bu doğrultuda, afetlerin

---

<sup>274</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>275</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>276</sup> Çağdaş Koçkan, “Doğal Afet Risk Yönetimi”, **Uluslararası Burdur Deprem ve Çevre Sempozyumu**, 7-9 Mayıs 2015, s.371.

verdiği hasarın ekonomik kayıplarının bireyler tarafından üstlenildiği de açıktır. Devlet afet sonrasında ortaya çıkan maliyetleri karşılamak amacıyla çeşitli vergiler getirmektedir<sup>277</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi ile bireyler olası bir afete karşı hazırlıklı olacaklardır. Devletin ve bireylerin kentsel dönüşüm ile herhangi bir afet karşısında oluşan maliyetleri paylaşma sıkıntısı bulunmayacak, aynı zamanda afet korkusu olmadan rahat yaşama imkanı da sağlanacaktır.

Genel anlamda konut piyasası kamusal düzenlemeler ve müdahalelere maruz kalan bir piyasadır. Anayasa'nın 3'üncü bölümünde yer alan "Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler" Madde 57'de "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." denilmektedir. Bu bakımdan, konut ihtiyacının sağlanması anayasal bir ödevdir.

6306 Sayılı Kanun ile, kentsel dönüşüm politikaları kapsamında, Türkiye genelinde 6.5 milyon konut stokunun yenilenerek sağlıklı-güvenli yaşam alanları oluşturulması hedeflenmektedir. Aynı zamanda, afet sonrası oluşacak can ve mal kayıplarının azaltılması, afet olmadan gerekli tedbirlerin alınması diğer hedefler olarak sıralanmaktadır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kentsel dönüşüme bazı katkılar yapılmaktadır. Bunlardan kurumsal olarak yaptığı katkılar, vergilendirmede sağlanan avantajlar ve bazı muafiyetler olarak sıralanmaktadır. Bireysel olarak katkıları ise, faiz destekleri, kira yardımları ve yıkım/yapım ve tespit kredileridir.

### **3.2.1. Vergi Avantajları**

Ülkemizin yapı stokunun deprem ve benzeri diğer afetlere karşı dayanıksız olduğu tüm kesimlerce dile getirilmektedir. Bu kapsamda 31.05.2012 yılında Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 Sayılı Kanun ile, afet riski altındaki

---

<sup>277</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların olduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat normlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak amaçlanmıştır. Ancak ülkemizdeki konut stoku dikkate alındığında, son derece büyük ölçekli bir dönüşüm gerekmekte olup, bu mali külfetin altından nasıl kalkılacağı düşünülmektedir.

Devlet tarafından sosyal konutlar yoluyla üstesinden gelinmeye çalışılan bu durum zaman içerisinde özel sektörün de bu projelere dahil olmasıyla büyüyüp gelişmiştir. Bu kapsamda devlet tarafından, özel sektörün yararlanması için bazı kolaylıklar getirilmiştir. Söz konusu alanlarda yapılan konutlarda KDV oranı %1 olarak uygulanmaktadır.

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 29'uncu Maddesinin 2'nci Fıkrası hükmü uyarınca, "Bir vergilendirme döneminde indirilecek katma değer vergisi toplamı, mükellefin vergiye tâbi işlemleri dolayısıyla hesaplanan katma değer vergisi toplamından fazla olduğu takdirde, aradaki fark sonraki dönemlere devrolunur ve iade edilmez." Aynı zamanda 28'inci Maddede, "Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10'dur. Bakanlar Kurulu bu oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1'e kadar indirmeye, bu oranlar dahilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası ve inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir." denilmektedir. Söz konusu maddeye istinaden, 24.12.2012 tarih ve 2012/4116 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 7'nci Maddesi ile taşınmaz satışları için KDV oranları yeniden düzenlenmiştir.

"(I) Sayılı listenin 11'nci sırasında yer alan net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konutlardan; 10/7/2004 tarihli ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16/5/2012 tarihli ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine istinaden

tespit edilen arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri;

a)Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı,

b)Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı,

uygulanır.<sup>278</sup>

Mezkur kararın 12/b Maddesinde, 7'nci madde hükmünün 01.01.2013 tarihinden itibaren yapı ruhsatı alınan konut inşaatı projeleri ile ihalesi bu tarihten itibaren yapılacak kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından uygulanan konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerinde geçerli olacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda bu tarihten sonra olan ve ilgili maddede parantez içinde yazılan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun dahilinde rezerv yapı ve riskli alan olarak belirlenmiş olan alanlar ile riskli yapıların olduğu yerlerde yapılan inşaatlarda eğer net alan 150 m<sup>2</sup> altında ise, konutların teslimi sırasında arsa dikkate alınmaksızın KDV oranı %1 olarak uygulanacaktır<sup>279</sup>.

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılacak olan projelerde, bahsi geçen durum hem binaların sahiplerine hem de konut arzında bulunan firmalara önemli bir vergisel avantaj sağlamaktadır. Söz konusu uygulama ile kentsel dönüşüm projelerinde yapılan daireler daha uygun fiyatla satılabilecek olup, ayrıca müteahhitler inşaat malzemeleri gibi KDV oranı daha yüksek malzemeler kullanarak yaptıkları inşaatlarda, KDV iadesi hakkı elde etmiş olacaklardır. Ancak burada bir husus önemlidir. Müteahhitlerin inşaat yapımı sırasında peşinen ödemiş oldukları KDV oranlarının iade aşamasında büyük sıkıntılar yaşanmaktadır.

<sup>278</sup> Gelir İdaresi Başkanlığı, Konutta KDV Oranları, (Çevrimiçi), <http://www.gib.gov.tr/fileadmin/mevzuatek/20130101-1-1.pdf>, 24 Şubat 2016.

<sup>279</sup> Gelir İdaresi Başkanlığı, Konutta KDV Oranları, (Çevrimiçi), <http://www.gib.gov.tr/fileadmin/mevzuatek/20130101-1-1.pdf>, 24 Şubat 2016.

### 3.2.2. Harç, Ruhsat Alımı Kolaylıkları

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 7'nci maddesinin 10'uncu fıkrasında; "Gerçek kişilerce ve özel hukuk kişilerince uygulamada bulunulan riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır." şeklinde düzenlemeler yapılmıştır.

6306 Sayılı Kanun kapsamında ayrıca; "işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi muaf" sayılmaktadır<sup>280</sup>.

### 3.2.3. Kira Yardımları

6306 Sayılı Kanun'a göre riskli yapı olarak belirlenen yapılarda yaşayan ya da konut sahibi olan kişilere T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlükleri'nce kira yardımları yapılmaktadır. Bu kapsamda, konutu veya işyeri riskli olarak tespit edilen mülk sahiplerinin öncelikle başvuru yapmaları gerekmektedir. İl Müdürlükleri bu kapsamda yapacakları değerlendirme sonucunda uygun görülen mülk sahiplerine ödeme yapacaktır<sup>281</sup>.

6306 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalarda eğer yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların malikleri anlaşma ile tahliye edilmişse, bu yapılarda en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak ikamet ettiği veya bunlarda işyeri olduğu belirlenenlere, malik olmasalar bile;

<sup>280</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "6306 Sayılı Kanun", (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/webmenu/webmenu13202.pdf>, 15 Aralık 2015.

<sup>281</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kira yardımı, (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/webmenu/webmenu13202.pdf>, 15 Aralık 2015.

- Kendi evini yıkıp yapmak amacıyla Bakanlığın anlaşmalı olduğu bankalardan alınan kredilere faiz desteği,
  - 18 aya kadar en çok 735 TL'ye kadar kira yardımı,
  - Kiracılara defaten iki aylık kira bedeline tekabül eden 1470 TL, intifa hakkı sahiplerine de beş aylık kira bedeline tekabül eden 3675 TL kira yardımı,
- uygulamaları bulunmaktadır<sup>282</sup>.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 01.12.2014 tarihli oluruyla kira yardımlarının incelenerek ödemelerinin başlatılması hususunda belediyelere yetki devri yapılmıştır<sup>283</sup>.

6306 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten 27.12.2016 tarihine kadar yaklaşık 1,5 milyar TL kaynak kira yardımı için ayrılmıştır. Bu kaynak, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan aktarılmıştır<sup>284</sup>.

---

<sup>282</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Resmi Web Sitesi, (Çevrimiçi), <https://www.csb.gov.tr/turkce/index.php>, 20 Aralık 2015.

<sup>283</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Resmi Web Sitesi, (Çevrimiçi), <https://www.csb.gov.tr/turkce/index.php>, 20 Aralık 2015.

<sup>284</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

**Tablo 3-1 : 2016 Yılı İl Bazlı Kira Yardımı Tutarları**

İL ADI	HAK SAHİPLİĞİ (KİRA BEDELİ-TL)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Ayni Hak Sahibi (Defaten)
Artvin, Bilecik, Bingöl, Bolu, Burdur, Çankırı, Erzincan, Gümüşhane, Hakkari, Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	496,00 TL	990,00 TL	2.475,00 TL
Amasya, Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt, Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	560,00 TL	1.120,00 TL	2.800,00 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman, Çanakkale	625,00 TL	1.250,00 TL	3.125,00 TL
Aydın, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	690,00 TL	1.380,00 TL	3.450,00 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	750,00 TL	1.500,00 TL	3.750,00 TL
Ankara, İstanbul, İzmir	795,00 TL	1.590,00 TL	3.975,00 TL

Kaynak: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “Kira Yardımları”, <http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/2016%20Yili%20Kira%20Yardimi%20Tablosu.pdf>, Erişim Tarihi: 14.11.2016.

### 3.2.4. Finansal Destekler

6306 Sayılı Kanun ile bu Kanun kapsamında Yönetmelik ile Bakanlar Kurulu Kararları çerçevesince, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından riskli yapıların tespiti ile yıktırılması için gereken giderlerin karşılanması amacıyla, yapı maliklerine “tespit ve yıkım kredisi” verilebilmektedir. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, tespit kredisi, faiz desteği, faiz desteği için anlaşma yapılan bankalar, yıkım kredisi ve yapım kredisi olmak üzere çeşitli alanlarda

destekler vermektedir. Söz konusu destekler kentsel dönüşüm projelerine finansman sağlanması amacıyla uygulamaya konulmuştur.

09 Kasım 2015 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Anadolu Ajansı'na kentsel dönüşümle ilgili veriler açıklanmıştır. Bu kapsamda 31 Mayıs 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında Türkiye genelinde toplam 295.000 riskli konut tespiti yapıldığı bilgisi edinilmiştir. Kentsel dönüşüm mevzuatı kapsamında ilan edilen riskli alan kapsamındaki konutların sayısının ise 410.000 adet olduğu belirtilmiştir. Yine aynı açıklamalarda hak sahiplerine verilen kira yardımlarının bedeli de açıklanmıştır. Buna göre açıklamaların yapıldığı 12 Kasım 2015 tarihine kadar mevzuat kapsamında riskli yapı ya da riskli alan nedeniyle kira yardımı desteğine başvuran 179.442 hak sahibine toplam 811.218.901 TL kira yardımı yapıldığı belirtilmiştir. Aynı zamanda Bakanlık tarafından 4.449 hak sahibine 8.393.235 liralık faiz destekli kredi imkanı sağlandığı da açıklanmıştır. Riskli alanda gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin hazırlanmasına yönelik yetki devredilen idarelere Bakanlık tarafından 499.503.522 liralık kaynak miktarı ayrıldığı da ayrıca belirtilmiştir. 2012 yılında yürürlüğe giren Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu kararı ile 47 farklı ilde toplam 7.750 hektar büyüklüğünde 177 riskli alan ilan edildiği dile getirilmiştir. Aynı zamanda Bakanlık, Belediyeler ve Toplu Konut İdaresi'nin işbirliği ile süren kentsel dönüşüm projelerinden 2.220.000 kişinin faydalanacağı bilgisi de verilmiştir<sup>285</sup>.

### **3.2.4.1. Tespit Kredisi**

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 3'üncü maddesinde yapılacak olan tespitlerin bedelleri için özel hesaptan “tespit kredisi” verilebilir denilmektedir. Kredi tutarı hak sahibinin hesabına aktarılmaktadır. Hesaba aktarılmasından sonra üç ay içinde tespit işlemlerinin yapılması ve Bakanlığa bildirilmesi zorunludur. İşlemlerin yapılmaması durumunda

---

<sup>285</sup> Anadolu Ajansı, “Kentsel Dönüşüm Vatandaşa Kazandırdı”, (Çevrimiçi), <http://aa.com.tr/tr/ekonomi/kentsel-donusum-vatandasa-kazandirdi/469579>, 10 Aralık 2016.

6183 Sayılı Kanunun 51'inci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan gecikme zammı uygulaması yapılmaktadır. Ayrıca kredinin/borcun tamamı muaccel hale getirilmektedir<sup>286</sup>.

6306 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmiş olduğu tarihten günümüze dek kentsel dönüşüm projeleri kapsamında Türkiye genelinde tespit kredisi verilmemiştir<sup>287</sup>.

### 3.2.4.2. Yıkım Kredisi

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli alanda yer alan veya riskli olduğu belirlenen yapılar için, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen kredilerdir. Kredi tutarı hak sahibinin hesabına aktarılmaktadır. Hesaba aktarılmasından sonra altı ay içinde yıkım işlemlerinin yapılması gerekmektedir. Ayrıca aynı tarihten itibaren yine altı ay içinde yıkım enkazının da kaldırılması gerekmektedir. Tüm bu işlemlerin Bakanlığa bildirilmesi de zorunludur<sup>288</sup>.

Krediye başvurmak isteyen kişi ya da kurumların T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerine başvuru yapmaları gerekmektedir. Kentsel dönüşüm kapsamında yıkım kredisi kullananlar için geri ödeme süresi 24 aydır. Kredilerin geri ödemeleri kredinin verildiği tarihi izleyen ay başlamaktadır. 2016 yılı için söz konusu kredi oranı 1000 m<sup>2</sup> yapı için 6.000,00 TL'dir<sup>289</sup>.

6306 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmiş olduğu tarihten günümüze dek kentsel dönüşüm projeleri kapsamında Türkiye genelinde yıkım kredisi verilmemiştir<sup>290</sup>.

---

<sup>286</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Kentsel Dönüşümde Yıkım Kredisi", (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/iller/istanbulakdm/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=10115>, 11 Ekim 2016.

<sup>287</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>288</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Kentsel Dönüşümde Yıkım Kredisi", (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/iller/istanbulakdm/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=10115>, 11 Ekim 2016.

<sup>289</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Kentsel Dönüşümde Yıkım Kredisi", (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/iller/istanbulakdm/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=10115>, 11 Ekim 2016.

<sup>290</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

### 3.2.4.3. Yapım Kredisi

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen yapım kredisi, özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerinin, Bakanlıkça anlaşmalı olunan bankalardan kredi kullanım taleplerinin olumsuz olduğu durumlarda verilmektedir. Söz konusu yapım kredileri TÜFE endeksli Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından kullanılmak üzere verilmektedir. Bu krediye başvurmak isteyen kişi ya da kurumların T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerine başvuru yapmaları gerekmektedir<sup>291</sup>.

Bakanlık tarafından verilecek yapım kredisini kullananlar ile Bakanlık arasında borçlanma sözleşmesi düzenlenmektedir. Bu kapsamda gerekli olan ipotek tesis ve tescil işlemleri de yapılmaktadır<sup>292</sup>.

6306 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmiş olduğu tarihten günümüze dek kentsel dönüşüm projeleri kapsamında Türkiye genelinde yapım kredisi verilmemiştir<sup>293</sup>.

### 3.2.4.4. Faiz Desteği

6306 Sayılı Kanun kapsamında kredi kullanmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler için T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca bazı destekler verilmektedir. Söz konusu kişilerin faiz desteği anlaşması yapılan bankalardan kullanacakları kredilerde, Hazine Müsteşarlığı'nın bağlı olduğu Bakan tarafından yapılan teklif üzerine Bakanlar Kurulu tarafından tespit edilen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanması kaydıyla faiz desteğinin verileceği belirtilmektedir<sup>294</sup>.

---

<sup>291</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Kentsel Dönüşümde Yapım Kredisi", (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/iller/istanbulakdm/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=10116>, 11 Ekim 2016.

<sup>292</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Kentsel Dönüşümde Yapım Kredisi", (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/iller/istanbulakdm/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=10116>, 11 Ekim 2016.

<sup>293</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>294</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Bakanlık Uygulamaları", (Çevrimiçi), [https://www.csb.gov.tr/db/nevsehir/editordosya/DONUSUM%20PROJELERI%20OZEL%20HESABI%20GELIR,%20HARCAMA,%20KREDI%20VE%20KAYNAK%20AKTARIMI%20YON\\_.pdf](https://www.csb.gov.tr/db/nevsehir/editordosya/DONUSUM%20PROJELERI%20OZEL%20HESABI%20GELIR,%20HARCAMA,%20KREDI%20VE%20KAYNAK%20AKTARIMI%20YON_.pdf), 10 Ekim 2016.

İlgili Kanun uyarınca, Bakanlar Kurulu'nca belirlenen faiz desteğinin esasları;

- Bakanlık tarafından belirlenen bankalarla protokol imzalanır.
- Belirlenen banka, kentsel dönüşümle ilgili kredi taleplerini protokol hükümleri ve ilgili bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatınca değerlendirir.
- Banka tarafından kredi vermeye uygun bulunan kişi ve kişilerin bilgileri Bakanlığa iletilir. Bakanlık bu kapsamda ilgili başvuruyu 6306 Sayılı Kanun kapsamında neticelendirir.
- Bakanlık tarafından başvuru üzerindeki inceleme sonrasında faiz desteğinden yararlanacaklar ilgili bankaya bildirilir.
- Faiz desteği sağlanacak krediler için, başvuran kişilerden alınacak ücret, sigorta ve diğer giderler, krediye başvuran kişi tarafından ödenir.

şeklinde belirlenmiştir<sup>295</sup>.

6306 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmiş olduğu tarihten 27.12.2016 tarihine kadar kentsel dönüşüm projeleri kapsamında Türkiye genelinde onaylanan kredi sayısı 13.000'dir. Aynı tarihler arasında onaylanan kredi toplamı ise 1.109.498.681,50 TL olarak belirtilmektedir. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan 27.12.2016 tarihine kadar yaklaşık 25.8 Milyon TL kaynak hak sahiplerine faiz desteği olarak ödenmiştir<sup>296</sup>.

#### • **Faiz Desteği Anlaşması Yapılan Bankalar**

6306 Sayılı Kanun kapsamında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bazı bankalar ile kullanılacak kredilerde sağlanacak faiz desteğine ilişkin protokol imzalanmıştır. Bu bankalar özel sektörde faaliyet gösteren en önemli bankalardan olan, İş Bankası, Denizbank, Akbank, Halkbank, Türkiye Finans, Vakıfbank, YapıKredi, Bank Asya, TEB, Garanti, Şekerbank, Albakara, Kuveyttürk, Ziraat Bankası, Finansbank, İngbank, Alternatif Bank A.Ş. olarak sıralanmaktadır. Ayrıca

<sup>295</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Bakanlık Uygulamaları", (Çevrimiçi), [http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/editor/dosya/faiz%20destegi\(1\).pdf](http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/editor/dosya/faiz%20destegi(1).pdf), 20 Aralık 2015.

<sup>296</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

diğer bankalarla da görüşmeler düzenli olarak sürmekte olup, bu liste güncellenebilmektedir<sup>297</sup>.

### 3.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümde Özel Sektörün Rolü

Konut piyasası, son yıllarda oldukça gelişmiştir. Özellikle son zamanlarda kamuoyunda da oldukça yer edinen 6306 Sayılı Kanun ile başlayan ve bilinen adıyla “Kentsel Dönüşüm” uygulamaları ülkemizde birçok ilde ticari olarak faaliyet gösteren inşaat firmaları tarafından tercih edilmektedir. Bu nedenle, kentsel dönüşüm projelerinde yer alan özel sektör yatırımcıları, proje uygulamalarında esas olarak ticari boyuta önem vermektedir.

Özel sektör, inşaat firmaları, inşaatı yapacak olan firmalar, pazarlama kuruluşları, emlak firmaları, finansman kuruluşları, mülk sahipleri ve özel yatırımcılar olarak sıralanmaktadır. Söz konusu firmalar ticari firma olmaları nedeniyle, kentsel dönüşüm uygulamalarında daha önceden belirlenmiş bir çıkar ya da ticari kar olması halinde proje uygulamalarını gerçekleştireceklerdir. Özel sektörün kentsel dönüşüm uygulamalarında daha fazla bulunmasının sağlanması için, özel sektör firmalarına kolay koşullarda olanaklar üretilmesi oldukça önemlidir<sup>298</sup>. Halihazırda gerçekleştirilen uygulamalarda birçok sorunlar yaşanmaktadır.

Konut üreticileri, konut arzında ilk planda sahip oldukları sermaye miktarını göz önünde bulundurmaktadır. Bu bakımdan sahip olunan sermaye miktarı oldukça önemli bir faktördür. Sermaye miktarı yeterli olmadığı durumlarda kredi imkanları devreye girmektedir. Bankalar tarafından sağlanan kredi olanakları birçok yatırımcıyı zorlamaktadır. Ayrıca bankalar inşaat firmalarına kredi verdiklerinde teminat sıkıntısı yaşatmaktadır. Kredi için talep edilen koşulları sağlamak her firma için mümkün değildir. Aynı zamanda firmalar için kredi faiz oranları ve kredi geri ödeme koşulları da oldukça önemli bir göstergedir. Tüm bu koşullar konut üreticileri için yatırım

---

<sup>297</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “Faiz Desteği Anlaşması Yapılan Bankalar”, (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=8198>, 15 Aralık 2015.

<sup>298</sup> Gökhan Kalağan, Salih Çiftçi, “Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekana Yansıması:Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler”, **Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi**, Cilt:4, Sayı:2, 2012, s.128.

yapmayı teşvik eden ya da engelleyen durumlardır. Maliyeti artıran her bir unsur, firmaları yatırım yapmaktan alıkoyacaktır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirildiği inşaat sektöründe genel itibariyle en önemli sorunlardan bir tanesi likidite ve finansman sorunudur. Büyük inşaat firmalarına kıyasla özel sektörde çoğunlukla küçük ve orta ölçekli firmaların faaliyet gösterdiği göz önünde bulundurulduğunda, durumun daha sıkıntılı olduğu açıktır. Kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştiren özel sektördeki firmalar için likidite ve finansman kaynakları oldukça önemlidir. Bu kapsamda, talep çeşitliliği ve nakit akışının sağlanması gerekmektedir.

Halihazırda inşaat sektörü yatırımcıları kat karşılığı, yap-sat ve ön satış gibi finansman yollarını kullanmaktadır. Bu doğrultuda projelerin oluşmasından sonra yapılacak olan konutları hanehalklarına ön satış yoluyla satarak finansman sağlanmaktadır. Ayrıca, arsa sahipleriyle kat karşılığı ve yap-sat anlaşmalar yapılarak da konut arzı sağlanmaktadır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kentsel dönüşümde özel sektörün katılımına yönelik yapılan bazı çalışmalar bulunmaktadır. Bakanlık tarafından, planlarda yoğunluk artışı getirilmesinin ya da hazine arazilerinin kentsel dönüşüm projelerinde bedelsiz kullanılmasının sağlanması yerine, özel sektörün katılımına ilişkin yenilikçi modeller ile yeni finansman yöntemleri üzerinde çalışılmakta olduğu dile getirilmektedir<sup>299</sup>. Halihazırda kentsel dönüşüm uygulamalarında firmalara vergi avantajları, harç, ruhsat alımı kolaylıkları gibi avantajlar sağlanmaktadır.

Kentsel dönüşümde özel sektörün yaşadığı birçok sorun bulunmaktadır. Bu sorunlar anket çalışması ile firmalara sorulmuş olup, alınan yanıtların analizi anket çalışması bölümünde detaylıca aktarılacaktır.

---

<sup>299</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

### 3.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşümde Kamu-Özel Ortaklıklarının Rolü

Yatırımlara ayrılan kamu kaynaklarının sınırlı olması nedeniyle genellikle yüksek maliyetli olan projelerin yapılmasında sıkıntılar yaşanmaktadır. Gerekli olan finansman kaynağının sağlanamaması da büyük ölçekli ve yüksek maliyetli projelerin aksamasına neden olmaktadır. Bu nedenle, özellikle 1980’li yıllardan sonra hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeler söz konusu projelerin finansmanının sağlanması için kamu kaynaklarının (bütçe, dış kredi vb.) haricinde başka finansman kaynakları üretmeye çalışmışlardır. Bu süreçte, kamunun sağlamakla yükümlü olduğu yüksek maliyetli projelerin özel sektörün katılımı ile yapılması fikri ortaya çıkmıştır<sup>300</sup>.

Halkın ihtiyacı olan mal ve hizmetlerin karşılanması amacıyla yapılan kamu harcamaları devlet politikalarının bir gereğidir. Bu hususta, kamu gelirleri ve kamu harcamalarının birbirlerini karşılaması devletin temel amacı olmalıdır. Devletin tekelinde yapılan politikalarda oluşan tüm sorumluluklar devlete aitken, özel sektörde bu durum söz konusu değildir. Son yıllarda ise “Kamu Özel Ortaklığı” adında yeni bir finansman modeli ortaya çıkmıştır<sup>301</sup>.

Kamu ile özel sektörün işbirlikleri/ortaklıkları ekonomide liberalleşmenin ikinci aşaması olarak değerlendirilmektedir. Public Private Partnership (PPP, 3P) modelleri olarak da bilinen kamu özel sektör ortaklıkları ilk defa İngiltere’de 1992 yılında “Özel Sektör Finansman Girişimi (PFI-Private Finance Initiative)” adı altında uygulanmıştır. İngiltere’de uygulanan bu modelin başarıya ulaşması nedeniyle birçok ülke örnek alarak aynı şekilde uygulamalara başlamıştır<sup>302</sup>.

<sup>300</sup> Cevdet Yılmaz, “Kamu Özel İşbirliği ve Büyük Altyapı Projelerinin Finansmanındaki Yeri”, **Gündem Dergisi**, Türkiye Mühendisler Birliği Yayını, Kasım 2011, s.17.

<sup>301</sup> Ertuğrul Acartürk, Sabiha Keskin, “Türkiye’de Sağlık Sektöründe Kamu Özel Ortaklığı Modeli”, **Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 2012, Cilt:17, Sayı:3, s.26.

<sup>302</sup> Ali Güner Tekin, “Kamu-Özel İşbirlikleri / Ortaklıkları (PPP) & Türkiye Deneyimi”, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (Çevrimiçi), <http://www.angelfire.com/ok4/aligunertekin/PPPveTurkiyeDeneyimi1.pdf>, 22 Şubat 2016.

Kamu-özel sektör ortaklıkları (PPP), ürün ya da hizmeti geliştiren ve onların risklerini, karar ve yararlarını ortak olarak alan kamu ve özel sektör aktörleri arasında daha az ya da daha çok sürdürülebilir işbirliği olarak tanımlanmaktadır<sup>303</sup>. Kamu-özel ortaklıkları ayrıca, yapılması planlanan yatırım ve hizmetler için oluşturulan projelerin, maliyet, risk ve getirilerinin, kamu ve özel sektör tarafından paylaşılması yoluyla gerçekleştirilmesi olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu yöntemi klasik yöntemlerden ayıran en önemli özellik, özel sektörün var olduğu aşamadır. Kamu-özel ortaklıklarında, özel sektör yalnızca inşaat aşamasında değil, işletme aşamasında da bulunmaktadır. Bu kapsamda, özel sektörün, kamuya nazaran inşaat ve işletme sinerjisi daha kapsamlı ve verimlidir<sup>304</sup>.

Kamu özel sektör ortaklıkları modeli, devlet tarafından yapılacak olan mal ve hizmetlerin yapım işlerinin bütçe yetersizliği nedeniyle ertelenmesinin ya da yapılamamasının engellenmesi amacıyla oluşturulmuş bir kavramdır. Asıl amacı yapılacak yatırımların finansmanının sağlanmasıdır. Ayrıca, kamu yatırımlarından kaynaklanan maliyetlerin azaltılması, özel sektörün konforunun kamu hizmetinde sürdürülmesi, riskin etkin olarak dağıtılması gibi olumlu tarafları da olduğundan birçok ülke tarafından tercih edilmektedir. Özel sektör için ise yapılan yatırımların sağlanan çeşitli imtiyazlarla geri dönüşü teminat altına alınmaktadır<sup>305</sup>.

Kamu özel sektör ortaklığı projeleri tamamen özel sektör kanalıyla finanse edilememesi halinde, ticari ve toplumsal fayda-maliyet analizi yapıldığı zaman oluşan farkın kamu sektörünce kapatıldığı bir finansman modelidir. Bu projeler ile temel olarak kamunun rollerinin azaltılması, proje risklerinin pay edilmesi, rekabet ve yaratılan katma değer artırılması, yüksek kalitenin daha düşük maliyetle satın alınması amaçlanmaktadır<sup>306</sup>.

---

<sup>303</sup> Kort ve Kljini a.g.e., s.618.

<sup>304</sup> Yılmaz, “**Kamu Özel İşbirliği ve Büyük Altyapı Projelerinin Finansmanındaki Yeri**”, s.16.

<sup>305</sup> Beyza Uygun, “Yeni Bir İlişki Türü: Kamu Özel Ortaklığı”, (Çevrimiçi), <http://www.ankarabarasu.org.tr/siteler/ankarabarasu/hgdmakale/2013-2/6.pdf>, 24 Şubat 2016.

<sup>306</sup> T.C. Kalkınma Bakanlığı, “Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018, İnşaat, Mühendislik-Mimarlık Teknik Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu 2023”, (Çevrimiçi), <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/zel%20htisas%20Komisyonu%20Raporlar/Attachments/239/In%20Muhendislik-Mimarlik%20Teknik%20Mushavirlik%20ve%20Muteahhitlik%20Hizmetleri%20ÖİK.pdf>, 22 Ekim 2016.

Kamu-özel sektör işbirlikleri modelinin tüm dünyada yaygın bir şekilde uygulanmasının en önemli nedeni, bu projelerin yüzde doksan oranında tahmin edilen süre ve bütçede tamamlanmış olması olarak dile getirilmektedir. Bu kapsamda özellikle Fransa ve İngiltere’de oldukça uygulanmış, hatta 1980’li yıllarda meydana gelen krizin çözüm yolu olarak bile düşünülmüştür. Ülkemizde son yıllarda Ulaştırma Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı gibi kamu kurumlarının da söz konusu modeli hayat geçirmek için çalışmaları olmaktadır. Ancak bu modelin uygulanması için 1980’lerden günümüze kadar çıkartılan Kanunlar, Yönetmelikler, Bakanlar Kurulu Kararları ya da projeler yürürlükteki hukuki yapıya aykırı olduğu gerekçesiyle pek çok kez Anayasa Mahkemesi ya da Danıştay kararlarıyla iptal edilmiştir<sup>307</sup>.

Kamu-özel sektör ortaklıkları modelinin olumlu yönleri;

- Kamu hizmetlerinin daha kaliteli ve daha az maliyetli şekilde sunulması,
- Mal ve hizmetlerin sunumunun daha kısa sürede gerçekleştirilmesi,
- Uygulamada finansman sıkıntısı nedeniyle yaşanan sıkıntıların önlenmesi,
- Atıl sermaye yerine özel sektör tecrübeleriyle doğru yere aktarılan sermaye,
- Uluslararası sermayenin de ülke içine aktarılması imkanı ile daha büyük projelerin gerçekleştirilmesi,
- Yüksek maliyet ve sermaye gerektiren projelerin özel sektörün de katılımıyla gerçekleştirilmesi,
- Finansman sıkıntısı yaşanması ihtimali düşük,

---

<sup>307</sup> T.C. Kalkınma Bakanlığı, “Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018, İnşaat, Mühendislik-Mimarlık Teknik Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu 2023”, (Çevrimiçi), <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/zel%20ihtisas%20Komisyonu%20Raporlar/Attachments/239/In%20saat%20Muhendislik-Mimarlik%20Teknik%20Mushavirlik%20ve%20Muteahhitlik%20Hizmetleri%20ÖİK.pdf>, 22 Ekim 2016.

olarak sıralanmaktadır<sup>308</sup>.

Kamu özel sektöre ortaklıkları modelinin olumsuz yönleri ise;

- Uygulama anlamında kamu kesiminde yeterince birikim olmaması,
- Borçlanma özel sektör tarafından yapıldığı için kaynak maliyeti daha yüksek,
- Yabancı sermayenin olması, yabancılaşma ve kapitülasyonları çağrıştırabileceğinden, oluşacak kamuoyu tepkisi,
- Çok uzun vadeli olması nedeniyle genel bütçe esnekliği azalmakta,
- Yatırım planlaması daha karmaşık hale gelmekte,
- Hazırlanan sözleşmeler anlaşılabilir ve öngörülebilir olması anlamında profesyonellerce yapılmalı,

olarak sıralanmaktadır<sup>309</sup>.

Dünyanın birçok ülkesinde kamu ile özel ortaklıklar arasındaki işbirliği ön plana çıkmaya başlamıştır. Kamu özel işbirliğinde kurulan ortaklıklar için literatürde kentsel dönüşüm alanında yapılan çalışmalar oldukça dikkat çekicidir. Bu konuda çeşitli kentsel dönüşüm ortaklıkları kurulan türler vardır. Birçok ülkede kamu ve özel aktörlerin yer aldığı yeni örgütler oluşturulmuştur<sup>310</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu-özel sektör işbirliklerinin oluşmasının temel sebeplerinden birisi liberal ekonominin gelişmesine bağlı olarak kamu kaynaklarının azalması, özelleştirme uygulamalarının yaygın hale gelmesi ve sosyal devlet anlayışının eskisi gibi rağbet görmemesi olarak dile getirilmektedir. Kamu ve özel sektör işbirliklerinin gelişmesi ile kent içindeki yapılaşmalarda ve diğer

---

<sup>308</sup> Acartürk ve Keskin, **a.g.e.**, s.35.

<sup>309</sup> **A.e.**

<sup>310</sup> Michiel Kort, Erik-Hans Klijn, "Public-Private Partnerships in Urban Regeneration Projects:Organizational Form or Managerial Capacity?", **Public Administration Review**, July/August 2011, p.618.

kentsel dönüşüm alanlarında merkezi yönetimden yerel yönetim ve özel sektör işbirliklerine doğru bir dönüşüm yaşanmaktadır<sup>311</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile birlikte, kentin planlı gelişmesi, güvenli yatırım olanaklarına kavuşması vb. özellikler amaçlanmaktadır. Rant değeri yüksek kent merkezlerinde yer alan çöküntü alanların kente yeniden kazandırılması amacıyla oluşturulan kentsel dönüşüm projeleri genellikle kamu-özel sektör ortaklıkları ile gerçekleştirilmektedir. Bu doğrultuda ortaya çıkan ekonomik ve sosyal getiriler kamu ve özel sektör arasında paylaşılarak, kent için de daha yaşanabilir çevre oluşturulmaktadır<sup>312</sup>.

Kentte dönüşüm çalışmaları yapılırken merkezi idarenin etkin olması halinde, kentsel dönüşüm alanlarının kent sakinleri tarafından rant projeleri olarak değerlendirme ihtimali doğmaktadır. Böyle bir durumun oluşması halinde kentsel dönüşümle ulaşılması hedeflenen sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel gelişmeler sektöre ugramaktadır. Kamu ile özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projeleri ile o bölgedeki yerel halkın, sivil toplum kuruluşlarının aktif olarak katılımlarının sağlanması ile çözüm oluşturulmaktadır<sup>313</sup>.

### 3.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşümde TOKİ’nin Rolü

Toplu konut üretimi, geniş ölçekli konut üretimini açıklayan, ayrıca sosyal donatıları da bulunan bölgesel yapılanmayı nitelendirmek amacıyla kullanılmaktadır. Sosyal konutlar ise, alt ya da orta gelir grubuna ait hanehalklarının konut gereksinimlerini gidermek amacıyla üretilmektedir. Ülkemizde alt ve orta gelir grubuna yönelik yapılan sosyal konut ve toplu konut projelerinin üretimi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yapılmaktadır<sup>314</sup>.

---

<sup>311</sup> Nurhan Hacıbrahimoglu, “Kentsel Dönüşüm Yöntemleri”, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Der:Melihşah Yasin, Cenk Şahin, No:2013/1, İstanbul Üniversitesi S.S.Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, 2013, s.100.

<sup>312</sup> Köktürk ve Köktürk, “**Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi**”, s3.

<sup>313</sup> Kalağan ve Çiftçi, **a.g.e.**, s.125.

<sup>314</sup> Yener Coşkun, “TOKİ Modeli ve Finansal Yapısının Analizi”, **Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi**, 17(3), Eylül 2015, s.620.

TOKİ, Türkiye’de konut ve kentleşmeye dayalı yaşanan sorunların ulusal düzeyde çözülmesi amacıyla kurulmuştur. Ayrıca, Türkiye’de ihtiyaç duyulan konut eksikliğinin kamu tarafından düzenli ve planlı bir şekilde oluşturulması ve konut sahibi olacak durumda olmayanların konut sahibi olmasının sağlanması da hedeflenmektedir. Bu hedeflerin yanı sıra, konut yüklenicilerine uygulanacak usul ve esasların düzenlenmesi, uygun inşaat teknikleri ile kullanılacak araç ve gereçlerin tespiti ve geliştirilmesi de ön plana çıkmaktadır. TOKİ, yasalar çerçevesinde oluşturulmuş bir kuruluştur ve görev tanımı yasalar ile belirlenmiş olan kamunun konut politikalarını yansıtmaktadır. TOKİ, proje uygulamaları ile alt ve orta gelir grubuna yönelik konut ihtiyacını karşılanmasına katkı sağlamaktadır<sup>315</sup>.

TOKİ’nin ürettiği konut politikalarında, altyapı ve ulaşım ağları oluşturulmuş, eğitim, sağlık, kültür, ticaret alanında sosyal donatıları, parkları, bahçeleri olan, çevre düzeni yapılmış, spor, dinlenme ve eğlence tesislerinin de bir arada bulunduğu çağdaş yaşam olanakları sunan yerleşim yerlerinin üretilmesinin amaçlandığı belirtilmektedir. Bu kapsamda TOKİ, nüfusu giderek artan ve yapı stoku ise yetersiz olan büyük kentlerde sosyal donatı ve teknik altyapıya sahip olan çok sayıda konutun üretilmesine imkan vermektedir<sup>316</sup>. TOKİ tüm bu amaçlarla çeşitli kesimler için çeşitli amaçlarla projeler üretmektedir.

### **3.5.1. TOKİ Sosyal Amaçlı Projeler**

TOKİ, piyasa koşullarında ödeme gücü olmayan alt ve orta grup gelirli ailelere yönelik uygun koşullara sahip mali kaynakların sağlanması amacıyla, uzun vadelerde dayalı aylık taksitleri daha düşük olan konut projeleri gerçekleştirmekte ve bankaların konut finansmanına yönelik çalışmalarını özendirmeye çalışmaktadır. Bu kapsamda TOKİ, sosyal nitelikli konutlar, kentsel dönüşüm projeleri, tarımköy ve uydu kent uygulamaları, afet ve göçmen konutları, gelir paylaşımı projeleri ve tarihi yapıların

---

<sup>315</sup> Yetgin, a.g.e., s.319.

<sup>316</sup> T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), “TOKİ Sosyal Donatılar”, (Çevrimiçi), <http://www.toki.gov.tr/sosyal-donatilar>, 22 Ekim 2016.

restorasyonu alanlarında yoğun bir şekilde çalışmakta olup, bu alanlarda planlama, üretim, finansman ve pazarlama faaliyetleri gerçekleştirmektedir<sup>317</sup>.

TOKİ'nin toplu konut projelerinin gerçekleştirilmesinde diğer inşaat firmalarına göre sahip olduğu bazı avantajlar bulunmaktadır. Bunlar, toplu konut ve konut üretimi uygulamaları için kentsel arsa sunumu, kamulaştırma, arazi ve arsa düzenlemesi, ön alım hakkı vb araçlarla doğrudan kamu müdahalesi olanağı olarak sıralanmaktadır. TOKİ aynı zamanda Hazine'den arsa temin ederek konut üretme hakkına da sahiptir<sup>318</sup>.

TOKİ'nin konut üretim/finansman modelinin en önemli özelliklerinden biri üst ve alt gelir gruplarının aynı şekilde kapsamı olarak nitelendirilmektedir. Ancak TOKİ ağırlıklı konut üretimini alt/orta gelir grubuna yönelik gerçekleştirdiğinden sosyal yönü ağırlık kazanmaktadır. Ayrıca, TOKİ'nin sahip olduğu geniş yetkiler ile uygulamış olduğu hasılat paylaşım modeli, alt/orta gelir grupları için finansman kaynağı da yaratmaktadır. TOKİ'nin bilanço büyüklüğünün oldukça yüksek olması, kar amaçlı olunmaması, şirketleşmemiş kamu teşebbüsü olması da eleştirilere maruz kalmasına neden olmaktadır. Temel finansman kaynağı proje gelirleri ve arsa satışlarıdır. Bu koşullar değerlendirildiğinde, TOKİ'nin sermaye piyasalarını aktif bir şekilde kullanmadığı anlaşılmaktadır<sup>319</sup>.

TOKİ'nin proje tipine göre uygulamaları incelendiğinde alt gelir grubuna yönelik 104 adet proje yapıldığı görülmektedir. Bu projeler Türkiye çapında birçok ilde gerçekleştirilmiş ya da halen gerçekleştirilmektedir. TOKİ'nin internet sitesinde projelerin toplam bedelleri, yapılan konut sayıları detaylı bir şekilde yer almaktadır. Yapılan incelemeye göre, alt gelir grubuna yönelik oluşturulan projelerin konut sayılarının 43.226 olduğu görülmüştür. Söz konusu projelerin hangi tarihler içerisinde yapıldığı belirtilmediğinden tarih aralığı verilememektedir<sup>320</sup>.

---

<sup>317</sup> TOKİ Kurum Profili, (Çevrimiçi), [http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOKI-11\\_TRK.pdf](http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOKI-11_TRK.pdf), 19 Ocak 2016.

<sup>318</sup> Coşkun, **a.g.e.**, s.620.

<sup>319</sup> **A.e.**, s.631.

<sup>320</sup> T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), "TOKİ Alt Gelir Grubuna Yönelik Projeler", (Çevrimiçi), <http://www.toki.gov.tr/proje-tipine-gore-uygulamalar>, 27 Aralık 2016.

Sosyal amaçlı projeler denilince akla, kamu fonlarının kullanıldığı, konut fiyatlarının veya kiralalarının belirlenmesinde özel sektörde olan kar güdüsünün olmadığı, miktarının, kalitesinin ve sunum özelliklerinin belirlenmesinde dönemin siyasi liderlerinin önemli etkilere sahip olduğu konutlar gelmektedir. Sosyal konut tanımı ise, insanca yaşanabilir bir konutta barınma olanağı bulunmayacak kadar az gelire sahip, ekonomik açıdan yoksun olan hanehalklarının barınma gereksinimlerinin karşılanmasıdır<sup>321</sup>.

### 3.5.2. TOKİ Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından uygulanan Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli, 03.05.2006 tarih 26157 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Aynı Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği” kapsamında belirlenmektedir.

Bu kapsamda TOKİ yalnızca yoksul, alt ve orta gelir gruplarına değil, üst gelir gruplarının taleplerine yönelik olarak da projeler hazırlamaya başlamıştır. Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Modeli bir tür arsa satışı niteliğindedir ve özel sektörle işbirliği içerisinde gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda kamunun elinde yer alan araziler değerlendirilmekte, elde edilen gelir ile de TOKİ’ye ve dolayısıyla devlete kaynak sağlamaktadır. Satışı amaçlanan arazilerin ekspertiz ve piyasa değerinin üzerinde bir fiyatla ihale edilmesi sonucunda oluşturulan bu modelde temel ilke gelir elde edilmesidir<sup>322</sup>.

TOKİ’nin proje tipine göre uygulamaları incelendiğinde gelir paylaşımlı proje tipine yönelik 45 adet proje yapıldığı görülmektedir. Bu projeler Türkiye çapında birçok ilde gerçekleştirilmiş ya da halen gerçekleştirilmektedir. TOKİ’nin internet sitesinde projelerin toplam bedelleri, yapılan konut sayıları detaylı bir şekilde yer

---

<sup>321</sup> Mehmet Akalın, “Sosyal Konutların Türkiye’nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve TOKİ’nin Sosyal Konut Uygulamaları”, **Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt:26, Sayı:1, s.109.

<sup>322</sup> T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), “Konut Edindirme Rehberi”, (Çevrimiçi), <http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/KonutEdinmeRehberi.pdf>, 19 Eylül 2016.

almaktadır. Yapılan incelemeye göre, gelir paylaşımlı proje tipine yönelik oluşturulan projelerin konut sayılarının 24.796 olduğu görülmüştür. Proje sayısının az olmasına rağmen yapılan konut adedi fazladır. Bu durum, her bir proje için konut sayısının diğer projelere göre fazla olmasından kaynaklanmaktadır. Söz konusu projelerin hangi tarihler içerisinde yapıldığı belirtilmediğinden tarih aralığı verilememektedir<sup>323</sup>.

### 3.5.3. TOKİ Yenileme/Dönüşüm Modeli

TOKİ, kentsel dönüşüm projelerinde faaliyet göstermek üzere “Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik” kapsamında yetkilendirilmiştir. Bu kapsamda, gecekondu bölgeleri ile afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi ve iyileştirilmesi için finansman sağlama görevlerini de üstlenmiştir.

TOKİ, yaşam alanları planlamak ve çağdaş kentleşmeyi sağlamak amacıyla belediyelerle de işbirliği içinde detaylı bir politika yürütmektedir. 10’uncu Kalkınma Planı’nda olan; afet riski taşıyan alanlar öncelikli olmak üzere, kentsel dönüşüm faaliyetleri gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda, farklı gelir gruplarının bir arada olduğu yaşam alanları, ideal alan büyüklüğü ve bütünlüğünün oluşturan, mekan ve yaşam kalitesini artıran projelere öncelik verilmektedir. Ayrıca, önceliklendirme, hazırlama, uygulama, izleme ve yönetim süreçlerini belirgin bir şekilde tanımlayan usul ve esasların belirlenmesi de TOKİ tarafından dikkate alınmaktadır. Tüm bu uygulamaların finansmanında ise kamu harcamalarını en asgariye indiren model ve yöntemler araştırılmaktadır<sup>324</sup>.

TOKİ, belediyelerle işbirliği içerisinde, planlı kentleşme ve konut seferberliği amaçlarıyla projeler yürütmektedir. Bu projelerden birisi de Gecekondu Dönüşüm/Kentsel Yenileme projeleridir. Bu projeler, kentte yaşayan insanlardan sağlıksız konutlar/alanlar içerisinde olanların yeniden düzenlenerek modern yerleşim alanlarına dönüştürülmesini kapsamaktadır. Söz konusu projelerde konut ve gerekli

---

<sup>323</sup> T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), “Alt Gelir Grubuna Yönelik Projeler”, (Çevrimiçi), <http://www.toki.gov.tr/proje-tipine-gore-uygulamalar>, 27 Aralık 2016.

<sup>324</sup> T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), “TOKİ’nin Kentsel Yenileme’ye İlişkin Görüşleri”, (Çevrimiçi), <http://www.toki.gov.tr/kentsel-yenileme>, 21 Ekim 2016.

sosyal donatı yapıları (okul, kreş, spor salonu, dini ve sağlık tesisi vb.) da düşünülerek, bölgeye ait altyapılarla beraber yapılmaktadır. Bu noktada belediyeler hak sahipliği tespitinde ve taşınmazlara ait değerlendirme işlerinde bulunmakta, ayrıca alanın tasfiyesini, gerekli olan hallerde iskan yardımını ve genel altyapı hizmetlerini de yürütmektedir<sup>325</sup>.

TOKİ'nin proje tipine göre uygulamaları incelendiğinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje tipine yönelik 169 adet proje yapıldığı görülmektedir. Bu projeler Türkiye çapında birçok ilde gerçekleştirilmiş ya da halen gerçekleştirilmektedir. TOKİ'nin internet sitesinde projelerin toplam bedelleri, yapılan konut sayıları detaylı bir şekilde yer almaktadır. Yapılan incelemeye göre, kentsel dönüşüm ve gelişim proje tipine yönelik oluşturulan projelerin konut sayılarının 84.591 olduğu görülmüştür. Proje sayısı ve konut adedi fazladır. Yapılan projelerde az sayıda konut olan projelerin yanı sıra çok sayıda olanlar da bulunmaktadır. Söz konusu projelerin hangi tarihler içerisinde yapıldığı belirtilmediğinden tarih aralığı verilememektedir<sup>326</sup>.

### **3.6. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Finansmanı**

Türkiye’de geleneksel yatırım araçları arasında en önemli yere sahip olan konut sektörü yatırımlarıdır. Konut sektörü bu nedenle, geçmişte olduğu gibi günümüzde de önemini kaybetmemektedir. Küresel ölçekte yaşanan büyüme eğilimi konut sektörünü de etkilemiştir. Bu dönemde konut piyasası çok önemli büyüme seyri göstermiştir. Ülkemizde var olan konut açığı sorunu, büyük ölçekte giderilmeye çalışılmış olup, konut kredisi olanaklarının ve konut yatırımının kolaylaştırılması bu kapsamda süreci hızlandırmıştır<sup>327</sup>.

Ülkemizin tamamında 18 milyonu aşan konut stoku bulunmaktadır. Bu kapsamda, mevcut konut stokunun yarısının kentsel dönüşüm faaliyetleri ile

---

<sup>325</sup> T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), “Konut Edindirme Rehberi”, (Çevrimiçi), <http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/KonutEdinmeRehberi.pdf>, 19 Eylül 2016.

<sup>326</sup> T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), “Alt Gelir Grubuna Yönelik Projeler”, (Çevrimiçi), <http://www.toki.gov.tr/proje-tipine-gore-uygulamalar>, 27 Aralık 2016.

<sup>327</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “Türkiye Habitat III Ulusal Raporu”, (Çevrimiçi), [http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RA\\_POR\\_TURKCE.pdf](http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RA_POR_TURKCE.pdf), 19 Aralık 2016.

yenilenmesi ve gerekli kalite standartlarına ulaştırılması hedeflenmektedir. Önümüzdeki süreçlerde yaklaşık 10 milyon konutun yenilenecek, depreme dayanıklı hale getirilmesi planlanmaktadır. Aynı zamanda kentleşme oranlarındaki artış kapsamında oluşması muhtemel olan iç göçten kaynaklanan talebe istinaden 2 milyon yeni konut üretimi de planlanmaktadır. Söz konusu planlar kapsamında yaklaşık 800 milyar doları aşan finansman ihtiyacı duyulmaktadır<sup>328</sup>.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan verilere istinaden, 2001 yılından önce inşa edilen konutların depreme dayanıklı olmadığı varsayılarak yapılan tahminlere göre ülke çapında yaklaşık 6,7 milyon birimin yenileceği dile getirilmektedir. Söz konusu birimlerin yıkılıp, yeniden inşa edilmesinin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20 yılda tamamlanması amaçlanmaktadır. 20 yılda tamamlanması için her yıl ortalama 334.000 binanın yıkılıp yeniden inşa edilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda eski binaların yıkım ve yeniden inşa maliyetlerinin finansmanı için her yıl yaklaşık 44 Milyar TL gerekmektedir<sup>329</sup>. Söz konusu verilerin mahiyeti T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilileri ile görüşülmüş olup, Bakanlık tarafından da ilgili verilerin kullanıldığı öğrenilmiştir. Bu kapsamda, 19-20 milyon yapı stoğunun halihazırda var olduğu, bu yapı stoğunun 2001 yılından önce 14 milyon, 2001 sonrasında yapılan 5 milyon konutun bulunduğu belirtilmiştir. 2001 yılında deprem mevzuatının yapılmış olması nedeniyle bu ayrımın yapıldığı dile getirilmiştir. Kentsel dönüşüm çalışmalarındaki nihai hedefin, can ve mal güvenliği açısından riskli olduğu belirlenen tüm bölgeleri en kısa sürede dönüşüm kapsamına alınmasının sağlanarak, 2023 yılına kadar bu bölgelerde sürdürülebilir ve güvenli yaşam çevrelerinin oluşturulması olduğu dile getirilmiştir<sup>330</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulamaları başlı başına finansal kaynak gerektiren uygulamalardır. Finansman kaynağı yetersiz olan ve can güvenliğini tehdit eden

---

<sup>328</sup> Sur, a.g.e., s. 116.

<sup>329</sup> Cushman & Wakefield, "Araştırma Raporu Kentsel Dönüşüm Türkiye", (Çevrimiçi), <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:b Oen fs- bwJ:www.cushmanwakefield.com/~media/marketbeat/2014/06/Turkey Urban Regeneration 2014 TR.pdf+&cd=3&hl=tr&ct=clnk&gl=tr&client=safari>, 14 Kasım 2016.

<sup>330</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

yapıları kullanmak zorunda kalan kişilerin dönüşüm uygulamalarına teşvik edilmesi gerekmektedir.

Ülkemizde var olan konut sorunu için uygulanan konut politikaları özellikle konut finansman modellerinin geliştirilmesi noktasında kilitlenmektedir. Ülkemiz ekonomisinin en belirgin özelliklerinden olan yüksek oranlı enflasyon sorunu konut finansmanı için en önemli gereksinim olan orta ve uzun vadeli finansman sistemini sıkıntıya sokmaktadır. Ülkemizin gelişmekte olan ülke pozisyonunda olması, bireysel tasarruf oranlarının düşük olması ve yüksek enflasyon oranları kredi maliyetlerini artırmaktadır<sup>331</sup>.

Finansal kaynak modelleri;

- İmar Haklarının Toplulaştırılması,
- İmar Haklarının Transferi,
- Kat Karşılığı Modeli, Yap-Sat Modeli,
- Kamu – Özel Ortaklıkları
- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları/Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları,
- Gayrimenkul Yatırım Fonu,
- Varlığa Dayalı Menkul Kıymet,
- Kira Sertifikası İhracı,

olarak sıralanmaktadır.

İmar haklarının toplulaştırılması, parsel bazında olan imar haklarının bir proje bazında bir araya getirilerek toplulaştırılması sonucunda oluşmaktadır. Bu kapsamda, yaratılan değer kamuya ve özel sektör işbirliği ile paylaşılması esas alınmaktadır. Söz konusu modelin bazı avantajları bulunmaktadır. Bunlar;

- Kamulaştırma yerine, toplulaştırma yöntemiyle daha fazla kamu yararının üretilmesi,

---

<sup>331</sup> Demir ve Kurt Palabıyık, **a.g.e.**, s.4.

- Parsel bazında değil, proje bazında yapılaşma hakkı,
- Ortaya çıkan değerın proje bazlı ortaklaşa paylaşımı,
- Arazi ve proje geliştirme çerçevesinde piyasa koşullarının değerlendirilmesi,
- İmar hakkının değil, ortaya çıkan değerın paylaşılması,
- Farklı grupların projeye katılımı,
- Proje ortaklıklarının geliştirilmesi,

olarak sıralanmaktadır<sup>332</sup>.

İmar haklarının transferi konusu kentsel dönüşüm uygulamaları için oldukça önemlidir. Bu nedenle ayrı bir başlık olarak incelenecektir.

Kat karşılığı ve yap-sat modelleri halihazırda inşaat sektöründe yoğun bir şekilde kullanılmaktadır. Kamu özel ortaklığı modeli ise detaylı bir şekilde önceki bölümlerde açıklanmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne dayanılarak oluşturulmuştur. Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenmiştir. Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule esas haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilmesini sağlamaktadır. Belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulmaktadır. Aynı zamanda, izin verilen diğer faaliyetlerde de bulunmaktadır. Elde ettikleri gelirler kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur<sup>333</sup>.

Getiri olasılığı yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapılması, portföylerde yer alan gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde edilmesi amacıyla gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurulmaktadır. Elde edilen kazanç yılsonunda ortaklara temettü olarak dağıtılmaktadır. Bu şekilde

---

<sup>332</sup> A.Faruk Göksu, “Kentsel Dönüşüm:Yeni Yaklaşım ve Yenilikçi Modeller”, (Çevrimiçi), [http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L\\_Mimar\\_Ist.pdf](http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L_Mimar_Ist.pdf), 02 Ocak 2017.

<sup>333</sup> T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**, SPK Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları-5, Ankara, Şubat 2014, s.1.

gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alan bireyler, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolayı olarak yararlanmaktadır<sup>334</sup>.

Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, özellikle son yıllarda kamu tarafından oluşturulan mega altyapı yatırımlarının/projelerinin finansmanında kullanılabilir. Söz konusu GYO'lar uluslararası modellere uygun olarak esnek bir yapıda oluşturulmuştur. Aynı zamanda uluslararası yatırımcıların sermaye piyasalarına erişimini de kolaylaştıran özelliklere sahiptir. Ulaştırma, sosyal altyapı, enerji, telekomünikasyon, belediye hizmetleri gibi büyük ölçekli projelerde gereksinim duyulan uzun vadeli finansman ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla oluşturulmuştur. Banka kredilerine alternatif bir finansman aracı olarak değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, devlet bütçesine fazladan bir yük oluşturmadan, yapılması gereken projelerin finansman ihtiyaçlarının sermaye piyasaları kanalıyla giderilmesi sağlanmaktadır<sup>335</sup>.

Her türlü varlık ve hakkın finansmanı için varlık kiralama şirketlerince ihraç edilen ve bu varlık veya haktan oluşan gelirlerin payları oranında sahiplerine kazanç sağlayan menkul kıymet "Kira Sertifikası" olarak adlandırılmaktadır. "Kiraya verenin bir varlık veya hakkın kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme" ise Kira sözleşmesi olarak tanımlanmaktadır<sup>336</sup>.

Varlık kiralama şirketi (VKŞ) tarafından ihraç edilmektedir. VKŞ, kira sertifikalarını ihraç etmek üzere kurulmuş olan bir anonim şirkettir. Aynı zamanda sermaye piyasasının bir kurumudur. Kira sertifikaları;

- Sahipliğe,
- Yönetim sözleşmesine,

---

<sup>334</sup> T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu, **a.g.e.**, s.1.

<sup>335</sup> Erkan Özgüç, "Altyapı Yatırımlarına Yönelik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Modeli", Altyapı Yatırımlarının Finansmanı: Alternatif Yatırım Fon ve Ortaklıkları ile Diğer Sermaye Piyasası Araçları, (Çevrimiçi), <http://www.spk.gov.tr/displayfile.aspx?action=displayfile&pageid=1228&ext=pdf>, 03 Ocak 2017.

<sup>336</sup> Resmi Gazete, "Kira Sertifikaları Tebliği", (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/06/20130607-14.htm>, 18 Ocak 2017.

- Alım-satıma,
- Ortaklığa,
- Eser sözleşmesine,

dayalı olarak, ya da söz konusu maddelerin tamamının kullanılmasıyla VKŞ'ler tarafından ihraç edilebilmektedir. Her bir kira sertifikasının kendine özgü özel hükümleri bulunmaktadır. Bu kapsamda kira sertifikalarına ilişkin özel hükümler 7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kira Sertifikaları Tebliği'nde belirtilmektedir<sup>337</sup>.

Hanehalkı için düşünüldüğünde öncelikle, temelde konut finansman kaynağı kişisel gelirdir. Genel olarak düşünüldüğünde;

- **Kurumsal olmayan finansman** : Bu kaynaklar, hanehalkı birikimleri, akraba, arkadaş, yakın aile çevresinden sağlanan fonlar, işveren ya da işyerinde çalışanlardan sağlanan fonlar, tasarruf ve kredi birlikleri gibi kurumsal olmayan kaynaklardan oluşan krediler, müteahhitlerin kendi kredileri, konut kooperatifleri gibi,
- **Kurumsal finansman** : Kamu ipotek bankaları, taşınmaz şirketleri, özel sektör finansman kuruluşları, ticari bankalar, sigorta şirketleri, sosyal güvenlik kurumları, emeklilik fonları gibi,
- **Kamu finansmanı** : Kamunun dolaysız fon aktarımı olarak kamu konutları ve kamu tarafından inşa edilen konut projeleri, sübvansiyonlar, teşvikler gibi,
- **Uluslararası kaynaklar** : Dünya Bankası, uluslararası finansman kuruluşları, Birleşmiş Milletler gibi,

finansman kaynakları bulunmaktadır<sup>338</sup>.

---

<sup>337</sup> Resmi Gazete, "Kira Sertifikaları Tebliği", (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/06/20130607-14.htm>, 18 Ocak 2017.

<sup>338</sup> Demir ve Kurt Palabıyık, **a.g.e.**, s.4.

### 3.6.1. Özel Krediler

Finansal piyasalar, fon fazlası olanlardan fon ihtiyacı olanlara aktarım yapılması amacıyla çalışmaktadır. Bu kapsamda, üniversite öğrencilerine okumaları, ailelere konut satın almaları, işletmelerin büyümelerini sağlamaları, hükümetlerin ise harcamalarını finanse etmeleri için fon organizasyonu sağlamaktadır. Finansal piyasaların olmaması halinde, fona ihtiyaç duyanlar açıkta kalacaktır. Aynı zamanda finansal piyasalar fon fazlası olan bireylerin ve işletmelerin yatırım yapmasını sağlayarak, kazanç elde etmelerine de sebep olmaktadır<sup>339</sup>.

Konut politikalarının en önemli araçlarından birisi olan konut finansmanı en basit şekilde, fon fazlası bulunanlar kişilerden, kendi evini yapmak ya da satın almak amacıyla fon gereksinimi bulunan kişilere fon aktarımı yapılmasıdır. Başarılı bir konut politikası üretilmesinin en önemli unsuru konut finansmanının uzun vadeli borçlanmayı olanaklı hale getirmesidir<sup>340</sup>.

Birçok aile için konut edinimi hayatlarındaki en önemli isteklerden ve gerekliliklerden bir tanesidir. Aynı zamanda verilmesi en zor kararlardandır. Bu nedenle, aileler konut edinimlerini farklı açılardan değerlendirerek, yatırımlarını yapmayı planlarlar. Konut edinimini peşin para ile yapabilecekleri gibi, konut kredisi yoluna da başvurabilirler. Halihazırda, çoğunlukla konut edinimleri banka kredileri yoluyla yapılmaktadır. Bu nedenle konut kredisi koşulları, konut edinimi için gerekli olan parayı temin etmekte önemli olduğundan, konut piyasasını direk olarak etkilemektedir<sup>341</sup>.

Konut finansmanının, bireylerin konut ihtiyacının karşılanması açısından kilit bir öneme sahip olması nedeniyle, finansman modelleri de bu doğrultuda oldukça önemlidir. Konut finansman modelleri, inşaat ve finans sektörlerinin birbirleriyle olan doğrusal ilişkilerinden etkilenmekte olup, iki sektörün de gelişimi açısından oldukça önemlidir. Bireylerin konut ihtiyacının karşılanması için konut finansmanı birincil

---

<sup>339</sup> Jeff Madura, **Financial Institutions and Markets**, Thomson South-Western, 8. Edition, USA, p.2.

<sup>340</sup> Musa Kızıltepe, "Dönüşüme Gelene Kadar Konut Politikası Neye Dönüştü? Ne Yapmalı?", **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2013, 23(1), s.13.

<sup>341</sup> Büyükduman, **a.g.e.**, s.75.

öneme sahiptir ve bu doğrultuda yaşanan sorunların çağdaş finansal yöntemlerle çözülmesi konut edinimini artırıcı özellikler göstermektedir. Konut ediniminin artması çeşitli sosyal getirilerin yanı sıra, kayıt dışılığın önlenmesi, ekonomik kalkınma ve planlı kentleşme bakımından da oldukça önemlidir<sup>342</sup>.

Konut edinimi oldukça önemli bir sosyal boyuta sahiptir. Hanehalkının ev sahibi olması devlet politikalarının da başında gelmektedir. Özellikle sosyal boyuta sahip olması nedeniyle konut ediniminin kolaylaştırılması amacıyla hükümetler tarafından çeşitli çalışmalar yapılmakta, etkili işleyen ve sürdürülebilir bir konut finansmanı üretilmeye çalışılmaktadır. Bu çalışmalar konut politikalarının temelini oluşturmaktadır<sup>343</sup>.

Konut finansmanı sisteminin etkin bir şekilde işlemesi konut politikalarının en önemli unsurlarından bir tanesidir. Bunun sağlanması bazı temel koşullara bağlıdır. Bu kapsamda, enflasyon ve faiz oranlarının düşük seviyelerde olduğu ve değişkenlik göstermediği bir ekonomik istikrar ortamının varlığı elzemdir. Bu ekonomik istikrar ortamının sağlanması adına kanuni altyapıların oluşturulması için kapsamlı bir yasal çerçeve düzenlenmelidir. Derin ve güvenli bir ikincil piyasanın varlığı da oldukça önemlidir. Çünkü bu piyasa konut finansmanına likidite sağlayacaktır. Aynı zamanda konut finansmanı sürecindeki tüm uygulamalara işlerlik kazandıracak kamusal desteği olan sigorta-garanti işlevlerinin var olması gerekmektedir<sup>344</sup>.

Dünyadaki konut finansman modelleri incelendiğinde; konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan modeli, Avrupa Birliği ülkelerinden özellikle Almanya ve Danimarka'da uygulanan ipotek bankacılığı modeli olduğu görülmektedir<sup>345</sup>.

Konut finansman sistemleri içerisinde en önemlilerinden bir tanesi uzun vadeli ipotek kredisi (mortgage) yöntemidir. Söz konusu yöntem ile satın alma gücü sınırlı

---

<sup>342</sup> Vedat Akgiray, "Konut Finansman Modelleri", **2011 Konut Kurultayı Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm Doğal Afetlere Hazırlıklı Bir Türkiye İçin Kentsel Dönüşüm Seferberliği**, Ankara, TOKİ Yayınları, 2012, s.132.

<sup>343</sup> Ebubekir Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul, Beta Yayınları, 2014, s.3.

<sup>344</sup> **A.e.**, s.37.

<sup>345</sup> Berberoğlu ve Teker, **a.g.e.**, s.59.

olan orta gelir grubuna ait hanehalkının konut edinmesi sağlanmaktadır. Mortgage, doğrudan satın alma, peşin ödeme yolu ile konut edinme imkanı olmayan bireylere, ipoteye dayalı uzun vadeli kredi vererek ve kira düzeyinde taksit imkanı sağlayarak konut bedelini karşılamak suretiyle konut edindirme amacı taşıyan bir sistemdir<sup>346</sup>.

Mortgage sisteminde kredi verenler, kredi konusu olan konuta ipotek tesis etmektedir. Bu şekilde kredi teminat altına alınmakta ve uygun koşullarla temin edilen fonlar uzun vadeli kredi olarak tüketicilere sunulmaktadır, konut edinmeleri sağlanmaktadır. Bu yolla, tüketiciler için düşük faiz ve küçük ödemeleri olan uzun vadeli kredi taksitleri oluşturulmaktadır<sup>347</sup>.

Mortgage piyasasında sağlanan kredinin alınıp-satılması, fonlanması, pazarlanması ve kredi riskinin yönetilmesi gibi durumlarda bütün sorumluluk krediyi veren finansal kuruluşun üzerindedir. Faiz oranı, temerrüt, erken ödeme ve likidite gibi risklerde ise bütün sorumluluk bankaların dahilindedir<sup>348</sup>.

Tüm diğer kredilerde olduğu gibi, konut finansmanında da bazı riskler bulunmaktadır. İpotekli konut finansman sisteminin taşıdığı riskler;

- **Kredi Riski** : Faiz ve ücretler ile birlikte, kredi çekilen paranın zamanında ödenememesi durumunda ortaya çıkacak risk,
- **Likidite Riski**: Paranın gerektiğinden önce ihtiyaç duyulması halinde ortaya çıkacak risk,
- **Piyasa Riski** : Piyasada gerçekleşecek olan değişikliklerin taraflar arasındaki planlanan nakit akışını değiştirmesi nedeniyle ortaya çıkan risktir. Bu risk, erken ödeme riski, enflasyon riski ve kur risklerini içermektedir.
- **Acente Riski** : Menfaatlerin farklı olması nedeniyle beklenenin dışında davranış gösterilmesi halinde ortaya çıkacak risk,

---

<sup>346</sup> Demir ve Kurt Palabıyık, **a.g.e.**, s.7.

<sup>347</sup> Yaşar Kabataş, “İpotekli Konut Finansman (Mortgage) Sistemindeki Riskler ve Mortgage Sigortası”, **Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi**, Cilt:22, Sayı:1, 2007, s.190.

<sup>348</sup> Erk Hacıhasanoğlu, “Kentsel Dönüşümde Finans Aktörleri ve Beklentileri”, (Çevrimiçi), [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/108700a6cba3cc5\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/108700a6cba3cc5_ek.pdf), 15 Ekim 2016.

- **Operasyon ya da İş Riski** : Kurumun, kontrolleri, bilgi sistemleri ve teknolojilerinin kurumun korunması için yeterli olmaması halinde ortaya çıkacak risk,
- **Sistem Riski** : Bir kurumdaki veya sistemin bir bölümündeki krizin, sistemin geri kalanına yayılması halinde ortaya çıkacak risk,
- **Politik Risk** : Borç vermenin yapıldığı yasal ve politik çerçevelerin değişmesi halinde ortaya çıkacak olan risk,

olarak sıralanmaktadır<sup>349</sup>.

Konut edinimine karar verildiğinde başvuru alan kredi veren kuruluşlar, kullanılan kredi için teminat oluşturması amacıyla konut üzerine ipotek koymaktadır. Kredilerin geri ödeme koşullarını sağlayan kişilerin geri ödeme kaynakları gelecekteki gelir akımlarıdır. Ancak herhangi bir nedenle kredi çeken kişiler, sözleşmede yazan ödeme koşullarında kredi borçlarını ödeyemez duruma gelirlerse, ipotek tesis edilen konut satılacaktır. Sonuç olarak elde edilen para ile kredi borcu kapatılacaktır. Arada geçen zaman farkında ipotekli konutun fiyatında artış ya da azalış yaşanması olasılığı da göz önünde bulundurulmalıdır<sup>350</sup>.

Ülkemizin yapısal özelliklerinden kaynaklanan bazı sorunlar nedeniyle 1980 yıllarından bu yana konut finansmanı için özel programlar oluşturulmaktadır. Bu özel programlar ilk olarak ticari bankacılığın yan ürünleri olarak oluşmuştur. Bankalar, kaynaklarını kısa vadeli ve yüksek faizli fonlardan sağlayarak kredi maliyetlerini yükseltmişlerdir. Bu nedenle konut kredileri de yüksek faizli ve kısa vadeli olarak arz edilmiştir<sup>351</sup>. Türkiye’de ticari bankalar 1990 yıllarından itibaren konut kredisi için fon sağlamaya başlamışlardır. Uzun vadeli konut edindirme ve finansman sisteminin sağlanması amacıyla ise 2007 yılından sonra bazı değişiklikler yapılmıştır<sup>352</sup>.

---

<sup>349</sup> W. Britt Gwinner and Michael Lea, “Risk Management and Regulation”, **Housing Finance Policy in Emerging Markets**, The World Bank, Ed. By Loic Chiquier, Michael Lea, New York, 2009, s.176.

<sup>350</sup> Büyükduman, **a.g.e.**, s.75.

<sup>351</sup> Demir ve Kurt Palabıyık, **a.g.e.**, s.4.

<sup>352</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Türkiye Habitat III Ulusal Raporu, (Çevrimiçi), [http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RA\\_POR\\_TURKCE.pdf](http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RA_POR_TURKCE.pdf), 19 Aralık 2016.

Ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler neticesinde sermaye piyasaları da olumlu anlamda gelişmiştir. Bu kapsamda gayrimenkul piyasalarında ve özellikle konut finansmanında kayda değer gelişmeler yaşanmıştır. Gayrimenkul yatırımlarının özellikle son yıllarda artması ile yeni düzenlemeler ve yeni sermaye piyasası araçlarına ihtiyaç duyulmuştur. Dünyada yapılan örnekler de dikkate alınarak bir dizi çalışma gerçekleştirilmiştir. Sonuç olarak, ülkemizde 06.03.2007 tarihli ve 26454 Sayılı Resmi Gazete’de 5582 Sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile yeni bir konut finansman sisteminin altyapısının oluşturulduğu dile getirilmektedir<sup>353</sup>.

Yapılan Kanun düzenlemeleri, konut finansmanında yeni uygulamaları ortaya çıkarmıştır. Bu kapsamda, konut finansmanı için en fazla kullanılan araç ipotekli konut kredileri, yani mortgage kredileri olmuştur. İpotekli konut kredileri, finansal kurumlar tarafından oluşturulmaktadır ve gayrimenkul satın almak isteyen bireylerin ya da hanehalklarının finansmanının sağlanması üzere kullanılmaktadır<sup>354</sup>.

3 Ocak 2014 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esasları içeren Tebliğ, “gayrimenkul yatırım fonlarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve kurallarına, katılma paylarının ihracı ve bunların nitelikli yatırımcılara satışına, ihraç belgesine, yatırımcıların bilgilendirilmesine, tasfiye ve sona ermelerine ilişkin esasları” kapsamaktadır<sup>355</sup>.

İkincil konut finansman piyasasının oluşmasıyla birlikte bazı finansman araçları önemli duruma gelecektir. Bunlardan bazıları;

- İslami Finansman Ürünleri
- Varlık Teminatlı/Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler
- Gayrimenkul Sertifikaları

---

<sup>353</sup> Abdulkadir Köroğlu, “Gayrimenkul Sertifikası Modeli Türkiye’de Uygulanabilirliği”, **Gazi İktisat ve İşletme Dergisi**, 2/1, 2016, s.31.

<sup>354</sup> Ayan, **a.g.e.**, s.3.

<sup>355</sup> Resmi Gazete, “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/01/20140103-5.htm?submenuheader=null>, 23 Ekim 2016.

olarak sıralanmaktadır<sup>356</sup>. Söz konusu finansman araçları kentsel dönüşüm modellerinin aktarıldığı bölümde detaylı bir şekilde açıklanacaktır.

### 3.6.2. Kamu Kredileri

Konut sorunu hem hanehalkı, hem konut üreticileri hem de yatırımcılar açısından farklı değerlendirmeleri içeren bir olgu olarak düşünülmektedir. Konut sorunu olgusunun devleti ilgilendiren yanı ise konunun toplumsal açıdan boyutudur. Toplumsal açıdan boyutu denildiğinde, belirli standartlarda konutun üretilip, toplumun her kesimine eşit şartlarda adil bir şekilde dağıtılmasının mümkün olup olmadığı düşünülmektedir. Bu noktadan kasıt, farklı gereksinim ve taleplere istinaden piyasada oluşan arzın bir araya getirilmesi, yani konut talebi ile arzının eşit şartlarda oluşturulması, bunun önündeki engellerin de devlet tarafından kaldırılması ya da mümkün olduğunca azaltılması gerekliliği ön plana çıkmaktadır<sup>357</sup>.

Kamu sektörü, konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici bir rol üstlenmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde de bu durum söz konusudur. Devlet kentsel dönüşüm projelerinde hanehalkına bazı yardımlarda bulunmaktadır. Ancak kredi konusunda bankalara yönlendirme yapılmaktadır. Bakanlık tarafından yalnızca faiz desteği verilmektedir. Faiz anlaşması yapılan bankaların sayısı da her geçen gün artmaktadır. Bankalar bireysel olarak kentsel dönüşüm için uygulamalar gerçekleştirmektedir.

Kamu kaynakları öncelikle altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilmektedir. Kamu eliyle konut üretimi acil durumlar (terör ve deprem bölgeleri gibi) dışında gerçekleştirilmemektedir.

---

<sup>356</sup> Erk Hacıhasanoğlu, “Kentsel Dönüşümde Finans Aktörleri ve Beklentileri”, (Çevrimiçi), [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/108700a6cba3cc5\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/108700a6cba3cc5_ek.pdf), 15 Ekim 2016.

<sup>357</sup> Kızıltepe, a.g.e., s.13.

### 3.7. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Finansman Modelleri

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları, ağırlıklı olarak Belediyeler ve TOKİ tarafından yürütülmektedir. Hem afet riski taşıyan bölgelerde yaşayan hem de sosyo-ekonomik durumu zayıf olan hanehalkları için yatırımcı olan bir kurum ve kuruluş bulunmadığından T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bazı uygulamalar da yapılmaktadır<sup>358</sup>.

Kendi finansmanını yaratan projelere yatırımcıların, belediyelerin ve yatırımcı kuruluşların ilgili büyük olmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm uygulamalarının yalnızca kendi finansmanını çözen uygulamalar ile sınırlı kalması halinde elde edilmesi amaçlanan hedeflere ulaşılması mümkün görünmemektedir.

Kentsel dönüşümün finansmanında halihazırda bazı uygulamalar yapılmaktadır. İmar hakkı olan bölgelerde yapılan binalarda ilave kat yapılarak, hanehalkının dönüştürme maliyetine katlanması önlenmektedir. Örneğin 50 konutu olan bir binanın dönüşüm maliyeti 20 konutun ilave edilmesiyle karşılanabiliyorsa, müteahhit firma kentsel dönüşüm uygulamalarına sıcak bakacaktır. Ancak imar hakkı bulunmayan bölgelerde hanehalklarının dönüşüm maliyetlerini ödemeleri gerekmektedir. Çünkü bu bölgelerde ilave konut yapılması imar hakları nedeniyle engellenmektedir. Hanehalklarına verilecek olan kredilerle bu durum aşılmaktadır. Ancak birçok hanehalkı kredi almakta zorlanmakta ve faiz oranlarının yüksekliğinden şikayet etmektedir. Ayrıca, eski binalarda oturan emekli ve yaşlı kesim, kentsel dönüşüme sıcak bakmamaktadır. Eski alışkanlıklarının kaybolması ve bankalarla iletişimden korkulması düşünceleri nedenleriyle kentsel dönüşüm bu bölgelerde aksamaktadır. Ülkemizdeki imar sıkıntısı gerçeği göz önünde bulundurulduğunda, imar hakkı bulunmayan bölge çoğunluktadır. Bu nedenle, üzerinde dikkatle durulması gereken noktalardan birisi, imar haklarının artışı olmayan bölgelerde yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanıdır.

---

<sup>358</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

Gecekondu bölgelerinde ise durum farklıdır. Bu bölgelerde imar hakkı ilk günden itibaren bulunmadığından mülkiyet hakları söz konusudur. Senelerce aynı gecekonduya yaşayan kişilerin kullanım haklarından dolayı mülkiyet hakkı doğmuş gibi nitelendirilmektedir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi kapsamında mülkiyet hakkı “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.” denilmektedir<sup>359</sup>. Bu kapsamda, gecekondu sahipleri imar haklarına sahip olmasalar da, kentsel dönüşüm projelerinde mülkiyet hakkına sahip olarak nitelendirilmektedir. Eğer gecekondu sahipleriyle uzlaşma yapılırsa, inşaat malzemeleri, yapım bedeli maliyetleri verilmektedir. Ancak arsa bedelleri verilmemektedir. Eskiden gelen harç, vergi gibi ödenekler için %10 oranında kesinti yapılmaktadır. Eğer gecekondu sahibi vergi, harç gibi ödemelerini düzenli olarak yaptıysa bu %10'luk oranda kesinti yapılmamaktadır. Yine gecekondu sahibi kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında uzlaşma sağlamazsa, yalnızca enkaz taşıma bedeli kendisine ödenmektedir<sup>360</sup>.

“İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” kapsamında, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olacak şekilde inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemlerin düzenlenmesi ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususların belirlenmesi sağlanmıştır<sup>361</sup>.

Gayrimenkul veya konut finansmanı sorunu tek bir modelle çözülebilecek kadar basit bir durum değildir. Bu nedenle birçok model denenmektedir. Halihazırda ipotekli konut finansman modelleri (mortgage) yaygın olarak kullanılmaktadır. Bunun

---

<sup>359</sup> T.C. Adalet Bakanlığı, “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkı”, (Çevrimiçi), [http://www.inhak.adalet.gov.tr/inhak\\_bilgi\\_bankasi/el\\_kitaplari/mulkiyet\\_kilavuz.pdf](http://www.inhak.adalet.gov.tr/inhak_bilgi_bankasi/el_kitaplari/mulkiyet_kilavuz.pdf), 03 Ocak 2017.

<sup>360</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>361</sup> İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, (Çevrimiçi), <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf>, 03 Ocak 2017.

yanı sıra firmaların özkaynakları ve yap-sat uygulamalar da yoğun bir şekilde kullanılmaktadır. Ancak, ipotekli konut finansman modellerinin ve özkaynakların uygun olmadığı durumlar için gayrimenkul piyasasında yeni modellere ve yeni finansal araçlara ihtiyaç duyulmaktadır<sup>362</sup>.

Kentsel dönüşüm ve stratejik planlama kavramlarının geliştirilmesi ve öneminin gittikçe artması nedeniyle, gayrimenkul sektörü ile finans sektörünün bir arada olmasını gerektiren yeni bir süreç ortaya çıkmıştır. Söz konusu süreç dahilinde yenilikçi yaklaşımlara sahip bir takım yeni araçlar oluşturulmuştur. İmar haklarının transferi modeli, gayrimenkul sertifikaları alternatif finansman modelleri olarak kullanılabilir.

### 3.7.1. İmar Haklarının Transferi Modeli

Taşınmaz varlıklar üzerinde belirli mevzuatlardan kaynaklanan ya da mekânsal planları ile belirlenen yapılaşma veya geliştirme hakkı olarak tanımlanan imar hakkı, bir arazi, arsa ya da bina üzerinde bazı haklar tanımaktadır. İmar hakkı ile ayrıca kişilerin özel mülkiyeti üzerindeki tasarruf hakları da belirlenmektedir<sup>363</sup>.

İmar hakkı transferi, bir parsel üzerindeki imar hakkının tamamen veya kısmen yasaklanması durumunda, bu parsel üzerindeki imar hakkının bir kısmının veya tamamının menkulleştirme yoluyla başka alanlara transfer edilmesi olarak tanımlanmaktadır<sup>364</sup>. İmar haklarının transferinde amaç, dönüşümü ve korunması zorunlu olan alanları düzenlemektir. Halihazırda imar hakkı veya imar baskısı nedeniyle olası imar haklarının, başka bir projeye transferine veya bu hakkın da menkul kıymet hakkına dönüştürülmesi açısından kolaylıklar sağlanmaktadır<sup>365</sup>.

---

<sup>362</sup> Köroğlu, a.g.e., s.37.

<sup>363</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İbank A.Ş., “İmar Hakkı Transferi Sonuç Raporu”, **İmar Hakkı Transferi Çalıştayı**, Koor. İbrahim Acar, 29 Kasım 2014, s.44.

<sup>364</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “İmar Hakkı Transferi Nedir?”, (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/turkce/?Sayfa=faaliyetdetay&Id=1134>, 02 Ocak 2017.

<sup>365</sup> A. Faruk Göksu, “İmar Hakları Transferi”, (Çevrimiçi), [http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L\\_imar\\_haklari\\_transferi.doc](http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L_imar_haklari_transferi.doc), 02 Ocak 2017.

İmar haklarının transferi, bir toprak alanının yoğunluk potansiyelinin (yerel imar kanunlarında veya yönetmeliklerde belirlenen) kısmen veya tamamen bir kısmının birbirine bitişik olmayan bir parsel veya başkası tarafından sahip olunan toprağa aktarılmasına izin vermektedir. İmar haklarının transferinde mülkiyet kaynaklarının kamu yararına korunması veya korunması adına tasarlanmış olan yasal bir prosedür olarak belirlenmektedir. Ayrıca, arazi edinme hakkı, arazi mülkiyetinin bağımsız bir yönü olarak, arazi mülkiyetinin iki ayrı bileşene sahip olduğunun da göstergesidir<sup>366</sup>.

İmar haklarının transferi, imar hakları için bir piyasa oluşturmaktadır. Nüfusun az olduğu tarım alanları gibi alanlarda olan imar imtiyazlarının, nüfusu fazla olan şehir merkezleri gibi bölgelere aktarılmasına izin vermektedir. Bu durum, kentleşmiş alanlarda sürekli büyüme sağlanmaktadır<sup>367</sup>.

İmar haklarının transferi, doğal arazileri veya kültürel/tarihi kaynakları sürekli olarak korumak ve aynı zamanda toplumdaki diğer arazilerin kalkınma ve ekonomik potansiyelini artırmak amacıyla kullanılabilir olan yaratıcı bir arazi kullanım stratejisi olarak nitelendirilmektedir<sup>368</sup>.

Ülkemizde, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17'nci Maddesinin (c) bendine dayanılarak hazırlanan “Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ve Bu Varlıkların Koruma Alanlarında Bulunan ya da Koruma Amaçlı İmar Planları ile Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Taşınmazların Hak Aktarımına İlişkin Yönetmelik” taslağında, İmar Hakları Transferi yönteminin işleyiş biçimi yer almaktadır<sup>369</sup>.

İlgili Yönetmeliğin amacı; “gerçek ve tüzel kişilere ait, yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bu varlıkların koruma

---

<sup>366</sup> Andrew M. Cuomo, Rossana Rosado, “Transfer of Development Rights”, **James A. Coon Local Government Technical Series**, New York, 2015, s.1.

<sup>367</sup> Paul Beyer, “Transfer of Development Rights (TDR)”, **Livable New York Resource Manual**, II.2.p.1.

<sup>368</sup> **A.e.**, p.2.

<sup>369</sup> Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, (Çevrimiçi), <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2863.pdf>, 02 Ocak 2017.

alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet ya da yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünün imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış kendi mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahısların mülkiyetindeki alanlara aktarımına ilişkin usul ve esasları belirlemektir” olarak açıklanmaktadır<sup>370</sup>.

Taslakta yer alan tanımlar;

- **Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Taşınmaz (YHKT) :** Gerçek ve tüzel kişilere ait, yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bu varlıkların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara,
- **Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Taşınmaz Alanı (YHKTA):** İlgili idarelerce belirlenecek kısıtlanmış yapılanma hakları aktarımına konu yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmazların bulunduğu alan,
- **Kısıtlanmış Yapılanma Hakları:** Yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmazların onaylı imar ve koruma amaçlı imar planları ile kullanılmayan ancak çevresindeki korunması gerekmeyen taşınmazlara onaylı imar planlarıyla kullanılan kullanım ve yapılanma haklarını,
- **Kısıtlanmış Yapılanma Hakkı Belgesi:** İlgili idare encümenlerinin aktarıma esas olmak üzere YHKT’ın kısıtlanmış yapılanma haklarının belirlendiği belgeyi,
- **Yapılanmaya Açık Aktarım Alanı:** YHKT’lara ait mülkiyet ya da yapılanma haklarının kısmen ya da tamamen aktarılabilmesi, imar planlarında ayrılmış ve özellikleri bu yönetmelikle belirlenmiş alanları,
- **Aktarım Programı:** İlgili idarelerce yapılacak YHKT’lara ait mülkiyet ya da yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünün imar planlarıyla yapılanmaya açık

---

<sup>370</sup> Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ve Bu Varlıkların Koruma Alanlarında Bulunan ya da Koruma Amaçlı İmar Planları ile Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Taşınmazların Hak Aktarımına İlişkin Yönetmelik, (Çevrimiçi), [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:5\\_Gl4X2WfT4J:www.kentselyenileme.org/dosyalar/M\\_Imar\\_Haklari\\_Aktarimi\\_Y\\_T.doc+&cd=2&hl=tr&ct=clnk&gl=tr&client=safari](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:5_Gl4X2WfT4J:www.kentselyenileme.org/dosyalar/M_Imar_Haklari_Aktarimi_Y_T.doc+&cd=2&hl=tr&ct=clnk&gl=tr&client=safari), 02 Ocak 2017.

aktarım alanı olarak ayrılmış alanlara aktarımının öncelik sıralamasını ve etaplanmasını gösteren belgeyi,

- **Rayiç Değer Denkleştirme:** Gayrimenkul Değerleme Şirketleri tarafınca YHKT'ların kısıtlanmış haklarının değerinin, kısıtlanmış yapılanma belgesi ile birlikte piyasa, gelir ve maliyet unsurları dikkate alınarak parasal olarak belirlenmesi işlemini,

- **Menkul Kıymetleştirme:** İlgili idare encümenlerinin aktarıma esas olmak üzere yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmazların kısıtlanmış yapılanma haklarını hamiline yazılı menkul kıymet kağıtlarına dönüştürmesi işlemini,

- **Kısıtlanmış Hak Menkul Kıymet Belgesi:** İmar hakları aktarımına konu YHKT'nin kısıtlanmış imar haklarının miktarını ve niteliğini belirten alınıp satılabilen, ilgili idare tarafından düzenlenecek ve İller Bankası'na basılacak menkul kıymet kağıdını,

ifade etmektedir. İlgili taslak metinde, korunacak bölgeler, yalnızca sit alanı ya da tescilli yapılar kapsamında ele alınmaktadır. İmar Hakkı Transferinin trampa veya menkul kıymet şeklinde gerçekleşebileceği ve sertifikanın İller Bankası ve değerinin ise Gayrimenkul Değerleme Şirketleri'nce belirleneceği, mekanizmanın ise Sermaye Piyasası Kurulu tarafından işletileceği belirtilmektedir<sup>371</sup>. Ancak imar haklarının transferi konusu 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve ilgili Yönetmeliklerde bulunmamaktadır. Kanun kapsamında, kentsel dönüşüm alanlarından belirli bir büyüklükte olanlara imar haklarının transferi uygulamalarının düzenlenmesi sağlanabilir<sup>372</sup>.

İmar hakkı transfer kavramı ilk defa ABD'de 1961 yılında uygulamaya konulmuştur. ABD'de ilk uygulamaların, New York, Collier County, Florida ve Calvert County, Maryland'de yapıldığı dile getirilmektedir. İtalya'da ise söz konusu

---

<sup>371</sup> Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ve Bu Varlıkların Koruma Alanlarında Bulunan ya da Koruma Amaçlı İmar planları ile Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Taşınmazların Hak Aktarımına İlişkin Yönetmelik, (Çevrimiçi), [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:5\\_Gl4X2WfT4J:www.kentselyenileme.org/dosyalar/M İmar Hakları Aktarımı Y T.doc+&cd=2&hl=tr&ct=clnk&gl=tr&client=safari](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:5_Gl4X2WfT4J:www.kentselyenileme.org/dosyalar/M+İmar+Hakları+Aktarımı+Y.T.doc+&cd=2&hl=tr&ct=clnk&gl=tr&client=safari), 02 Ocak 2017.

<sup>372</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İlbank A.Ş., "İmar Hakkı Transferi Sonuç Raporu", **İmar Hakkı Transferi Çalıştayı**, 29 Kasım 2014, Koor. İbrahim Acar, s.48.

program uygulamaları 1977 yılından itibaren başlamıştır<sup>373</sup>. İmar hakları ve mülkiyetin toplulaştırılması ülkemizde, ilk olarak 1990 yıllarında yapılmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından başlatılan söz konusu uygulama Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi projelerinde kullanılmıştır<sup>374</sup>.

İmar haklarının transferi modeli, ülkemizde yaygın olarak uygulanamamasına rağmen, birçok ülkede başarılı bir şekilde uygulandığı bilinmektedir. Özellikle Amerika'da ve Avrupa'nın birçok ülkesinde bu model uygulanmaktadır. Söz konusu ülkelerde model, kent merkezinde ve çeperlerinde yer alan, özellikle tarım ve yeşil alanları korumak amacıyla kullanılmaktadır. Sistem, arsa sahibinin kendi isteğiyle mülkiyet dahilinde olması gereken imar hakkını kullanmayıp, bu hakkı devretmesine imkan sağlamaktadır. Söz konusu hak, yerel yönetim işbirliğiyle serbest piyasada ve bir başka projede kullanılmak üzere saklanmaktadır. Modelde arsa yerine, imar haklarının alımı ve satımı konu olmaktadır<sup>375</sup>.

İmar haklarının transferi modelinde dünyada iki uygulama söz konusudur. Arsasını korumak isteyen arsa sahibinin imar hakkını piyasa koşullarında yatırımcılara satması, dünyada en çok kullanılan model olarak nitelendirilmektedir. İkinci uygulama ise İmar Hakları Transferi Bankalarının oluşturulması olarak belirlenmektedir. Bu kapsamda oluşturulan banka ile bir havuz sistemi yaratılmaktadır. Bu modelde yatırımcılar direk olarak arsa sahipleriyle anlaşmazlar. Yerel yönetimlerin oluşturduğu söz konusu bankalar aracılığıyla havuzdan taleplerini karşılamaktadır<sup>376</sup>.

---

<sup>373</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İlbak A.Ş., **a.g.e.**, s.23.

<sup>374</sup> A. Faruk Göksu, "İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarım Uygulama Aracının Değerlendirilmesi", (Çevrimiçi), [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:tyvuqEhM5LoJ:www.kentselyenileme.org/dosyalar/L\\_imar\\_haklari\\_transferi\\_kavrami.doc+&cd=4&hl=tr&ct=clnk&gl=tr&client=safari](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:tyvuqEhM5LoJ:www.kentselyenileme.org/dosyalar/L_imar_haklari_transferi_kavrami.doc+&cd=4&hl=tr&ct=clnk&gl=tr&client=safari), 02 Ocak 2017.

<sup>375</sup> A. Faruk Göksu, "İmar Hakları Transferi", (Çevrimiçi), [http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L\\_imar\\_haklari\\_transferi.doc](http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L_imar_haklari_transferi.doc), 02 Ocak 2017.

<sup>376</sup> A. Faruk Göksu, "İmar Hakları Transferi", (Çevrimiçi), [http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L\\_imar\\_haklari\\_transferi.doc](http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L_imar_haklari_transferi.doc), 02 Ocak 2017.

**Tablo 3-2 : ABD, Avrupa ve Asya Uygulamalarının Karşılaştırılması**

	<b>ABD</b>	<b>Avrupa</b>	<b>Asya</b>
<b>Tarihsel Gelişim</b>	Uygulama ilk kez ABD’de ortaya çıkmıştır. 1916 yılında, New York’da bazı yapılara yükseklik sınırı getirilmiştir. İşyeri alanlarında fabrika ve konut yapımı yasaklanmıştır. 1968 yılında çıkan yasa ile etkin bir şekilde kullanılarak, günümüze kadar gelmiştir. Halen yerel yönetimler tarafından kullanılmaktadır.	1990’lardan sonra uygulamalar görülmüştür. Avrupa’da genellikle uygulanan merkezi bazı düzenlemeler nedeniyle imar hakları transferi gecikmiştir.	İmar hakları transferi yeni uygulamalar kapsamında görülmektedir. Düzenlemeler halen devam etmektedir.
<b>Uygulama Alanları</b>	Başta tarım alanları olmak üzere, çevresel koruma alanları, tarihi alanlar, kentsel dönüşüm alanları ve yapısal olarak korunması gerekli olan alanlar	Verimli tarım toprakları, habitat, tarihi binalar ve dönüşüm alanları, çevresel bölgeler	Kültürel ve tarihi alanların yanı sıra kamusal amaçlı arazi ediniminde kullanılır
<b>Sonuç</b>	Ülke genelinde 1960’lı yıllardan sonra başta tarım alanları olmak üzere birçok çevresel değeri olan alan koruma altına alınmıştır	1990’lı yıllardan sonra uygulamaları başlamıştır	Koruma ve arazi edinimi ve spekülatif amaçları önlemek için kullanılmıştır.

**Kaynak :** T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İlbank A.Ş., “İmar Hakkı Transferi Sonuç Raporu”, **İmar Hakkı Transferi Çalıştayı**, 29 Kasım 2014, Koor. İbrahim Acar, s.33.

Çeşitli planlama kararları nedeniyle taşınmazlardan ekonomik olarak faydalanamayan malikler, imar hakkı transferi ile taşınmazları üzerinde olan imar haklarını değerlendirebilmektedir. İmar haklarının belgesi olan imar hakkı sertifikaları belirlenen başka alanlarda kullanılabilir. Aynı zamanda satılarak kazanç da sağlanabilmektedir. İmar hakkını satın alan yatırımcılar ise ek imar hakkına sahip olmaktadır<sup>377</sup>.

İmar hakkı transferinin başarı şartları;

<sup>377</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “İmar Hakkı Transferi Nedir?”, (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/turkce/?Sayfa=faaliyetdetay&Id=1134>, 02 Ocak 2017.

- Toplumun taleplerine uygun ve imar hakkı transferi ihtiyaçlarına göre alıcı bölgelerin (imar haklarının aktarılacağı yer) oluşturulması,
- Taşınmazın korunacağı alanın belirlenmesi (gönderen bölge, gönderici alan),
- İmar konusunda imar hakkı transferi programı dışında herhangi bir uygulama yapılmamalı,
- İmar hakkı transferi programının eşitlik ilkesine uygun şekilde, birebir transfer oranlarını benimseyerek uygulamasının sağlanması,
- İmar hakkı transferi uygulamasının yüklenici firmalara ve müteahhitlere göre ayarlanmasının sağlanması,
- Uygulamaların, herkesin anlayabileceği sadelikte düzenlemiş olması,
- Kamuoyu desteğinin gönderici alanların korunması durumunda sağlanması,
- Bir İmar Hakkı Transferi bankasının kurulması,

olarak sıralanmaktadır<sup>378</sup>.

Kentsel dönüşümde imar haklarının transferi uygulamaları gerçekleştirilmesi başarılı sonuçlara ulaşılmasını sağlayabilir. İmar haklarının transferi sisteminde görülen aksaklıkların düzeltilmesi ile kentsel dönüşümde tıkanma yaşanan finansman konusunun aşılması bir nebze sağlanabilir. Bu doğrultuda kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi elzem olan bölgelerde kurulacak olan kamu ya da kamu tarafından desteklenen özel bir kuruluş, imar haklarının belirlenmesinde öncülük yapabilir. Bu koşullarda sistemde yaşanan aksaklıkların önüne geçilerek, sağlıklı bir şekilde imar haklarının transferi yapılabilir. Afet riski yüksek olan bölgelerde ya da yapılaşma yoğunluğu fazla olan bölgelerde ki hanehalkına söz konusu transfer belgeleri adil bir şekilde verilerek, daha sağlıklı, güvenli ve sosyal olanakları daha fazla olan yerlerde yaşamaları sağlanabilir. Böylece binasal dönüşüm yerine kentsel dönüşümün özü olan bölgesel dönüşüm gerçekleştirilmiş olmaktadır.

---

<sup>378</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İlbank A.Ş., a.g.e., s.8,11.

### 3.7.2. Gayrimenkul Sertifikası Modeli

Gayrimenkul Sertifikası, “ihraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit menkul kıymet”i ifade etmektedir<sup>379</sup>.

Ülkemizde gayrimenkul sertifikasının benzeri konut sertifikaları 1989 yılında ilk olarak ortaya çıkmıştır. Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi tarafından, ilk uygulama olarak İstanbul Halkalı Toplu Konut Sertifikaları üretilmiştir. İlgili sertifikalar 1 metrekarelik konut karşılığında oluşturulmuştur. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB)’nda bu konutlar için 250.00 m<sup>2</sup>’lik kote ayrılmıştır. Söz konusu uygulamalardan beklenen sonuçlar alınamamıştır. Bunun en önemli nedenleri, ihraç fiyatlarının yüksek oluşu, konut ediniminde şerefiye talep edilmesi, 5 yıldan önce konut sahibi olunamaması ve getirilerin enflasyon oranlarının altında kalması olarak sıralanmaktadır. Gayrimenkul sertifikaları ise ilk defa 1995 yılında sermaye piyasası düzenlemelerinde yer almıştır<sup>380</sup>.

Gayrimenkul sertifikaları ile ilgili yapılmış olan ilk düzenleme “Gayrimenkul Sertifikalarının Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III No: 19)” olarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 20.07.1995 tarih ve 22349 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 3 Haziran 1996’da ise İMKB tarafından Gayrimenkul Sertifikaları Pazarı faaliyete girmiştir<sup>381</sup>.

Gayrimenkul sertifikası ülkemizde ilk defa 1996 yılında ihraç edilmiştir. Türkiye Emlak Bankası A.Ş. tarafından İstanbul’da Ataşehir konut projesinin finansmanı gayrimenkul sertifikaları kullanılarak sağlanmıştır. 382 konut için ihraç edilen beheri 10 TL nominal değerlidir. Söz konusu bedel eski para ile 10.000.000 TL etmektedir. Gayrimenkul sertifikaları, halka arz sonrasında 03.06.1996 tarihinden

<sup>379</sup> Resmi Gazete, “Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/07/20130705-11.htm?submenuheader=null>, 03 Ocak 2017.

<sup>380</sup> Köroğlu, a.g.e., s.28.

<sup>381</sup> A.e., s.30.

itibaren İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'nda işlem görmüştür. 31.10.1997 vade bitim tarihinden önce 28.10.1997 tarihinde işleme kapatılmıştır. Söz konusu süreç içerisinde 2.268 kişiye 2.713.790 TL tutarında gayrimenkul sertifikası satılmıştır<sup>382</sup>.

Konut sertifikalarında olduğu gibi gayrimenkul sertifikaları da, getiri, fiyat, vade ve şerefiye gibi unsurlar nedeniyle tutulmamıştır. Bu nedenle uygulamada devamlılık sağlanamamıştır. Ancak, yaklaşık 20 yıl sonra gayrimenkul sertifikaları yeniden gündeme gelerek sermaye piyasalarının düzenlemelerinde yer almıştır<sup>383</sup>.

30.12.2012 tarih ve 28513 Sayılı Resmi Gazete'de 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kanun ile getirilen yenilikler, gayrimenkul sertifikalarının hukuki altyapısı, günümüzün şartlarına uygun hale dönüştürülmesi, piyasaların şeffaf, etkin, güvenilir ve rekabetçi bir ortamda işleyişinin sağlanması amaçları gözetilerek, gayrimenkul sertifikalarına ve bunların ihracatlarına ilişkin usul ve esaslar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.2 Sayılı "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği" ile yeniden düzenlenmiştir. Bahsi geçen Tebliğ 05.07.2013 tarih ve 28698 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir<sup>384</sup>. Bahsi geçen Tebliğ'in amacı, gayrimenkul sertifikalarının niteliklerini belirlemek ve ihracatında uyulması gereken esasları düzenlemek olarak nitelendirilmiştir<sup>385</sup>.

Tebliğ'de bazı tanımlamalar bulunmaktadır. Bu tanımlar;

- **Gayrimenkul Projesi** : Gayrimenkul sertifikası ihracı ile finansmanı planlanan konut veya ticari alan projesini,
- **İhraç** : Gayrimenkul sertifikalarının ihraççılar tarafından çıkartılıp, halka arz edilerek veya arz edilmeksizin satışı,

---

<sup>382</sup> Köroğlu, a.g.e., s.28.

<sup>383</sup> A.e., s.30.

<sup>384</sup> T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu, "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği", (Çevrimiçi), <http://www.spk.gov.tr/duyurugoster.aspx?aid=20130705&subid=0&ct=c>, 03 Ocak 2017.

<sup>385</sup> Resmi Gazete, "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği", (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/07/20130705-11.htm?submenuheader=null>, 03 Ocak 2017.

- **İhraççı** : Gayrimenkul sertifikası ihraç eden veya ihraç etmek üzere Kurula başvuruda bulunan anonim ortaklıklar ile kendi mevzuatları uyarınca menkul kıymet ihraç etmeye yetkili kamu kurum ve kuruluşlarını,
- **Yatırımcı** : Gayrimenkul sertifikası sahibini,
- **Asli Edim** : İfa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde, ihraççı tarafından gayrimenkul sertifikası sahipleri adına mülkiyetin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesini,
- **Değerleme Kuruluşu** : Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca değerlendirme faaliyetini gerçekleştirme üzere oluşturulmuş ve Kurulca yetkilendirilmiş anonim ortaklıkları,
- **Tali Edim** : İfa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve satış tutarının gayrimenkul sahiplerine payları ile orantılı olarak dağıtılmasını,

ifade etmektedir<sup>386</sup>.

Gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul projelerine finansman sağlanması açısından oldukça önemlidir. Bu kapsamda tasarruf sahipleri gayrimenkulü satın almadan, proje değerine ortak olmaktadır<sup>387</sup>.

Gayrimenkul sertifikası düzenlemeleri, bir konutun tamamını satın alamayan ya da farklı projelere yatırım yapmak isteyen yatırımcılar için oldukça önemlidir. Bu kapsamda, yatırımcılar konutları istedikleri metrekare büyüklüğünde satın alabilecekler ve bu sertifikalardan gerekli miktarda almaları durumunda inşa edilen gayrimenkulün bağımsız bir bölümüne sahip olabileceklerdir.

Gayrimenkul sertifikaları, inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmaktadır. Bu kapsamda, gayrimenkul sertifikaları küçük tasarrufları inşaat sektörüne yönlendirerek yatırımların gerçekleşmesini

---

<sup>386</sup> Resmi Gazete, “Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/07/20130705-11.htm?submenuheader=null>, 03 Ocak 2017.

<sup>387</sup> Koroğlu, a.g.e., s.27.

sağlamaktadır. Aynı zamanda dar gelirli kesimlerin küçük çaplı tasarruflarını inşaat sektörüne yönlendirilmesi ile konut ediniminin kolaylaştırılması sağlanmaktadır. Tasarruf sahipleri, proje tamamlandıktan sonra ihraççı kuruluşa başvurarak, ellerinde yer alan sertifikaların karşılığı olan bağımsız bölümün mülkiyetine sahip olmaktadır. Eğer sertifika sahipleri bağımsız bölüm mülkiyeti talep etmiyorlarsa ya da bağımsız bölüm karşılığında yeterli sertifikaya sahip değillerse, bağımsız bölüm satılarak elde edilen satış tutarının sertifika sahiplerine dağıtılması söz konusu olmaktadır<sup>388</sup>.

Gayrimenkul sertifikaları, halka arz edilerek ya da halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılarak ihraç edilebilmektedir. Bu koşullarda, gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi zorunludur. TOKİ, İller Bankası A.Ş. ve bunların bağlı oldukları ortaklıklarınca ihraç edilecek veya bunlara ait arsalar üzerinde gerçekleştirilecek gayrimenkul projelerinde, yükleniciler tarafından yapılacak ihraçlarda banka garantisi zorunluluğu bulunmamaktadır. İhraççıların arsa sahibi olması zorunlu hale getirilmiştir. Gayrimenkul sertifikaları ihracından sağlanan fonlar inşaat ilerleme raporlarında belirtilen projenin tamamlanma oranı kapsamında değerlendirilerek, ihraççıya aktarılmaktadır<sup>389</sup>.

Gayrimenkul sertifikaları hem ihraç edenler hem yatırımcılar hem de gayrimenkul sektörü tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu taraflar için oldukça fazla avantaja sahiptir. Bu avantajlar, ihraç edenler için finansman kaynağı, yatırımcılar için gayrimenkul getirisine ortak olma gibi sayılmaktadır. Aynı zamanda gayrimenkul sektörünün büyümesine, şeffaf ve güvenilir bir ortam oluşturulmasına da katkı sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde alternatif finansman yöntemi olarak da değerlendirilmektedir<sup>390</sup>.

Gayrimenkul sertifikaları, konut ya da işyeri gibi yatırımların, proje bedelinin finansmanını elde etmek amacıyla oluşturulmuş bir sistemdir. Gayrimenkul

---

<sup>388</sup> Köroğlu, a.g.e., s.29.

<sup>389</sup> T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu, “Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği”, (Çevrimiçi), <http://www.spk.gov.tr/duyurugoster.aspx?aid=20130705&subid=0&ct=c>, 03 Ocak 2017.

<sup>390</sup> Köroğlu, a.g.e., s.27.

sertifikalarının, yeni yerleşim projelerinde ve özellikle kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı süreçlerinde kullanılması sağlanabilir<sup>391</sup>.

03.08.2016 tarihli 29790 Sayılı Resmi Gazete’de Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.2a) yayımlanmıştır. Yeni Tebliğ’de gayrimenkul sertifikalarına ilişkin genel esaslarda bazı değişiklikler yapılmıştır. Tebliğ’de tanımlar ve kısaltmalar bölümünde “Bakanlık olarak T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı” eklenmiştir. Bu değişikliklerin haricinde, kentsel dönüşüm amaçlı projeler kapsamında ihraç edilecek gayrimenkul sertifikaları başlığı altında yeni bir bölüm eklenmiştir<sup>392</sup>.

Tebliğ’de 3’üncü bölüm oluşturularak, “Kentsel Dönüşüm Amaçlı Projeler Kapsamında İhraç Edilecek Gayrimenkul Sertifikaları” olarak adlandırılmıştır. Söz konusu bölümde ihraççılara ilişkin esaslar, ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin esaslar ve diğer esaslar belirtilmektedir. Bu kapsamda, 6306 Sayılı Kanun uyarınca talep olması ve Bakanlık tarafından yetki devri yapılması halinde Belediyeler, İller Bankası A.Ş. ve TOKİ gayrimenkul sertifikası ihraç edebilecektir. Bu kurumların yanı sıra, anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişiler de gayrimenkul sertifikaları ihraç edebilecektir. 6306 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak olan ihraçlarda Bakanlık uygun görüşü alınması zorunludur<sup>393</sup>.

Tebliğ’de, edim sorumlusu olarak “bağımsız denetim şirketleri” belirtilmektedir. Edim sorumlusu, edimlerin Tebliğ ile belirtilen esaslar çerçevesinde ve izahname veya ihraç belgesinde belirtilen hususlara uygun olarak gerçekleşip gerçekleşmediğinin kontrolünü sağlamakla yükümlü olmuştur.

Eski Tebliğ’e göre, gayrimenkul sertifikaları ihracından sağlanan fonlar inşaat ilerleme raporlarında belirtilen projenin tamamlanma oranı kapsamında değerlendirilerek, ihraççıya aktarılmakta iken yeni Tebliğ’de %10 oranındaki kısmı

---

<sup>391</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İlbank A.Ş., “İmar Hakkı Transferi Sonuç Raporu”, **İmar Hakkı Transferi Çalıştayı**, 29 Kasım 2014, Koor. İbrahim Acar, s.61.

<sup>392</sup> Resmi Gazete, “Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/08/20160803-33.htm>, 03 Ocak 2017.

<sup>393</sup> Resmi Gazete, “Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/08/20160803-33.htm>, 03 Ocak 2017.

peşin olarak verilmektedir. Ancak firmalardan banka garantörlüğü istenmektedir. Yeni Tebliğ'e eklenen 6306 Sayılı Kanun uyarınca talep olması ve Bakanlık tarafından yetki devri yapılması halinde Belediyelerin gayrimenkul sertifikası ihraç edebileceği maddesi bazı sıkıntılara yol açabilecektir. Eski Tebliğ'de garantör banka iken, şimdi Bakanlık ve Hazine Müsteşarlığı garantör olmuşlardır. Proje kapsamında sıkıntı çıkması halinde banka süreci idare edebilirken, Bakanlık ve Hazine Müsteşarlığı genel bütçeli kurum olmaları nedeniyle süreci tıkama ihtimali bulunmaktadır. Bunun nedeni, ihale süreçlerinin uzun sürmesidir. Bankanın garantör olduğu durumlarda daha etkin uygulamalar gerçekleşmektedir<sup>394</sup>.

Gayrimenkul sertifikalarına ilişkin yapılan düzenlemelerde, özel inşaat sektöründe yaşanan dalgalanmaların ve belirsizliklerin yatırımcılar aleyhine sonuçlar doğurmasının önlenmesi için bankacılık sisteminin ön plana alındığı görülmektedir. Gayrimenkul sertifikası sisteminin, Türkiye'de var olan konut üretim ve edinim koşullarını karşılamayan, aşırı kuralcı bir yapıya sahip olduğu düşünülmektedir. Ayrıca, inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmalar adına teşvik sağlamamaktadır. Tebliğ'in yürürlüğe girmiş olduğu tarihten bu yana gayrimenkul sertifikaları ilgi görmemiş ve uygulaması gerçekleşmemiştir<sup>395</sup>. Bu kapsamda yeni bir Tebliğ ile düzenlemeler yapılmıştır. Önümüzdeki süreç içerisinde Gayrimenkul Borsası'nın kurulması ile de Gayrimenkul Sertifikalarının kullanımının artacağı düşünülmektedir.

Kentsel dönüşüm amaçlı projelerde, anlaşma sağlanması durumunda, ilgili mevzuata göre hak sahibi sayılan kişilere ihraç edilecek olan gayrimenkul sertifikaları verilebilmektedir. Hak sahiplerine verilecek olan gayrimenkul sertifikalarının adet ve tutar miktarları belirlenirken, hak sahibinin taşınmazına ilişkin ilgili kurumların mevzuatındaki esaslara göre tespit edilen değerler baz alınmaktadır<sup>396</sup>.

Kentsel dönüşümde yapılması planlanan asıl amaç, öncelikli konut ihtiyacının karşılanmasıdır. Bu kapsamda yatırım amacının ikinci planda kalması daha uygun

---

<sup>394</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>395</sup> Köroğlu, a.g.e., s.33.

<sup>396</sup> Resmi Gazete, "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği", (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/08/20160803-33.htm>, 03 Ocak 2017.

olacaktır. Kentsel dönüşümün eski konut sahipleri için minimum ve hatta sıfır maliyetle yapılması sağlanmalıdır. Gayrimenkul sertifikaları uygulamalarının da bu doğrultuda gerçekleştirilmesi daha uygun olacaktır. Bu şekilde gayrimenkul sertifikalarının kullanılması yaygınlaştırılabilir ve gereken ilgiyi görmesi sağlanabilir<sup>397</sup>.

### 3.7.3. Gayrimenkul Borsası Modeli

19.07.2013 tarihli ve 28712 Sayılı Resmi Gazete’de Borsalar ve Piyasa İşleticilerinin Kuruluş, Faaliyet, Çalışma ve Denetim Esasları Hakkında Yönetmelik yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yönetmeliğin amacı, “sermaye piyasası araçlarının, kambiyo ve kıymetli madenler ile kıymetli taşların ve Kurulca uygun görülen diğer sözleşmelerin, belgelerin ve kıymetlerin işlem göreceği borsaların kuruluşuna, sermaye yapılarına, Kanun kapsamında yürütecekleri borsacılık faaliyetleri ile bu faaliyetlerin denetimine, faaliyetlerinin geçici ve sürekli olarak durdurulmasına ve piyasa işleticisine ilişkin ilke ve esasları düzenlemektir.” olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, borsa, “anonim şirket şeklinde kurulan, sermaye piyasası araçları, kambiyo ve kıymetli madenler ile kıymetli taşların ve Kurulca uygun görülen diğer sözleşmelerin, belgelerin ve kıymetlerin serbest rekabet şartları altında kolay ve güvenli bir şekilde alınıp satılabilmesini sağlamak ve oluşan fiyatları tespit ve ilan etmek üzere, kendisi veya piyasa işleticisi tarafından işletilen ve/veya yönetilen, alım-satım emirlerini sonuçlandıracak şekilde bir araya getiren veya bu emirlerin bir araya gelmesini kolaylaştıran, Kanuna uygun olarak yetkilendirilen ve düzenli faaliyet gösteren sistemleri ve pazar yerlerini,” açıklamaktadır<sup>398</sup>.

30 Aralık 2012 tarihinde 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili Kanun’un 138’inci maddesine göre

---

<sup>397</sup> Köroğlu, a.g.e., s.36.

<sup>398</sup> Borsa İstanbul A.Ş. Esas Sözleşmesi, (Çevrimiçi), <http://www.borsaistanbul.com/data/yonetmelikler/Borsalar-ve-Piyasa-Isleticilerinin-Kurulus-Faaliyet-Calisma-ve-Denetim-Esaslari-Hakkinda-Yonetmelik.pdf>, 05 Ocak 2017.

ise Borsa İstanbul A.Ş. kurulmuştur. Borsacılık faaliyetlerinin yapılması amacıyla Kanun'un yürürlüğe girmiş olduğu tarihten itibaren faaliyet göstermektedir<sup>399</sup>.

Gayrimenkul borsasının kurulmasının en önemli amacı, Türkiye emlak piyasasının menkulleştirilmesidir. Bu kapsamda Borsa İstanbul'dan farklı yeni bir borsa kurulması hedeflenmektedir<sup>400</sup>.

Gayrimenkul borsasının kurulması ile gayrimenkul piyasasına uluslararası yatırımların çekilmesinin sağlanması ve kentsel dönüşümün finansmanına katkısının oluşturulması amaçlanmaktadır. Ayrıca, söz konusu borsanın oluşturulmasından sonra kısa zamanda Borsa İstanbul'un varlık hacmine ulaştırılması da hedeflenmektedir. Ayrı bir borsanın oluşturulmasının nedeni ise, Borsa İstanbul'un Türkiye'nin ekonomik yapısı çerçevesinde halka yeni şirket açılımları ve yönetilen menkul değer açısından yoğunluk yaşamakta olmasıdır<sup>401</sup>.

Gayrimenkul borsasının ekonomiye katkıları;

- Gayrimenkul piyasasına uluslararası yatırım akışını hızlandırmak,
- Kentsel dönüşümün finansmanına katkıda bulunmak,
- Gayrimenkul yatırımı konusunda alternatif finansman araçları sunmak,
- Türkiye'nin gayrimenkul piyasasının sermayesinin dönüşümünü hızlandırmak,
- Uluslararası yatırım fonlarının ülkemize gelmesini sağlamak,
- Emlak piyasasındaki risklerin yayılmasının sağlanarak, yatırımcıların mağdur olmalarını önlemek,

olarak sıralanmaktadır<sup>402</sup>.

---

<sup>399</sup> Borsa İstanbul A.Ş. Esas Sözleşmesi, (Çevrimiçi), <http://www.borsaistanbul.com/data/yonetmelikler/Borsalar-ve-Piyasa-Isleticilerinin-Kurulus-Faaliyet-Calisma-ve-Denetim-Esasleri-Hakkinda-Yonetmelik.pdf>, 05 Ocak 2017.

<sup>400</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>401</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

<sup>402</sup> Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

### 3.8. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları ve Etkileri

1950 yıllarından sonra, hızlı bir şekilde ve denetimden yoksun olarak kentleşme ve yapılaşma süreci gerçekleşmiştir. Türkiye'nin bir afet ülkesi olduğu göz önünde bulundurulduğunda, hızlı kentleşme süreci ile kentlerin doğal afetlere karşı dirençsiz ve sağlıksız bir hale gelmesine neden olmuştur. Kırsal alanlardan kentlere olan hızlı göç nedeniyle, kentlerin nüfusları da hızlı bir şekilde artmıştır. Artan nüfusun barınma sorunlarının çözülmesi noktasında gereken önlemler alınmamış, güvenli, sağlıklı ve altyapısı tamamlanmamış kentler oluşmaya başlamıştır. Bu süreçte, kentlerin gelişimi akışına bırakılmış, plansız, projersiz yapılaşma nedeniyle de doğal, tarihi, kültürel çevre de zarar görmüştür.

Dünyanın birçok ülkesinde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Söz konusu kentsel dönüşüm projelerinin ortak noktası sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentin oluşturulmasını amaçlamalarıdır. Gelişmiş olan ülkelerde yapılan kentsel dönüşüm projelerinde yaşanabilir mekanlar tasarlanırken aynı zamanda “marka kent” oluşturmak da hedeflenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler de ise kentsel dönüşüm projeleri göç, imar sorunu, yoksulluk ve suç oranlarının azalması amaçlarıyla gerçekleştirilmektedir<sup>403</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi ile kentin bütününe etki edilebilmektedir. Aynı zamanda kentte yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği de değişerek dönüşüme katılmaktadır. Tüm bu nedenlerle kentsel dönüşüm uygulamaları birçok disiplini içermelidir. Bu disiplinlerden en önemlileri sosyologlar, ekonomistler, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları, çevre mühendisleri olarak sayılmaktadır<sup>404</sup>.

### 3.9. Araştırma Çalışması

İnşaat sektörüne yönelik yapılan çalışmalarda birçok anket çalışması yapılmıştır. Ancak bu anket çalışmaları, kentsel dönüşümün sosyolojik yönüne

---

<sup>403</sup> Korkmaz, a.g.e., s.138.

<sup>404</sup> Ertaş, a.g.e., s.3.

değınmekte, finansman boyutu kapsam dışı bırakılmaktadır. Tez çalışmasında, hem bireylerin hem de firmaların kentsel dönüşüme bakış açısının neler olduğu araştırılırken, aynı zamanda finansman boyutu da soruların içeriğine dahil edilmiştir. Böylelikle, hem kentsel dönüşümün genel değerlendirmeleri hem de kamuoyundaki finansman algısı ölçülmüş olacaktır. Aynı zamanda bireylerin ve firmaların kentsel dönüşümün finansmanı boyutundaki görüşleri de değerlendirilmiş olacaktır. Bu kapsamda, yapılan anket çalışması ve sonuçları kentsel dönüşüm çalışmalarının daha önce hiç değerlenmemiş bir yönünü ortaya koyacaktır.

### **3.9.1. Araştırmanın Amacı ve nemi**

Sosyal bilimler için oluşturulan araştırma konularında hipotezler oluşturularak istatistiki analizler yapılmaktadır. Bu kapsamda hipotezler, araştırma konusuyla ilgili olarak öne sürülen, doğruluğu veya yanlışlığı henüz test edilmemiş, ancak doğruluğu olduğu düşünülen bir önerme olarak nitelendirilmektedir<sup>405</sup>.

Araştırmalarda temel amaç, araştırmanın ilgi alanına giren birimler topluluğu ya da araştırmanın amacına uygun olarak belirlenen ve belirli bir ortak özelliğe sahip olan birimler topluluğunun özelliklerinin ortaya çıkartılmasıdır<sup>406</sup>.

Bu çalışmada, bireylerin ve inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların kentsel dönüşüme bakış açıları araştırılarak, yaşanan sorunlar ve çözüm önerilerinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

### **3.9.2. Araştırmanın Yöntemi, Kapsamı ve Modeli**

Inşaat sektöründe kentsel dönüşümün araştırılması için veri toplama yöntemi olarak anket çalışması yapılmıştır. Anket, katılımcıların daha önceden belirlenmiş bir sıralamada ve yapıda hazırlanan sorulara cevap verilmesi sonucunda oluşan veri olarak

---

<sup>405</sup> Halil Seyidoğlu, **Bilimsel Araştırma ve Yazma El Kitabı**, Genişletilmiş 6. Bsk., İstanbul, Güzem Yayınları, 1995 , s.11.

<sup>406</sup> zkan nver, Hamza Gamgam, Bülent Altunkaynak, **Temel İstatistik Yöntemleri**, Gözden geçirilmiş ve genişletilmiş 6. bsk., Ankara, Seçkin Yayınları, 2011, s.14.

tanımlanmaktadır<sup>407</sup>. Bu kapsamda, “Bireylerin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” ve “İnşaat Şirketlerinin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” olmak üzere 2 adet anket formu hazırlanmıştır. Anket formunun hazırlanması sürecinde literatür taraması yapılarak, inşaat sektöründe faaliyet gösteren firma sahipleri ve sivil toplum kuruluşları üst düzey yöneticileri ile istişareler yapılmıştır. Ayrıca, hazırlanan taslak anket formları, tez danışmanı tarafından değerlendirilmiş ve önerileri de ankete dahil edilmiştir.

Konu bağlamında İstanbul ilinde faaliyet gösteren inşaat firmaları araştırılmıştır. Söz konusu inşaat firmalarından kaçının kentsel dönüşümle ilgilendiği, tez konusunun oluşturulduğu 2013 yılında faks yoluyla firmalara sorulmuş olup, 50 firmadan yanıt alınmıştır.

“Bireylerin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” ve “İnşaat Şirketlerinin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” anket formları Ek-1’de sunulmaktadır. Ek-1’de de görüleceği üzere, “Bireylerin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” anketi 24 sorudan oluşmaktadır. “İnşaat Şirketlerinin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” anketi ise 19 sorudan oluşmaktadır. “Bireylerin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” anket formuna 311 kişi cevap vermiştir. “İnşaat Şirketlerinin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” anket formuna ise 101 firma yanıt vermiştir.

Araştırmada veri toplama aracı olarak anket uygulamasından yararlanılarak, hem firmalara hem de bireylere dijital anket e-posta yoluyla iletilmiştir. Firmalara yönelik uygulanan anket, inşaat firmalarının genel itibarıyla işletme sahipleri tarafından yönetilmeleri nedeniyle, anketin hedef kitlesini işletme sahipleri ya da yönetim kurulu başkanları oluşturmaktadır.

Araştırmanın verilerine, 29.03.2016 – 27.09.2016 tarihleri arasında kişisel e-posta hesabı kullanılarak, firmaların ve bireylerin elde edilen e-posta bilgilerine gönderilerek, alınan cevaplar neticesinde ulaşılmıştır.

---

<sup>407</sup> Remiz Altunışık v.d., **Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri SPSS Uygulamalı**, Adapazarı, Sakarya Kitabevi, 2001, s.82.

İstatistiksel veri için kullanılan betimleyici istatistikler frekans dağılımları ve grafiklerdir. Araştırmada kullanılan verilerden uygun olanlar için öncelikle frekans dağılımları incelenmiş, sonrasında grafiklerle açıklayıcı gösterimlerde bulunulmuştur. Ayrıca anket sonuçlarına faktör analizi uygulaması yapılmıştır.

İstatistiksel veri için kullanılan betimleyici istatistiklerden biri olan frekans dağılımları bir ya da birden fazla değişkeni göstermek için oluşturulmaktadır. Bir değişken bulunması halinde ve bu değişken niteliksel özellikler taşıyorsa frekans dağılımı, bu değişkenin her bir değerinin gözlenme sayısının belirlenip sonuçlarının bir tablo şeklinde analizine dayanmaktadır. İlgili değişkenin aldığı değer sayısı fazla ise bu durumda değer aralığı sınıflar adı altında alt aralıklara bölünmektedir. Bu sınıflara düşen gözlem sayıları belirlenerek frekans dağılımı oluşturulmaktadır. Birden fazla değişken için oluşturulan frekans dağılımlarına 2 boyutlu frekans dağılımı veya çapraz tablo denilmektedir<sup>408</sup>. Yapılan araştırma için yalnızca frekans dağılımları uygulaması yapılarak, ortaya çıkan sonuçlar grafikler halinde gösterilmiştir. Ayrıca, frekans dağılımları tabloları analiz kısmında yorumlanmış olup, tablolar ek bölümünde yer almaktadır. Çapraz tablolar kullanılmamıştır.

İstatistiksel veri için kullanılan betimleyici istatistiklerden bir diğeri de grafiklerdir. Grafikler, verileri özetlerken kullanılmaktadır. Görsel bir biçimde verilerin analizine dayanmaktadır<sup>409</sup>. Araştırma çalışmasında grafiklerden, histogram, daire ve çubuk grafikleri kullanılmıştır.

Anket formlarında soruların ölçeği için “En az” ile “En çok” arasında 5 seçenekli cevap dereceleri olan “Likert” ölçeği kullanılmıştır. Likert tipi soruların içerdiği seçenekler, araştırılması yapılan konu hakkında tutum veya görüş içeren bir ifade ve ifadeye katılım düzeyini belirtmektedir. Bu nedenle, Likert tipi sorularda iki aşırı uç arasında yer alan birden çok seçenek sunularak katılım düzeyi belirlenmektedir. Analizin yapılması sürecinde bu seçenekler derecelerine göre birer sayısal değer verilerek kodlanmaktadır. Bu şekilde nitel veri, nicel veriye

---

<sup>408</sup> Ünver, vd., **a.g.e.**, s.19-22.

<sup>409</sup> **A.e.**, s.22-27.

dönüştürülmektedir<sup>410</sup>. Söz konusu ölçek, yapılan anket çalışmasında Tablo 3-3’de gösterildiği şekilde kodlanmıştır.

**Tablo 3-3 : Araştırma Sorularının Ölçeği**

En az	Az	Orta	Çok	En çok
1	2	3	4	5

Araştırma sorularında genel eğilim belirlenmeye çalışılmıştır. Bu nedenle tuzak sorular bulunmamaktadır. Ayrıca, anket sorularında evet-hayır-fikrim yok gibi ve birden fazla seçeneğin belirlenebileceği sorular da bulunmaktadır. Cevapları şıklar haline getirilmiş soruların yanı sıra, sektörde yaşanan sorunları daha açık bir şekilde tespit etmek amacıyla, yapılandırılmamış, yani açık uçlu sorular da bulunmaktadır.

“Bireylerin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” ve “İnşaat Şirketlerinin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” anketleri uygulandıktan sonra elde edilen veriler SPSS programında analiz edilmiştir. SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) olarak adlandırılan bir bilgisayar yazılımı ile anket verileri analiz edilmiştir. Araştırmanın neticesinde elde edilen veriler elektronik ortamda düzenlenerek, IBM SPSS Statistics 20 istatistik paket programıyla analiz edilmiştir.

“Bireylerin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” anket formunda tüm sorular zorunlu olarak uygulandığından, yanıt verilmeyen soru bulunmamaktadır. “İnşaat Şirketlerinin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı” anket formunda ise cevap verilmeyen birkaç soru bulunmaktadır. Ancak SPSS programına giriş yapılırken bu soruların sonuçları etkilemesi önlenmiştir.

### **3.9.3. Verilerin Elde Edilmesi ve Analiz Yöntemi**

Belirli amaçlar için veri toplama, toplanan bu verileri ayrıştırma, çözümleme ve yorumlama amacıyla geliştirilen istatistik biliminin amaçları, betimsel ve analitik olmak üzere 2 şekilde incelenmektedir. Betimsel amaçlı istatistik, ilgili değişken

<sup>410</sup> İbrahim Turan, Ümit Şimşek, Hasan Aslan, “Eğitim Araştırmalarında Likert Ölçeği ve Likert-Tipi Soruların Kullanımı ve Analizi”, *Sakarya Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi*, 2015 (30), s.188.

bakımından bir olaya ilişkin verileri toplamak, değerlendirmek ve tablo ve grafikler aracılığıyla sunmak için kullanılmaktadır. Analitik istatistik ise, olasılık kuramına göre, bir kitleden rastgele seçilen örnek ya da örneklerden elde edilen bilgilerin kullanılması yoluyla kitlenin parametrelerinin tahmin edilmesini ve kitle parametrelerine ilişkin varsayımların doğruluğunu araştırmaktadır<sup>411</sup>. Tez çalışmasının analizinde, betimsel amaçlı istatistik yoluyla analiz yapılmaktadır.

Sosyal bilimlerde araştırmacılar tarafından yaygın olarak faktör analizi kullanılmaktadır. Bunun en önemli nedeni, faktör analizinin çok değişkenli istatistiksel analizden biri olmasıdır. Faktör analizinin yapılmasındaki en önemli amaç ise, çok fazla sayıda sürekli değişkenden boyut indirgenmesi yoluyla az sayıda faktörler elde edilmesidir<sup>412</sup>.

### **3.9.3.1. Faktör Analizi**

Faktör analizi, birbirleriyle ilişkili olan değişkenleri birleştirerek az sayıda bağımsız değişken kümeleri elde etmek amacıyla kullanılan bir tekniktir. Birden fazla değişkenin birkaç kümeye ya da boyuta indirilmesi olarak da nitelendirilebilir. Bu kümelere veya boyutlardan her birine faktör adı verilmektedir.

Faktör analizi, değişkenler arasındaki karşılıklı ilişkileri incelemektedir. Bu şekilde, değişkenlerin daha anlamlı ve özetlenmiş bir şekilde oluşturulmasını sağlamaktadır. Analiz edilecek olan veri grubundaki ilişkilerin ortak hangi faktörler içinde tanımlanacağı hakkında basit açıklamalarda bulunmaktadır<sup>413</sup>. Faktör analizinde amaçlanan değişken sayısının azaltılması ve değişkenler arasındaki ilişkilerin ortaya çıkartılmasıdır. Bunun sonucunda ise değişkenler sınıflandırılmaktadır.

---

<sup>411</sup> Mustafa Köseoğlu, Rahmi Yamak, **Uygulamalı İstatistik**, 2. bsk., Trabzon, Derya Kitabevi, 2004, s.1.

<sup>412</sup> Mehmet Mert, **SPSS, STATA Yatay Kesit Veri Analizi Bilgisayar Uygulamaları**, Ankara, Detay Yayınları, 2016, s.113.

<sup>413</sup> Nuran Bayram, **Sosyal Bilimlerde SPSS ile Veri Analizi**, 5.bsk., Ezgi Kitabevi, 2015, s.199.

Değişkenler arasındaki korelasyon matrisinin birim matristen farklı olması durumu, faktör analizinin en temel varsayımı sayılmaktadır. Eğer korelasyon matrisi birim matris ise boyutlar indirgenememekte ve faktörler elde edilememektedir. Yani, ilgilenilen değişkenler arasında hiçbir şekilde anlamlı korelasyonlar bulunmamaktadır. Bu nedenle, korelasyon matrisinin birim matrise olan eşitliği ölçülmelidir. Söz konusu sıfır hipotezi Bartlett küresellik testi ile test edilmektedir. Hipotezin reddedilmesi verilerin faktör analizi yapılmasına uygundur anlamına gelmektedir<sup>414</sup>.

Verilerin faktör analizine uygunluğunu ölçmek için kullanılan bir diğer istatistik de Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) istatistiğidir. Değişkenler arasındaki korelasyon katsayılarının kısmi korelasyon katsayılarına oranlanması sonucunda elde edilmektedir. 0 ve 1 sayılarının aralığında yer almaktadır. KMO değeri 1'e yakınsa verilerin faktör analizi için uygun olduğu anlamına gelmektedir. 0,5'in altında olan KMO değeri ise verilerin faktör analizine uygun olmadığı anlamına gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Bartlett küresellik testi ve KMO değerinin sonuçlarının incelenmesi ve verilerin faktör analizine uygun olup olmadığı değerlendirilmesi yapılmalıdır<sup>415</sup>.

Faktör analizinde 4 adet temel aşama bulunmaktadır. Bu aşamalar;

- **Veri setinin faktör analizine uygunluğunun saptanması aşaması :** Veri setinin faktör analizine uygunluğunun saptanması da 3 aşamada gerçekleştirilmektedir. Bu aşamalar, korelasyon matrisinin oluşturulması, Bartlett testinin yapılması ve Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) testinin yapılmasıdır.
- **Faktörlerin elde edilmesi aşaması :** Faktörlerin elde edilmesi aşamasında, değişkenler arasındaki ilişkilerin temsil edilmesinde en yüksek dereceye sahip olan az sayıda faktörün bulunması hedeflenmektedir.
- **Faktörlerin rotasyonu aşaması :** Faktörlerin rotasyonu aşamasında, isimlendirilebilir ve yorumlanabilir faktörlerin elde edilmesi hedeflenmektedir.
- **Faktörlerin isimlendirilmesi aşaması :** Faktörlerin isimlendirilmesi aşamasında, ilgili bilgiler SPSS çıktıları ile yorumlanmaktadır.

---

<sup>414</sup> Mert, a.g.e., s.113.

<sup>415</sup> A.e., s.113.

olarak sıralanmaktadır<sup>416</sup>.

Communality (ortak varyans) bir değişkenin analizi yapılırken, o değişkenin analizde yer alan diğer değişkenlerle ortak olarak paylaştığı varyans miktarları anlamına gelmektedir. Faktör analizinde düşük varyansa sahip olan değişkenler analizden çıkarılabilmektedir. Örneğin 0,30 değerinin altında olan değişkenler analizden çıkartılarak, faktör analizi yeniden yapılabilmektedir. Bu şekilde hem KMO değeri hem de açıklanan varyans analizinin değerleri daha yüksek bir değere sahip olabilecektir<sup>417</sup>.

Faktör sayısının belirlenmesinde kullanılabilecek bir diğer yöntem “Faktör Analizi Çizgi Grafiği” yöntemidir. Grafikte dikey eksen özdeğer miktarlarını, yatay eksen ise faktörleri göstermektedir. Grafik, faktörlerin özdeğerleriyle eşleştirilmesi ile oluşturulan noktaların birleştirilmesi sonucunda elde edilmektedir<sup>418</sup>. Faktör analizinde kullanılan bu yöntemde iki nokta arası bir faktörü ifade etmektedir. Faktör Analizi Çizgi Grafiği’nde eğimin düzleşerek devam ettiği noktanın bulunmasından sonra kaç faktör olduğu sayılmaktadır.

Özdeğer, her bir faktörün faktör yüklerinin kareleri toplamıdır. Her bir faktör tarafından açıklanan varyansın oranının hesaplanmasında ve faktör sayısının kararının verilmesinde kullanılan bir katsayıdır. Faktör analizinde, genel olarak özdeğeri 1 ve daha büyük olan faktörler değerlendirilmektedir. Bu değer belirlenmesinin nedeni, bir faktörün en azından varyansı 1.00 olan değişkenlerden biri ile eşdeğere sahip olmasının gerektiğidir. Özdeğerlerin toplamının değişken sayısına eşit olduğu bilinmektedir. Bu kapsamda, bir faktörün açıkladığı varyans değeri, faktörün özdeğerinin değişken sayısına bölünmesi sonucunda elde edilen değere eşit olacaktır<sup>419</sup>.

Rotasyon (döndürme) işleminin amacı yorumlanabilen ve anlamlı

---

<sup>416</sup> Şeref Kalaycı, **SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri**, 7. bsk., Ankara, Asil Yayınevi, 2016, s.321,323.

<sup>417</sup> **A.e.**, s.329.

<sup>418</sup> Şener Büyüköztürk, “Faktör Analizi: Temel Kavramlar ve Ölçek Geliştirmede Kullanımı”, **Kuram ve Uygulamada Eğitim Yönetimi**, sayı:32, Güz 2002, s.479.

<sup>419</sup> Büyüköztürk, “Faktör Analizi: Temel Kavramlar ve Ölçek Geliştirmede Kullanımı”, s.479.

değişkenlerin elde edilmesidir. Rotated Component Matrix (Döndürülmüş Faktör Matrisi) faktör analizinin nihai sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu matriste orijinal değişkenler ve onun faktörü arasındaki korelasyonlar yansıtılmaktadır. Bir değişkenin mutlak değer olarak büyük ağırlığa sahip olduğu hangi faktör ise, o değişken o faktör ile alakalıdır anlamına gelmektedir<sup>420</sup>.

Özdeğer İstatistiğine Bağlı Faktör Sayısı ve Açıklanan Varyans Yüzdesi (Total Variance Explained) tablosu, araştırma sorularının kaç boyuttan oluşmakta olduğunu belirlemektedir. Bu tabloda ilk sütunda yer alan Component (Bileşen), ölçekte yer alan ve faktör analizini ilgilendiren soruları yansıtmaktadır. İkinci sütunda ise Initial Eigen Values (başlangıç özdeğerleri) bulunmaktadır. Initial eigen values altında yer alan Total (toplam) sütununda '1'den büyük olan özdeğerlerin sayısı bulunmaktadır. Bu sayılar, ölçekte kullanılan değerlerin kaç adet boyuttan oluştuğunu belirtmektedir. Ayrıca Rotation Sums of Squared Loadings (Dönüştürülmüş kareli ağırlıklar toplamı) altında ikinci sütunda ilgili faktörün varyansın yüzde kaçını açıkladığını gösteren % of Variance (Açıklanan Varyans %) bulunmaktadır. Açıklanan varyans yüzdelerinin birikimli değeri de son sütunda yer alan Cumulative % (Birikimli %) vermektedir. Bu sütunun en son satırında yer alan değer, araştırmacının elde ettiği alt boyutlarla incelediği konunun varyansının yüzde kaçını açıkladığını göstermektedir.

#### **3.9.4. Ampirik Analiz Sonuçları**

Bu bölümde araştırma kapsamında bireylerin ve firmaların kentsel dönüşüme bakış açısı ile ilgili faktörlerin ölçülmesi ve değerlendirilmesi amacıyla oluşturulan ampirik analizin sonuçlarına değinilmektedir. Bu kapsamda, bireylerin kentsel dönüşüme bakış açısı ile firmaların kentsel dönüşüme bakış açısı anketlerinin verilerinin analizi ayrı bir bölüm olarak incelenmektedir.

---

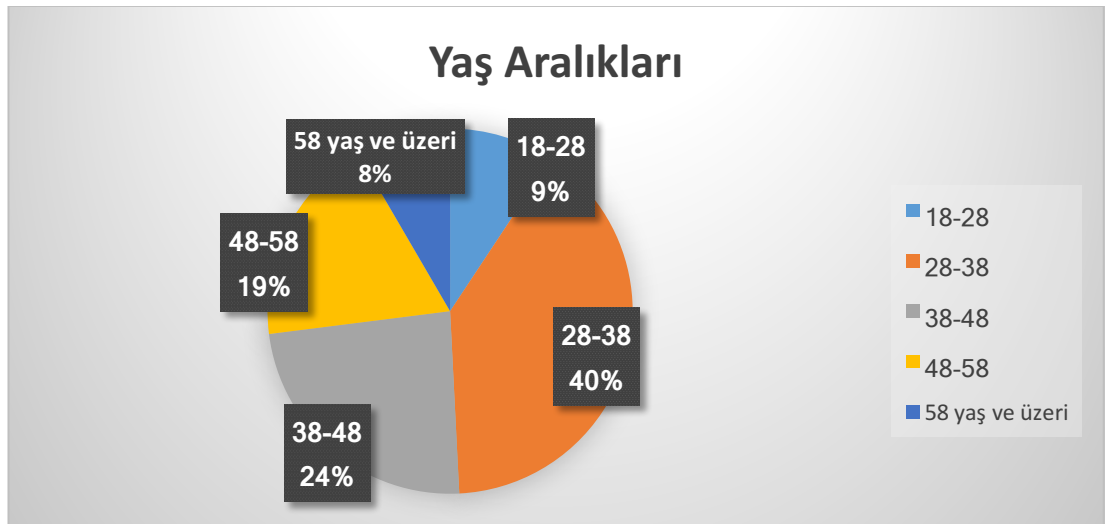
<sup>420</sup> Kalaycı, a.g.e., s.330.

### 3.9.4.1. Bireylerin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı Anketinin Verilerinin Analizi

Anket formunu doldurması talep edilen kişilerin isimlerinin bildirilmesi talep edilmiştir. Ancak, bireylerden isimlerini vermek istemeyenler için doldurma zorunluluğu bulunmamaktadır. Ayrıca, anketin giriş bölümünde bireylerin isimlerinin kullanılmayacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda, bu soruya 138 kişi yanıt vermiştir.

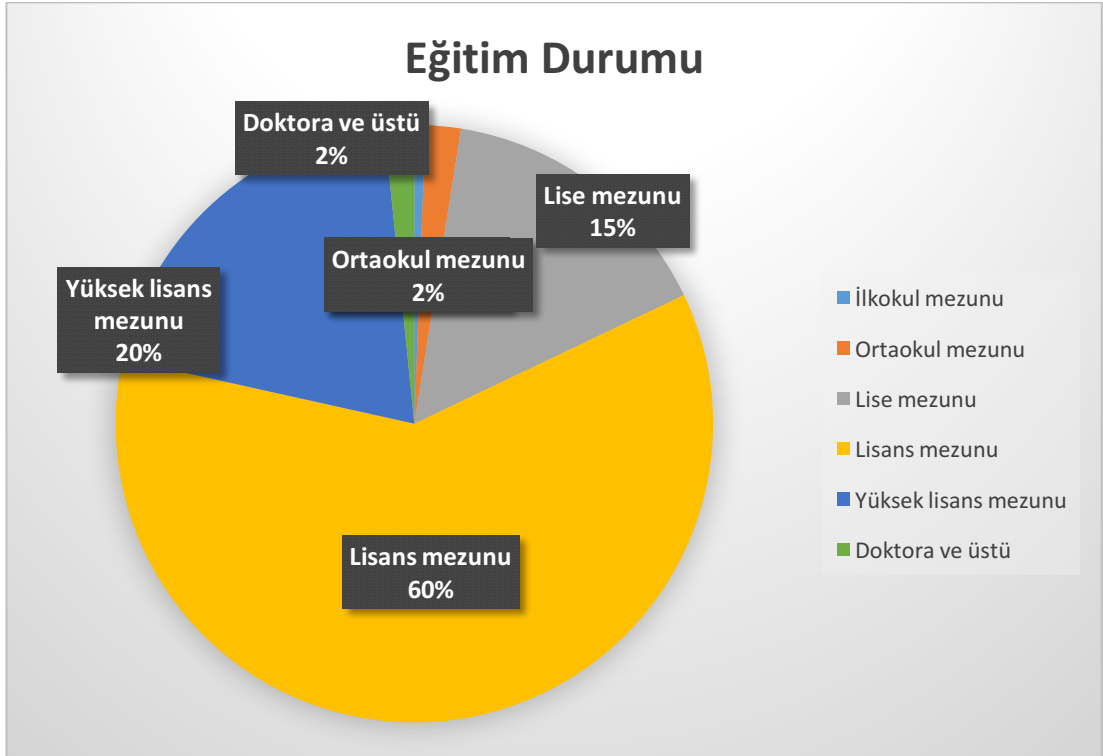
Katılımcıların demografik bilgilerinin öğrenilmesi amacıyla sorulan 1'inci anket sorusunda ise "katılımcıların yaş aralıkları"nın belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-23'de sunulmaktadır. Şekil 1'de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren yaş grubunun 124 kişiyle (%39,9), 28-38 yaş grubudur. İkinci olarak 74 kişiyle (%23,8), 38-48 yaş grubu gelmektedir. 58 kişiyle 38-48 yaş gurubunun bulunduğu görülmektedir. 18-28 yaş grubunun katılımcı sayısı %9,3 oranıyla 29 kişidir. Ankete en az yanıt veren yaş grubunun ise 26 kişiyle (%8,4), 58 yaş ve üzeri olduğu görülmektedir.

Şekil 1 : Katılımcıların Yaş Aralıkları



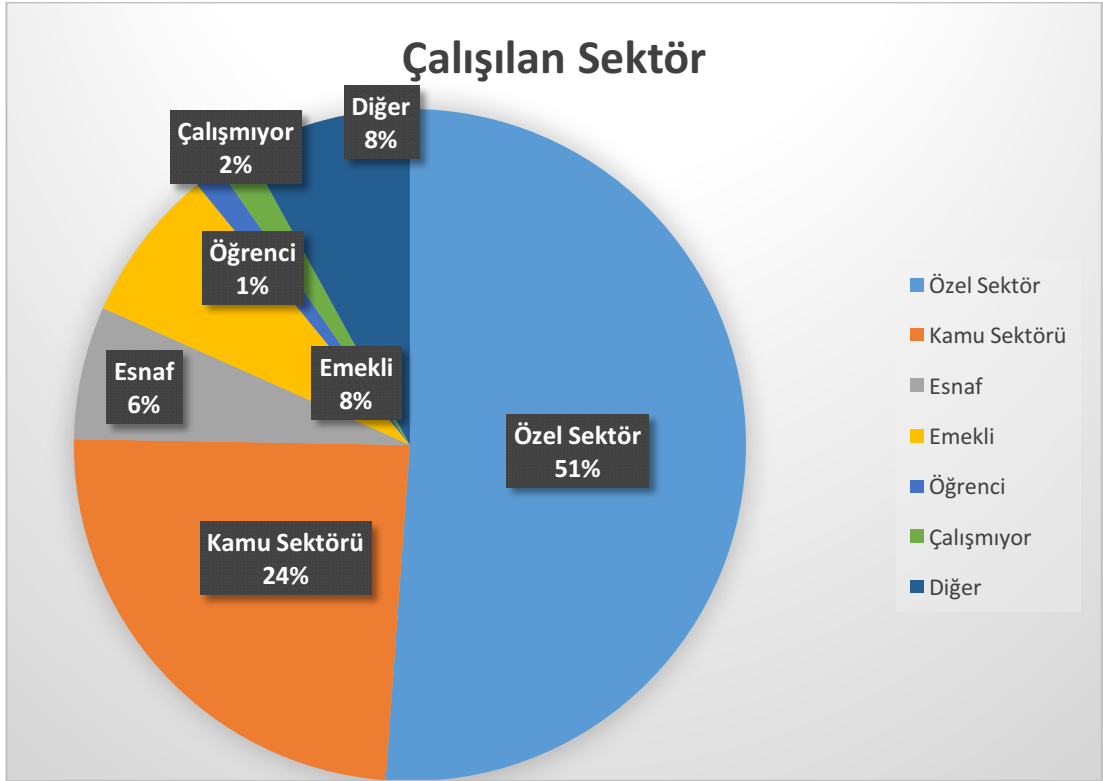
Katılımcıların demografik bilgilerinin öğrenilmesi amacıyla sorulan 2'nci anket sorusunda ise "katılımcıların eğitim durumu" nun belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-24'de sunulmaktadır. Şekil 2'de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin eğitim durumunun 188 kişiyle (%60,5), 28-38 lisans mezunu olduğu anlaşılmaktadır. İkinci olarak 62 kişiyle (%19,9) yüksek lisans mezunu kişiler gelmektedir. Lise mezunu olanlar ise %15,4 oranıyla 48 kişidir. Ortaokul mezunu %1,9 oranıyla 6 kişi bulunmaktadır. %1,6 oranıyla 5 kişi doktora ve üstü eğitime sahiptir. Ankete en az yanıt veren kişilerin eğitim durumunun ise 2 kişiyle (%0,6), ilkokul mezunu olduğu görülmektedir.

**Şekil 2 : Katılımcıların Eğitim Durumu**



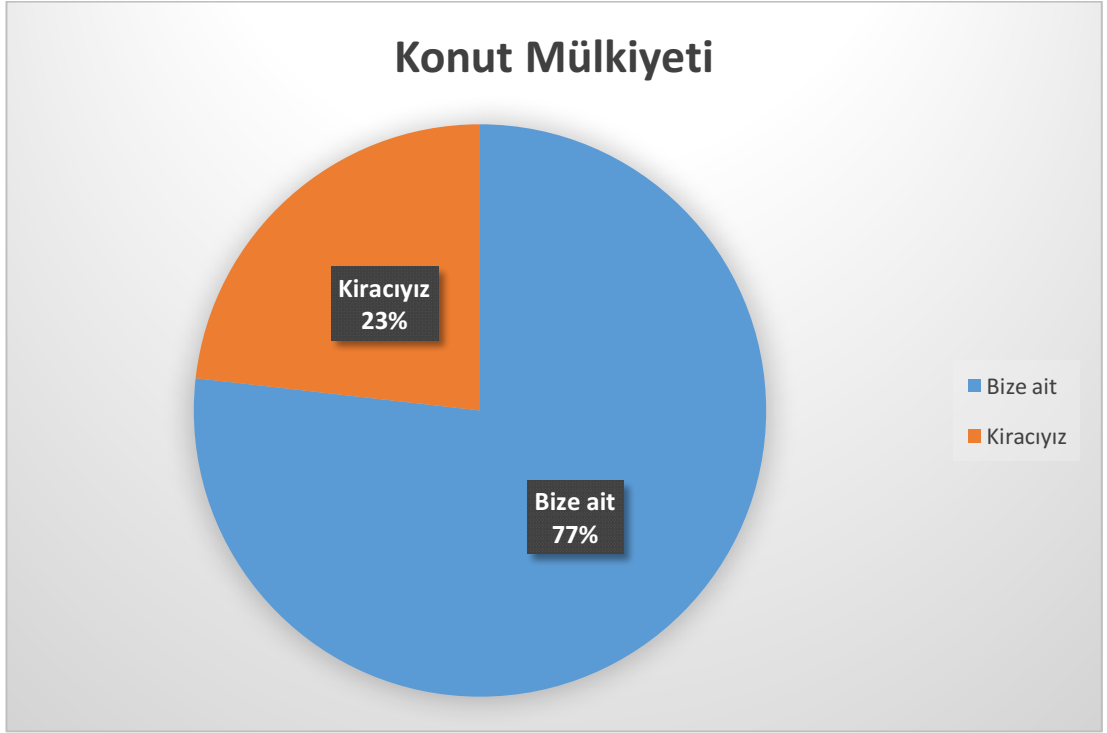
Katılımcıların demografik bilgilerinin öğrenilmesi amacıyla sorulan 3'üncü anket sorusunda ise "katılımcıların çalıştıkları sektörler" in belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-25'de sunulmaktadır. Şekil 3'de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin çalıştığı sektörlerin başında, 159 kişiyle (%51,1), özel sektör geldiği anlaşılmaktadır. İkinci olarak 75 kişiyle (%24,1) kamu sektörü gelmektedir. Emekli olanlar %7,4 oranıyla 23 kişidir. Esnaf olanlar %6,4 oranıyla 20 kişidir. 5 kişi %1,6 oranıyla çalışmadıklarını belirtmişlerdir. Ankete en az yanıt veren kişilerin çalıştığı sektörün ise 4 kişiyle (%1,3), öğrenci olduğu görülmektedir.

**Şekil 3 : Katılımcıların Çalıştıkları Sektörler**



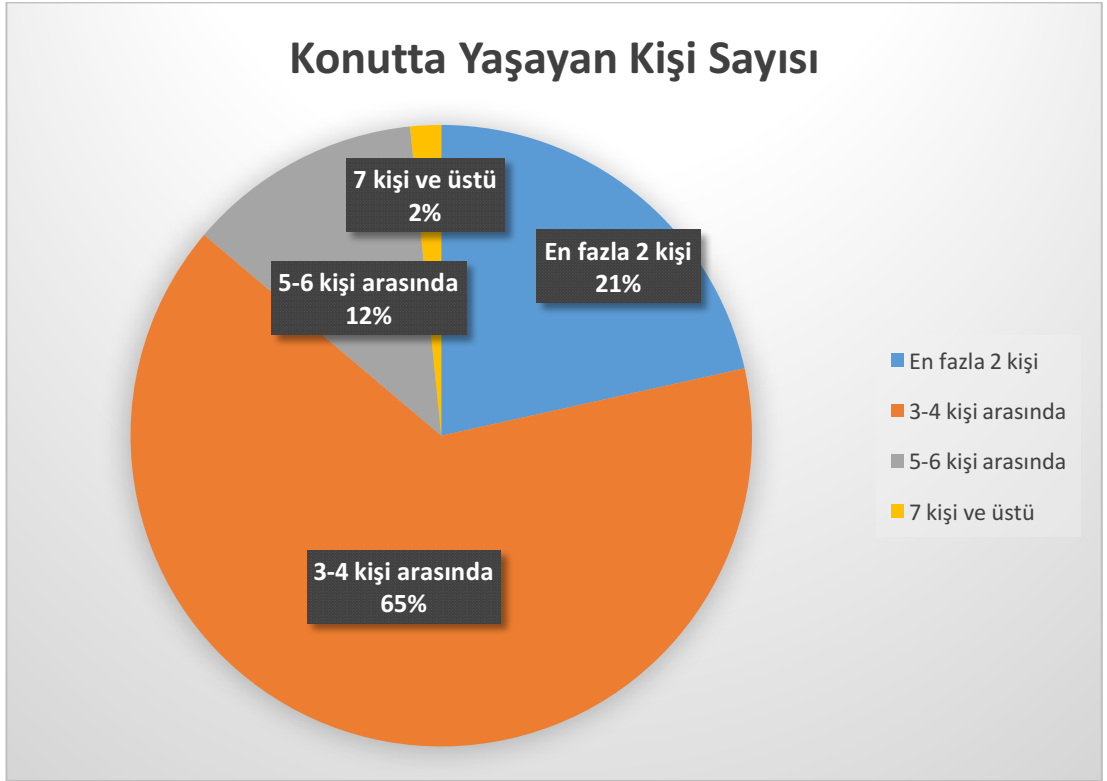
Katılımcıların demografik bilgilerinin öğrenilmesi amacıyla sorulan 4'üncü anket sorusunda ise "katılımcıların konutlarının mülkiyeti"nin belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-26'da sunulmaktadır. Şekil 4'te görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin konutlarının mülkiyetlerinin 239 kişiyle (%76,8), kendilerine ait olduğu anlaşılmaktadır. Ankete en az yanıt veren kişilerin konutlarının mülkiyetlerinin ise 72 kişiyle (%23,2), kiracı olduğu görülmektedir.

**Şekil 4 : Oturmakta Olunan Konutun Mülkiyeti**



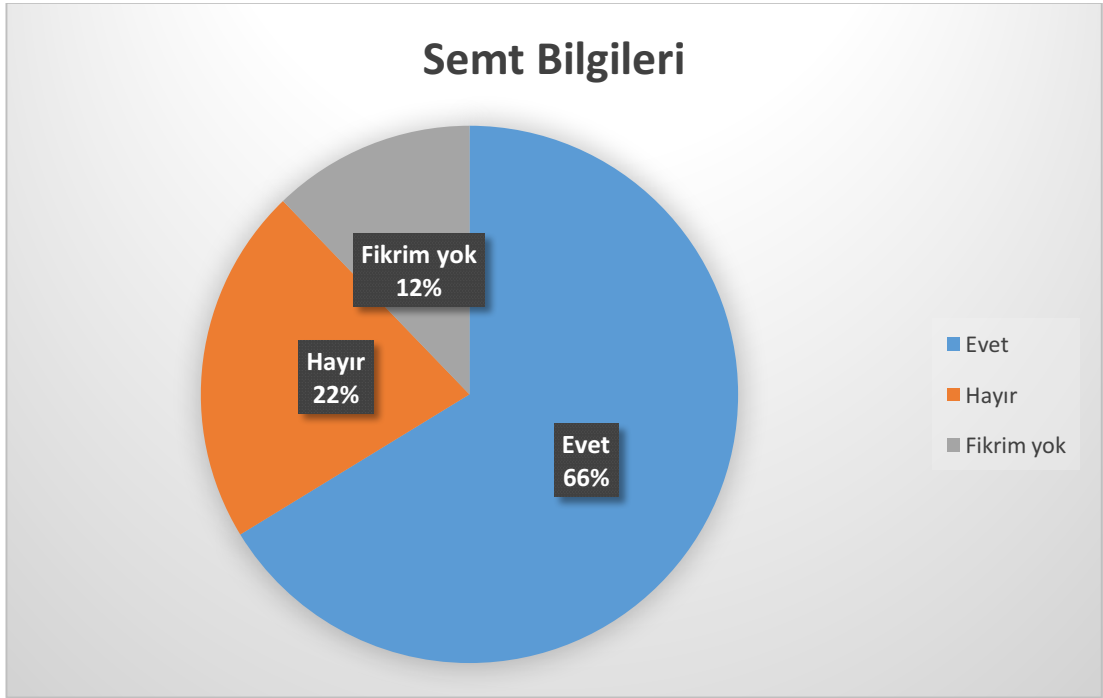
Katılımcıların demografik bilgilerinin öğrenilmesi amacıyla sorulan 5'inci anket sorusunda ise "katılımcıların konutlarında yaşayan kişi sayısı"nın belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-27'de sunulmaktadır. Şekil 5'te görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin konutlarında yaşayan kişilerin sayısı 201 kişiyle (%64,6), 3-4 kişi aralığında olduğu anlaşılmaktadır. İkinci olarak 67 kişiyle (%21,5), en fazla 2 kişi olduğu anlaşılmaktadır. 38 kişi %12,2 oranıyla 5-6 kişi arasında yaşadıklarını belirtmişlerdir. Ankete en az yanıt veren kişilerin konutlarında yaşayan kişi sayısı ise 5 kişiyle (%1,6), 7 kişi ve üstü olduğu görülmektedir.

**Şekil 5 : Konutlarda Yaşayan Kişi Sayısı**



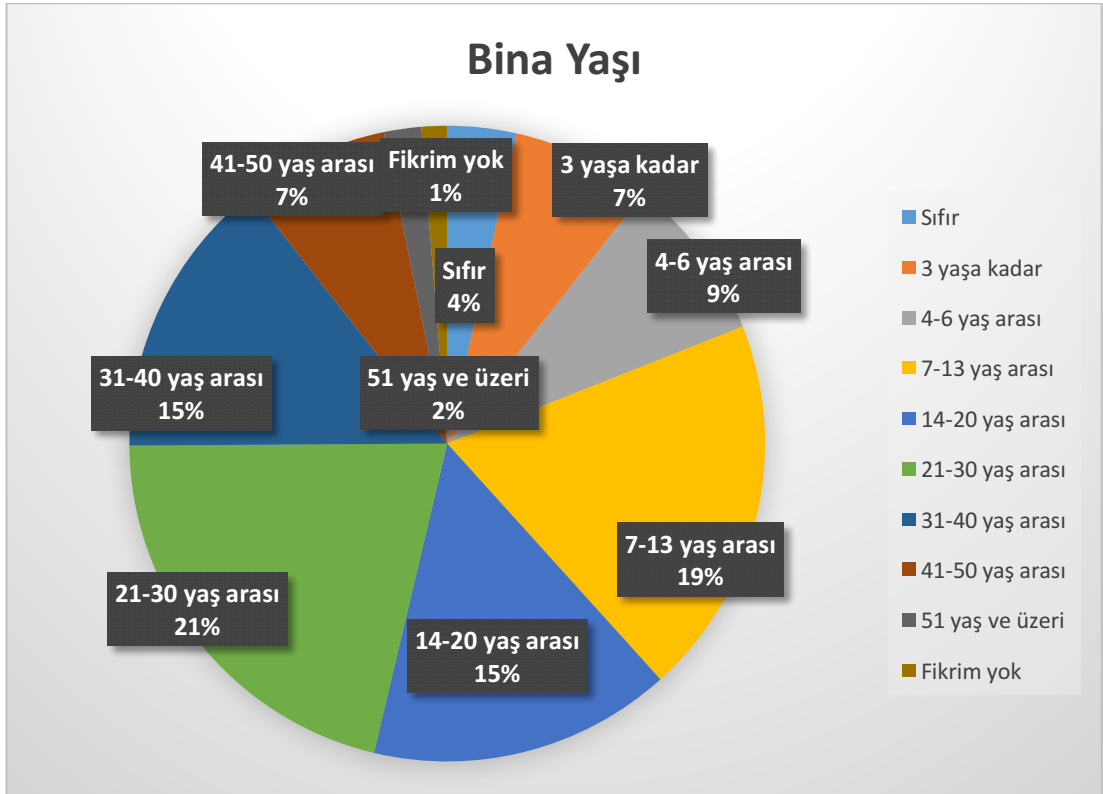
Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 6'ncı anket sorusunda ise “katılımcıların ikamet ettikleri semtin kentsel dönüşüm kapsamına alınıp alınmadığı bilip bilmedikleri”nin belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-28’de sunulmaktadır. Şekil 6’da görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin 206 kişiyle (%66,2), bu bilgiye sahip olduğu anlaşılmaktadır. İkinci olarak, 67 kişiyle (%21,5), bu bilgiye sahip olmadığı anlaşılmaktadır. Ankete en az yanıt veren kişilerin ise 38 kişiyle (%12,2), konu hakkında fikirlerinin olmadığı görülmektedir.

**Şekil 6 : İkamet Edilen Semtin Kentsel Dönüşüm Kapsamına Alınıp Alınmadığı Bilgisi**



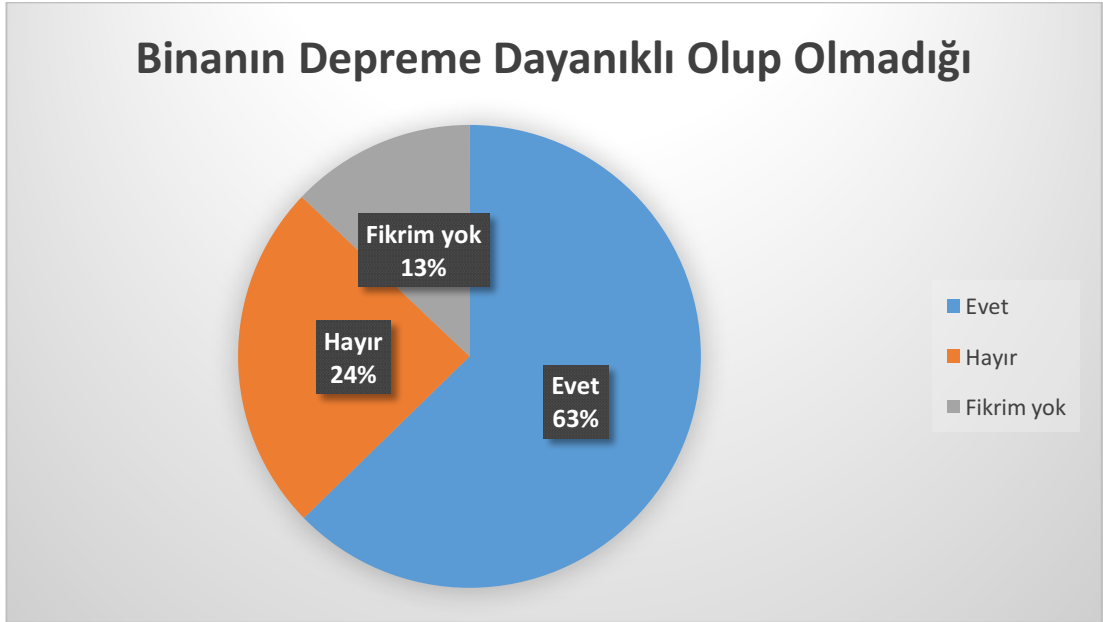
Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 7'nci anket sorusunda ise "katılımcıların ikamet ettikleri binanın yaşı"nın belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-29'da sunulmaktadır. Şekil 7'de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin oturdukları binanın yaşının 66 kişiyle (%21,2), 21-30 yaş aralığında olduğu anlaşılmaktadır. İkinci olarak 60 kişiyle (%19,3), 7-13 yaş aralığında olduğu anlaşılmaktadır. Ankete en az yanıt veren kişilerin oturdukları binanın yaşı ise 4 kişiyle (%1,3), fikrinin olmadığını belirttiği görülmektedir.

**Şekil 7 : Oturulan Binanın Yaşı**



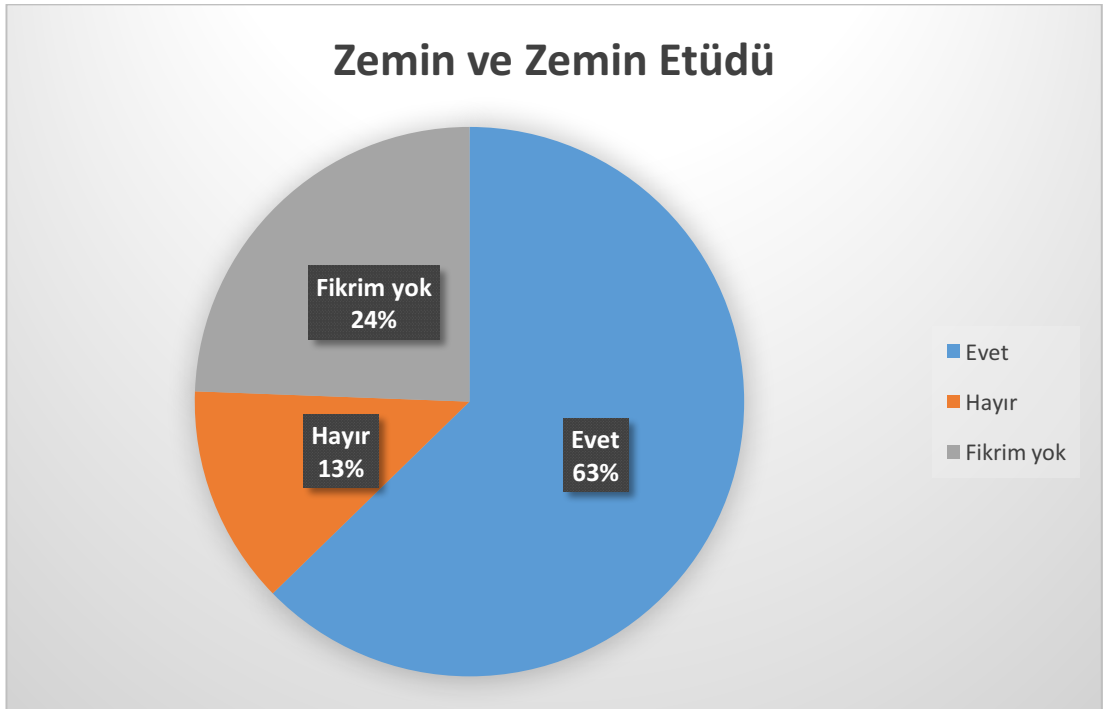
Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 8'inci anket sorusunda ise "katılımcıların binalarının depreme dayanıklı olup olmadığının bilgisine sahip mi" sorusunun belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-30'da sunulmaktadır. Şekil 8'de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin 195 kişiyle (%62,7), bu bilgiye sahip olduğu anlaşılmaktadır. İkinci olarak, 76 kişiyle (%24,4), bu bilgiye sahip olmadığı anlaşılmaktadır. Ankete en az yanıt veren kişilerin ise 40 kişiyle (%12,9), konu hakkında fikirlerinin olmadığı görülmektedir.

**Şekil 8 : Binanın Depreme Dayanıklı Olup Olmadığının Bilgisi**



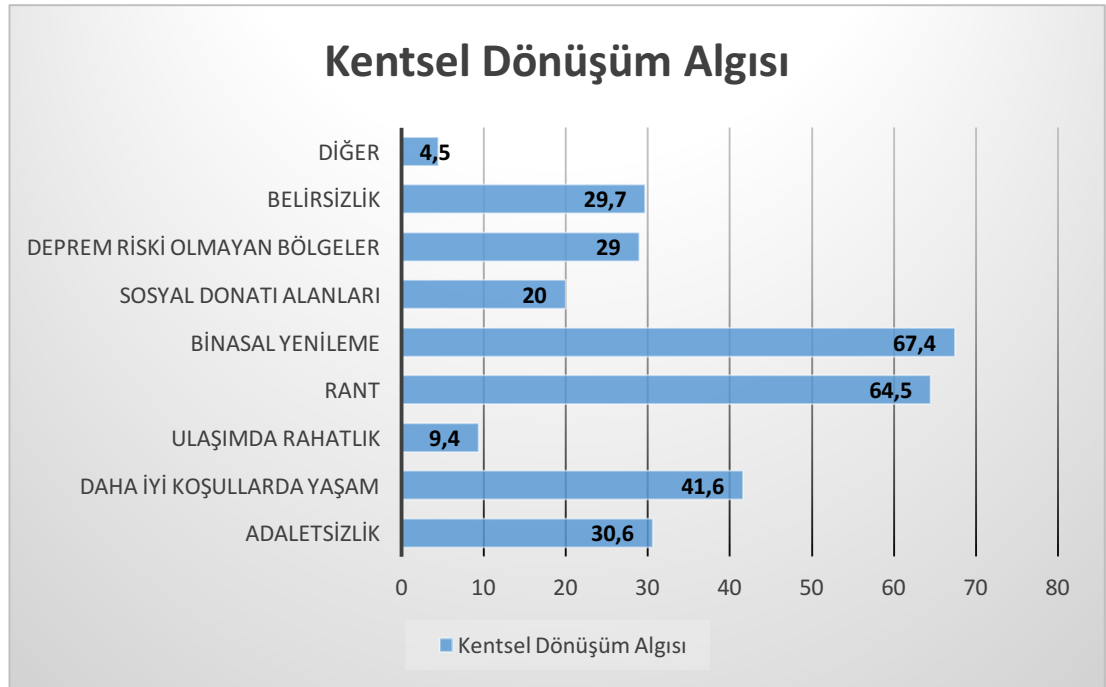
Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 9'uncu anket sorusunda ise "katılımcıların binalarının zemin ve zemin etüdü bilgisine sahip mi" sorusunun belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-31'de sunulmaktadır. Şekil 9'da görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin 153 kişiyle (%49,2), bu bilgiye sahip olduğu anlaşılmaktadır. İkinci olarak, 118 kişiyle (%37,9), bu bilgiye sahip olmadığı anlaşılmaktadır. Ankete en az yanıt veren kişilerin ise 40 kişiyle (%12,9), konu hakkında fikirlerinin olmadığı görülmektedir.

**Şekil 9 : Katılımcıların Binalarının Zemini ve Zemin Etüdü Bilgisi**



Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 10’uncu anket sorusunda ise “kentsel dönüşüm denilince akla gelenler”in belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-34’de sunulmaktadır. Araştırmaya katılan 311 kişiye, Türkiye’de kentsel dönüşüm denilince ilk akla gelenler sorulmuştur. Anket formuna “istediğiniz kadar işaretleme yapabilirsiniz” cümlesi eklenmiş olduğundan, bir katılımcı birden çok seçeneği işaretleyebilmiştir. Şekil 10’da görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin binasal yenileme seçeneğini işaretlemiştir. İkinci olarak, rant seçeneğinin işaretlendiği görülmektedir. Katılımcılar, kentsel dönüşüm denilince akıllarına gelen üçüncü şeyin ise daha iyi koşullarda yaşam olduğunu belirtmişlerdir. Ankete katılan kişilerin en az işaretlediği seçenek olan diğer seçeneğinde ise 19 kişinin yorumu bulunmaktadır.

**Şekil 10 : Kentsel Dönüşüm Denilince Akla Gelenler**



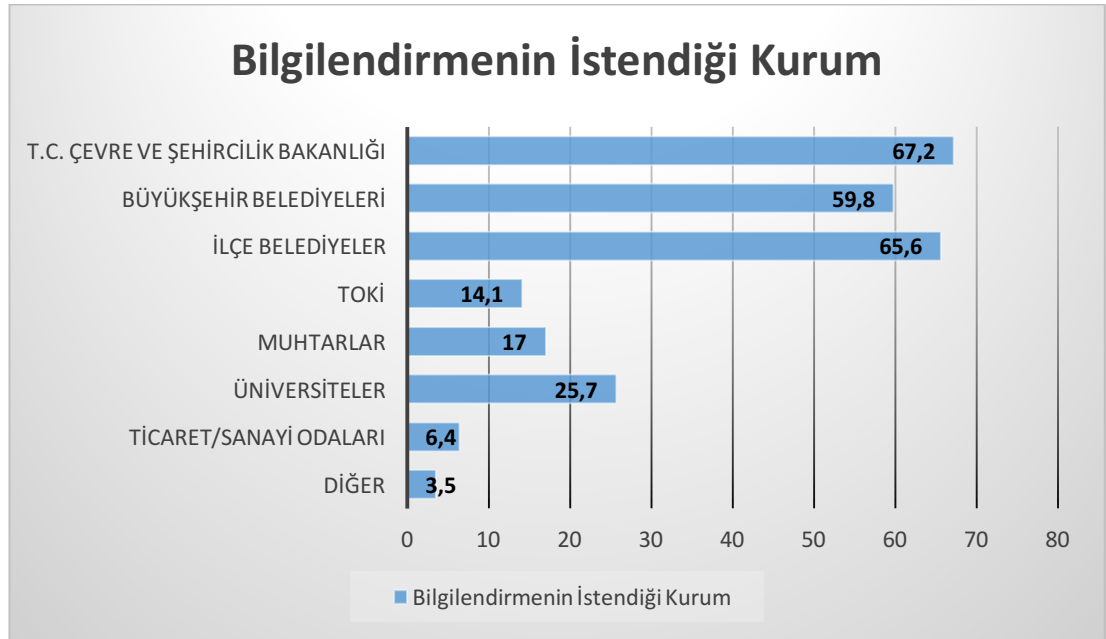
Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 11'inci anket sorusunda ise "idareler tarafından kentsel dönüşüm konusunda yeterince bilgilendirme yapılıyor mu" sorusunun belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-32'de sunulmaktadır. Şekil 11'de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin 264 kişiyle (%84,9), yeterli bilgilendirme yapılmadığı seçeneğini işaretlemiştir. İkinci olarak, 24 kişiyle (%7,7), fikirlerinin olmadığı anlaşılmaktadır. Ankete en az yanıt veren kişilerin ise 22 kişiyle (%7,1), konu hakkında yeterli bilgilendirmelerin yapıldığı seçeneğini işaretlemiştir.

**Şekil 11 : İdareler Tarafından Kentsel Dönüşüm Bilgilendirmeleri**



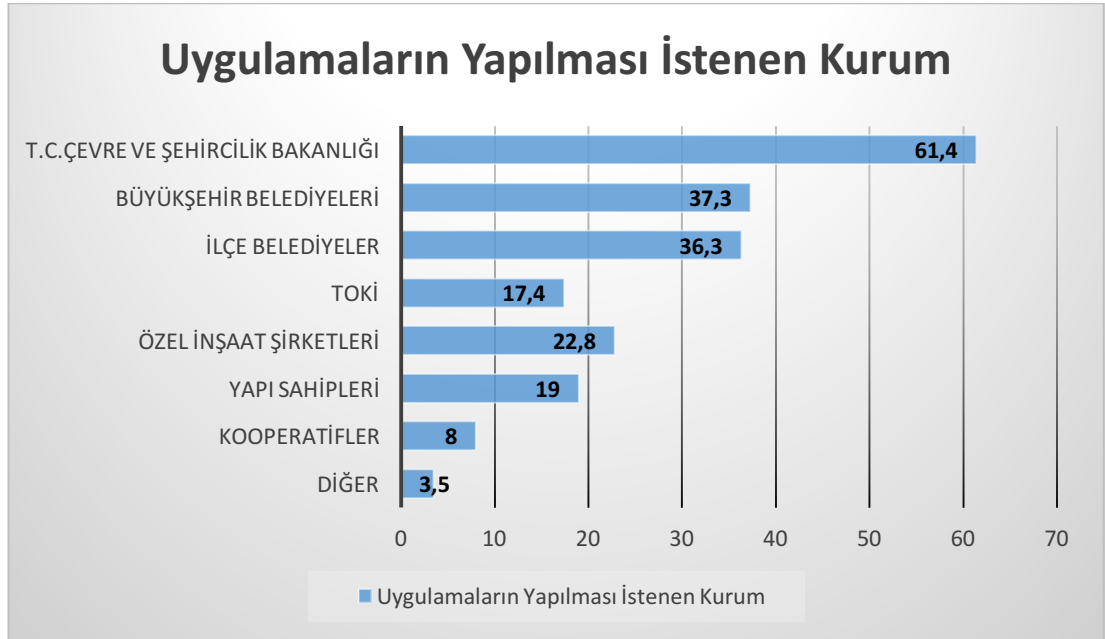
Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 12'nci anket sorusunda ise “kentsel dönüşüm hakkında bilgilendirmelerin hangi kurum tarafından yapılmasının beklendiği”nin belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-35’de sunulmaktadır. Araştırmaya katılan 311 kişiye, kentsel dönüşüm hakkında bilgilendirmelerin hangi kurum/kurumlar tarafından yapılmasını bekledikleri sorulmuştur. Anket formuna “istediğiniz kadar işaretleme yapabilirsiniz” cümlesi eklenmiş olduğundan, bir katılımcı birden çok seçeneği işaretleyebilmiştir. Şekil 12’de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın bilgilendirme yapması gerektiğini düşünmektedir. İkinci olarak, İlçe Belediyeler seçeneğinin işaretlendiği görülmektedir. Katılımcılar, kentsel dönüşüm ile ilgili bilgilendirmelerin yapılmasını istedikleri üçüncü kurumun ise Büyükşehir Belediyeleri olduğunu belirtmişlerdir. Ankete katılan kişilerin en az işaretlediği seçenek olan diğer seçeneğinde ise 15 kişinin yorumu bulunmaktadır.

**Şekil 12 : Kentsel Dönüşüm Bilgilendirmeleri Hangi Kurum Tarafından Yapılmalı?**



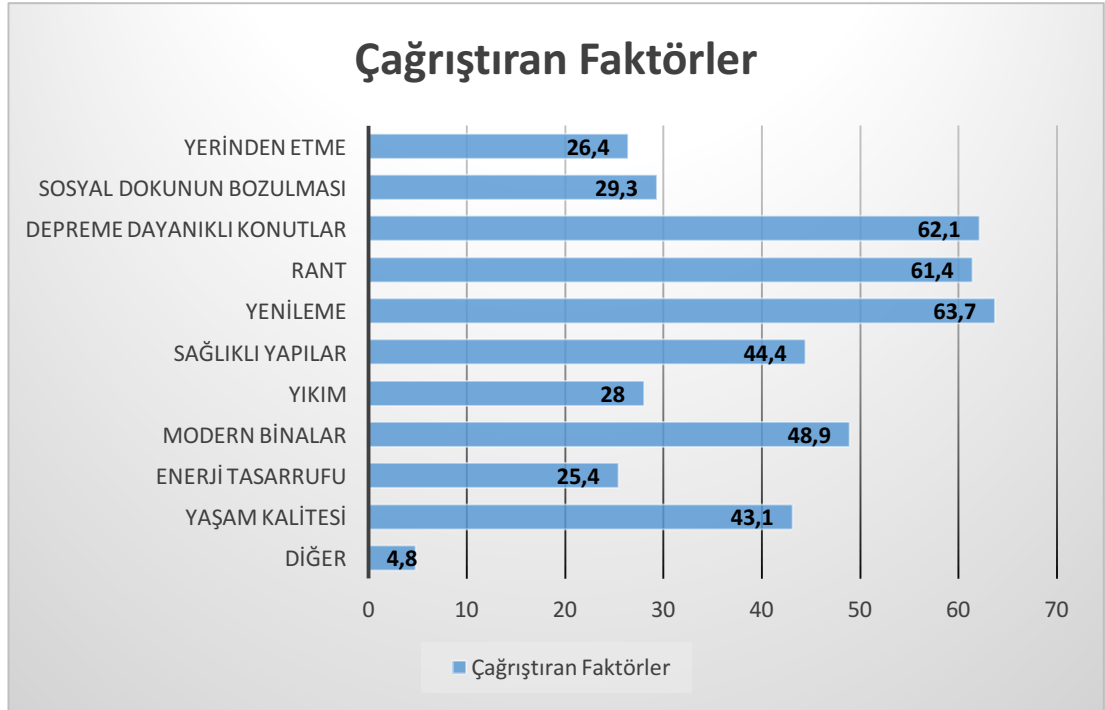
Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 13'üncü anket sorusunda ise "kentsel dönüşüm uygulamalarının kim tarafından yapılmasının beklendiği"nin belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-36'da sunulmaktadır. Araştırmaya katılan 311 kişiye, kentsel dönüşüm uygulamalarının kim tarafından yapılmasını bekledikleri sorulmuştur. Anket formuna "istediğiniz kadar işaretleme yapabilirsiniz" cümlesi eklenmiş olduğundan, bir katılımcı birden çok seçeneği işaretleyebilmiştir. Şekil 13'de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bilgilendirme yapması gerektiğini düşünmektedir. İkinci olarak, Büyükşehir Belediyeleri seçeneğinin işaretlendiği görülmektedir. Katılımcılar, kentsel dönüşüm ile ilgili bilgilendirmelerin yapılmasını istedikleri üçüncü kurumun ise İlçe Belediyeler olduğunu belirtmişlerdir. Ankete katılan kişilerin en az işaretlediği seçenek olan diğer seçeneğinde ise 11 kişinin yorumu bulunmaktadır.

**Şekil 13 : Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kim Tarafından Yapılmalıdır?**



Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 14'üncü anket sorusunda ise "kentsel dönüşümün çağrıştırdığı faktörler" in belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-37'de sunulmaktadır. Araştırmaya katılan 311 kişiye, kentsel dönüşümün çağrıştırdığı faktörleri belirtmeleri istenmiştir. Anket formuna "istediğiniz kadar işaretleme yapabilirsiniz" cümlesi eklenmiş olduğundan, bir katılımcı birden çok seçeneği işaretleyebilmiştir. Şekil 14'te görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin yenileme seçeneğini işaretledikleri görülmektedir. İkinci olarak, depreme dayanıklı konutlar seçeneğinin işaretlendiği görülmektedir. Katılımcılar, kentsel dönüşümün çağrıştırdığı faktörlerden üçüncü olarak ise rant seçeneğini işaretlemiştir. Ankete katılan kişilerin en az işaretlediği seçenek olan diğer seçeneğinde ise 15 kişinin yorumu bulunmaktadır.

**Şekil 14 : Kentsel Dönüşümün Çağrıştırdığı Faktörler**



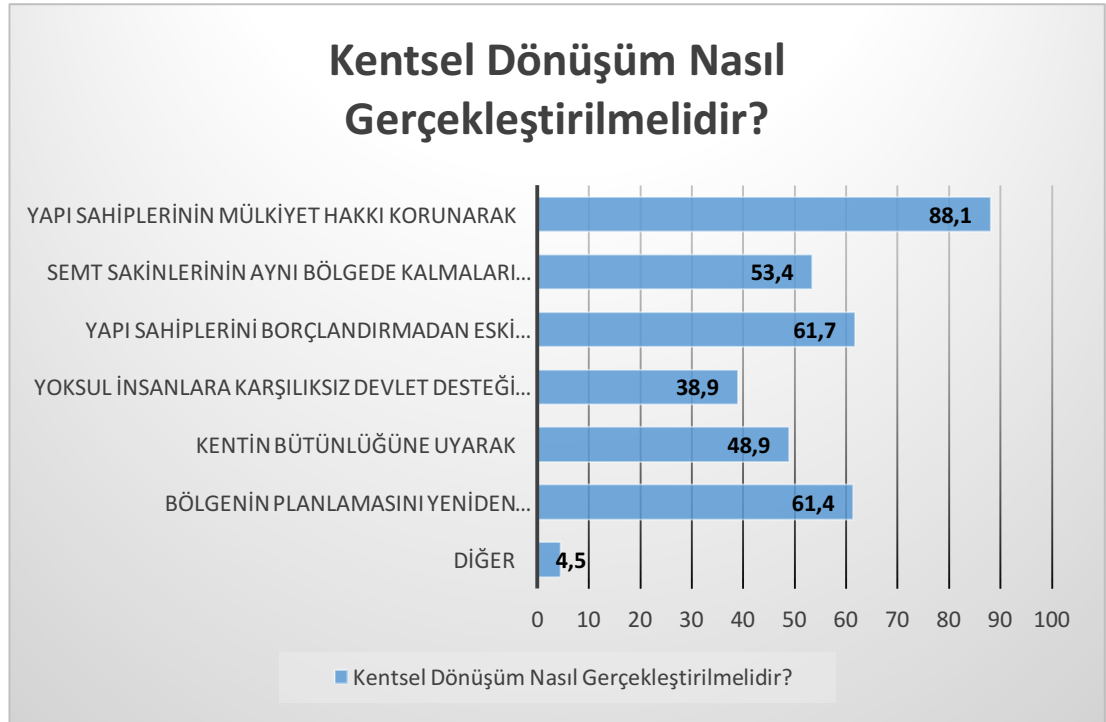
Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 15'inci anket sorusunda ise "ülkemizde kentsel dönüşümün gerekli olup olmadığı"nın belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-33'de sunulmaktadır. Şekil 15'te görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin 209 kişiyle (%67,2), kesinlikle gerekli olduğu seçeneğini işaretlemiştir. İkinci olarak, 97 kişiyle (%31,2), kısmen gerekli olduğunu belirtmişlerdir. Ankete en az yanıt veren kişilerin ise 2 kişiyle (%0,6), konu hakkında fikirleri olmadığı seçeneğini işaretlemiştir.

**Şekil 15 : Kentsel Dönüşüm Gerekli mi?**



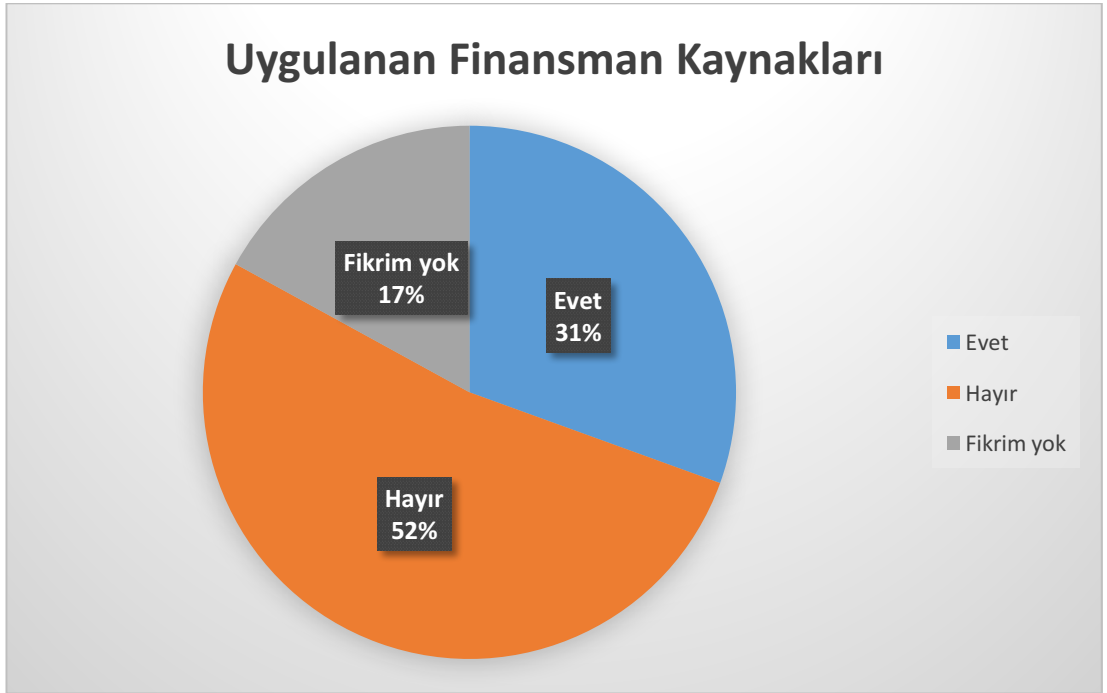
Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 16'ncı anket sorusunda ise “kentsel dönüşüm nasıl gerçekleştirilmelidir” sorusunun belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-38’de sunulmaktadır. Araştırmaya katılan 311 kişiye, kentsel dönüşümün nasıl gerçekleştirileceği sorulmuştur. Anket formuna “istediğiniz kadar işaretleme yapabilirsiniz” cümlesi eklenmiş olduğundan, bir katılımcı birden çok seçeneği işaretleyebilmiştir. Şekil 16’da görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin yapı sahiplerinin mülkiyet hakkının korunarak kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi gerektiğini belirtmişlerdir. İkinci olarak, yapı sahiplerini borçlandırmadan eski evine eş bir ev verilerek seçeneğini işaretlemişlerdir. Katılımcılar, kentsel dönüşümün çağrıştırdığı faktörlerden üçüncü olarak ise bölgenin planlamasını yeniden oluşturarak seçeneğini işaretlemişlerdir. Ankete katılan kişilerin en az işaretlediği seçenek olan diğer seçeneğinde ise 14 kişinin yorumu bulunmaktadır.

**Şekil 16 : Kentsel Dönüşüm Nasıl Gerçekleştirilmelidir?**



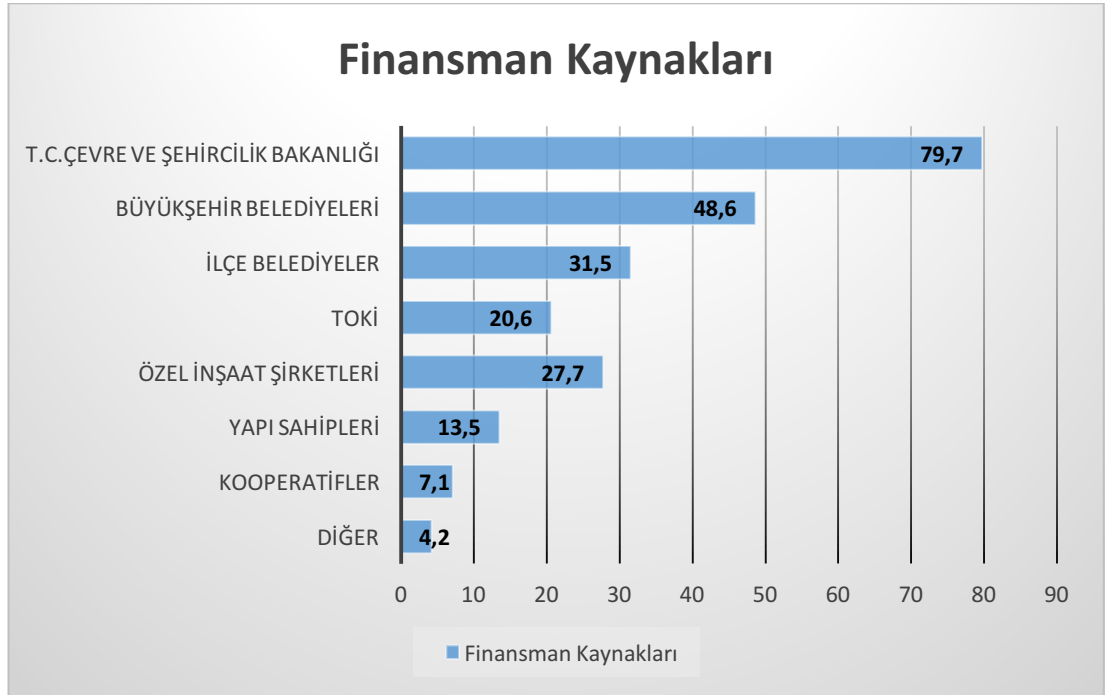
Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 17'nci anket sorusunda ise "kentsel dönüşüm uygulamalarındaki finansman kaynaklarını bilip bilmedikleri"nin belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-40'da sunulmaktadır. Şekil 17'de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin 163 kişiyle (%52,4), hayır seçeneğini işaretlemiştir. İkinci olarak, 95 kişiyle (%30,5), evet seçeneğini işaretlemiştir. Ankete en az yanıt veren kişilerin ise 53 kişiyle (%17,0), konu hakkında fikirleri olmadığı seçeneğini işaretlemiştir.

**Şekil 17 : Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Finansman Kaynakları Bilgisi**



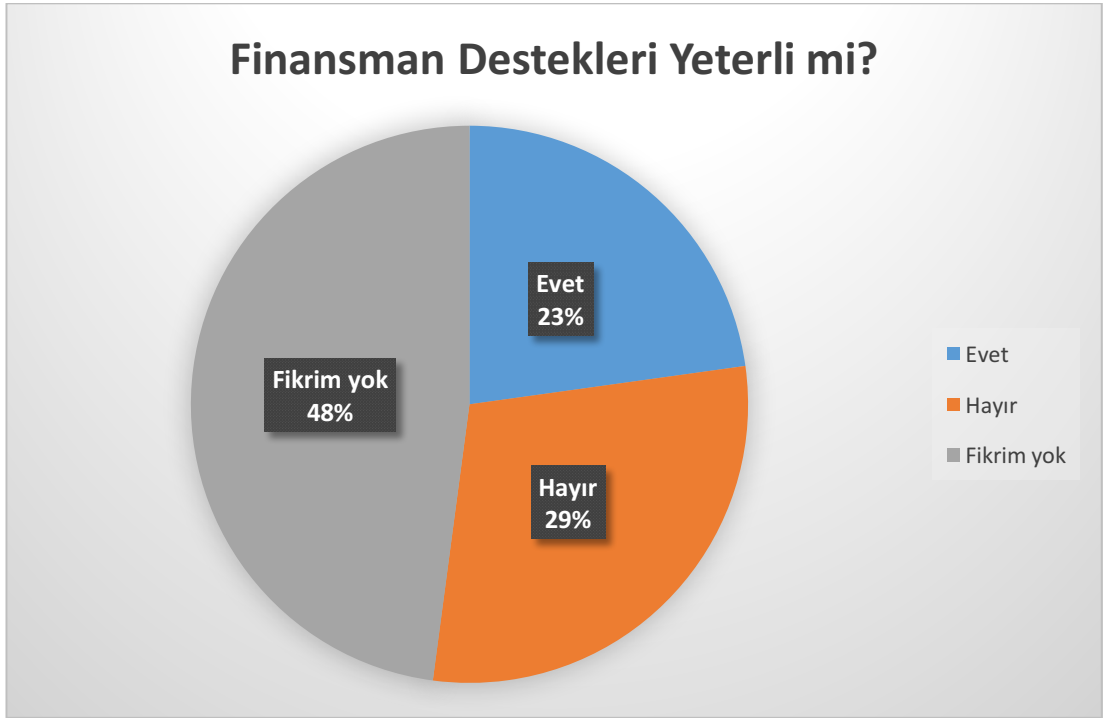
Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 18'inci anket sorusunda ise “kentsel dönüşüm için gerekli olan finansman kim tarafından sağlanmalıdır” sorusunun belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-39’da sunulmaktadır. Araştırmaya katılan 311 kişiye, kentsel dönüşüm için gerekli olan finansman kim tarafından sağlanmalıdır sorusu sorulmuştur. Anket formuna “istediğiniz kadar işaretleme yapabilirsiniz” cümlesi eklenmiş olduğundan, bir katılımcı birden çok seçeneği işaretleyebilmiştir. Şekil 18’de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı seçeneğini işaretlemişlerdir. İkinci olarak, Büyükşehir Belediyelerinin finansman kaynağı sağlaması gerektiğini belirtmişlerdir. Katılımcılar, kentsel dönüşüm için gerekli olan finansman kaynağını üçüncü olarak ise İlçe Belediyeler tarafından sağlanması gerektiğini belirtmişlerdir. Ankete katılan kişilerin en az işaretlediği seçenek olan diğer seçeneğinde ise 13 kişinin yorumu bulunmaktadır.

**Şekil 18 : Kentsel Dönüşüm İçin Gerekli Olan Finansman Kaynakları**



Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 19'uncu anket sorusunda ise "halihazırda yapı sahiplerine uygulanan finansman desteklerinin yeterli bulunup bulunmadığı"nın belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-41'de sunulmaktadır. Şekil 19'da görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin 149 kişiyle (%47,9), fikirlerinin olmadığını belirtmişlerdir. İkinci olarak, 91 kişiyle (%29,3), hayır seçeneğini işaretlemiştir. Ankete en az yanıt veren kişilerin ise 71 kişiyle (%22,8), evet seçeneğini işaretlemiştir.

**Şekil 19 : Halihazırda Uygulanan Finansman Destekleri**



Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 21'inci anket sorusunda ise "imar artışı bulunmayan bölgelerde kentsel dönüşümde finansman kaynaklarını yeterli bulup bulmadıkları"nın belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-42'de sunulmaktadır. Şekil 20'de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin 205 kişiyle (%65,9), konu hakkında fikirlerinin olmadığını belirtmişlerdir. İkinci olarak, 74 kişi (%23,8), hayır seçeneğini işaretlemiştir. Ankete en az yanıt veren kişilerin ise 32 kişiyle (%10,3), evet seçeneğini işaretlemiştir.

**Şekil 20 : İmar Artışı Bulunmayan Bölgelerde Kentsel Dönüşümde Finansman Kaynakları**



Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 23'üncü anket sorusunda ise “kentsel dönüşüm ile ilgili teşvik uygulama ve desteklerini yeterli bulup bulmadıkları”nın belirlenmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların vermiş olduğu cevapların frekans dağılımı tablosu Tablo Ek-43’de sunulmaktadır. Şekil 21’de görüleceği üzere, araştırmaya katılan 311 kişiden, ankete en çok yanıt veren kişilerin 143 kişiyle (%46,0), hayır seçeneğini işaretlemişlerdir. İkinci olarak, 134 kişiyle (%43,1), konu hakkında bilgilerinin olmadığını belirtmişlerdir. Ankete en az yanıt veren kişiler ise 34 kişiyle (%10,9), evet seçeneğini işaretlemiştir.

**Şekil 21 : Kentsel Dönüşüm İle İlgili Teşvik Uygulama ve Destekleri**

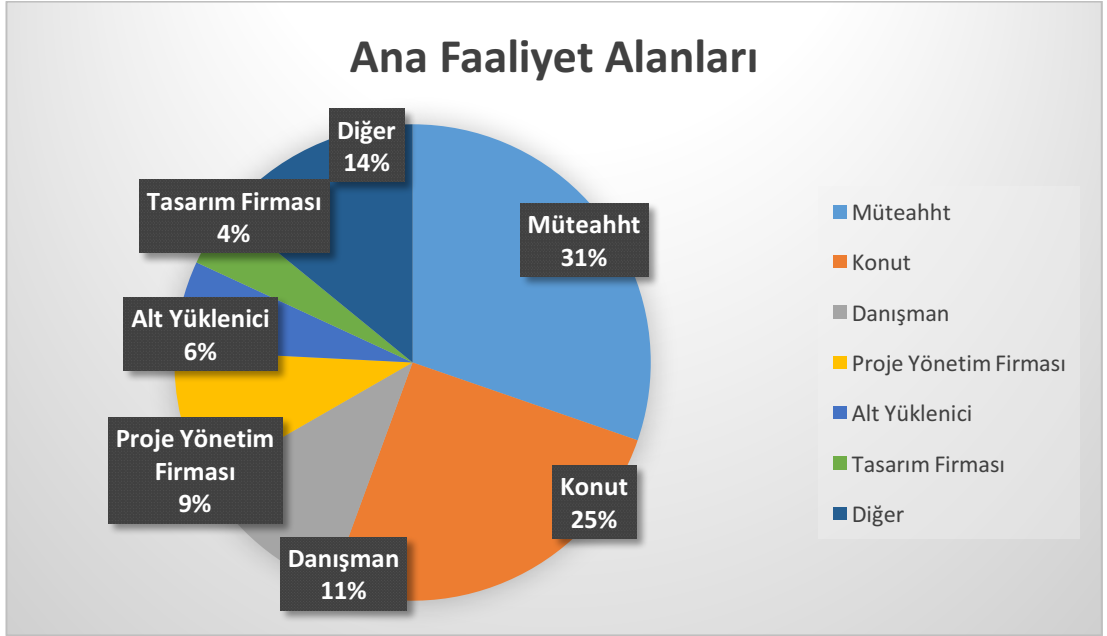


### **3.9.4.2. Firmaların Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı Anketinin Verilerinin Analizi**

Ankete katılan firmaların isimlerinin bildirilmesi ilk soru olarak uygulanmıştır. Firmaların isimlerini vermeleri yorumlarda sıkıntı yaratmaması için, anketin giriş bölümünde firma isimlerinin kullanılmayacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda ilk soruya 97 firma yanıt vermiştir.

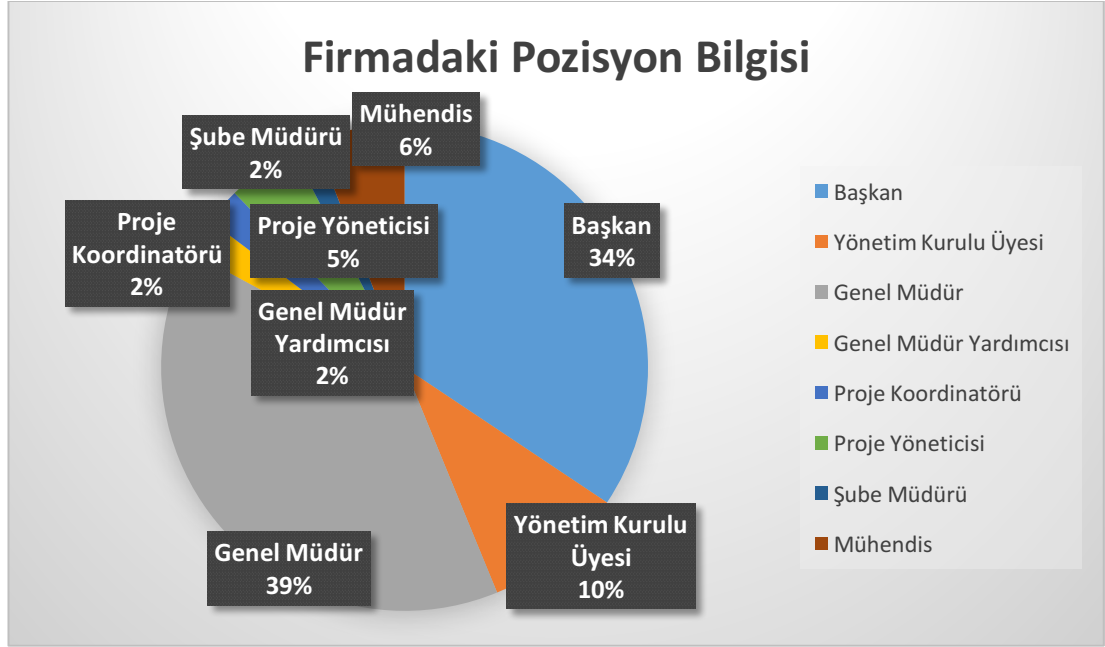
Firmaların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 2'nci anket sorusunda “inşaat sektöründeki ana faaliyet alanının belirlenmesi” hedeflenmiştir. Katılımcılardan, 2inci soruya 99 firma yanıt vermiş olup, %30,3 oranında müteahhit, %25,3 oranında konut, %11,1 oranında danışman, %9,1 oranında proje yönetim firması, %6,1 alt yüklenici, %4 oranında tasarım firması olduklarını ve %14,1 oranında da diğer seçeneğinde açıklanan faaliyet alanında olduklarını belirtmişlerdir.

**Şekil 22 : Firmaların İnşaat Sektöründe Ana Faaliyet Alanları**



Firmaların kentsel dönüşüm ile ilgili bakış açısının öğrenilmesi amacıyla sorulan 3'üncü anket sorusunda “firmadaki pozisyon” belirlenmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda 3'üncü soruya 97 firma yanıt vermiş olup, %34 oranında genel müdür, %29,9 oranında başkan, %8,2 oranında yönetim kurulu üyesi, %5,2 oranında mühendis, %4,1 oranında mimar, %4,1 oranında proje yöneticisi, %2,1 oranında proje koordinatörü, %2,1 oranında genel müdür yardımcısı pozisyonunda olduklarını belirtmişlerdir. Ayrıca %10,3 oranında diğer seçeneğini işaretlemişlerdir.

**Şekil 23 : Firmadaki Pozisyon Bilgisi**



Firmaların inşaat sektöründeki deneyiminin yıl bazında sorulduğu 4'üncü soruya 98 firma yanıt vermiştir.

Firmalar için kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlerin neler olduğu soruya 101 firma yanıt vermiş olup,

**Deprem riski;** %66,7 oranında “en çok” seçeneği, %22,9 oranında “çok” seçeneği, %6,3 oranında “orta” seçeneği, %2,1 oranında “az” seçeneği, %2,1 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar;** %37,5 oranında “çok” seçeneği, %35,4 oranında “en çok” seçeneği, %16,7 oranında “orta” seçeneği, %6,3 oranında “az” seçeneği, %4,2 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Teknik altyapı yoksunluğu;** %35,8 oranında “çok” seçeneği, %24,2 oranında “orta” seçeneği, %18,9 oranında “en çok” seçeneği, %12,6 oranında “az” seçeneği, %8,4 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Ulaşım Sorunu;** %32,6 oranında “çok” seçeneği, %20 oranında “orta” seçeneği, %24,2 oranında “en çok” seçeneği, %13,7 oranında “az” seçeneği, %9,5 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Otopark;** %32,3 oranında “çok” seçeneği, %28,1 oranında “en çok” seçeneği, %19,8 oranında “orta” seçeneği, %10,4 oranında “en az” seçeneği, %9,4 oranında “az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Sosyal donatı – Çevre düzenlemeleri;** %31,3 oranında “çok” seçeneği, %29,2 oranında “orta” seçeneği, %24 oranında “en çok” seçeneği, %9,4 oranında “az” seçeneği, %6,3 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Kentsel estetik;** %31,3 oranında “en çok” seçeneği, %28,1 oranında “çok” seçeneği, %24 oranında “orta” seçeneği, %9,4 oranında “en az” seçeneği, %7,3 oranında “az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Enerji tasarrufu;** %27,1 oranında “çok” seçeneği, %22,9 oranında “en çok” seçeneği, %21,9 oranında “orta” seçeneği, %15,6 oranında “az” seçeneği, %12,5 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Yaşam kalitesi;** %35,8 oranında “en çok” seçeneği, %33,7 oranında “çok” seçeneği, %14,7 oranında “orta” seçeneği, %10,5 oranında “az” seçeneği, %5,3 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

Kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı uygulanabilmesi için en önemli etmenlerin neler olduğunun sorulduğu 6’ncı soruya 101 firma yanıt vermiş olup,

**Kurumlar arasında görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir;** %48,9 oranında “en çok” seçeneği, %27,7 oranında “çok” seçeneği, %18,1 oranında “orta” seçeneği, %1,1 oranında “az” seçeneği, %4,3 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır;** %50 oranında “en çok” seçeneği, %35,1 oranında “çok” seçeneği, %9,6 oranında “orta” seçeneği, %3,2 oranında “az” seçeneği, %2,1 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır;** %52,1 oranında “en çok” seçeneği, %28,7 oranında “çok” seçeneği, %10,6 oranında “orta” seçeneği, %6,4 oranında “az” seçeneği, %2,1 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da Madde 3’de belirtilen “riskli yapıların tespiti” sürecinde en çok yaşanan sorunların neler olduğunun sorulduğu 7’nci soruya 101 firma yanıt vermiş olup,

**Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda;** %29,8 oranında “orta” seçeneği, %25,5 oranında “çok” seçeneği, %20,2 oranında “az” seçeneği, %14,9 oranında “en az” seçeneği, %9,6 oranında “en çok” seçeneği işaretlenmiştir.

**İdare tarafından yapılan tespitlerde;** %32,6 oranında “orta” seçeneği, %24,2 oranında “çok” seçeneği, %21,1 oranında “en çok” seçeneği, %15,8 oranında “az” seçeneği, %6,3 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde;** %37,2 oranında “orta” seçeneği, %25,5 oranında “çok” seçeneği, %18,1 oranında “az” seçeneği, %10,6 oranında “en çok” seçeneği, %8,5 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

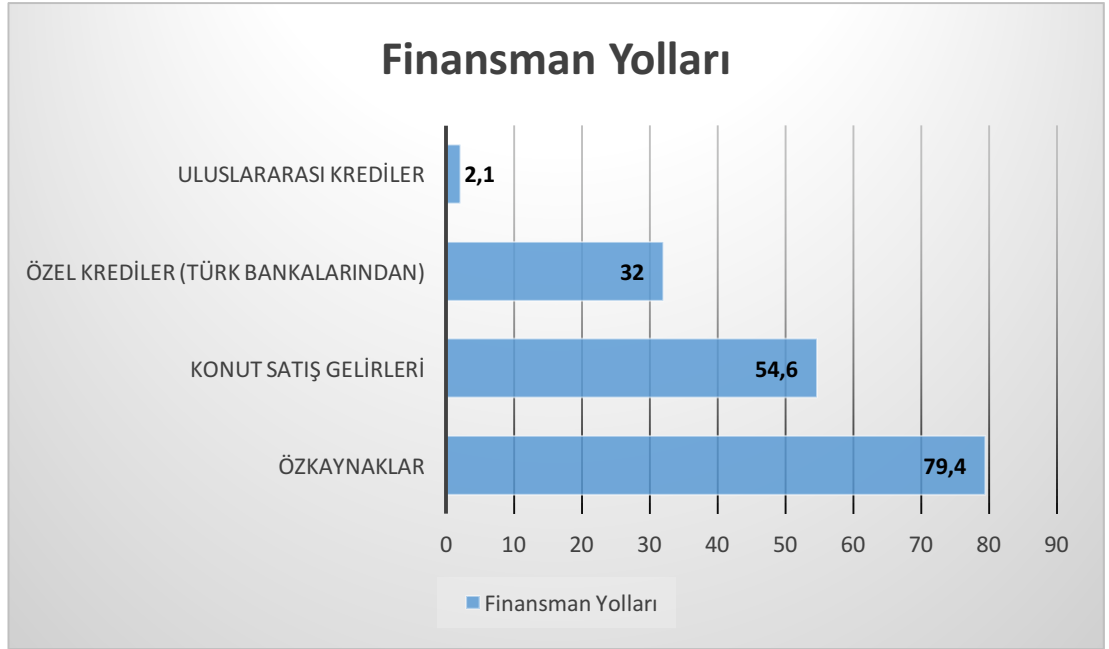
**Riskli yapı itiraz sürecinde;** %30,5 oranında “orta” seçeneği, %25,3 oranında “çok” seçeneği, %23,2 oranında “en çok” seçeneği, %12,6 oranında “az” seçeneği, %8,4 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Riskli yapının rapor onayının idareye gönderilmesi sürecinde;** %27,1 oranında “çok” seçeneği, %27,1 oranında “orta” seçeneği, %19,8 oranında “az” seçeneği, %14,6 oranında “en çok” seçeneği, %11,5 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Kat malikleriyle anlaşma sürecinde;** %54,7 oranında “en çok” seçeneği, %23,2 oranında “çok” seçeneği, %15,8 oranında “orta” seçeneği, %4,2 oranında “az” seçeneği, %2,1 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

Kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilen projelerde firmaların finansman yolunun sorulduğu 8'inci soruya 97 firma yanıt vermiş olup, %79,4 oranında özkaynaklarını, %54,6 oranında konut satış gelirlerini, %32 oranında Türk bankalarından özel finansman kredilerini, %2,1 oranında uluslararası finansman kaynaklarını kullandıklarını belirtmişlerdir. Ayrıca %8,2 oranında diğer seçeneğini işaretlemişlerdir.

**Şekil 24 : Kentsel Dönüşüm Kapsamında Gerçekleştirilen Projelerde Firmaların Finansman Yolları**



6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyetler hakkında en çok yaşanan sorunların neler olduğunun belirtilmesinin talep edildiği 9'uncu soruya 101 firma yanıt vermiş olup,

**Noter harcı;** %27,4 oranında “orta” seçeneği, %21,1 oranında “çok” seçeneği, %17,9 oranında “az” seçeneği, %16,8 oranında “en çok” seçeneği, %16,8 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Tapu harcı;** %22,3 oranında “orta” seçeneği, %21,3 oranında “çok” seçeneği, %21,3 oranında “az” seçeneği, %18,1 oranında “en çok” seçeneği, %17 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Belediyelerce alınan harçlar;** %44,7 oranında “en çok” seçeneği, %22,3 oranında “çok” seçeneği, %22,3 oranında “orta” seçeneği, %6,4 oranında “az” seçeneği, %4,3 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

**Diğer kurumlarca alınan her türlü harçlar;** %38,7 oranında “orta” seçeneği, %25,8 oranında “çok” seçeneği, %18,3 oranında “en çok” seçeneği, %9,7 oranında “az” seçeneği, %7,5 oranında “en az” seçeneği işaretlenmiştir.

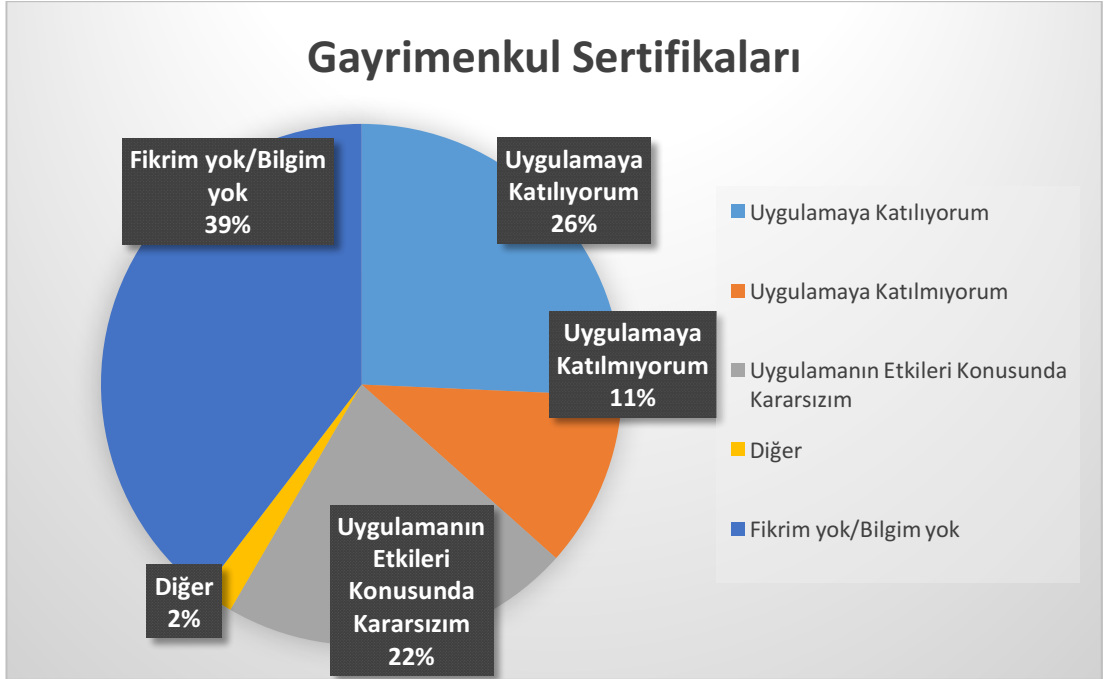
**Damga vergisi;** %34,1 oranında “orta” seçeneği, %22 oranında “az” seçeneği, %15,4 oranında “çok” seçeneği, %15,4 oranında “en az” seçeneği, %13,2 oranında “en çok” seçeneği işaretlenmiştir.

**Veraset ve intikal vergisi;** %30,8 oranında “orta” seçeneği, %27,5 oranında “az” seçeneği, %17,6 oranında “çok” seçeneği, %13,2 oranında “en az” seçeneği, %11 oranında “en çok” seçeneği işaretlenmiştir.

**Döner sermaye ücreti;** %33,3 oranında “orta” seçeneği, %25,6 oranında “az” seçeneği, %16,7 oranında “en az” seçeneği, %13,3 oranında “çok” seçeneği, %11,1 oranında “en çok” seçeneği işaretlenmiştir.

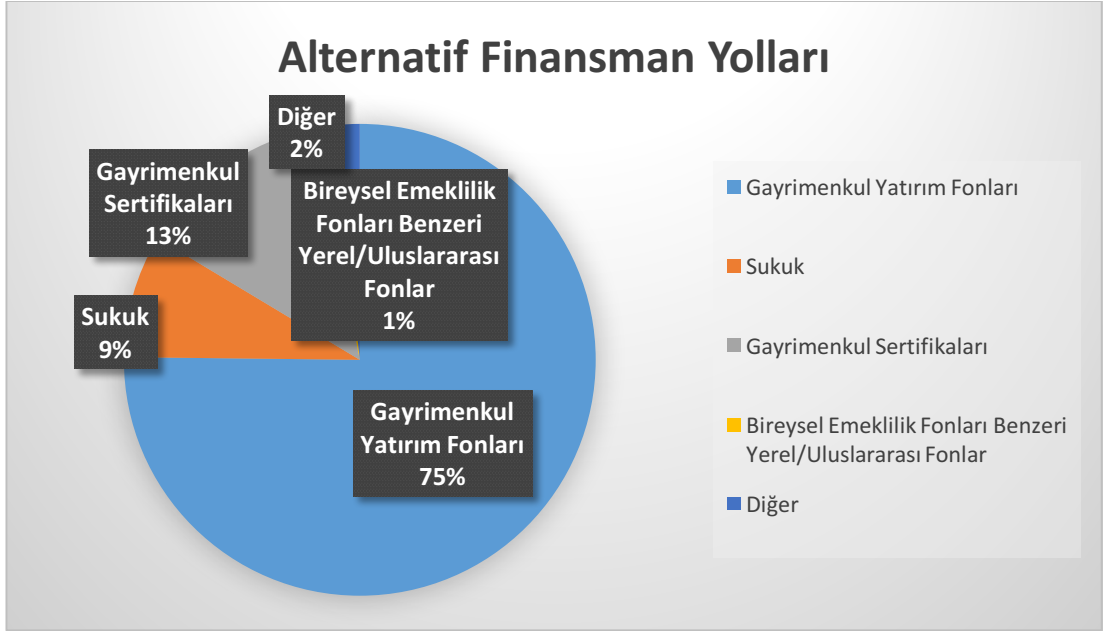
Kentsel dönüşüm alanlarında taşınmaza ait mülkiyet haklarının devredilmesine imkan sağlayacak “Gayrimenkul Sertifikası” modeli hakkındaki düşüncelerin sorulduğu 10’uncu soruya 101 firma yanıt vermiş olup, %39,6 oranında fikrim yok yanıtı alınmıştır. %25,7 oranında uygulamaya katıldıklarını, %21,8 oranında uygulamanın etkileri konusunda kararsız olduklarını belirtmişlerdir. %10,9 oranında firma ise uygulamaya katılmadıklarını belirtmişlerdir. %2 oranında firma ise diğer seçeneğini işaretlemiştir.

**Şekil 25 : Kentsel Dönüşümde Gayrimenkul Sertifikası Modeli Hakkında Düşünceler**



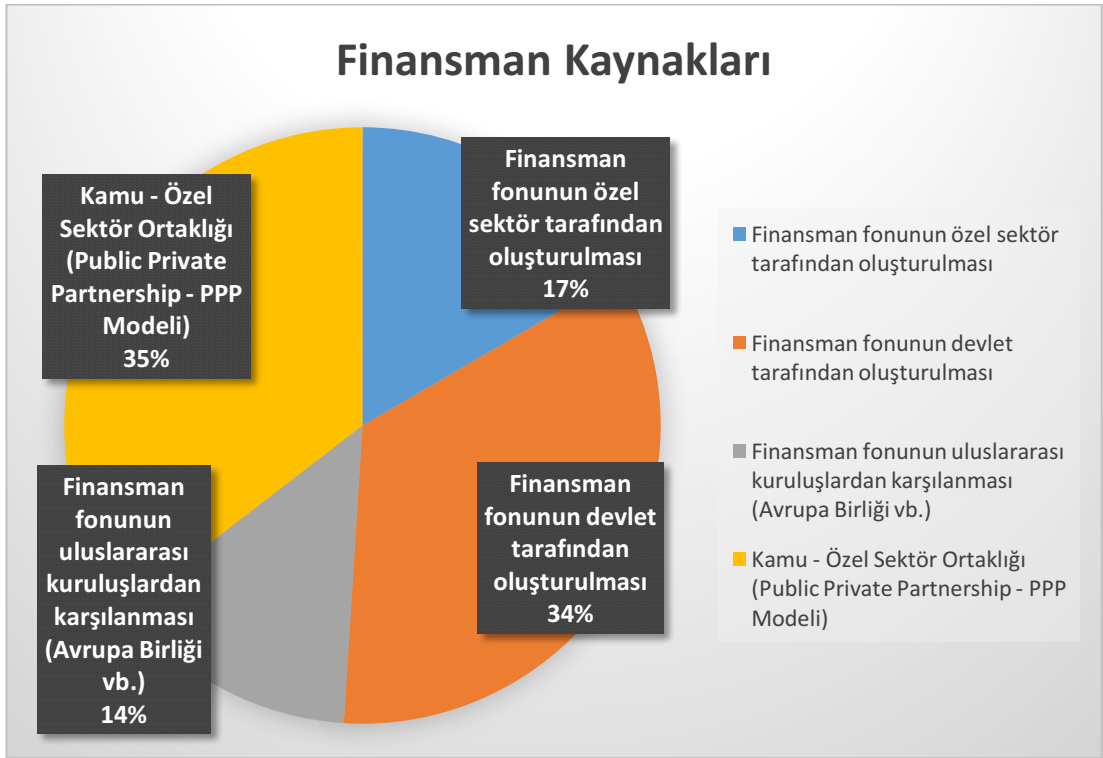
Kentsel dönüşüm projelerinde uygulanacak alternatif finansman modellerinden hangilerinin ilgi çektiğinin sorulduğu 11'inci soruya 98 firma yanıt vermiş olup, %63,3 oranında gayrimenkul yatırım fonları, %13,3 oranında gayrimenkul sertifikaları, %11,2 oranında bireysel emeklilik fonları benzeri yerel/uluslararası fonlar, %7,1 oranında sukuk, %5,1 oranında ise diğer seçeneği işaretlenmiştir.

**Şekil 26 : Kentsel Dönüşüm Projelerinde Uygulanacak Alternatif Finansman Modelleri**



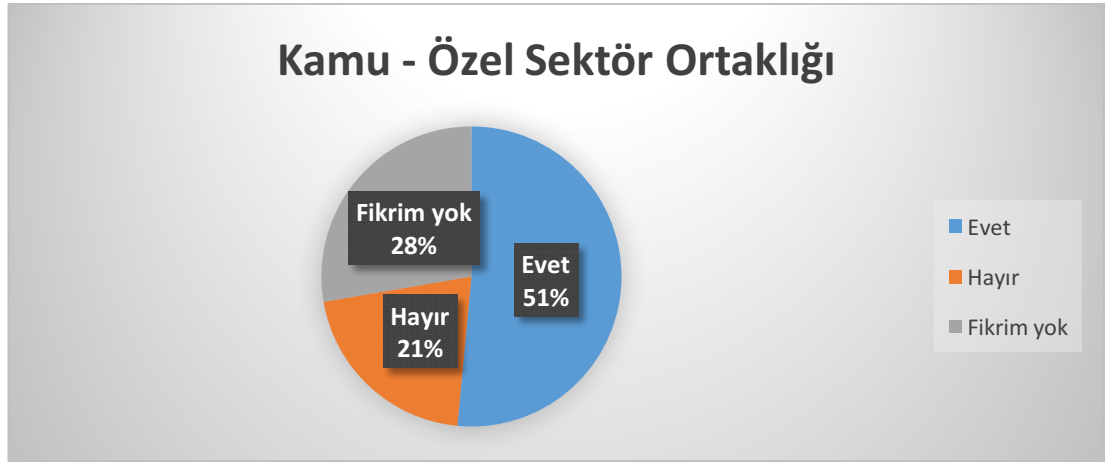
Kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı ve etkin bir şekilde uygulanabilmesi için gerekli olan finansman kaynağı konusunda önerilerin sorulduğu 12'nci soruya 101 firma yanıt vermiş olup, %33,7 oranında Kamu-Özel sektör ortaklığı, %32,7 oranında finansman fonunun devlet tarafından oluşturulması, %15,8 oranında finansman fonunun özel sektör tarafından oluşturulması, %12,9 oranında finansman fonunun uluslararası kuruluşlardan karşılanması (Avrupa Birliği vb.), %5 oranında da diğer seçeneği işaretlenmiştir.

**Şekil 27 : Kentsel Dönüşüm Sürecinde Gerekli Finansman Kaynakları**



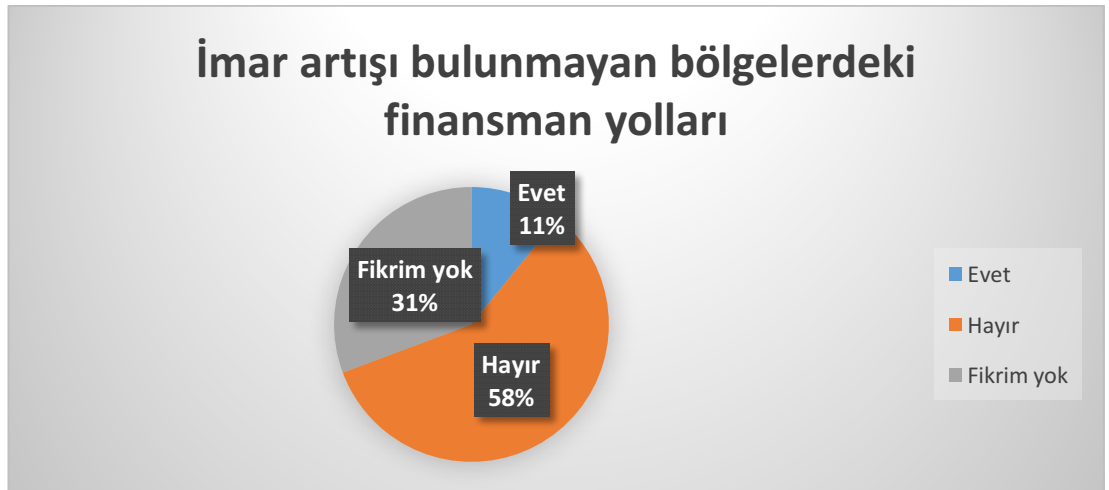
Kamu – Özel Sektör Ortaklığı (Public Private Partnership Modeli)’nin kentsel dönüşüm için uygun olup olmadığının sorulduğu 13’üncü soruya 101 firma yanıt vermiş olup, %51,5 oranında evet, %27,7 oranında fikrim yok, %20,8 oranında ise hayır cevabı verilmiştir.

**Şekil 28 : Kamu - Özel Sektör Ortaklığı Kentsel Dönüşüm İçin Uygun mu?**



İmar artışı bulunmayan bölgelerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm faaliyetlerinde uygulanan finansman temini yollarının yeterli olup olmadığının sorulduğu 14’üncü soruya 101 firma yanıt vermiş olup, %58,4 hayır, %30,7 fikrim yok, %10,9 evet cevabını vermiştir.

**Şekil 29 : İmar Artışı Bulunmayan Bölgelerde Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinde Uygulanan Finansman Temini Yolları Yeterli mi?**



İmar artışı bulunmayan bölgelerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm faaliyetlerinde uygulanan finansman temini yollarının yeterli olup olmadığının sorulduğu 14'üncü soruya hayır yanıtını verenlerin konu hakkındaki önerilerinin sorulduğu 15'inci soruya 38 kişi cevap vermiştir.

Kamuoyunda rant vergisi olarak adlandırılan ve özetle imar artışı yapılan yerlerde devletin ilave gelir vergisi talep etmesiyle ilgili konu hakkında bilginin olup olmadığının sorulduğu 16'ncı soruya 101 firma yanıt vermiş olup, %42,6 oranında evet, %34,7 oranında fikrim yok, %22,8 oranında evet cevabı verilmiştir.

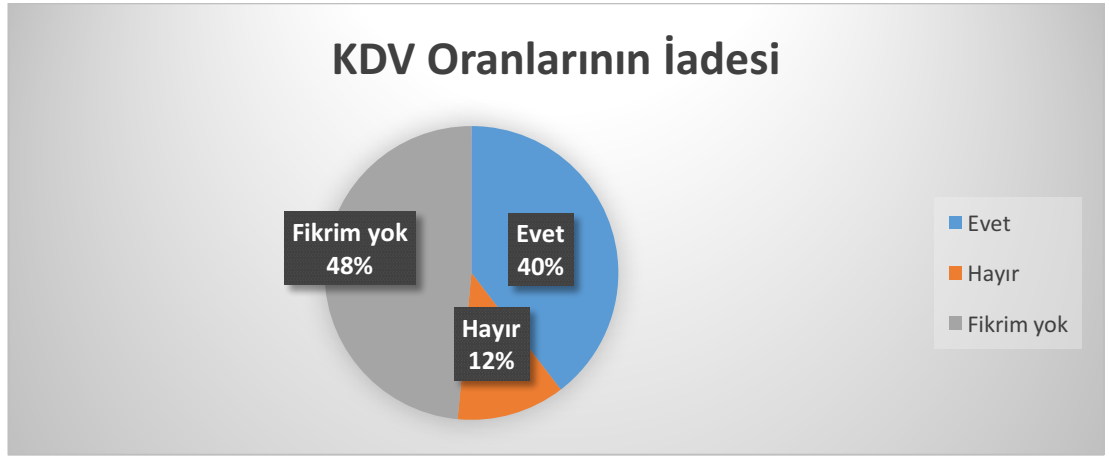
**Şekil 30 : İmar Artışı Yapılan Yerlerde Devletin İlave Gelir Vergisi Talebinin Sektörde Bilinirlik Düzeyi**



Kamuoyunda rant vergisi olarak adlandırılan ve özetle imar artışı yapılan yerlerde devletin ilave gelir vergisi talep etmesiyle ilgili konu hakkında bilginin olup olmadığının sorulduğu 16'ncı soruya hayır yanıtını verenlerin konu hakkındaki önerilerinin sorulduğu 17'nci soruya 28 kişi cevap vermiştir.

6306 Sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulamalarına özel uygulanan KDV oranlarının iadesinde sorun yaşanıp yaşanmadığının sorulduğu 18'inci soruya 101 firma yanıt vermiş olup, %48,5 oranında fikrim yok, %39,6 oranında evet, %11,9 oranında ise hayır cevabı verilmiştir.

**Şekil 31 : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında KDV Oranlarının İadesinde Yaşanan Sorunların Yaygınlığı**



6306 Sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulamalarına özel uygulanan KDV oranlarının iadesinde sorun yaşanıp yaşanmadığının sorulduğu 18'inci soruya evet yanıtını verenlerin konu hakkındaki görüşlerinin sorulduğu 19'uncu soruya 23 kişi cevap vermiştir.

### 3.9.4.3. Güvenilirlik Analizi

Güvenirlilik, bir ölçme aracında (testte, ankette) yer alan bütün soruların birbirleriyle olan tutarlılığını, ele alınan sorunu ölçmede homojenliğini belirleyen bir kavramdır. Güvenirlilik analizi ise, ölçmede kullanılan araçların güvenilirliğini değerlendirmek amacıyla geliştirilen bir yöntemdir. Güvenirliliğin hesaplanması için değişik yöntemler bulunmaktadır. Bunlardan biri alfa yöntemi (Cronbach Alfa Katsayısı)'dır<sup>421</sup>.

<sup>421</sup> Aziz Akgül, Osman Çevik, **İstatistiksel Analiz Teknikleri- SPSS'te İşletme Yönetimi Uygulamaları**, 2. bsk., Ankara, Emek Ofset Matbaa, 2005, s.434-436

**Tablo 3-4 : Bireylerin Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı Anket Formu Güvenilirlik Analizi**

Cronbach's Alpha	Mean	Variance	Std. Deviation
,750	17,90	34,183	5,847

**Tablo 3-5 : Firmaların Kentsel Dönüşüme Bakış Açısı Anket Formu Güvenilirlik Analizi**

Cronbach's Alpha	Mean	Variance	Std. Deviation
,854	101,83	269,959	16,430

Tablo 3-4 ve Tablo 3-5’de yapılan araştırmanın güvenilirlik analizi uygulanmıştır. Alfa katsayısı, ölçekte bulunan k sorunun varyansları toplamının genel varyansa oranlanması ile oluşan ve 0 ile 1 arasında değişen bir sayıdır. Cronbach Alfa Katsayısı bireysel puanların k soru içeren bir ölçekte sorulara verilen cevapların toplanması ile bulunduğu durumlarda soruların birbiri ile olan benzerliğini, yakınlığını ortaya koyan bir katsayıdır. Alfa katsayısının bulunabileceği aralıklar ve buna bağlı olarak da ölçeğin güvenilirlik durumu;

$0,00 \leq \alpha < 0,40$  ise ölçek güvenilir değildir,

$0,40 \leq \alpha < 0,60$  ise ölçek düşük güvenilirliktedir,

$0,60 \leq \alpha < 0,80$  ise ölçek oldukça güvenilirdir,

$0,80 \leq \alpha < 1,00$  ise ölçek yüksek derecede güvenilir bir ölçektir<sup>422</sup>.

Tablo sonuçlarına göre uygulanan Cronbach Alfa yöntemi katsayısı bu araştırmada 0,750 ve 0,854 bulunmuştur. Örnek anket çalışmasıyla ilgili olarak yapılan güvenilirlik analizinde, söz konusu anket çalışmasının güvenilirlik düzeyi oldukça güvenilir ve yüksek derecede güvenilir olarak bulunmuştur.

<sup>422</sup> Akgül ve Çevik, a.g.e., s.434-436

### 3.9.4.4. Faktör Analizi Sonuçları

Bu bölümde, araştırmanın sonucunda oluşan anket verileri faktör analizine tabi tutulmuş ve elde edilen sonuçlar yorumlanmıştır. Verilerin faktör analizi için uygunluğunun denetlenmesi sonucunda, aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir.

Firmalar için kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlerin neler olduğunun belirlenmesi amacıyla oluşturulan sorunun maddelerinin önem sırasına göre belirlenmesi talep edilmiştir. Anket formuna “istediğiniz kadar işaretleme yapabilirsiniz” cümlesi eklenmiş olduğundan, bir katılımcı birden çok seçeneği işaretleyebilmiştir. Bu kapsamda, KMO testi ve Bartlett Analizi sonuçları Tablo 3-6’da gösterilmektedir.

**Tablo 3-6 : KMO and Bartlett's Test (Soru 5)**

Kaiser-Meyer-Olkin Measure Sampling Adequacy.		,729
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	262,387
	df	45
	Sig.	,000

**Tablo 3-7 : Güvenilirlik Analizi**

Mean	Variance	Std. Deviation	N of items	Cronbach's Alfa
36,38	56,014	7,484	10	,810

KMO (Kaiser-Mayer-Olkin) testi ile araştırma örnekleme yeterliliği ölçülmektedir. Söz konusu test ile örneklem büyüklüğü sonuçları bulunmaktadır. Faktör analizi uygulamalarının yapılması için söz konusu oranın 0,50'den büyük olması beklenmektedir. Bartlett analizinin oranlarının da 0'a yakın çıkması anlamlı sonuçları işaret etmektedir. Aynı zamanda ki-kare değerinin istatistiğinin de anlamlı çıkması, araştırma verilerinin uygun bir şekilde yapılandırıldığını göstermektedir<sup>423</sup>.

<sup>423</sup> Büyüköztürk, **Sosyal Bilimler İçin Veri Analizi El Kitabı**, s.126

Tablo 3-6’da görüldüğü üzere, KMO testi 0,729 çıkmıştır. Bu sonuç analiz için iyi bir sonuçtur.  $0,729 > 0,60$  olduğundan veri setinin faktör analizi için uygun olduğu görülmektedir. Barlett analizinde de  $p < 0,05$  olmalıdır. Bu koşul da sağlanmaktadır. Veriler faktör analizi için uygundur. Bu istatistik testlerinin faktör analize uygun çıkmış olması nedeniyle, değişkenler arasında korelasyonların yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Faktör sayısının belirlenmesi için “Açıklanan Toplam Varyans” yöntemi kullanılmaktadır. Tablo 3-7’de görüldüğü üzere, Cronbach’s Alfa değeri ise 0,810 çıkmıştır. Bu değer yüksek derecede güvenilir ölçek olarak nitelendirilmektedir.

İnşaat firmalarının kentsel dönüşüme bakış açısı anket formunda faktör analizine uygun olan 5’inci soru için oluşturulan anti-image correlation matrisinde, tüm bileşenlerin örneklem uygunluğu ölçütünün kabul edilebilirlik sınırı olan 0,5 değerinden yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Tablo Ek-44’de ilgili Anti-image matrices tablosu yer almaktadır.

**Tablo 3-8 : Communalities (Ortak Varyans Tablosu)**

	<b>Initial</b>	<b>Extraction</b>
Deprem riski	1,000	,681
Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar	1,000	,753
Teknik altyapı yoksunluğu	1,000	,716
Ulaşım sorunu	1,000	,679
Otopark	1,000	,437
Sosyal donatı-Çevre düzenlemeleri	1,000	,728
Kentsel estetik	1,000	,651
Enerji tasarrufu	1,000	,540
Yaşam kalitesi	1,000	,380
Diğer	1,000	,592

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Tablo 3-8’de, her bir faktörün toplam faktörün ne kadarını etkilediği gösterilmektedir. Bu tabloda yer alan “Extraction” değerlerinin ,30 değerinin üzerinde olması beklenmektedir. Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar faktörü %75 oranı ile toplam faktörü şekillendirmede en çok etkisi olan faktördür. Yaşam kalitesi faktörü de %38 oranı ile toplam faktörü şekillendirmede en az etkisi olan faktördür.

**Tablo 3-9 : Total Variance Explained (Özdeğer İstatistiğine Bağlı Faktör Sayısı ve Açıklanan Varyans Yüzdesi)**

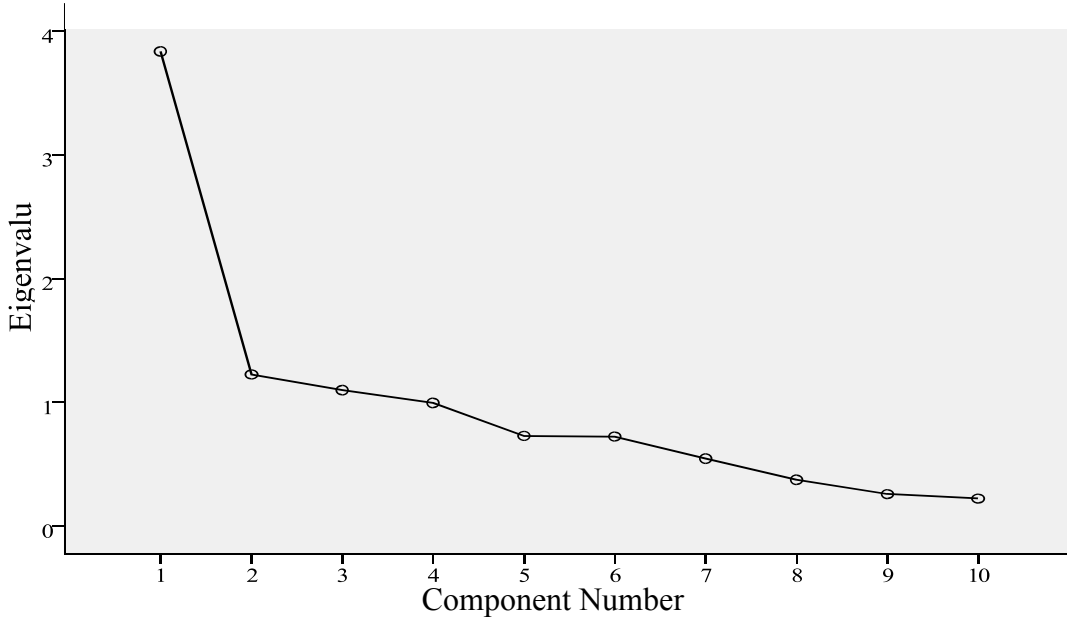
Faktörler	Özdeğer İstatistiği			Rotasyona Tabi Faktör Sayısı		
	Toplam	Varyans (%)	Birikimli (%)	Toplam	Varyans (%)	Birikimli (%)
1	3,836	38,355	38,355	3,836	38,355	38,355
2	1,224	12,240	50,595	1,224	12,240	50,595
3	1,098	10,976	61,570	1,098	10,976	61,570
4	,995	9,948	71,518			
5	,727	7,274	78,792			
6	,722	7,220	86,012			
7	,545	5,449	91,461			
8	,373	3,734	95,196			
9	,258	2,584	97,780			
10	,222	2,220	100,000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Birikimli (%) sütununda faktörlerin yüzde kaç açıkladığı verilmektedir. Tablo 3-8’de toplam sütununda yer alan ve özdeğeri 1’den büyük olan faktörler, faktör sayısı olmaktadır. Tablo 3-8’de verilen değerlerden, faktör sayısının 3 olduğu görülmektedir. 3 adet faktörün varyansa yaptığı katkı %61,570 oranındadır. Aynı zamanda üç boyutlu bir yapıya sahiptir.

Tablo 3-9’a göre, özdeğer istatistiği 1’den büyük olan 3 faktörden. birinci faktör varyansın %38,355’ini, ikinci faktör varyansın %12,240’ını, üçüncü faktör ise varyansın %10,976’sını açıklamaktadır. Faktörlerin tamamı birlikte varyansın 61,570’ini açıklamaktadır.

**Şekil 32 : Faktör Analizi Çizgi Grafiği**



Rotasyona bağlı faktör sayısını belirlerken kullanılabilir bir diğer yöntem olan Faktör Analizi Çizgi Grafiği'nde Şekil 32'de de görüldüğü üzere, eğim 3üncü faktörden itibaren eğimini kaybetmeye başlamıştır. Bu nedenle faktör sayısının 3 faktörle sınırlandırıldığı söylenmektedir.

**Tablo 3-10 : Rotated Component Matrix (Döndürülmüş Faktör Matrisi)**

	Faktörler		
	1	2	3
Deprem riski			,721
Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar	,459	,568	,468
Teknik altyapı yoksunluğu	,688	,465	
Ulaşım sorunu	,794		
Otopark	,583		
Sosyal donatı-Çevre düzenlemeleri	,707	-,460	
Kentsel estetik	,704		
Enerji tasarrufu	,725		
Yaşam kalitesi	,578		
Diğer	,504		-,424

Extraction Method: Principal Component Analysis.  
a.3 components extracted

Tablo 3-10’da, üç faktör (sütunlar) ve her bir değişkenin faktörler altındaki ağırlıkları (factor loadings – değişkenler ve faktörler arasındaki korelasyon katsayısı) verilmektedir. Tablo ‘da ulaşım sorunu değişkeni bulunduğu satırda en büyük ağırlığı 1inci faktör altında (,794) almıştır, teknik altyapı yoksunluğu değişkeni (,688), otopark değişkeni (,583), sosyal donatı ve çevre düzenlemeleri değişkeni (,707), kentsel estetik değişkeni (,704), enerji tasarrufu değişkeni (,725), yaşam kalitesi değişkeni (,578) ve diğer değişkeni de (,504) yine 1’inci faktör altında en yüksek ağırlığa sahiptir. Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar değişkeni 2’nci faktör altında (,568), deprem riski değişkeni de 3’üncü faktör altında (,721) en yüksek ağırlıklara sahip olmuşlardır.

**Tablo 3-11 : Descriptive Statistics**

	<b>N</b>	<b>Mean</b>
Deprem riski	101	4,50
Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar	100	3,96
Teknik altyapı yoksunluğu	99	3,46
Ulaşım sorunu	99	3,53
Otopark	101	3,58
Sosyal donatı-Çevre düzenlemeleri	101	3,56
Kentsel estetik	101	3,63
Enerji tasarrufu	101	3,33
Yaşam kalitesi	98	3,83
Diğer	82	2,98
Valid N (listwise)	81	

Firmalar için kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı uygulanabilmesi için en önemli etmenlerin belirlenmesi amacıyla oluşturulan sorunun maddelerinin önem sırasına göre belirlenmesi talep edilmiştir. Firmalar istediği kadar seçeneği işaretlemede serbest bırakılmıştır. Bu kapsamda, KMO testi ve Barlett Analizi sonuçları Tablo 3-12’de gösterilmektedir.

**Tablo 3-12 : KMO and Bartlett's Test (Soru 6)**

Kaiser-Meyer-Olkin Measure Sampling Adequacy.		,602
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	54,593
	df	6
	Sig.	,000

**Tablo 3-13 : Güvenilirlik Analizi**

Mean	Variance	Std. Deviation	N of items	Cronbach's Alfa
16,06	7,855	2,803	4	,347

Tablo 3-12'de görüldüğü üzere, KMO testi 0,602 çıkmıştır. Bu sonuç analiz için iyi bir sonuçtur.  $0,602 > 0,50$  olduğundan veri setinin faktör analizi için uygun olduğu görülmektedir. Bartlett analizinde de  $p < 0,50$  olmalıdır. Bu koşul da sağlanmaktadır. Veriler faktör analizi için uygundur. Faktör sayısının belirlenmesi için "Açıklanan Toplam Varyans" yöntemi kullanılmaktadır. Tablo 3-13'de görüldüğü üzere, Cronbach's Alfa değeri ise 0,347 çıkmıştır. Bu değer ölçeğin güvenilir olmadığını dile getirmektedir.

İnşaat firmalarının kentsel dönüşüme bakış açısı anket formunda faktör analizine uygun olan 6'ncı soru için oluşturulan anti-image correlation matrisinde, "Diğer" seçeneği dışında tüm bileşenlerin örneklem uygunluğu ölçütünün kabul edilebilirlik sınırı olan 0,5 değerinden yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Bu değişken 0,5 sınırına yakın olduğu için analiz içinde tutulmasına karar verilmiştir. Tablo Ek-45'de ilgili Anti-image matrices tablosu yer almaktadır.

**Tablo 3-14 : Communalities (Ortak Varyans Tablosu)**

	<b>Initial</b>	<b>Extraction</b>
Kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir.	1,000	,635
Kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır.	1,000	,698
Kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır.	1,000	,760
Diğer	1,000	,903

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Tablo 3-14’de, her bir faktörün toplam faktörün ne kadarını etkilediği gösterilmektedir. Bu tabloda yer alan “Extraction” değerlerinin ,30 değerinin üzerinde olması beklenmektedir. Diğer faktörü %90 oranı ile toplam faktörü şekillendirmede en çok etkisi olan faktördür. Kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir faktörü de %63 oranı ile toplam faktörü şekillendirmede en az etkisi olan faktördür.

**Tablo 3-15 : Total Variance Explained (Özdeğer İstatistiğine Bağlı Faktör Sayısı ve Açıklanan Varyans Yüzdesi)**

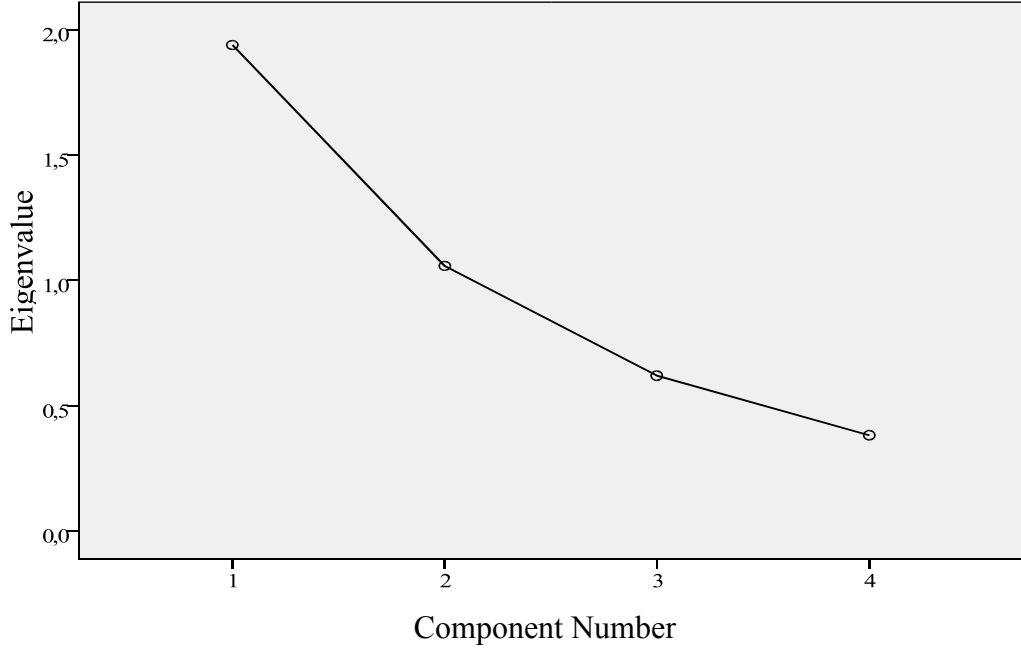
<b>Faktörler</b>	<b>Özdeğer İstatistiği</b>			<b>Rotasyona Tabi Faktör Sayısı</b>		
	<b>Toplam</b>	<b>Varyans (%)</b>	<b>Birikimli (%)</b>	<b>Toplam</b>	<b>Varyans (%)</b>	<b>Birikimli (%)</b>
1	1,939	48,479	48,479	1,939	48,479	48,479
2	1,058	26,450	74,929	1,058	26,450	74,929
3	,620	15,509	90,438			
4	,382	9,562	100,000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Birikimli (%) sütununda faktörlerin yüzde kaç açıkladığı verilmektedir. Tablo 3-15’de toplam sütununda yer alan ve özdeğeri 1’den büyük olan faktörler, faktör sayısı olmaktadır. Tablo 3-15’de verilen değerlerden, faktör sayısının 2 olduğu görülmektedir. 2 adet faktörün varyansa yaptığı katkı %74,929 oranındadır. Aynı zamanda iki boyutlu bir yapıya sahiptir.

Tablo 3-15'e göre, özdeğer istatistiği 1'den büyük olan 2 faktörden. 1'inci faktör varyansın %48,479'unu, 2'nci faktör varyansın %26,450'sini açıklamaktadır. Faktörlerin tamamı birlikte varyansın %74,929'unu açıklamaktadır.

**Şekil 33 : Faktör Analizi Çizgi Grafiği**



Rotasyona bağlı faktör sayısını belirlerken kullanılacak bir diğer yöntem olan Faktör Analizi Çizgi Grafiği'nde Şekil 33'de de görüldüğü üzere, eğim 2'nci faktörden itibaren eğimini kaybetmeye başlamıştır. Bu nedenle faktör sayısının 2 faktörle sınırlandırıldığı söylenmektedir.

**Tablo 3-16 : Rotated Component Matrix (Döndürülmüş Faktör Matrisi)**

	Faktörler	
	1	2
Kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir	,714	
Kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır	,804	
Kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır	,860	
Diğer		,928

Extraction Method: Principal Component Analysis. a.2 components extracted

Tablo 3-16’da, iki faktör (sütunlar) ve her bir değişkenin faktörler altındaki ağırlıkları (factor loadings – değişkenler ve faktörler arasındaki korelasyon katsayısı) verilmektedir. Tablo ‘da kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır değişkeni bulunduğu satırda en büyük ağırlığı 1inci faktör altında (,860) almıştır, kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır değişkeni (,804) ve kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir değişkeni (,714) de yine 1’inci faktör altında en yüksek ağırlığa sahiptir. Diğer değişkeni 2’nci faktör altında (,928) en yüksek ağırlıklara sahip olmuştur.

**Tablo 3-17 : Descriptive Statistics**

	N	Mean
Kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir	99	4,17
Kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır	99	4,28
Kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır	99	4,24
Diğer	79	3,28
Valid N (listwise)	79	

Firmalar için 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da Madde 3'de belirtilen "riskli yapıların tespiti" sürecinde en çok yaşanan sorunların belirlenmesi amacıyla oluşturulan sorunun maddelerinin önem sırasına göre belirlenmesi talep edilmiştir. Firmalar istediği kadar seçeneği işaretlemeye serbest bırakılmıştır. Bu kapsamda, KMO testi ve Bartlett Analizi sonuçları Tablo 3-18'de gösterilmektedir.

**Tablo 3-18 : KMO and Bartlett's Test (Soru 7)**

Kaiser-Meyer-Olkin Measure Sampling Adequacy.		,725
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	156,592
	df	21
	Sig.	,000

**Tablo 3-19 : Güvenilirlik Analizi**

Mean	Variance	Std. Deviation	N of items	Cronbach's Alfa
23,22	32,151	5,670	7	,756

Tablo 3-18'de görüldüğü üzere, KMO testi 0,725 çıkmıştır. Bu sonuç analiz için iyi bir sonuçtur.  $0,725 > 0,50$  olduğundan veri setinin faktör analizi için uygun olduğu görülmektedir. Bartlett analizinde de  $p < 0,50$  olmalıdır. Bu koşul da sağlanmaktadır. Veriler faktör analizi için uygundur. Faktör sayısının belirlenmesi için "Açıklanan Toplam Varyans" yöntemi kullanılmaktadır. Tablo 3-19'de görüldüğü üzere, Cronbach's Alfa değeri ise 0,756 çıkmıştır. Bu değer ölçeğin oldukça güvenilir olduğunu dile getirmektedir.

İnşaat firmalarının kentsel dönüşüme bakış açısı anket formunda faktör analizine uygun olan 7'nci soru için oluşturulan anti-image correlation matrisinde, tüm bileşenlerin örneklem uygunluğu ölçütünün kabul edilebilirlik sınırı olan 0,5 değerinden yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Tablo Ek-46'da ilgili Anti-image matrices tablosu yer almaktadır.

**Tablo 3-20 : Communalities (Ortak Varyans Tablosu)**

	<b>Initial</b>	<b>Extraction</b>
Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda	1,000	,596
İdare tarafından yapılan tespitlerde	1,000	,646
Tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde	1,000	,616
Riskli yapı itiraz sürecinde	1,000	,577
Riskli yapının rapor onayının İdareye gönderilmesi sürecinde	1,000	,572
Kat malikleriyle anlaşma sürecinde	1,000	,708
Diğer	1,000	,570

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Tablo 3-20’de, her bir faktörün toplam faktörün ne kadarını etkilediği gösterilmektedir. Bu tabloda yer alan “Extraction” değerlerinin ,30 değerinin üzerinde olması beklenmektedir. Kat malikleriyle anlaşma sürecinde faktörü %70 oranı ile toplam faktörü şekillendirmede en çok etkisi olan faktördür. Diğer faktörü de %57,2 oranı ile toplam faktörü şekillendirmede en az etkisi olan faktördür.

**Tablo 3-21 : Total Variance Explained (Özdeğer İstatistiğine Bağlı Faktör Sayısı ve Açıklanan Varyans Yüzdesi)**

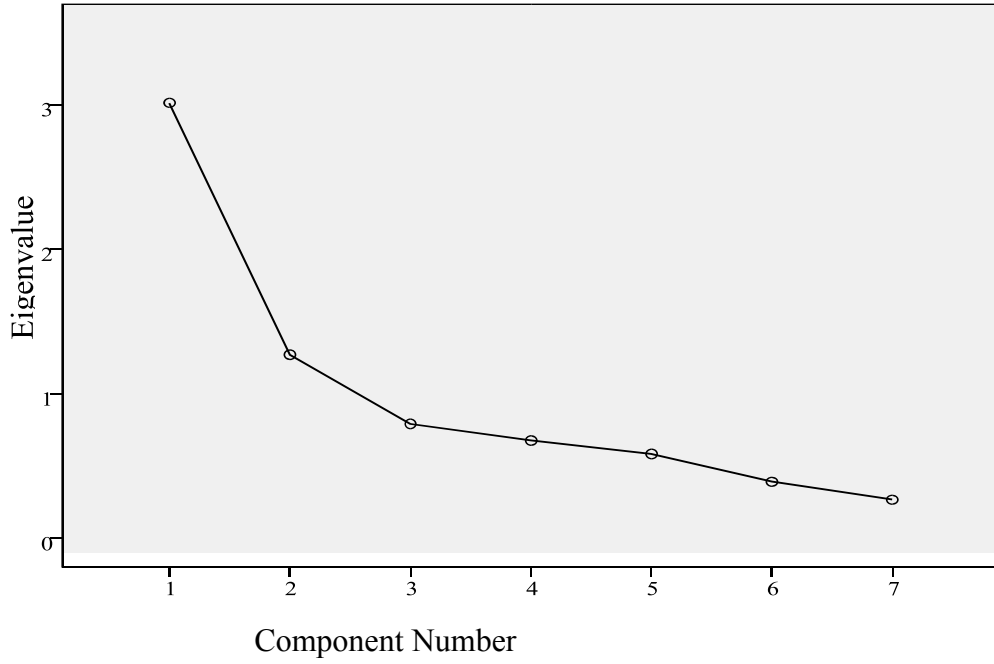
Faktörler	Özdeğer İstatistiği			Rotasyona Tabi Faktör Sayısı		
	Toplam	Varyans (%)	Birikimli (%)	Toplam	Varyans (%)	Birikimli (%)
1	3,014	43,056	43,056	3,014	43,056	43,056
2	1,271	18,158	61,214	1,271	18,158	61,214
3	,792	11,311	72,525			
4	,677	9,677	82,202			
5	,584	8,339	90,541			
6	,393	5,617	96,158			
7	,269	3,842	100,000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Birikimli (%) sütununda faktörlerin yüzde kaç açıkladığı verilmektedir. Tablo 3-21’de toplam sütununda yer alan ve özdeğeri 1’den büyük olan faktörler, faktör sayısı olmaktadır. Tablo 3-21’de verilen değerlerden, faktör sayısının 2 olduğu

görülmektedir. 2 adet faktörün varyansa yaptığı katkı %61,214 oranındadır. Aynı zamanda iki boyutlu bir yapıya sahiptir. Tablo 3-21'e göre, özdeğer istatistiği 1'den büyük olan 2 faktörden. birinci faktör varyansın %43,056'sını, ikinci faktör varyansın %18,158'ini açıklamaktadır. Faktörlerin tamamı birlikte varyansın %61,214'ünü açıklamaktadır.

**Şekil 34 : Faktör Analizi Çizgi Grafiği**



Rotasyona bağlı faktör sayısını belirlerken kullanılacak bir diğer yöntem olan Faktör Analizi Çizgi Grafiği'nde Şekil 34'de de görüldüğü üzere, eğim 2'nci faktörden itibaren eğimini kaybetmeye başlamıştır. Bu nedenle faktör sayısının 2 faktörle sınırlandırıldığı söylenmektedir.

**Tablo 3-22 : Rotated Component Matrix (Döndürülmüş Faktör Matrisi)**

	Faktörler	
	1	2
Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda	,719	
İdare tarafından yapılan tespitlerde	,752	
Tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde	,784	
Riskli yapı itiraz sürecinde	,738	
Riskli yapının rapor onayının İdareye gönderilmesi sürecinde	,710	
Kat malikleriyle anlaşma sürecinde		,813
Diğer	,467	,594

Extraction Method: Principal Component Analysis. a.2 components extracted

Tablo 3-22’de, iki faktör (sütunlar) ve her bir değişkenin faktörler altındaki ağırlıkları (factor loadings – değişkenler ve faktörler arasındaki korelasyon katsayısı) verilmektedir. Tabloda tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde değişkeni bulunduğu satırda en büyük ağırlığı 1’inci faktör altında (,784) almıştır, İdare tarafından yapılan tespitlerde değişkeni (,752), riskli yapı itiraz sürecinde değişkeni (,738), Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda değişkeni (,719) ve riskli yapının rapor onayının İdareye gönderilmesi sürecinde değişkeni (,710) de yine 1inci faktör altında en yüksek ağırlığa sahiptir. Kat malikleriyle anlaşma sürecinde değişkeni (,813) ve diğer değişkeni (,594) de 2’nci faktör altında en yüksek ağırlıklara sahip olmuştur.

**Tablo 3-23 : Descriptive Statistics**

	<b>N</b>	<b>Mean</b>
Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda	99	2,98
İdare tarafından yapılan tespitlerde	100	3,39
Tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde	99	3,10
Riskli yapı itiraz sürecinde	100	3,43
Riskli yapının rapor onayının İdareye gönderilmesi sürecinde	101	3,14
Kat malikleriyle anlaşma sürecinde	100	4,26
Diğer	80	2,83
Valid N (listwise)	80	

Firmalar için 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyetler hakkında en çok yaşanan sorunların belirlenmesi amacıyla oluşturulan sorunun maddelerinin önem sırasına göre belirlenmesi talep edilmiştir. Firmalar istediği kadar seçeneği işaretlemeye serbest bırakılmıştır. Bu kapsamda, KMO testi ve Bartlett Analizi sonuçları Tablo 3-24'de gösterilmektedir.

**Tablo 3-24 : KMO and Bartlett's Test (Soru 9)**

Kaiser-Meyer-Olkin Measure Sampling Adequacy.		,757
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	198,565
	df	28
	Sig.	,000

**Tablo 3-25 : Güvenilirlik Analizi**

Mean	Variance	Std. Deviation	N of items	Cronbach's Alfa
24,43	44,787	6,692	8	,803

Tablo 3-24’te görüldüğü üzere, KMO testi 0,757 çıkmıştır. Bu sonuç analiz için iyi bir sonuçtur.  $0,757 > 0,50$  olduğundan veri setinin faktör analizi için uygun olduğu görülmektedir. Barlett analizinde de  $p < 0,50$  olmalıdır. Bu koşul da sağlanmaktadır. Veriler faktör analizi için uygundur. Faktör sayısının belirlenmesi için “Açıklanan Toplam Varyans” yöntemi kullanılmaktadır. Tablo 3-25’de görüldüğü üzere, Cronbach’s Alfa değeri ise 0,803 çıkmıştır. Bu değer ölçeğin yüksek derecede güvenilir olduğunu dile getirmektedir.

İnşaat firmalarının kentsel dönüşüme bakış açısı anket formunda faktör analizine uygun olan 9’uncu soru için oluşturulan anti-image correlation matrisinde, tüm bileşenlerin örneklem uygunluğu ölçütünün kabul edilebilirlik sınırı olan 0,5 değerinden yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Tablo Ek-47’de ilgili Anti-image matrices tablosu yer almaktadır.

**Tablo 3-26 : Communalities (Ortak Varyans Tablosu)**

	<b>Initial</b>	<b>Extraction</b>
Noter harcı	1,000	,791
Tapu harcı	1,000	,719
Belediyelerce alınan harçlar	1,000	,595
Diğer kurumlarca alınan her türlü harçlar	1,000	,620
Damga vergisi	1,000	,621
Veraset ve intikal vergisi	1,000	,774
Döner sermaye ücreti	1,000	,732
Diğer	1,000	,785

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Tablo 3-26’da, her bir faktörün toplam faktörün ne kadarını etkilediği gösterilmektedir. Bu tabloda yer alan “Extraction” değerlerinin ,30 değerinin üzerinde olması beklenmektedir. Noter harcı faktörü %79 oranı ile toplam faktörü şekillendirmede en çok etkileyen faktördür. Belediyelerce alınan harçlar faktörü de %59 oranı ile toplam faktörü şekillendirmede en az etkisi olan faktördür.

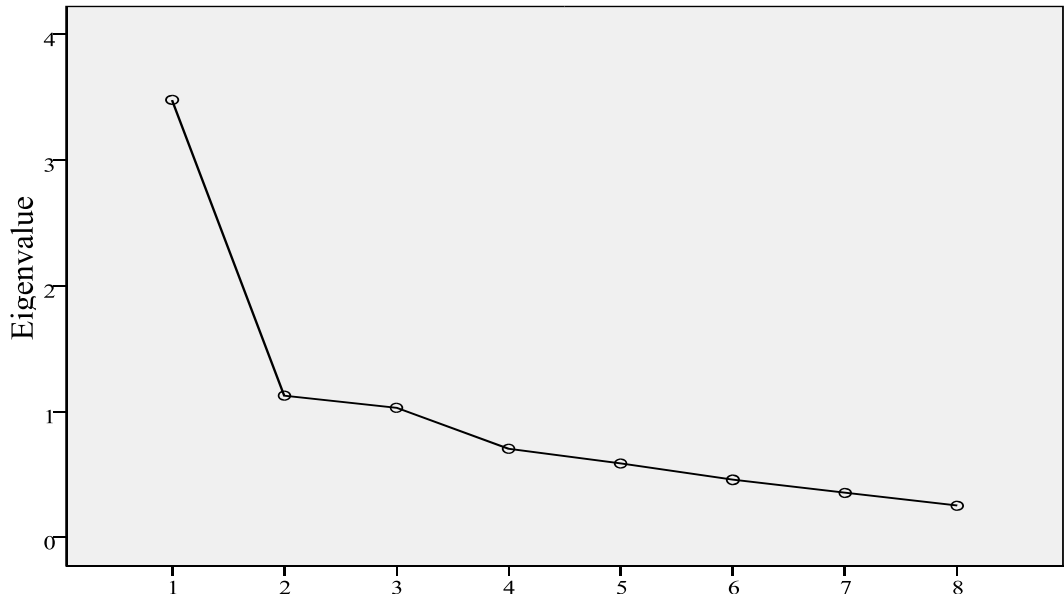
**Tablo 3-27 : Total Variance Explained (Özdeğer İstatistiğine Bağlı Faktör Sayısı ve Açıklanan Varyans Yüzdesi)**

Faktörler	Özdeğer İstatistiği			Rotasyona Tabi Faktör Sayısı		
	Toplam	Varyans (%)	Birikimli (%)	Toplam	Varyans (%)	Birikimli (%)
1	3,479	43,485	43,485	3,479	43,485	43,485
2	1,128	14,095	57,580	1,128	14,095	57,580
3	1,031	12,892	70,472	1,031	12,892	70,472
4	,705	8,816	79,288			
5	,588	7,351	86,639			
6	,459	5,741	92,380			
7	,356	4,450	96,830			
8	,254	3,170	100,000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Birikimli (%) sütununda faktörlerin yüzde kaç açıkladığı verilmektedir. Tablo 3-27’de toplam sütununda yer alan ve özdeğeri 1’den büyük olan faktörler, faktör sayısı olmaktadır. Tabloda, faktör sayısının 3 olduğu görülmektedir. 3 adet faktörün varyansa yaptığı katkı %70,472 oranındadır. Aynı zamanda üç boyutlu bir yapıya sahiptir. Tablo 3-27’ye göre, özdeğer istatistiği 1’den büyük olan 3 faktörden. 1’inci faktör varyansın %43,485’ini, 2’nci faktör varyansın %14,095’ini, 3’üncü faktör varyansın %12,892’sini açıklamaktadır. Faktörlerin tamamı birlikte varyansın %70,472’sini açıklamaktadır.

**Şekil 35 : Faktör Analizi Çizgi Grafiği**



Rotasyona bağı faktör sayısını belirlerken kullanılabilir bir diğer yöntem olan Faktör Analizi Çizgi Grafiği'nde Şekil 35'de de görüldüğü üzere, eğim 3'üncü faktörden itibaren eğimini kaybetmeye başlamıştır. Bu nedenle faktör sayısının 3 faktörle sınırlandığı söylenmektedir.

**Tablo 3-28 : Rotated Component Matrix (Döndürülmüş Faktör Matrisi)**

	Faktörler		
	1	2	3
Noter harcı	,618	,510	
Tapu harcı	,792		
Belediyelerce alınan harçlar	,556	,425	
Diğer kurumlarca alınan her türlü harçlar	,693		
Damga vergisi	,720		
Veraset ve intikal vergisi	,675	-,554	
Döner sermaye ücreti	,715	-,450	
Diğer	,441		,746

Extraction Method: Principal Component Analysis. a.3 components extracted

Tablo 3-28'de, üç faktör (sütunlar) ve her bir değişkenin faktörler altındaki ağırlıkları (factor loadings – değişkenler ve faktörler arasındaki korelasyon katsayısı) verilmektedir. Tabloda tapu harcı değişkeni bulunduğu satırda en büyük ağırlığı 1'inci faktör altında (,792) almıştır, damga vergisi değişkeni (,720), döner sermaye ücreti değişkeni (,715), diğer kurumlarca alınan her türlü harçlar değişkeni (,693), veraset ve intikal vergisi değişkeni (,675), noter harcı değişkeni (,618) ve Belediyelerce alınan harçlar değişkeni (,556) yine 1'inci faktör altında en yüksek ağırlığa sahiptir. Diğer değişkeni 3'üncü faktör altında (,746) en yüksek ağırlıklara sahip olmuştur.

**Tablo 3-29 : Descriptive Statistics**

	<b>N</b>	<b>Mean</b>
Noter harcı	99	3,05
Tapu harcı	98	3,03
Belediyelerce alınan harçlar	99	4,01
Diğer kurumlarca alınan her türlü harçlar	98	3,40
Damga vergisi	95	2,91
Veraset ve intikal vergisi	95	2,88
Döner sermaye ücreti	94	2,79
Diğer	79	2,68
Valid N (listwise)	79	

### **3.10. Uygulama Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

Uygulama sonuçları, yapılan çalışmanın başarısı için oldukça önemlidir. Bu kapsamda, uygulama sonuçlarının değerlendirilmesi sürecinde faktör analizi sonuçlarının değerlendirilmesi ve anket sonuçlarının genel değerlendirilmesi yapılmaktadır.

#### **3.10.1. Faktör Analizi Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

İnşaat şirketlerinin kentsel dönüşümüne bakış açısının belirlenmesi amacıyla oluşturulan örneklem, uygulanan faktör analizi sonucunda aşağıdaki şekilde raporlanmaktadır.

##### **Kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenler:**

KMO= 0.729

Bartlett testi için Ki-kare= 262.3, P=0.000

Toplam varyans açıklama oranı= %61.570

Cronbach's Alpha= ,810

F01 – Deprem riski (0.681)

F02 – Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar (0.753)

F03 – Teknik altyapı yoksunluğu (0.716)

F04 – Ulaşım sorunu	(0.679)
F05 – Otopark	(0.437)
F06 – Sosyal donatı- Çevre düzenlemeleri	(0.728)
F07 – Kentsel estetik	(0.651)
F08 – Enerji tasarrufu	(0.540)
F09 – Yaşam kalitesi	(0.380)
F10 – Diğer	(0.592)

**Kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı uygulanabilmesi için en önemli etmenler:**

KMO= 0.602

Bartlett testi için Ki-kare= 54.5, P=0.000

Toplam varyans açıklama oranı= %74.929

Cronbach' Alpha= 0,347

F01 – Kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir	(0.635)
F02 – Kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır	(0.698)
F03 – Kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır	(0.760)
F04 – Diğer	(0.903)

**Riskli yapıların tespiti sürecinde en çok yaşanan sorunlar:**

KMO= 0.725

Bartlett testi için Ki-kare= 156.5, P=0.000

Toplam varyans açıklama oranı= %61.214

Cronbach' Alpha= 0,756

F01 – Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda	(0.596)
F02 – İdare tarafından yapılan tespitlerde	(0.646)
F03 – Tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde	(0.616)
F04 – Riskli yapı itiraz sürecinde	(0.577)

- F05 – Riskli yapının rapor onayının idareye gönderilmesi sürecinde (0.572)  
F06 – Kat malikleriyle anlaşma sürecinde (0.708)  
F07 – Diğer (0.570)

**Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyetler hakkında en çok yaşanan sorunlar:**

KMO= 0.757

Bartlett testi için Ki-kare= 198.5, P=0.000

Toplam varyans açıklama oranı= %70.472

Cronbach' Alpha= 0,803

- F01 – Noter harcı (0.791)  
F02 – Tapu harcı (0.719)  
F03 – Belediyelerce alınan harçlar (0.595)  
F04 – Diğer kurumlarca alınan her türlü harçlar (0.620)  
F05 – Damga vergisi (0.621)  
F06 – Veraset ve intikal vergisi (0.774)  
F07 – Döner sermaye ücreti (0.732)  
F08 – Diğer (0.785)

Uygulama modelinin sonuçları çerçevesinde, faktör analizlerinin de yardımı ile uyarlanan alt bileşenlerin istatistiki ilişkilerine ait sonuçlar, hipotezler bağlamında aşağıda yer alan tablolarda özetlenmektedir.

**Tablo 3-30 : Kentsel Dönüşümü Gerekli Kılan Etmenler**

<b>Hipotez</b>	<b>Hipotez Açıklaması</b>	<b>Sonuç</b>
<b>H1</b>	Deprem riski kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlere doğrudan olumlu etki eder.	3. faktör için anlamlı
<b>H2</b>	Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlere doğrudan olumlu etki eder.	2. faktör için anlamlı
<b>H3</b>	Teknik altyapı yoksunluğu kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlere doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H4</b>	Ulaşım sorunu kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlere doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H5</b>	Otopark kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlere doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H6</b>	Sosyal donatı-çevre düzenlemeleri kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlere doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H7</b>	Kentsel estetik kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlere doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H8</b>	Enerji tasarrufu kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlere doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H9</b>	Yaşam kalitesi kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlere doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H10</b>	Diğer unsurlar kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlere doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı

**Tablo 3-31 : Kentsel Dönüşüm Sürecinin Daha Sağlıklı Uygulanabilmesini Sağlayan Etmenler**

<b>Hipotez</b>	<b>Hipotez Açıklaması</b>	<b>Sonuç</b>
<b>H1</b>	Kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir unsuru kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı uygulanabilmesine doğrudan etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H2</b>	Kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır unsuru kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı uygulanabilmesine doğrudan etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H3</b>	Kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır unsuru kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı uygulanabilmesine doğrudan etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H4</b>	Diğer unsuru kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı uygulanabilmesine doğrudan etki eder.	2.faktör için anlamlı

**Tablo 3-32 : Riskli Yapıların Tespiti Sürecini Etkileyen Etmenler**

<b>Hipotez</b>	<b>Hipotez Açıklaması</b>	<b>Sonuç</b>
<b>H1</b>	Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda yaşanan sorunlar riskli yapıların tespiti sürecine doğrudan etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H2</b>	Idare tarafından yapılan tespitlerde yaşanan sorunlar riskli yapıların tespiti sürecine doğrudan etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H3</b>	Tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde yaşanan sorunlar riskli yapıların tespiti sürecine doğrudan etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H4</b>	Riskli yapı itiraz sürecinde yaşanan sorunlar riskli yapıların tespiti sürecine doğrudan etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H5</b>	Riskli yapının rapor onayının idareye gönderilmesi sürecinde yaşanan sorunlar riskli yapıların tespiti sürecine doğrudan etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H6</b>	Kat malikleriyle anlaşma sürecinde yaşanan sorunlar riskli yapıların tespiti sürecine doğrudan etki eder.	2.faktör için anlamlı
<b>H7</b>	Diğer unsurunda yaşanan sorunlar riskli yapıların tespiti sürecine doğrudan etki eder.	2.faktör için anlamlı

**Tablo 3-33 : Kanun Kapsamında Tanınan Vergisel Muafiyetleri Etkileyen Etmenler**

<b>Hipotez</b>	<b>Hipotez Açıklaması</b>	<b>Sonuç</b>
<b>H1</b>	Noter harcı unsurunda yaşanan sorunlar Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyeler sürecine doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H2</b>	Tapu harcı unsurunda yaşanan sorunlar Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyeler sürecine doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H3</b>	Belediyelerce alınan harçlar unsurunda yaşanan sorunlar Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyeler sürecine doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H4</b>	Diğer kurumlarca alınan harçlar unsurunda yaşanan sorunlar Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyeler sürecine doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H5</b>	Damga vergisi unsurunda yaşanan sorunlar Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyeler sürecine doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H6</b>	Veraset ve intikal vergisi unsurunda yaşanan sorunlar Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyeler sürecine doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H7</b>	Döner sermaye ücreti unsurunda yaşanan sorunlar Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyeler sürecine doğrudan olumlu etki eder.	1.faktör için anlamlı
<b>H8</b>	Diğer unsurunda yaşanan sorunlar Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyeler sürecine doğrudan olumlu etki eder.	2.faktör için anlamlı

### **3.10.2. Anket Çalışması Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

Bireylerin kentsel dönüşüme bakış açısının belirlenmesi amacıyla oluşturulan anket formuna 311 kişi cevap vermiştir. Bu kapsamda analizin oluşturulması açısından amaçlanmış olunan kişi sayısına ulaşılmıştır.

Anket çalışmasının sonuçlarının değerlendirilmesinde, araştırmaya katılan kişilerin yaş aralıkları, eğitim durumları, meslekleri gibi önemli demografik bilgileri

oluşturmaktadır. Bu kapsamda, araştırmaya en çok katılan kişiler 28-38 yaş grubuna dahildir. Ayrıca, ankete en çok yanıt verenlerin lisans mezunu olduğu ve en çok özel sektörde çalıştıkları görülmektedir. Konutlarının mülkiyetlerinin ise kendilerine ait olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca, konutlarda yaşayan kişi sayılarının en çok 3-4 kişi olduğu görülmektedir.

Araştırmaya katılan kişilerden, ankete en çok yanıt verenlerin, ikamet ettikleri semtin kentsel dönüşüm kapsamına alınıp alınmadığı bilgisine sahip olduğu anlaşılmaktadır. Oturdukları binaların yaşının ise en çok 21-30 yaş aralığında olduğu görülmektedir. Ayrıca, oturdukları binanın depreme dayanıklı olup olmadıklarına ve binanın zemini ve zemin etüdü bilgisine sahip oldukları da görülmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşümün gerekli olup olmadığı sorulduğu soruya ise kesinlikle gerekli olduğu, ankete en çok yanıt veren kişiler tarafından belirtilmiştir.

Araştırmaya katılan kişilerden, ankete en çok yanıt veren kişilerin, kentsel dönüşüm denilince akıllarına binasal yenileme geldiği belirtilmiştir. Rant kavramı da ikinci sırada gelmektedir. Bu kapsamda kamuoyunda da sıklıkla tartışılan 6306 Sayılı Kanun ile yapılan uygulamaların algısı, anket formunda da aynı şekilde sonuçlanmıştır. Aynı zamanda, kentsel dönüşümün çağrıştırdığı faktörlerin sorulduğu soruda da yenileme seçeneği en çok işaretlenmiştir. Bu sonuçlara göre, ankete en çok yanıt veren kişilerin kentsel dönüşüme inanmadıkları ve yapılan uygulamaların binasal olarak projelendirildiğinin düşünüldüğü anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşümün ruhuna aykırı olan bu durumun önlenmesi ve kentsel dönüşüm uygulamalarının başarılı sonuçlar elde etmesinin sağlanması adına, kamuoyundaki algının düzeltilmesi çalışmaları mutlaka yapılmalıdır.

İdareler tarafından kentsel dönüşüm konusunda yeterince bilgilendirme yapılmadığı, ankete katılan kişiler tarafından düşünülmektedir. Kentsel dönüşüm konusunda yapılacak olan bilgilendirmelerin ise T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılması gerektiği düşünülmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının, yani binaların yıkılıp yeniden yapılması, projelerin çizilmesi gibi uygulamaların da T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılması gerektiği düşünülmektedir. Bu kapsamda, kamuoyunda tartışılan 6306 Sayılı Kanun'un Bakanlığa fazla yetki

vermesi ve kentsel dönüşüm uygulamalarının merkezileştirdiği eleştirileri, anket formundaki sonuçlara yansımamıştır. Kamuoyunda kentsel dönüşüm ile ilgili, en çok T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na güvenildiği görülmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm projelerinde, yapı sahiplerinin mülkiyet haklarının korunması gerektiği, ankete en çok yanıt veren kişiler tarafından belirtilmiştir.

Tezin en önemli olgusunu oluşturan, kentsel dönüşümün finansmanı konusu, araştırmaya katılanlara birkaç soru halinde iletilmiştir. Bu kapsamda, kentsel dönüşümde uygulanan finansman kaynakları, ankete yanıt veren yaklaşık 3/2 oranında kişi tarafından bilinmemektedir. Finansman kaynaklarının kim tarafından sağlanması gerektiği sorusuna ise çoğunluk tarafından T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tercihi yapılmıştır. Bu sorudan da yine kamuoyunun en çok T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na güvendiği görülmektedir. Halihazırda yapı sahiplerine uygulanan kira yardımı, faiz desteği gibi finansman desteklerinin yeterli olup olmadığına, araştırmaya katılan 3/2 kişiden fazla kişi hayır ve fikrim yok seçeneklerini işaretlemişlerdir. Bu sorudan da yine kamuoyunun bilgilendirilme ihtiyacının olduğu görülmektedir. Aynı şekilde, imar artışı bulunmayan bölgelerde kentsel dönüşümde finansman kaynaklarının yeterli olup olmadığı sorusu da 32 kişi haricinde olumsuz yanıtlanmıştır. Kentsel dönüşüm ile ilgili teşvik uygulama ve desteklerinin yeterli olup olmadığına dair soruya da benzer şekilde olumsuz yanıtlar verilmiştir. Bu bölümdeki sorulara verilen yanıtlardan, araştırmaya katılan kişilerin kentsel dönüşüm ile ilgili genel bir bilgisizlik halinde olduğu anlaşılmaktadır. Bu bilgisizlik, yanlış algılara da neden olmaktadır. Bazı kişilerin yaşadıkları olumsuz durumları genel düşünceleri nedeniyle de sistem olumsuz olarak değerlendirilmektedir. Kentsel dönüşümün kilitlenmesindeki ana nedenlerden birisi de bu olumsuz algılardır.

Bakanlık tarafından yapı sahiplerine, ayrıntıları önceki bölümlerde açıklanan, bazı finansman destekleri verilmektedir. Ankete yanıt veren kişiler tarafından, ilgili finansman desteklerinin yeterli olup olmadığı sorusu olumsuz değerlendirilmiştir. Nedenlerinin belirtilmesinin talep edildiği soru da ise, Bakanlık tarafından verilen desteklerin az olduğu bildirilmiştir. Devlet desteklerinin daha yüksek oranlarda sağlanması, kira yardımlarının bedellerinin artırılması, il ve ilçeler bazında kira

yardımı bedellerinin oluşturulması ve faiz oranlarının sıfıra yakın seviyelere çekilmesi talep edilen hususları oluşturmaktadır. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen desteklerin bütçesi sınırlıdır. Bu nedenle bazı hususlarda kısıntılara gidildiği yetkili makamlar tarafından bildirilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının sağlıklı bir şekilde ilerlemesi için, kentsel dönüşümün tarafları olan hanehalkları ve inşaat firmalarının biraz daha özverileri davranmaları gerekmektedir.

Anket sonuçları incelendiğinde, bireylerin kentsel dönüşüm algısının genel itibariyle olumsuz olduğu açıktır. Kentsel dönüşüm, binasal yenileme kavramı ile eşdeğer düşünülmektedir. Aynı zamanda kentsel dönüşüm uygulamaları ile bazı kesimlere rant sağlandığının da düşünüldüğü, ilgili sorularda diğer seçeneklerinde belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri ile oluşturulan binaların altyapı sorunlarının olduğu, estetik ve mimariden yoksun yapıların yapıldığı, denetimsiz ve planlamasız şehirleşmeye neden olacağı yine katılımcılar tarafından belirtilen görüşler arasındadır. Bu doğrultuda, kentsel dönüşümün halka daha fazla anlatılması gerektiği açıktır. Kentsel dönüşümün kötü bir husus olmasından çok, bazı uygulayıcıların süreci ele almadaki başarısızlıkları nedeniyle toplumsal algıların değişmiş olabileceği de göz önünde bulundurulmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde uygulanan finansman kaynakları da çoğu kesim tarafından bilinmemektedir. 6306 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmiş olduğu tarihten itibaren aslında en fazla konuşulması gereken konu finansman konusudur. Ancak, anket yanıtlarında da görüldüğü üzere, çoğu kişi tarafından finansman konusu konuşulmamakta, hatta birçok kesimin konu hakkında bilgisi bile bulunmamaktadır. Ankete yanıt veren kişiler tarafından finansmanın Bakanlık tarafından karşılanması gerektiği belirtilmektedir. Halihazırda Bakanlık tarafından yapılan kentsel dönüşüm projeleri bulunmaktadır. Ancak söz konusu kentsel dönüşüm projeleri Bakanlığın bütçesi düşünüldüğünde, sınırlı bölgelerde yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm ulusal bir meseledir. Finansmanı ise önceden belirlenecek olan bazı kurallara uygun şekilde özel sektör tarafından da sağlanabilir.

İnşaat şirketlerinin kentsel dönüşüme bakış açısının belirlenmesi amacıyla oluşturulan anket formuna 101 firma cevap vermiştir. Bu kapsamda analizin oluşturulması açısından amaçlanmış olunan firma sayısına ulaşılmıştır.

Anket çalışmasının sonuçlarının değerlendirilmesinde, öncelikle araştırmaya katılan firmaların isimleri, ana faaliyet alanları, anketi yanıtlayan kişinin firmadaki pozisyonu, firmanın deneyimi gibi önemli bilgileri oluşturmaktadır. Bu kapsamda, araştırmaya en çok katılan firmalar müteahhitlik sektöründe faaliyet göstermektedir. Ayrıca, ankete en çok yanıt verenlerin genel müdür olduğu görülmektedir.

Araştırmaya katılan kişilerden ankete en çok yanıt verenler, kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenlerden en önemlisinin deprem riski olduğunu belirtmişlerdir. Kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı uygulanabilmesi için en önemli etmenin ise kurumlarda çalışan personelin Kanun ve mevzuata hakimiyetinin tam olması gerektiği olduğu anlaşılmaktadır. Birçok firma tarafından özellikle İlçe Belediyelerde kentsel dönüşümden anlayan personel bulunmadığı ve işleri zorlaştırmak adına her şeyin yapıldığı dile getirilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının daha sağlıklı olması adına, vatandaşların bu tür konuları mutlaka Bakanlığa iletilmelidir. Bu konuda bir üst kurul oluşturularak, sorunların daha hızlı çözülmesi bir nebze sağlanabilir. Kanun kapsamında riskli yapıların tespiti sürecinde en çok kat malikleriyle anlaşamadıkları ankete en çok yanıt veren kişiler tarafından ifade edilmiştir. Kentsel dönüşüm kapsamında yaşanan en büyük sorunlardan bir tanesi de bu durumdur. Yıllardır yaşamakta oldukları semtten ayrılmak istemeyen hanehalkları, özellikle bölgede yaşayan yaşlı hanehalkları, kentsel dönüşüme karşı çıkmaktadır.

Kanun kapsamında yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında, Belediyeler tarafından alınan harçların en çok yaşanan sorun olduğu ankete katılan kişiler tarafından ifade edilmiştir. Ayrıca, kamuoyunda rant vergisi olarak adlandırılan, imar artışı yapılan yerlerde devletin ilave gelir vergisi talep etmesi hakkında, ankete en çok yanıt veren kişilerin bilgisinin olduğu belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında Kanun nezdinde uygulanan KDV oranlarının iadesinde firmalar tarafından sorun yaşanıp yaşanmadığı ise bilinmemektedir.

Tezin en önemli konusunu oluşturan, kentsel dönüşümün finansmanı, araştırmaya katılan firmalara birkaç soru halinde iletilmiştir. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilen projelerde, firmaların finansman yollarının sorulduğu soruya, ankete yanıt veren firmaların yaklaşık 3/2 oranı, özkaynaklar ve konut satışları seçeneği işaretlenmiştir. Halihazırda inşaat sektöründe en yaygın olan husus anket çalışmasının sonuçlarında da ortaya çıkmıştır. Finansman konusu inşaat sektörünün en çok sıkıntı yaşadığı konulardan bir tanesidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının aksamasının da en önemli nedenidir. İmar artışı bulunmayan bölgelerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm faaliyetlerinde uygulanan finansman temini yolları sorusunda da araştırmaya katılan 3/2 kişiden fazla kişi, hayır ve fikrim yok seçeneklerini işaretlemiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında en çok sıkıntı yaşanan projeler, imar artışının bulunmadığı bölgelerde olmaktadır. İnşaat firmaları imar artışı olmaması nedeniyle, maliyetlerini hanehalkından talep etmektedir. Maliyetlere katlanmak istemeyen hanehalkı da kentsel dönüşümü kilitlemektedir. Afet riski altında olan konutlarda yaşamak istemeyen diğer hanehalkı da bu duruma katlanmak zorunda bırakılmaktadır.

Araştırmaya katılan firmalar tarafından, kentsel dönüşüm projelerinde uygulanacak alternatif finansman modellerinde en çok ilgiyi, gayrimenkul yatırım fonlarının çektiği belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm alanlarında taşınmazlara ait mülkiyet haklarının devredilmesine imkan sağlayan gayrimenkul sertifikası modeli hakkında ankete yanıt veren firmaların yaklaşık yarısı, fikrim/bilgim yok ifadesini kullanmıştır. Kamu-özel sektör ortaklığı modelinin kentsel dönüşüm için uygun bir model olduğu araştırmaya katılanların yarısı tarafından olumlu bulunmuştur. Kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı ve etkin bir şekilde uygulanabilmesi için gerekli olan finansman temini konusunda da en çok kamu-özel sektör ortaklığı ve finansman fonunun devlet tarafından karşılanması seçenekleri işaretlenmiştir. Alternatif finansman yollarının belirtildiği anket sorularına verilen cevaplar çerçevesinde de görüldüğü üzere, kentsel dönüşüm için henüz bir finansman yolu belirlenmemiştir. Gerekli yasal düzenlemelerin yapılmasının ardından oluşturulacak bir finansman modeli ile kentsel dönüşümün daha başarılı olacağı öngörülmektedir.

## SONUÇ

Yirminci yüzyıldan günümüze kadar geçen sürede küreselleşme ile uluslararası bütünleşme yaşanarak, sosyal, ekonomik, politik, kültürel ve teknolojik birçok alanda değişim ve dönüşümler gerçekleşmiştir. Büyük bir hızla gelişen teknoloji ile tüm ülkeler dünyaya açılarak bütünleşmiş, tüketim alışkanlıkları değişmiş, iletişim teknolojisinin gelişmesiyle de ekonomi ve ticaret elektronik hale gelmiş, esnek, dinamik, değişken ve nitelikli piyasalar oluşmuştur. Dünya ekonomisinin küreselleşmesi ile birlikte gerçekleşen değişimler, tüm sektörleri etkilemiştir.

Nüfus verileri, gelecek öngörülerini oluşturulurken kullanılan en önemli parametrelerden biridir. Dünya nüfusu 7 milyara yaklaşmış olup, 2050 yılına kadar dünya nüfus verilerinin yavaş bir artış hızına sahip olarak devam edeceği beklenmektedir. Artan nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması adına geleceğin dünyasında inşaat sektörüne ihtiyaç her zaman olacaktır.

İnşaat sektörü denildiğinde altyapı, yol, köprü, baraj yapımına kadar geniş bir yelpaze karşımıza çıkmaktadır. Ancak inşaat sektörünün en önemli kolu konut üretimidir. Konut, insanların temel ihtiyaçlarından bir tanesidir. İlk Çağ'dan günümüze dek süren bu ihtiyaç, aynı zamanda sosyal ve ekonomik çevrenin de inşasını gerektirmektedir. Konut sektörü, barınma ihtiyacının yanı sıra istikrarlı bir ekonomik yapıya ve gelirin yeniden dağılmasına da destek olmaktadır.

Günümüzde, Türkiye'de kentlerin gelmiş olduğu durum değerlendirildiğinde, özellikle son elli yıldır yaşanan nüfus artışının, göçler ile birlikte hızlı ve denetimsiz büyüyen kentlerin oluşmasına neden olduğu görülmektedir. Bu kapsamda oluşan kentler, doğal afetlere karşı dirençsiz ve önlemsiz bir şekilde büyüyerek can güvenliğini, sosyal ve ekonomik hayatı ciddi anlamda tehdit eder hale gelmişlerdir. Ülkemizde, uzun yıllardır görülen çarpık yapılaşmanın ve kentleşmenin olumsuz etkilerinin önlenmesi amacıyla kentsel dönüşüm politikaları oluşturulması elzem hale gelmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi adına bazı yasal düzenlemeler yapılmıştır. 2012 yılına kadar bazı Kanunlar dahilinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları, bu tarihten sonra özel bir Kanun ile yapılmaya başlanmıştır. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile yapılan düzenlemelerde öncelikle afet riski altındaki yapılar ve alanlar dikkate alınmıştır. İlgili Kanun düzenlemeleri ile kentler daha sağlıklı, güvenli ve sosyal anlamda ise daha kaliteli bir hale getirilmeye çalışılmaktadır. Bu doğrultuda yalnızca fiziksel yenileme yapılmamakta, aynı zamanda istihdamın sağlanması ile işsizliğin azalması, sosyal anlamda yapılan çalışmalar ile toplumun bazı kesimlerindeki dışlanmaların önlenmesi ve donatı alanları ile eğitim imkanlarının artırılması da sağlanmaya çalışılmaktadır.

Kentsel dönüşüm son zamanlarda oldukça güncel bir konu haline gelmiştir. Bu çalışmada son yıllarda yaşanan gelişmeler de dikkate alınarak, hem bireylerin hem de firmaların kentsel dönüşüme yönelik algıları hem de kentsel dönüşümün finansman boyutu ölçülmeye çalışılmıştır. Bu aşamada, söz konusu algıların ölçülmesi hedefiyle anket çalışması yapılmıştır.

Öncelikle, kentsel dönüşüm kavramının tam ve doğru olarak açıklanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm kavramı, sadece fiziki yenilenmeyi veya yıkıp yeniden yapmayı içermemektedir. Kentsel dönüşüm ile aynı zamanda kapsamlı bir sosyal, kültürel, yerel kalkınma da amaçlanmaktadır. Geleceğin sağlıklı ve güvenli yapılarının oluşturulması için doğru ve kaliteli malzemelerin kullanılması önemlidir. Kentsel dönüşüm konusu toplumda olumsuz bir bakış açısı ile değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm denildiğinde binasal yenileme ve rant kavramı akla gelmektedir. Bu bakış açısının da yerel yönetimler tarafından kentsel dönüşüm hakkında halka daha fazla bilgilendirme yapılması sağlanarak önlenilebilecektir. Halihazırda idareler tarafından yapılan bilgilendirmelerin yetersiz olduğu birçok kesim tarafından düşünülmektedir. Ayrıca, kentsel dönüşümün ortaya çıkarmış olduğu olumsuz toplumsal algıların, bazı uygulayıcıların süreci ele almadaki başarısızlıklarından kaynaklanmış olabileceği de göz önünde bulundurulmalıdır.

Bunun belki de en önemli açıklaması, çoğu kesimin, kentsel dönüşüm uygulamalarının T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından gerçekleştirilmesini istemeleridir.

Türkiye’de halihazırda yaklaşık 19-20 milyon yapı stoğu bulunmaktadır. Bu yapı stoğunun yarısına yakın kısmının kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yenilenmesi öngörülmektedir. Araştırma çalışmasına katılanlar tarafından da kentsel dönüşüm uygulamalarının kesinlikle gerekli olduğu dile getirilmiştir. Ayrıca, kentsel dönüşüm gerçekleştirilirken, yapı sahiplerinin haklarının da mutlaka korunması gerektiği belirtilmiştir. Bu kapsamda eski binaların yıkım ve yeniden inşa maliyetlerinin hesaplanması sonucunda, bir yıllık maliyetin 44 Milyar TL olduğu bilinmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının çok büyük maliyetler doğurduğu açıktır. Bu maliyetlerin kapsamlı dönüşüm politikaları kullanılarak karşılanması gerekmektedir. Bu açıdan, söz konusu maliyetleri kimin üstleneceği oldukça önemli olup, bu çalışmanın temel amaçlarından bir tanesidir. Araştırmaya katılan kişilerce kentsel dönüşüm için gerekli olan finansman kaynaklarının T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından karşılanması gerektiği belirtilmiştir.

Finansman, kentsel dönüşüm projelerinin en önemli konularından bir tanesidir. Ancak finansman kaynakları da çoğu kesim tarafından bilinmemektedir. Bireylerde kentsel dönüşümün algısının ölçülmesi amacıyla yapılan anket çalışmasında da %52,4 oranıyla bu durum tespit edilmiştir. 6306 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girmiş olduğu tarihten itibaren birçok kesim tarafından finansman konusu konuşulmamakta, hatta çoğu kişinin konu hakkında bilgisi bile bulunmamaktadır. Finansman sorunu ise aslında riskli alan tespitinden, yıkılan binanın yeniden inşa edilmesine kadar kentsel dönüşümün bütün aşamalarında bulunmakta ve kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli yönünü oluşturmaktadır. Toplumun birçok kesimi kentsel dönüşümü rant olarak değerlendirmekte, finansman yönüyle ilgilenmemektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kendi finansmanını üreten projelerin yapılmasında herhangi bir sıkıntı bulunmamaktadır. Merkezi olan ve hanehalklarının ödeme gücünün yüksek olduğu bölgelerde ya da imar artışına izin verilen projelerde kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesinde finansal açıdan sıkıntılar yaşanmamaktadır. Ancak, asgari ücretle geçinen ve toplumun çoğunluğunu oluşturan

kesimlerin ve gecekondü bölgelerinin dönüştürülmesinde sıkıntılar yaşanmaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında halihazırda en büyük payın özel sektörde olduğu düşünüldüğünde, kar marjı bulunmayan bahsi geçen projelerin ilgi görmeyeceği açıktır. Bu doğrultuda, söz konusu bölgelerin dönüştürülmesinde kar amacının güdülmemesi gerekmektedir. Bu nedenle yatırımcılar açısından bu projeler tercih edilmemektedir. Ancak, bu bölgelerde afet riski barındıran kısımların da bir an önce dönüştürülmesi elzemdir. Bunun için hanehalkına uzun vadede en az borçlandırarak sistemlerin oluşturulması sağlanmalıdır. Kentsel dönüşümün finansmanında bahsi geçen gelişmeler özellikle üzerinde durulması gereken konulardır.

Kentsel dönüşümde özel sektörün yaşadığı birçok sorun bulunmaktadır. Bu sorunlar anket çalışması ile firmalara sorulmuş olup, alınan yanıtlarda en önemli sorunun finansman olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda inşaat firmaları en çok finansman konusunda sıkıntılar yaşamakta ve kentsel dönüşüm süreci bu nedenle kilitlenmektedir. Kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında konut arzında bulunan inşaat firmaları alternatif finansman kaynaklarının oluşturulması konusunda beklenti içerisindedir.

İnşaat sektöründe genel anlamda finansman sıkıntısı bulunmaktadır. Sektörde faaliyet gösteren firmalar, projelerini genellikle özkaynakları ile gerçekleştirmektedir. Bunun yanı sıra arsa-kat karşılığı projeler ve yap-sat projeler de çoğunluktadır. Araştırmaya katılan katılımcılar tarafından da bu sonuç doğrulanmıştır. %79,4 oranında inşaat firması özkaynaklarını kullandıklarını belirtmişlerdir. Banka yoluyla finansman ise fazla tercih edilmemektedir. Bunun en önemli nedeni, bankaların proje ve yatırım yerine teminata önem vermeleridir. Finansmana ulaşamayan inşaat firmaları ise yapmak istedikleri projeleri gerçekleştirememekte, kentsel dönüşümün tarafları olan halkla anlaşamamakta ve dönüşüm bu nedenle aksamaktadır.

Kentsel dönüşümde kullanılabilecek olan alternatif finansman modelleri kentsel dönüşümün devamlılığı için oldukça önemlidir. Bu modeller, imar haklarının transferi, gayrimenkul sertifikaları ve gayrimenkul borsası olarak sıralanmaktadır. Yasal altyapıları hazır olan söz konusu finansman modellerinin uygulanması için

elverişli ortamın yaratılması beklenmektedir. Bahsi geçen finansman modellerinin kullanımını elverişli koşullara sahip olduğu zaman kentsel dönüşümde finansman sıkıntısının bir nebze rahatlayacağı beklenmektedir.

## KAYNAKÇA

### Kitaplar

- Akgiray, Vedat: “Konut Finansman Modelleri”, **2011 Konut Kurultayı Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm Doğal Afetlere Hazırlıklı Bir Türkiye İçin Kentsel Dönüşüm Seferberliği**, Ankara, TOKİ Yayınları, 2012.
- Akın, Oya, Dilek Özdemir: “Konut Üretim Sürecinde Türkiye ve Avrupa Birliği Üzerine Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme ve TOKİ Uygulamaları”, Der:Dilek Özdemir, **Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama, Avrupa Deneyi ve İstanbul Uygulamaları**, Ankara, Nobel Yayınları, 2010.
- Altunışık, Remiz, Recai Coşkun, Serkan Bayraktaroğlu, Engin Yıldırım: **Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri SPSS Uygulamalı**, Adapazarı, Sakarya Kitabevi, 2001.
- Anadolu Aslanları İşadamları Derneği (ASKON): **Türkiye ve Dünya Ekonomisi 2015 Uzayan Küresel Kriz: Direnenler Dökülenler**, İstanbul, GD Ofset Matbaacılık, 2015.
- Aslanoğlu, Rana A.: **Kent, Kimlik ve Küreselleşme**, 2. bsk., Bursa, Ezgi Kitabevi, 2000.
- Ayan, Ebubekir: **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul, Beta Yayınları, 2014.
- Ayhan, Fatma: “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi”, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Der:Melişah Yasin, Cenk Şahin, No:2013/1, İstanbul Üniversitesi S.S.Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, 2013.

- Bayazıt, Sema: “Konut Sorununun Çözümünde Farklı Yaklaşımlar:Konut Politikaları”, **2011 Konut Kurultayı Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm Doğal Afetlere Hazırlıklı Bir Türkiye İçin Kentsel Dönüşüm Seferberliği**, Ankara, TOKİ Yayınları, 2012.
- Bayraktar, Erdoğan: **Gecekondular ve Kentsel Yenileme**, Ankara, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, 2006.
- Bayram, Nuran: **Sosyal Bilimlerde SPSS ile Veri Analizi**, 5.bsk., Ezgi Kitabevi, 2015.
- Berber, Metin: **İktisadi Büyüme ve Kalkınma**, Trabzon, Derya Kitabevi, 2011.
- Büyükduman, Ahmet: **Bir Kent Efsanesi Konut Balonu Kent Ekonomisi Ne Diyor?**, İstanbul, Scala Yayınları, 2014.
- Dornbusch, Rudiger, Stanley Fischer: **Makroekonomi**, Çev: Salih Ak vd., Ankara, Kuloğlu Matbaacılık, 2008.
- Erkan, Rüstem: **Kentleşme ve Sosyal Değişme**, 3. bsk., Ankara, Bilimadamı Yayınları, 2010.
- Ertürk, Hasan, Neslihan Sam: **Kent Ekonomisi**, Bursa, Ekin Yayınları, 2011.
- Es, Muharrem: **Kent Üzerine Düşünceler**, İstanbul, Okutan Yayınları, 2007.
- Güvenç, Murat H. : “Yeni Konut Politikalarına Doğru”, **2011 Konut Kurultayı Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm Doğal Afetlere Hazırlıklı Bir Türkiye İçin Kentsel Dönüşüm Seferberliği**, Ankara, TOKİ Yayınları, 2012.
- Gwinner, W. Britt, Michael Lea: “Risk Management and Regulation”, **Housing Finance Policy in Emerging Markets**, The World Bank, Ed. By Loic Chiquier, Michael Lea, New York, 2009.
- Han, Ergül, Ayten Ayşe Kaya: **Kalkınma Ekonomisi Teori ve Politika**, 7. bsk., Ankara, Nobel Yayınları, 2012.

- Harvey, David: **Asi Şehirler Şehir Hakkından Kentsel Devrime Doğru**, Çev:Ayşe Deniz Temiz, İstanbul, Metis Yayınları, 2013.
- Harvey, David: **Sosyal Adalet ve Şehir**, Çev:Mehmet Moralı, İstanbul, Metis Yayınları, 2006.
- Huot, Jean-Louis, Jean-Paul Thalmann, Dominique Valbelle: **Kentlerin Doğuşu**, Çev:Ali Bektaş Girgin, Ankara, İmge Kitabevi, 2000.
- İstanbul Ticaret Odası: **Ekonomik Rapor 2008**, Yayın no:2008-83, İstanbul, İTO Yayınları, İstanbul, 2009.
- İstanbul Ticaret Odası: **Ekonomik Rapor 2009**, haz. Nevzat Eren, Beriz Tezcan Çotuk, Yayın no 2010-26, İstanbul, İTO Yayınları, 2010.
- Kalaycı, Şeref: **SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri**, 7. bsk., Ankara, Asil Yayınları, 2016.
- Keleş, Ruşen: **Kentleşme Politikası**, 13. bsk., Ankara, İmge Kitabevi, 2013.
- Keleş, Ruşen: **Kentleşme ve Konut Politikası**, Ankara, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Yayınları, 1984.
- Kılınçaslan, İsmet: **Kent Ekonomisi**, İstanbul, Ninova Yayınları, 2010.
- Koebel, C. Theodore: **Urban Redevelopment, Displacement and the Future of the American City**, Community Affairs Office Federal Reserve Bank of Richmond, 1996.
- Köseoğlu, Mustafa, Rahmi Yamak: **Uygulamalı İstatistik**, 2. Bsk, Trabzon, Derya Kitabevi, 2004.
- Lynch, Kevin: **Kent İmgesi**, Çev: İrem Başaran, 6. bsk., İstanbul, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, 2014.
- Madura, Jeff: **Financial Institutions and Markets**, Thomson South-Western, 8. Edition, USA.
- Mert, Mehmet: **SPSS, STATA Yatay Kesit Veri Analizi Bilgisayar Uygulamaları**, Ankara, Detay Yayınları, 2016.
- Mumford, Lewis: **Tarih Boyunca Kent, Kökenleri, Geçirdiği Değişimler ve Geleceği**, 2. bsk., İstanbul, Ayrıntı Yayınları, 2013.

- Müstakil Sanayici İşadamları Derneği (MÜSİAD): “İnşaat Sektöründe Türkiye’nin Dünya’daki Konumu ve Gelecek Projeksiyonunun Analizi”, **MÜSİAD 2014 İnşaat ve Çevre Sektör Raporu**, Haz:Burhan Özdemir, İstanbul, Mavi Ofset Yayınları, 2014.
- Roberts, Peter: “The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration”, **Urban Regeneration a Handbook**, Sage pub., Ed. By Peter Roberts, Hugh Sykes, London, 2008.
- Öngören, Gürsel, İlker Çolak: **Kentsel Dönüşüm Hukuku Kentsel Dönüşüm Rehberi**, İstanbul, Öngören Hukuk Yayınları, 2013.
- Özorhon, Beliz: **Türkiye’de İnşaat Sektörü ve Dünyadaki Yeri**, İstanbul, İTO Yayınları, 2012.
- Öztürk, İbrahim: **Küresel Kriz ve Türkiye Ekonomisinin Dönüşümü**, Yayın no: 2012-25, İstanbul, İTO Yayınları, 2012.
- Priemus, Hugo, Gerard Metselaar: **Urban Renewal Policy In A European Perspective An International Comparative Analysis**, Delft University Press, 1992.
- Seyidoğlu, Halil: **Bilimsel Araştırma ve Yazma El Kitabı**, Genişletilmiş 6. Bsk., İstanbul, Güzem Yayınları, 1995.
- Seyidoğlu, Halil: **Uluslararası İktisat, Teori Politika ve Uygulama**, Genişletilmiş 16. Bsk., İstanbul, Güzem Can Yayınları, 2007.
- Sur, Haluk: “Konut Finansman Modelleri”, **2011 Konut Kurultayı Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm Doğal Afetlere Hazırlıklı Bir Türkiye İçin Kentsel Dönüşüm Seferberliği**, Ankara, TOKİ Yayınları, 2012.
- Şahin, Yusuf: **Kentleşme Politikası**, 3.bsk., Trabzon, Murathan Yayınları, 2013.
- Tekeli, İlhan: **Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm**, İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2011.

- T.C. Başbakanlık  
Sermaye Piyasası  
Kurulu: **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**, SPK Yatırımcı  
Bilgilendirme Kitapçıkları-5, Ankara, Şubat 2014.
- T.C. Bayındırlık ve İskan  
Bakanlığı (Çevre ve  
Şehircilik Bakanlığı): “Deprem Şurası 2004”, **Mevcut Yapıların İncelenmesi  
ve Yapı Denetimi Komisyonu Raporu**, Ankara, 2004.
- Türkiye İnşaat  
Malzemesi Sanayicileri  
Derneği (İMSAD): **Kentsel Dönüşüm ve Finansmanı**, İstanbul, Murat Ofset  
Matbaacılık, 2014.
- Türkiye İhracatçılar  
Meclisi: **Ekonomi ve Dış Ticaret Raporu 2015**, Türkiye  
İhracatçılar Meclisi Yayınları, 2016.
- Uzunkaya, Mehmet: **Uluslararası Rekabet Edebilirlik Çerçevesinde Türk  
İnşaat Sektörünün Yapısal Analizi**, T.C. Kalkınma  
Bakanlığı İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Genel  
Müdürlüğü, Haziran 2013.
- Ünver, Özkan, Hamza  
Gamgam, Bülent  
Altunkaynak: **Temel İstatistik Yöntemleri**, Gözden geçirilmiş ve  
Genişletilmiş 6. bsk., Ankara, Seçkin Yayınları, 201
- Yörükan, Ayda: **Şehir Sosyolojisinin ve İnsan Ekolojisinin Teorik  
Temelleri**, Der:Turhan Yörükan, Ankara, Nobel  
Yayınları, 2006.

## Makaleler ve Diğer Yayınlar

- Acartürk, Ertuğrul, Sabiha Keskin: “Türkiye’de Sağlık Sektöründe Kamu Özel Ortaklığı Modeli”, **Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Cilt:17, 2012.
- Afşar, Muharrem: “Küresel Kriz ve Türk Bankacılık Sektörüne Yansımaları”, **Anadolu Uluslararası İktisat Kongresi 15-17 Haziran 2011**, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İİBF Dergisi, 6(2), Eskişehir Ekim 2011, s.143-171.
- Akalın, Mehmet: “Sosyal Konutların Türkiye’nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve TOKİ’nin Sosyal Konut Uygulamaları”, **Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt:26, Sayı:1.
- Akkar, Z.Müge: Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, **Planlama Dergisi**, 2006/2, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, s.29-38.
- Akşener, Semih: “Şehir ve Kent Ayrımı”, Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu Sempozyumu, 12 Mayıs 2014, İstanbul, İTO Yayınları, 2014.
- Ataöv, Anlı; Sevin Osmay: “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, **Metu JFA**, 2007/2, s.57-82.
- Aydınlı, Halil İbrahim, Hilal Turan: Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm, **Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Sayı:28, 2012, s.61-70.
- Berberoğlu, Murat Gökşin, Suat Teker: “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye uygun bir model Önerisi”, **İtü Dergisi Sosyal Bilimler**, Cilt:2, Sayı:1, Aralık 2005, s.58-68.
- Beyer, Paul: “Transfer of Development Rights (TDR)”, **Livable New York Resource Manual**, II.2.p.

- Bricongne, Jean-Charles,  
Vincent Lapegue, Olivier  
Monso: “Subprimes:from the financial Crisis to the Economic  
Crisis”, **Conjoncture in France**, March 2009, s.23-41.
- Birpınar, Mehmet Emin: “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Olgusu ve 6306 Sayılı  
Yeni Yasa”, **MÜSİAD Çerçeve Dergisi**, Yıl:20, Sayı:59,  
2012.
- Büyüköztürk, Şener: “Faktör Analizi:Temel Kavramlar ve Ölçek Geliştirmede  
Kullanımı”, **Kuram ve Uygulamada Eğitim Yönetimi**,  
Sayı:32, Güz 2002, s.470-483.
- Coşkun, Yener: “TOKİ Modeli ve Finansal Yapısının Analizi”,  
**Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi**, 17(3), Eylül 2015,  
s.617-638.
- Cuomo, Andrew M.,  
Rossana Rosado: “Transfer of Development Rights”, **James A. Coon  
Local Government Technical Series**, New York, 2015.
- Çondur, Funda, Mehmet  
Bölükbaş: “Türkiye’de İşgücü Piyasası ve Genç İşsizlik-Büyüme  
İlişkisi Üzerine Bir İnceleme”, **Amme İdaresi Dergisi**,  
Cilt:47, Sayı:2, Haziran 2014, s.77-93.
- Çetiner, Gültekin B.: “Kentsel Dönüşümün Finansmanı”, **MÜSİAD Çerçeve  
Dergisi**, Yıl:20, Sayı:59, 2012.
- Demir, Hülya, Vildan Kurt  
Palabıyık: “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”,  
Jeodezi, **Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**,  
Sayı:92, 2005, s.3-11.
- Ertaş, Mehmet: “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun  
İncelenmesi”, Ankara ve Londra Örnekleri, **Selçuk  
Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu  
Dergisi**, Cilt:10, Sayı:1, 2011.
- Es, Muharrem: “Kentsel Dönüşüm”, **Büyüteç**, Ankara Sanayi Odası  
Yayın Organı, Temmuz-Ağustos 2012, s.55-67.
- Eşkinat, Rana, Filiz  
Tepecik: “İnşaat Sektörüne Küresel Bakış”, **Afyon Kocatepe  
Üniversitesi İİBF Dergisi**, Cilt:XIV, Sayı:I, 2012.

- Friesecke, Frank: “The Role of Partnerships in Urban Regeneration-Similarities and Differences between Germany and United Kingdom”, **Strategic Integration of Surveying Conferance**, Hong Kong, 2007.
- Genç, Fatma Neval: “Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye’de Kentleşme Politikaları”, **Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt:1, Sayı:1, s.15-30.
- Gotham, Kevin Fox: “Urban Redevelopment, Past and Present”, **Critical Perspectives on Urban Redevelopment**, Volume:6, pp.1-31.
- Gümüş, Turgut: “Dışsallık ve Kayıtdışı Ekonomi Kavramına İlişkin Bir Değerlendirme”, **Gazi Üniversitesi İİBF Dergisi**, 3/2000, s.63-70.
- Görün, Mustafa, Mustafa Kara: “Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması”, **Yönetim Bilimleri Dergisi**, (8:2), Çanakkale, 2010.
- Hacıbrahimoğlu, Nurhan: “Kentsel Dönüşüm Yöntemleri”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, Der:Melişşah Yasin, Cenk Şahin, No:2013/1, İstanbul Üniversitesi S.S.Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, 2013.
- Julianna, Cheuk Ling: “The Effect of Urban Redevelopment on the Community: A Case Study in Kwun Tong”, **Dissertation Master of Housing Management**, The University of Hong Kong, July 2014.
- Kabataş, Yaşar: “İpotekli Konut Finansman (Mortgage) Sistemindeki Riskler ve Mortgage Sigortası”, **Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi**, Cilt:22, Sayı:1, 2007, s.189-199.
- Kalağan, Gökhan, Salih Çiftçi: “Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekana Yansması:Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler”,

- Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi**, Cilt:4, Sayı:2, 2012, s.121-133.
- Kara, G. : “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, **11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 2007, s.2-3.
- Kaya, Vedat, Ömer Yalçinkaya, İbrahim Hüseyini: “Ekonomik Büyümede İnşaat Sektörünün Rolü Türkiye Örneği (1987-2010)”, **Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi**, Cilt:27, Sayı:4, 2013, s.148-167.
- Kaygalak, İrfan, Şevket Işık: “Kentleşmenin Yeni Ekonomik Boyutları”, **Ege Coğrafya Dergisi**, Sayı:16, 2007, s.17-35.
- Kaypak, Şafak: “Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım”, **Niğde Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, Cilt:3, Sayı:2, 2010, s.84-105.
- Kaypak, Şafak: “Modernizmden Postmodernizme Değişen Kentleşme”, **Küresel İktisat ve İşletme Çalışmaları Dergisi**, Cilt:2, Sayı:4, 2013, s.80-95.
- Kılıç, Cüneyt, Burcu Kılınc Savrul, Özgür Topkaya, Halil Özekicioğlu: “Küresel Finansal Krizin Türkiye’nin İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkileri”, **Uluslararası Alanya İşletme Fakültesi Dergisi**, Cilt:5, Sayı:3, 2013, s.95-104.
- Kızıltepe, Musa: “Dönüşüme Gelene Kadar Konut Politikası Neye Dönüştü? Ne Yapmalı?”, **Planlama Dergisi**, 23(1), TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2013, s.12-18.
- Koçkan, Çağdaş: “Doğal Afet Risk Yönetimi”, **Uluslararası Burdur Deprem ve Çevre Sempozyumu**, 7-9 Mayıs 2015, s.369-377.
- Korkmaz, Hatun: “Yerel Politikalarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları:Kayseri İli Örneği”, **Yerel Politikalar**, Temmuz-Aralık 2013, s.116-140.
- Kort, Michiel, Erik-Hans Klijn: “Public-Private Partnerships in Urban Regeneration Projects:Organizational Form or Managerial Capacity?”, **Public Administration Review**, July/August 2011.

- Köktürk, Erol, Erdal  
Köktürk: “Deprem ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri”, **Arazi Yönetimi Dergisi**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2007/2, Sayı:97, Temmuz 2007, s.57-64.
- Köktürk, Erol, Erdal  
Köktürk,: “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, **11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2-6 Nisan 2007.
- Koroğlu, Abdulkadir: “Gayrimenkul Sertifikası Modeli Türkiye’de Uygulanabilirliği”, **Gazi İktisat ve İşletme Dergisi**, 2/1, 2016, s.25-42.
- Kulish, Mariano, Anthony  
Richards, Christian  
Gillitzer: “Urban Structura and Housing Prices: Some Evidence from Australian Cities”, **Research Discussion Paper**, Reserve Bank of Australia, RDP 2011-03.
- Mucuk, Mehmet; Volkan  
Alptekin: “Türkiye’de Vergi ve Ekonomik Büyüme İlişkisi:Var Analizi (1975-2006)”, **Maliye Dergisi**, Sayı:155, Temmuz-Aralık 2008, s.159-174.
- Oliveira, Patricia; Luis  
Bragança: “Urban Rehabilitation Towards Sustainability”, **Seminario Reabilitação Energetica de Edifícios**, Universidade do Minho, s.129-136.
- Ökmen, Mustafa, Hatice  
Yurtsever: “Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi”, **Maliye Dergisi**, Sayı:158, Ocak-Haziran 2010, s.58-74.
- Özden, Pelin Pınar: “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, No: 23-24, Ekim 2000-Mart 2001, s.255-270.
- Özkan, Yunus Emre,  
Süleyman Sıdal: “Kentın Dönüşümü ve Yoksulluk”, **Eğitim Bilim Toplum Dergisi**, Sayı:24, 2010.

- Öztürk, Nurettin, Esra Fitöz: “Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri:Ampirik Bir Uygulama”, **Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt:5, Sayı:10, 2009, s.21-46.
- Polat, Sibel, Neslihan Dostoğlu: “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine:Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, **Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi**, Cilt:12, Sayı:1, 2007, s.61-76.
- Seydioğulları, Hatice Selcen: “Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm”, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 26(1), 2016, s.51-64.
- Sezici, Halim, Barış Yılmaz, Tamer Yılmaz: “İnşaat Sektöründe İstihdam ve Ara Elemanlar”, **1. İnşaat Mühendisliği Eğitimi Sempozyumu**, Antalya, s.129-134.
- Şengül, H. Tarık: “Kapitalist Kentleşme Dinamikleri, Küreselleşme ve Türkiye Kentleri”, **Adana Kent Sorunları Sempozyumu/24**, TMMOB Yayını, 2008, s.279-290.
- Şişman, A., D. Kibaroğlu: “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, **12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.
- Turan, İbrahim, Ümit Şimşek, Hasan Aslan: “Eğitim Araştırmalarında Likert Ölçeği ve Likert-Tipi Soruların Kullanımı ve Analizi”, **Sakarya Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi**, 2015 (30), s.186-203.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İlbank A.Ş. : “İmar Hakkı Transferi Sonuç Raporu”, **İmar Hakkı Transferi Çalıştayı**, 29 Kasım 2014, Koor. İbrahim Acar.
- Virtudes, Ana: “Urban Rehabilitation: The Challenge of Town Planning in Portugal”, **Architecture Civil Engineering Environment**, The Silesian University of Technology, No:4, 2010, s.31-36.

- Yetgin, Feyzullah: “Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme”, **Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi**, Cilt:13, Sayı:2, 2007, s.311-330.
- Yılmaz, Cevdet: “Kamu Özel İşbirliği ve Büyük Altyapı Projelerinin Finansmanındaki Yeri”, **Gündem Dergisi**, Türkiye Müteahhitler Birliği Yayını, s.16-19.

### **Elektronik Kaynaklar**

- Cushman & Wakefield: “Araştırma Raporu:Kentsel Dönüşüm Türkiye”, (Çevrimiçi), [http://www.cushmanwakefield.com/~media/marketbeat/2014/06/Turkey Urban Regeneration 2014 TR.pdf](http://www.cushmanwakefield.com/~media/marketbeat/2014/06/Turkey%20Urban%20Regeneration%202014%20TR.pdf), 17 Aralık 2014.
- Gelir İdaresi Başkanlığı Konutta KDV Oranları, (Çevrimiçi), <http://www.gib.gov.tr/fileadmin/mevzuatek/20130101-1-1.pdf>, 24 Şubat 2016.
- Göksu, A. Faruk: “İmar Hakları Transferi”, (Çevrimiçi), [http://www.kentsyenileme.org/dosyalar/L\\_imar\\_haklari\\_transferi.doc](http://www.kentsyenileme.org/dosyalar/L_imar_haklari_transferi.doc), 02 Ocak 2017.
- Göksu, A. Faruk: “İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarım Uygulama Aracının Değerlendirilmesi”, (Çevrimiçi), [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:tyvuqEhM5LoJ:www.kentsyenileme.org/dosyalar/L\\_imar\\_haklari\\_transferi\\_kavrami.doc+&cd=4&hl=tr&ct=clnk&gl=tr&client=safari](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:tyvuqEhM5LoJ:www.kentsyenileme.org/dosyalar/L_imar_haklari_transferi_kavrami.doc+&cd=4&hl=tr&ct=clnk&gl=tr&client=safari), 02 Ocak 2017.
- Uygun, Beyza: Yeni Bir İlişki Türü: Kamu Özel Ortaklığı, (Çevrimiçi), [http://www.ankarabarusu.org.tr/siteler/ankarabarusu/hgd\\_makale/2013-2/6.pdf](http://www.ankarabarusu.org.tr/siteler/ankarabarusu/hgd_makale/2013-2/6.pdf), 24 Şubat 2016.

- Çolak, Nusret İlker: “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, (Çevrimiçi), <http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukuksalDegerlendirmeN.Colak.pdf>, 14 Şubat 2014.
- Dlamini, Sitsabo: Relationship of Construction Sector to Economic Growth, (Çevrimiçi), [http://www.sitsabo.co.za/docs/misc/cib\\_paper2012.pdf](http://www.sitsabo.co.za/docs/misc/cib_paper2012.pdf), 05 Ekim 2016.
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, (Çevrimiçi), <http://www.emlakkonut.com.tr/Assets/Upload/Images/fi/2016-Haziran-Konut-Raporu.pdf>, 07 Ekim 2016.
- Eşkinat, Rana: “Türk İnşaat Sektöründe TOKİ’nin Yeri ve Etkisi”, Econ Anadolu 2011 Post Crisis Dynamics Konferansı, (Çevrimiçi), [http://birimler.dpu.edu.tr/app/views/panel/ckfinder/userfiles/17/files/DERG\\_32/2.cilt/159-172.pdf](http://birimler.dpu.edu.tr/app/views/panel/ckfinder/userfiles/17/files/DERG_32/2.cilt/159-172.pdf), 23 Kasım 2014.
- Hacıhasanoğlu, Erk: Kentsel Dönüşümde Finans Aktörleri ve Beklentileri, (Çevrimiçi), [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/108700a6cba3ce5\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/108700a6cba3ce5_ek.pdf), 15 Ekim 2016.
- Kıray, Mübeccel Belik: Modern Şehirlerin Gelişmesi ve Türkiye’ye Has Bazı Eğilimler, 1964-65 dönemi İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehircilik Kürsüsü Konferansı, (Çevrimiçi), <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/4/319/9330.pdf>, 06 Ekim 2016.
- Koç, İsmet, Mehmet Ali Eryurt, Tuğba Adalı, Pelin Seçkiner: Türkiye’nin Demografik Dönüşümü, Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü, [http://www.hips.hacettepe.edu.tr/TurkiyeninDemografikDonusumu\\_220410.pdf](http://www.hips.hacettepe.edu.tr/TurkiyeninDemografikDonusumu_220410.pdf), 07 Kasım 2016.

- Özer, Dinçer: “Göç Olgusu ve Kentsel Yaşama Uyumda Yerel Yönetimlerin Rolü”, Çevrimiçi, <http://www.baltalimani.com/pdf/YerelYonetimlerdeGoculgusu.pdf>, 22 Ağustos 2013.
- Özgüç, Erkan: “Altyapı Yatırımlarına Yönelik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Modeli”, Altyapı Yatırımlarının Finansmanı: Alternatif Yatırım Fon ve Ortaklıkları ile Diğer Sermaye Piyasası Araçları, (Çevrimiçi), <http://www.spk.gov.tr/displayfile.aspx?action=displayfile&pageid=1228&ext=pdf>, 03 Ocak 2017.
- Resmi Gazete: “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/09/20120913-1.htm>, 28 Aralık 2016.
- Resmi Gazete: “Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/07/20130705-11.htm?submenuheader=null>, 03 Ocak 2017.
- Resmi Gazete: “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/01/20140103-5.htm?submenuheader=null>, 23 Ekim 2016.
- Resmi Gazete: “Kentsel Dönüşüm Kanunları”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/09/20120913-1.htm>, 23 Ekim 2016.
- Resmi Gazete: “Kira Sertifikaları Tebliği”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/06/20130607-14.htm>, 18 Ocak 2017.
- Resmi Gazete: “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”, (Çevrimiçi), <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> , 21 Ekim 2016.

- Resmi Gazete: “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği”, (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121215-1.htm>, 21 Ekim 2016.
- Sarı, Nevzat İhsan, Enes Kaşak, Halit Burak Demirtaş: Kentsel Dönüşümün Tapu ve Kadastro Açısından Değerlendirilmesi Sorunlar ve Öneriler, (Çevrimiçi), [http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale\\_106.pdf](http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_106.pdf), 15 Ekim 2016.
- Sezgin, Tarhan: İnşaat Malzemeleri, T.C. Başbakanlık Dış Ticaret Müsteşarlığı İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi, (Çevrimiçi), <http://docplayer.biz.tr/2145836-Insaat-malzemeleri-hazirlayan-tarhan-sezgin-2009-t-c-basbakanlik-dis-ticaret-mustesarligi-ihracati-gelistirme-etud-merkezi.html>, 22 Şubat 2016.
- Tekin, Ali Güner: Kamu-Özel İşbirlikleri / Ortaklıkları (PPP) & Türkiye Deneyimi, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (Çevrimiçi), <http://www.angelfire.com/ok4/aligunertekin/PPPveTuryeDeneyimi1.pdf>, 22 Şubat 2016.
- Türk Dil Kurumu (TDK): “Teknoloji Nedir?”, İktisat Terimleri Sözlüğü, (Çevrimiçi), [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86.68317180](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86.68317180), 12 Aralık 2014.
- Türk Dil Kurumu (TDK): “Kent Nedir?”, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, (Çevrimiçi), [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86.68317180](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86.68317180), 12 Aralık 2014.

- Türk Dil Kurumu  
(TDK): “Kentleşme Nedir?”, Kentbilim Terimleri Sözlüğü,  
(Çevrimiçi),  
[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86.68317180](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.548c25d399cd86.68317180),  
12 Aralık 2014.
- Türk Dil Kurumu  
(TDK): “Şehir Nedir?”, Kentbilim Terimleri Sözlüğü,  
(Çevrimiçi),  
[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&kelime=ŞEHİR](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=ŞEHİR), 06 Haziran 2015.
- Türkiye Cumhuriyet  
Merkez Bankası  
(TCMB): “Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016”, Sayı:22,  
(Çevrimiçi),  
[http://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e/Fir\\_TamMetin22.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e](http://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e/Fir_TamMetin22.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE505568e3-3544-46f7-9709-72a72f40230e), 08 Ekim 2016.
- Türkiye İnşaat  
Sanayicileri İşveren  
Sendikası (İNTES): “İnşaat Sektörü Raporu Temmuz 2016”, (Çevrimiçi),  
[http://intes.org.tr/content/insaat\\_2016.pdf](http://intes.org.tr/content/insaat_2016.pdf), 10 Ekim 2016.
- Türkiye İstatistik  
Kurumu (TÜİK): “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi”, (Çevrimiçi),  
[http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do?metod=search&araType=hb\\_x](http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do?metod=search&araType=hb_x), 28 Ocak 2016.
- Türkiye Müteahhitler  
Birliği (TMB): “İnşaat Sektörü Analizi Ocak 2016”, (Çevrimiçi),  
[http://www.tmb.org.tr/arastirma\\_yayinlar/tmb\\_bulten\\_ocak2016.pdf](http://www.tmb.org.tr/arastirma_yayinlar/tmb_bulten_ocak2016.pdf), 08 Ekim 2016.
- T.C. Başbakanlık  
Sermaye Piyasası  
Kurulu: “Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği”, (Çevrimiçi),  
<http://www.spk.gov.tr/duyurugoster.aspx?aid=20130705&subid=0&ct=c>, 03 Ocak 2017.
- T.C. Başbakanlık Toplu  
Konut İdaresi Başkanlığı  
(TOKİ): “TOKİ Kurum Profili”, (Çevrimiçi),  
[http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOKI-11\\_TRK.pdf](http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOKI-11_TRK.pdf), 19 Ocak 2016.

- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ): “TOKİ Konut Edindirme Rehberi”, (Çevrimiçi), <http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/KonutEdinmeRehberi.pdf>, 19 Eylül 2016.
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ): “TOKİ’nin tarihçesi”, (Çevrimiçi), <https://www.toki.gov.tr>, 22 Kasım 2014.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: “Bakanlık Uygulamaları”, (Çevrimiçi), [http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/editordosya/faiz%20destegi\(1\).pdf](http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/editordosya/faiz%20destegi(1).pdf), 20 Aralık 2015.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: “Faiz Desteği Anlaşması Yapılan Bankalar”, (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=8198>, 15 Aralık 2015.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: “Kira yardımı”, (Çevrimiçi), <http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/webmenu/webmenu13202.pdf>, 15 Aralık 2015.
- T.C., Dış İşleri Bakanlığı: “Türkiye Ekonomisi”, (Çevrimiçi), <http://www.mfa.gov.tr/turk-ekonomisindeki-son-gelismeler.tr.mfa>, 19 Ağustos 2015.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı: Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018, İnşaat, Mühendislik-Mimarlık Teknik Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu 2023, (Çevrimiçi), <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/zel%20ihtisas%20Komisyonu%20Raporlar/Attachments/239/In%20saat%20Muhendislik-Mimarlik%20Teknik%20Mushavirlik%20ve%20Muteahhitlik%20Hizmetleri%20ÖİK.pdf>, 22 Ekim 2016.
- T.C. Maliye Bakanlığı: Dünya ekonomisi, (Çevrimiçi), <http://www.maliye.gov.tr/Documents/Yillik%20Ekonomik%20Rapor%202014.pdf>, 19 Ağustos 2015.
- T.C. Maliye Bakanlığı: Yıllık Ekonomik Rapor 2014, (Çevrimiçi), <http://www.maliye.gov.tr/Documents/Yillik%20Ekonomik>

[k%20Rapor%202014.pdf](#), Erişim Tarihi: 19 Ağustos  
2015.

Zamanov, Ayaz, İrem  
Bahçelioğlu:

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Aktörleri ve Ortaklık  
Modeli, (Çevrimiçi),

[http://www.academia.edu/6161065/Türkiyede\\_Kentsel\\_Dönüşüm\\_Aktörleri\\_ve\\_Ortaklık\\_Modeli](http://www.academia.edu/6161065/Türkiyede_Kentsel_Dönüşüm_Aktörleri_ve_Ortaklık_Modeli), 04 Aralık  
2016.

Türkiye deprem bölgesi haritası, (Çevrimiçi),

<http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler>, 20 Aralık 2015.

## EKLER

### Ek - 1 : Kentsel Dönüşüm Anketi (Genel Anket Formu)

#### Anket Formu-1

Lütfen isminizi, soyisminizi belirtiniz. (İsminiz akademik çalışmada kesinlikle kullanılmayacaktır.)

- 1.) Yaşınızı lütfen belirtiniz
  - a. 18-28
  - b. 28-38
  - c. 38-48
  - d. 48-58
  - e. 58 yaş ve üzeri
  
- 2.) Eğitim durumunuzu lütfen belirtiniz.
  - a. İlkokul mezunu
  - b. Ortaokul mezunu
  - c. Lise mezunu
  - d. Lisans mezunu
  - e. Yüksek lisans mezunu
  - f. Doktora ve üzeri
  
- 3.) Mesleğinizi (çalıştığınız sektörü) lütfen belirtiniz.
  - a. Özel sektör
  - b. Kamu sektörü
  - c. Esnaf
  - d. Emekli
  - e. Öğrenci
  - f. Çalışmıyor
  - g. Diğer (Lütfen Belirtiniz)
  
- 4.) Oturmakta olduğunuz konut size mi ait, kiracı mısınız?
  - a. Bize ait
  - b. Kiracıyız

5.) Ailenizdeki birey sayısı kaçtır?

- a. En fazla 2 kişi,                      c. 5-6 kişi arasında,  
b. 3-4 kişi arasında,                      d. 7 kişi ve üstü

6.) İkamet edilen semtin kentsel dönüşüm kapsamına alınıp alınmadığını biliyor musunuz?

- a. Evet                      b. Hayır                      c. Fikrim yok

7.) Oturduğunuz binanın yaşı nedir?

- a. Sıfır  
b. 3 yaşa kadar  
c. 4-6 yaş arası  
d. 7-13 yaş arası  
e. 14-20 yaş arası  
f. 21-30 yaş arası  
g. 31-40 yaş arası  
h. 41-50 yaş arası  
i. 51 yaş ve üzeri

8.) Oturduğunuz binanın depreme karşı dayanıklı olup olmadığını biliyor musunuz?

- a. Evet                      b. Hayır                      c. Fikrim yok

9.) Oturduğunuz binanın zemini ve zemin etüdü hakkında bilginiz var mı?

- a. Evet                      b. Hayır                      c. Fikrim yok

10.) Türkiye’de kentsel dönüşüm denilince aklınıza ilk gelenler nelerdir? (İstedığınız kadar seçim yapabilirsiniz)

- a. Adaletsizlik  
b. Daha iyi koşullarda yaşam  
c. Ulaşımında rahatlık  
d. Rant  
e. Binasal yenileme  
f. Sosyal donatı alanları  
g. Deprem riski olmayan bölgeler  
h. Belirsizlik  
i. Diğer (Lütfen belirtiniz)

**11.)** Sizce, idareler tarafından kentsel dönüşüm konusunda yeterince bilgilendirme yapılıyor mu?

- a. Çok yeterli      b. Yeterli      c. Yeterli değil      d. Fikrim yok

**12.)** Kentsel dönüşüm hakkında bilgilendirmelerin hangi kurum/kurumlar tarafından yapılmasını beklersiniz? (Nasıl yapılacağı, aşamaların neler olduğu vb.)

- a. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı  
b. Büyükşehir Belediyeleri  
c. İlçe Belediyeler  
d. TOKİ  
e. Muhtarlar  
f. Üniversiteler  
g. Ticaret/Sanayi Odaları  
h. Diğer (Lütfen belirtiniz)

**13.)** Kentsel dönüşüm hakkında bilgilendirmelerin hangi kurum/kurumlar tarafından yapılmasını beklersiniz? (Nasıl yapılacağı, aşamaların neler olduğu vb.)

- a. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı  
b. Büyükşehir Belediyeleri  
c. İlçe Belediyeler  
d. TOKİ  
e. Özel inşaat şirketleri  
f. Yapı sahiplerinin kendileri  
g. Kooperatifler  
h. Diğer (Lütfen belirtiniz)

**14.)** Kentsel dönüşümün sizin için çağrıştırdığı faktörleri lütfen işaretleyiniz. (İstedığınız kadar seçim yapabilirsiniz)

- a. Yerinden etme  
b. Sosyal dokunun bozulması  
c. Depreme dayanıklı konutlar  
d. Rant  
e. Yenileme  
f. Sağlıklı yapılar  
g. Yıkım  
h. Modern binalar  
i. Enerji tasarrufu

- j. Yaşam kalitesi
- k. Diğer (Lütfen belirtiniz)

**15.)** Sizce, ülkemizde (ilimizde) kentsel dönüşüm gerekli midir?

- a. Kesinlikle gerekli
- b. Kısmen gerekli
- c. Gerekli değil
- d. Fikrim yok

**16.)** Sizce, Kentsel dönüşümün nasıl gerçekleştirilmelidir? (İstediğiniz kadar seçim yapabilirsiniz)

- a. Yapı sahiplerinin hakkı korunarak
- b. Semt sakinlerinin aynı bölgede kalmaları sağlanarak
- c. Yapı sahiplerini borçlandırmadan eski evine eş bir ev verilerek
- d. Yoksul insanlara karşılıksız devlet desteği sağlanarak
- e. Kentin bütünlüğüne uyarak
- f. Bölgenin planlamasını yeniden oluşturarak
- g. Diğer (Lütfen belirtiniz)

**17.)** Kentsel dönüşüm projelerinde uygulanan finansman kaynaklarını biliyor musunuz ?

- a. Evet
- b. Hayır
- c. Fikrim yok

**18.)** Sizce, Kentsel dönüşüm için gerekli olan finansman kim tarafından sağlanmalıdır? (İstediğiniz kadar seçim yapabilirsiniz)

- a. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
- b. Büyükşehir Belediyeleri
- c. İlçe Belediyeler
- d. TOKİ
- e. Özel inşaat şirketleri
- f. Yapı sahipleri
- g. Kooperatifler
- i. Diğer (Lütfen belirtiniz)

19.) Halihazırda yapı sahiplerine uygulanan finansman desteklerini yeterli buluyor musunuz? (Kira yardımı, faiz desteği vb.)

- a. Evet                      b. Hayır                      c. Fikrim yok

20.) Cevabınız hayırsa, konu hakkındaki görüşleriniz, önerileriniz nelerdir?

21.) İmar artışı bulunmayan bölgelerde kentsel dönüşümde finansman kaynaklarını yeterli buluyor musunuz?

- a. Evet                      b. Hayır                      c. Fikrim yok

22.) Cevabınız hayırsa, konu hakkındaki görüşleriniz, önerileriniz nelerdir?

23.) Kentsel Dönüşüm ile ilgili teşvik uygulama ve desteklerini yeterli buluyor musunuz?

- a. Evet                      b. Hayır                      c. Fikrim yok

24.) Cevabınız hayırsa, bunun nedenlerini lütfen işaretleyiniz. (İstediğiniz kadar seçim yapabilirsiniz)

- a. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı  
b. Büyükşehir Belediyeleri  
c. İlçe Belediyeler  
d. TOKİ  
e. Özel inşaat şirketleri  
f. Yapı sahipleri  
g. Kooperatifler  
j. Diğer (Lütfen belirtiniz)

## Ek - 2 : Kentsel Dönüşüm Anketi (Firmaların Bakış Açısı)

### Anket Formu-2

1.) Firmanızın ismini lütfen belirtiniz. (Firma isimleri akademik çalışmada kesinlikle kullanılmayacaktır.)

2.) Firmanızın inşaat sektöründeki ana faaliyet alanını lütfen belirtiniz.

- |                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| a. Konut           | b. Müteahhit                 |
| b. Altyüklenici    | c. Proje Yönetim Firması     |
| d. Tasarım Firması | e. Kamu kurumu               |
| f. Danışman        | g. Diğer (Lütfen Belirtiniz) |

3.) Firmanızdaki pozisyonunuzu lütfen belirtiniz.

- |                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| a. Başkan                    | b. Yönetim Kurulu Üyesi   |
| c. Genel Müdür               | d. Genel Müdür Yardımcısı |
| e. Proje Koordinatörü        | f. Proje Yöneticisi       |
| g. Şube Müdürü               | h. Mühendis               |
| i. Mimmar                    | k. Teknisyen              |
| l. Diğer (Lütfen Belirtiniz) |                           |

4.) Firmanızın inşaat sektöründeki deneyimini yıl bazında lütfen belirtiniz.

5.) Sizce kentsel dönüşümü gerekli kılan etmenler nelerdir? Lütfen maddeleri önem sırasına göre belirtiniz. (İstedığınız kadar seçim yapabilirsiniz)

- Deprem riski
- Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar
- Teknik altyapı yoksunluğu (toplu ulaşım, elektrik-su, kanalizasyon vb.)
- Ulaşım sorunu (dar sokaklar vb.)
- Otopark
- Sosyal donatı - Çevre düzenlemeleri
- Kentsel estetik
- Enerji tasarrufu
- Yaşam kalitesi
- Diğer (Lütfen belirtiniz)

6.) Kentsel Dönüşüm sürecinin daha sağlıklı uygulanabilmesi için en önemli etmenler sizce nelerdir? Lütfen maddeleri önem sırasına göre belirtiniz. (İstedığınız kadar seçim yapabilirsiniz)

- a. Kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir.
- b. Kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır. (Mümkünse tüm süreç tek elden yönetilmelidir)
- b. Kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır.
- c. Diğer (Lütfen Belirtiniz)

7.) 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da Madde 3'de belirtilen "riskli yapıların tespiti" sürecinde en çok yaşanan sorunlarınızı belirtiniz. Lütfen maddeleri önem sırasına göre belirtiniz. (İsteddiğiniz kadar seçim yapabilirsiniz)

- a. Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda
- b. İdare tarafından yapılan tespitlerde
- c. Tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde
- d. Riskli yapı itiraz sürecinde
- e. Riskli yapının rapor onayının idareye gönderilmesi sürecinde
- f. Kat malikleriyle anlaşma sürecinde
- g. Diğer (Lütfen Belirtiniz)

8.) Kentsel Dönüşüm kapsamında gerçekleştirilen projelerde firmanızın finansman yolu nedir? (Birden çok işaretleme yapabilirsiniz.)

- a. Özkaynaklarım
- b. Konut satış gelirleri
- c. Özel krediler (Türk bankalarından)
- d. Uluslararası finansman
- e. Diğer (Lütfen Belirtiniz)

9.) 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyetler hakkında en çok yaşanan sorunlarınızı belirtiniz. (İsteddiğiniz kadar seçim yapabilirsiniz)

- a. Noter harcı
- b. Tapu harcı

- c. Belediyelerce alınan harçlar
- d. Diğer kurumlarca alınan her türlü harçlar (İSKİ vb.)
- e. Damga vergisi
- f. Veraset ve intikal vergisi
- g. Döner sermaye ücreti
- h. Diğer (Lütfen Belirtiniz)

**10.)** Kentsel dönüşüm alanlarında taşınmaza ait mülkiyet haklarının devredilmesine imkan sağlayacak “Gayrimenkul Sertifikası” modeli hakkında düşünceleriniz nelerdir?

- a. Uygulamaya katılıyorum
- b. Uygulamaya katılmıyorum
- c. Uygulamanın etkileri konusunda kararsızım
- d. Fikrim yok/Bilgim yok
- e. Diğer (Lütfen Belirtiniz)

**11.)** Kentsel dönüşüm projelerinde uygulanacak alternatif finansman modellerinden en çok hangisi ilginizi çekmektedir?

- a. Gayrimenkul yatırım fonları
- b. Sukuk
- c. Gayrimenkul sertifikaları
- d. Bireysel emeklilik fonları benzeri yerel/uluslararası fonlar
- e. Diğer (Lütfen Belirtiniz)

**12.)** Kentsel Dönüşüm sürecinin daha sağlıklı ve etkin bir şekilde uygulanabilmesi için gerekli olan finansman kaynağı temini konusunda önerileriniz nelerdir?

- a. Finansman fonunun özel sektör tarafından oluşturulması
- b. Finansman fonunun devlet tarafından oluşturulması
- c. Finansman fonunun uluslararası kuruluşlardan karşılanması (Avrupa Birliği vb.)
- d. Kamu – Özel sektör ortaklığı (Public Private Partnership - PPP Modeli)
- e. Diğer (Lütfen Belirtiniz)

**13.)** Kamu – Özel sektör ortaklığı (Public Private Partnership - PPP Modeli) sizce kentsel dönüşüm için uygun mudur?

- a. Evet                      b. Hayır                      c. Fikrim yok

**14.)** İmar artışı bulunmayan bölgelerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm faaliyetlerinde uygulanan finansman temini yollarını yeterli buluyor musunuz?

- a. Evet                      b. Hayır                      c. Fikrim yok

**15.)** Cevabınız hayırsa, konu hakkındaki önerileriniz nelerdir?

**16.)** Kamuoyunda rant vergisi olarak adlandırılan ve özetle imar artışı yapılan yerlerde devletin ilave gelir vergisi talep etmesiyle ilgili konu hakkında bilginiz var mıdır?

- a. Evet                      b. Hayır                      c. Fikrim yok

**17.)** Cevabınız evetse, konu hakkındaki görüşleriniz, önerileriniz nelerdir?

**18.)** 6306 Sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulamalarına özel uygulanan KDV oranlarının iadesinde sorun yaşanmakta mıdır?

- a. Evet                      b. Hayır                      c. Fikrim yok

**19.)** Cevabınız evetse, konu hakkındaki görüşleriniz, önerileriniz nelerdir?

**Tablo Ek-1 : Dünya'da Nüfus Verileri (Milyon kişi)**

Ülkeler	ABD	Almanya	Belçika	Brezilya	Çin	Fransa	Güney Afrika	Hindistan	Hollanda	İngiltere	İran	İsveç	İtalya	Japonya	Kore	Rusya	Yunanistan
2000	282,16	82,21	10,25	175,78	1.263,0	60,91	44,00	1.053,00	15,92	58,89	65,85	8,87	56,94	126,84	47,00	146,59	10,80
2001	284,96	82,34	10,28	178,41	1.272,0	61,35	44,90	1.072,00	16,04	59,11	66,81	8,89	56,97	127,14	47,35	145,97	10,86
2002	287,62	82,48	10,33	181,04	1.280,0	61,80	45,44	1.090,00	16,14	59,37	67,69	8,92	57,05	127,44	47,62	145,30	10,90
2003	290,10	82,53	10,37	183,62	1.288,0	62,24	46,03	1.108,00	16,22	59,64	68,52	8,95	57,31	127,71	47,85	144,64	10,92
2004	292,80	82,51	10,42	186,11	1.296,0	62,70	46,64	1.126,00	16,28	59,98	69,32	8,99	57,68	127,76	48,03	144,06	10,95
2005	295,51	82,46	10,47	188,47	1.304,0	63,17	47,27	1.144,00	16,31	60,40	70,12	9,02	57,96	127,77	48,13	143,51	10,98
2006	298,37	82,37	10,54	190,69	1.311,0	63,62	47,92	1.162,00	16,34	60,84	70,92	9,08	58,14	127,85	48,37	143,04	11,02
2007	301,23	82,26	10,62	192,78	1.318,0	64,01	48,59	1.180,00	16,38	61,32	71,72	9,14	58,43	128,00	48,59	142,80	11,04
2008	304,09	82,11	10,70	194,76	1.325,0	64,37	49,29	1.197,00	16,44	61,80	72,53	9,21	58,82	128,06	48,94	142,74	11,07
2009	306,77	81,90	10,79	196,70	1.331,0	64,70	50,02	1.214,00	16,53	62,27	73,37	9,29	59,09	128,04	49,18	142,78	11,10
2010	309,34	81,77	10,89	198,61	1.338,0	65,02	50,77	1.231,00	16,61	62,76	74,25	9,37	59,27	128,07	49,41	142,84	11,12
2011	311,71	81,79	11,04	200,51	1.344,0	65,34	51,54	1.247,00	16,69	63,25	75,18	9,44	59,37	127,81	49,77	142,96	11,10
2012	314,10	80,42	11,12	202,40	1.351,0	65,65	52,35	1.264,00	16,75	63,70	76,15	9,51	59,53	127,56	50,00	143,20	11,12
2013	316,42	81,13	11,18	204,25	1.357,0	65,97	53,19	1.279,00	16,80	64,12	77,15	9,60	60,23	127,33	50,21	143,50	11,04
2014	318,90	80,98	11,23	206,07	1.364,0	66,49	54,05	1.295,00	16,86	64,61	78,14	9,69	60,78	127,13	50,42	143,81	10,96
2015	321,41	81,41	11,28	207,84	1.371,0	66,80	54,95	1.311,00	16,93	65,13	79,10	9,79	60,80	126,95	50,61	144,09	10,89

**Tablo Ek-2 : Dünya'da İşsizlik Oranları (%)**

Ülkeler	ABD	Almanya	Belçika	Brezilya	Çin	Fransa	Hollanda	İsveç	Kore	İngiltere	İtalya	Rusya	İran	Güney Afrika	Japonya	Yunanistan
2000	4,1	7,7	6,6	9,5	4,5	10,2	2,7	5,9	4,4	5,6	10,8	10,6	12,0	26,7	4,8	11,1
2001	4,8	7,9	6,2	9,3	4,6	8,5	2,0	4,0	3,8	5,1	9,5	9,0	12,8	25,4	5,0	10,4
2002	5,8	8,6	7,5	9,1	5,2	8,8	2,3	4,0	3,1	5,2	9,0	7,9	12,8	27,2	5,4	9,9
2003	6,0	9,6	8,2	9,7	5,0	9,5	3,7	4,9	3,6	5,0	8,7	8,2	12,2	27,1	5,3	9,7
2004	5,5	9,2	8,4	8,9	4,4	9,7	4,6	5,5	3,5	4,8	8,5	7,8	10,3	24,7	4,7	10,5
2005	5,2	11,1	8,4	9,3	4,1	8,9	4,7	7,8	3,7	4,8	7,7	7,1	12,1	23,8	4,4	9,8
2006	4,7	10,3	8,2	8,4	4,0	8,8	3,9	7,1	3,4	5,5	6,8	7,1	11,6	22,6	4,1	8,9
2007	5,0	8,8	7,5	8,1	3,8	8,4	3,6	6,2	3,2	5,4	6,1	6,0	10,6	22,3	3,9	8,3
2008	7,4	7,5	7,0	7,1	4,4	7,4	2,8	6,3	3,2	5,4	6,7	6,2	10,5	22,7	4,0	7,7
2009	9,28	7,67	7,9	8,08	4,30	9,08	4,36	8,30	3,65	7,63	7,78	8,20	11,91	23,70	5,06	13,05
2010	9,61	6,93	8,3	6,75	4,10	9,28	4,99	8,58	3,73	7,90	8,38	7,30	13,48	24,88	5,04	11,13
2011	8,94	5,86	7,1	5,97	4,10	9,20	4,98	7,77	3,41	8,10	8,40	6,50	12,30	24,80	4,57	9,10
2012	8,07	5,37	7,5	5,48	4,10	9,80	5,83	7,97	3,23	7,98	10,63	5,50	12,20	24,88	4,33	8,43
2013	7,37	5,22	8,4	5,39	4,07	10,28	7,24	8,00	3,10	7,56	12,13	5,50	10,44	24,73	4,03	27,49
2014	6,20	6,70	8,5	4,85	4,08	10,30	7,43	7,93	3,50	6,19	12,65	5,16	11,21	25,10	3,60	26,47
2015	5,30	6,01	8,5	6,84	4,05	10,40	6,90	7,40	3,60	5,37	11,89	5,58	12,27	25,35	3,40	24,98
2016	5,15	4,84	8,2	6,29	4,09	9,89	7,03	7,58	3,50	5,41	12,30	6,50	13,21	24,92	3,74	22,12

**Kaynak:** (Tablo 6 ve Tablo 7 için) Dünya Bankası verilerinden derlenmiştir.

**Tablo Ek-3 : Dünya’da İthalat (Milyar USD)**

Ülkeler	ABD	Almanya	Brezilya	Rusya	İspanya	Fransa	Hollanda	İngiltere	İtalya	Çin	Kanada	Güney Afrika	Japonya	Hindistan
2000	1.448.000	595.136	71.577	58.471	188.387	377.327	231.360	439.033	285.460	161.166,0	286.677	33.075	454.632	73.075
2001	1.367.000	587.426	71.626	72.113	189.292	373.821	230.920	437.870	285.792	180.488,0	267.946	31.041	417.329	71.311
2002	1.398.000	588.919	60.779	82.378	201.602	390.706	242.585	470.144	291.545	210.243,0	270.680	32.520	405.295	75.741
2003	1.514.000	726.329	62.707	100.801	251.236	461.195	286.177	528.760	350.418	410.155,0	295.062	43.312	449.224	92.959
2004	1.771.000	858.387	78.995	128.497	310.717	541.825	362.811	625.785	411.669	553.600,0	336.972	58.846	537.111	130.980
2005	2.000.000	933.857	96.611	164.310	343.196	593.448	391.931	686.471	448.594	648.712,0	385.068	68.723	603.031	181.858
2006	2.219.000	1.079.000	119.499	209.460	389.487	658.429	440.776	783.684	515.746	782.812,0	429.677	83.772	665.520	225.086
2007	2.359.000	1.254.000	157.790	283.661	469.625	759.748	521.509	842.392	599.853	949.017,0	470.999	97.508	718.700	278.786
2008	2.550.000	1.413.000	220.247	366.228	501.271	869.247	595.434	867.516	668.817	1.146.000,0	507.603	107.976	872.817	379.479
2009	1.967.000	1.127.000	174.697	247.321	358.024	697.448	485.772	677.171	506.984	1.030.000,0	411.978	82.279	645.807	328.257
2010	2.348.000	1.266.000	243.661	320.958	384.620	753.043	532.193	752.972	577.628	1.381.000,0	500.137	102.954	791.793	439.059
2011	2.676.000	1.502.000	302.029	410.050	433.580	879.805	615.499	839.769	651.140	1.827.000,0	568.295	123.424	970.205	553.062
2012	2.756.000	1.414.000	303.848	444.698	390.172	833.376	599.726	847.466	572.325	1.943.000,0	587.092	123.564	1.015.000	579.909
2013	2.755.000	1.482.000	325.571	469.651	394.536	867.202	618.272	871.066	566.931	2.120.000,0	585.392	121.958	955.467	560.408
2014	2.867.000	1.518.000	318.799	428.898	416.194	887.976	631.700	901.765	569.946	2.262.000,0	581.680	115.639	991.579	553.553
2015	2.762.000	1.316.000	243.118	281.571	366.619	769.223	537.842	836.490	491.404	2.045.000,0	525.382	100.098	803.574	491.880

Kaynak: Dünya Ticaret Örgütü ve Dünya Bankası verilerinden derlenmiştir.

**Tablo Ek-4 : Dünya’da İhracat (Milyar USD)**

Ülkeler	ABD	Almanya	Brezilya	Rusya	İspanya	Fransa	Hollanda	İngiltere	İtalya	Çin	Kanada	Güney Afrika	Japonya	Hindistan
2000	1.097.000	601.162	66.775	114.429	170.381	385.536	274.488	408.336	292.950	257.238	328.372	37.034	514.630	60.878
2001	1.027.000	621.685	69.204	113.116	174.411	384.176	272.254	400.271	299.085	279.112	309.546	35.695	434.656	60.964
2002	1.003.000	677.259	72.286	121.649	186.702	405.688	282.715	419.711	309.943	338.084	303.441	36.701	447.955	73.453
2003	1.040.000	816.656	84.758	151.698	230.770	473.321	341.456	478.663	366.682	461.132	328.645	47.118	510.877	90.838
2004	1.182.000	999.378	110.744	203.415	269.302	550.336	413.321	560.818	432.727	621.343	381.529	58.216	615.047	126.648
2005	1.309.000	1.080.000	135.918	268.957	285.474	581.084	452.016	620.615	456.712	788.941	430.267	68.172	654.356	160.838
2006	1.476.000	1.237.000	159.216	333.908	314.519	631.842	503.415	717.190	509.513	1.023.000	464.728	79.519	704.556	199.974
2007	1.665.000	1.480.000	186.198	392.044	380.305	722.460	589.891	761.591	604.236	1.277.000	500.336	93.339	773.111	252.325
2008	1.842.000	1.631.000	229.513	520.004	413.929	800.627	670.738	773.529	644.649	1.473.000	531.710	102.154	858.847	288.043
2009	1.588.000	1.292.000	180.894	341.584	339.897	648.448	541.823	620.938	491.150	1.245.000	389.898	82.601	639.245	272.938
2010	1.852.000	1.444.000	237.193	445.513	365.360	689.363	601.852	686.522	535.296	1.602.000	469.049	107.407	837.037	374.237
2011	2.106.000	1.684.000	299.977	574.624	430.324	795.876	691.336	796.326	614.705	2.006.000	546.710	126.845	896.735	447.384
2012	2.198.000	1.630.000	288.502	589.791	410.158	764.789	679.208	788.474	592.545	2.175.000	551.183	117.804	877.127	448.401
2013	2.277.000	1.706.000	287.592	594.258	437.550	803.461	710.766	809.245	614.915	2.354.000	556.501	113.214	794.630	471.839
2014	2.375.000	1.771.000	270.391	565.296	449.561	821.857	726.274	841.911	630.586	2.524.000	564.679	109.544	815.522	467.926
2015	2.264.000	1.573.000	231.472	393.130	397.461	726.319	618.709	777.283	547.499	2.431.000	488.963	96.646	738.085	417.795

Kaynak: Dünya Ticaret Örgütü ve Dünya Bankası verilerinden derlenmiştir.

**Tablo Ek-5 : Dünya’da Cari Fiyatlarla GSYİH (Milyar USD)**

Ülkeler	ABD	Almanya	Belçika	Brezilya	Çin	Fransa	Güney Afrika	Hindistan	Hollanda	İngiltere	İran	İsveç	İtalya	Japonya	Kore	Rusya	Yunanistan
2000	10.285,0	1.950,0	237.905	655.421	1.205,00	1.368,00	136,362	476,609	412,807	1.555,0	109,592	259,802	1.142,0	4.731,0	561,633	259,708	130,134
2001	10.622,0	1.951,0	237.842	559.373	1.332,00	1.382,00	121,516	493,954	426,574	1.536,0	126,879	239,917	1.162,0	4.160,0	533,052	306,603	136,191
2002	10.978,0	2.079,0	258.86	507.963	1.462,00	1.500,00	115,482	523,968	465,369	1.680,0	128,627	263,926	1.267,0	3.981,0	609,02	345,11	153,831
2003	11.511,0	2.506,0	319.003	558.32	1.650,00	1.848,00	175,257	618,356	571,863	1.943,0	153,545	331,109	1.570,0	4.303,0	680,521	430,348	201,924
2004	12.275,0	2.819,0	370.885	669.316	1.942,00	2.124,00	228,594	721,585	650,533	2.298,0	183,697	381,705	1.798,0	4.656,0	764,881	591,017	240,521
2005	13.094,0	2.861,0	387.366	891.63	2.269,00	2.204,00	257,773	834,215	678,534	2.419,0	219,846	389,042	1.853,0	4.572,0	898,137	764,017	247,783
2006	13.856,0	3.002,0	409.813	1.108,00	2.730,00	2.325,00	271,639	949,117	726,649	2.588,0	258,646	420,032	1.943,0	4.357,0	1.012,0	989,931	273,318
2007	14.478,0	3.440,0	471.822	1.397,00	3.523,00	2.663,00	299,415	1.239,00	839,42	2.970,0	337,474	487,816	2.203,0	4.356,0	1.123,0	1.300,0	318,498
2008	14.719,0	3.752,0	518.626	1.696,00	4.558,00	2.923,00	286,77	1.224,00	936,228	2.793,0	397,19	513,966	2.391,0	4.849,0	1.002,0	1.661,0	354,461
2009	14.419,0	3.418,0	484.553	1.667,00	5.059,00	2.694,00	295,936	1.365,00	857,933	2.315,0	398,978	429,657	2.185,0	5.035,0	901,935	1.223,0	330,00
2010	14.964,0	3.417,0	483.577	2.209,00	6.040,00	2.647,00	375,349	1.708,00	836,44	2.404,0	467,79	488,379	2.125,0	5.499,0	1.094,0	1.525,0	299,379
2011	15.518,0	3.757,0	526.975	2.615,00	7.492,00	2.863,00	416,597	1.816,00	893,702	2.595,0	592,038	563,113	2.276,0	5.909,0	1.202,0	2.032,0	287,78
2012	16.155,0	3.540,0	497.816	2.461,00	8.462,00	2.681,00	397,386	1.825,00	828,947	2.630,0	587,209	543,881	2.073,0	5.957,0	1.223,0	2.170,0	245,671
2013	16.663,0	3.745,0	521.371	2.466,00	9.491,00	2.809,00	366,24	1.863,00	864,169	2.712,0	511,621	578,742	2.130,0	4.909,0	1.306,0	2.231,0	239,51
2014	17.348,0	3.868,0	531.235	2.417,00	10.351,00	2.829,00	349,873	2.042,00	879,319	2.990,0	425,326	571,101	2.139,0	4.596,0	1.411,0	2.031,0	235,574
2015	17.947,0	3.356,0	454.039	1.775,00	10.866,00	2.422,00	312,798	2.074,00	753,547	2.849,0	-	492,618	1.815,0	4.123,0	1.378,0	1.326,0	195,21

Kaynak: Dünya Bankası verilerinden derlenmiştir.

**Tablo Ek-6 : Dünya Ekonomisinde Büyüme (%)**

Yıllar	ABD	Japonya	Almanya	Fransa	İngiltere	İtalya	İspanya	Çin	Dünya	Gelişmiş ekonomiler	Gelişmekte olan ekonomiler	Asya	Rusya	Hindistan	Brezilya	Dünya
2000	4,1	2,3	3,0	3,9	3,8	3,7	5,3	8,4	4,3	3,9	5,7	6,7	10,0	3,8	4,1	4,3
2001	1,0	0,4	1,7	2,0	2,8	1,8	4,0	8,3	2,4	1,0	4,1	5,8	5,1	4,8	1,4	2,4
2002	2,4	0,2	0,2	1,2	1,9	0,4	2,9	8,0	3,0	1,8	4,6	6,4	4,3	4,7	1,5	3,0
2003	2,8	1,7	-0,7	0,8	3,3	0,2	3,2	10,0	2,9	1,9	6,5	8,1	7,3	7,9	1,1	2,9
2004	3,6	2,7	1,2	2,5	2,8	1,5	3,3	10,1	4,9	3,2	7,5	8,6	7,2	7,9	5,7	4,9
2005	2,9	1,9	0,8	1,9	2,1	0,6	3,6	10,4	4,5	2,6	7,1	9,0	6,4	9,1	3,2	4,5
2006	2,7	1,7	3,9	2,7	2,6	2,2	4,1	12,7	5,2	3,0	8,2	10,3	8,2	9,5	4,0	5,2
2007	1,9	2,2	3,4	2,2	3,5	1,7	3,5	14,2	5,4	2,8	8,7	11,4	8,5	10,0	6,1	5,4
2008	-0,3	-1,0	0,8	-0,2	-1,1	-1,2	0,9	9,6	2,8	0,0	6,0	7,8	5,2	6,2	5,2	2,8
2009	-3,5	-5,5	-5,1	-2,6	-4,4	-5,5	-3,7	9,2	-0,6	-3,6	2,8	7,1	-7,8	6,6	-0,3	-0,6
2010	3,0	4,4	3,6	1,4	2,1	1,8	-0,1	10,4	5,3	3,2	7,5	9,7	4,3	10,6	7,5	5,3
2011	1,7	-0,7	3,1	1,7	0,7	0,4	0,7	9,2	3,9	1,7	6,2	7,8	4,3	7,2	2,7	3,9
2012	2,8	2,0	0,9	0,0	2,2	-2,4	-1,6	7,7	3,2	1,5	4,9	6,4	3,4	3,2	0,9	3,2
2013	1,5	1,4	0,3	0,6	2,2	-1,7	-1,7	7,7	2,4	1,4	4,7	6,6	1,3	6,6	3,0	2,4
2014	2,4	0,0	1,6	0,3	2,9	-0,3	1,4	7,3	3,4	1,8	4,6	6,8	0,7	7,2	0,1	3,4
2015	2,4	0,5	1,7	1,2	2,3	0,8	3,2	6,9	2,5	2,1	4,0	6,6	-3,7	7,6	-3,8	2,5

Kaynak: İTO, TOBB, IMF, Dünya Bankası verilerinden derlenmiştir.

**Tablo Ek-7 : Küresel Büyüme Beklentileri (%)**

Ülkeler	Ocak		Nisan	
	2016	2017	2016	2017
<b>Dünya</b>	2,7	3,0	2,4	2,8
<b>Gelişmiş Ülkeler</b>				
<b>ABD</b>	2,4	2,5	2,0	2,4
<b>Euro Bölgesi</b>	1,7	1,7	1,5	1,6
<b>Almanya</b>	1,8	1,6	1,6	1,5
<b>Fransa</b>	1,4	1,6	1,3	1,5
<b>İtalya</b>	1,3	1,3	1,1	1,2
<b>İspanya</b>	2,7	2,3	2,7	2,3
<b>Japonya</b>	1,2	0,6	0,6	0,5
<b>İngiltere</b>	2,3	2,3	2,0	2,2
<b>Gelişmekte Olan Ülkeler</b>				
<b>Asya Pasifik</b>	5,7	5,6	5,6	5,6
<b>Çin</b>	6,5	6,3	6,5	6,3
<b>Hindistan</b>	7,8	7,7	7,6	7,7
<b>Latin Amerika</b>	0,0	2,2	-0,6	2,0
<b>Brezilya</b>	-2,7	0,9	-3,8	0,6
<b>Doğu Avrupa</b>	1,5	2,4	1,1	2,3
<b>Rusya</b>	-0,5	1,3	-1,8	1,1

**Kaynak:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, (Çevrimiçi), <http://www.emlakkonut.com.tr/Assets/Upload/Images/file/2016-Haziran-Konut-Raporu.pdf>, 07 Ekim 2016.

**Tablo Ek-8 : Türkiye’de Temel Ekonomik Göstergeler**

Yıllar	Büyüme Oranı (%)	Kişi Başına Gelir (USD)	GSYİH (Milyar USD)	İşsizlik Oranı (%)	Tüketici Fiyatları İndeksi (%)	Üretici Fiyatları İndeksi (%)	İhracat (Milyar USD)	İthalat (Milyar USD)	Dış Ticaret Dengesi	Kamu Dış Borç Stoku (Brüt) (Milyar TL)	Kamu İç Borç Stoku (Brüt) (Milyar TL)	GİNİ Katsayısı	Dış ticaret hacmi (Milyar USD)	Cari işlem dengesi/GSY (%)
2000	6,3	2.986	201	7,0	54,9	-	27,7	54,5	-26,7	-	-	-	82,2	-4,9
2001	-9,5	3.021	196,7	8,1	54,4	-	31,3	41,3	-10,0	63,9	125,6	-	72,7	2,3
2002	7,9	3.492	230,5	10,3	45,0	-	36,0	51,5	-15,4	102,0	155,2	0,44	87,6	-0,9
2003	5,9	4.559	304,9	10,5	25,3	-	47,2	69,3	-22,0	95,6	202,1	0,42	116,5	-2,5
2004	9,9	5.764,5	390,4	10,8	10,6	14,57	63,1	97,5	-34,3	97,9	235,1	0,40	160,7	-3,7
2005	7,6	7.022,4	481,5	10,6	10,1	5,89	73,4	116,7	-43,2	91,5	259,8	0,38	190,2	-4,6
2006	6,0	7.586	526,4	10,2	10,5	9,34	85,5	139,5	-54,0	97,6	268,3	0,43	225,1	-6,1
2007	4,8	9.240	656,7	10,3	8,8	6,31	107,2	170,0	-62,7	82,3	273,3	0,41	277,3	-5,9
2008	0,7	10.379	741,8	11,0	10,4	12,72	132,0	201,9	-69,9	112,5	295,8	0,405	333,9	-5,7
2009	-4,8	8.626	616,7	14,0	6,3	1,23	102,1	140,9	-38,7	118,4	347,4	0,415	243,0	-2,3
2010	9,2	10.135	731,6	11,9	8,6	8,52	113,8	185,5	-71,6	128,2	368,9	0,402	299,4	-6,6
2011	8,8	10.605	775	9,8	6,5	11,09	134,9	240,8	-105,9	159,0	387,6	0,404	375,7	-10,0
2012	2,2	10.497	786	9,2	8,9	6,09	152,4	236,5	-84,0	154,5	408,4	0,402	389,0	-6,1
2013	4,2	10.822	823	9,7	7,49	4,48	151,8	251,6	-99,8	193,1	430,3	0,400	403,5	-7,9
2014	3,0	10.390	799	9,9	8,85	10,25	157,6	242,1	-84,5	206,8	443,4	0,391	399,8	-5,8
2015	4,0	9.257	720	10,3	7,67	5,28	143,8	207,2	-63,3	247,9	474,2	0,397	351,1	-4,5
2016*	3,2	9.243	726	11,8 (Ekim)	7,78	2,84 (Ekim)	142,6	198,6	-42,0	257,2**	485,7**	-	341,2	-

**Kaynak:** TCMB, TÜİK, Kalkınma Bakanlığı verilerinden derlenmiştir.

\*2016 verilerinden ay belirtilmeyenler tahmini verilerdir.

\*\*2’nci çeyrek verileridir.

**Tablo Ek-9 : ABD İnşaat Harcamaları (Yıllık - Milyar Dolar)**

Dönem	Konut İnşaatı	Konut Dışı Bina İnşaatı	Toplam İnşaat
2014 (4üncü çeyrek)	355,2	629,3	984,5
2015 (1inci çeyrek)	363,9	642,5	1.006,4
2015 (2inci çeyrek)	382,6	691,7	1.074,3
2015 (3üncü çeyrek)	401,7	695,0	1.096,6
2015 (4üncü çeyrek)	439,0	684,5	1.123,5
2016 (1inci çeyrek)	475,1	701,3	1.176,4
2016 (2inci çeyrek)	454,3	699,9	1.154,1
2016 (3üncü çeyrek)	464,8	701,7	1.166,5
2016 Ekim	458,2	715,8	1.174,0
2016 Kasım	462,9	719,1	1.182,0

Kaynak: Türkiye İMSAD Sektör Raporlarından derlenmiştir.

**Tablo Ek-10 : Euro Bölgesi İnşaat Sektörü Büyüme Değişim (%)**

Dönem	Konut İnşaatı	Konut Dışı Bina İnşaatı	Toplam İnşaat Sektörü
2014 (2inci çeyrek)	3,0	3,7	0,9
2014 (3üncü çeyrek)	-1,4	-1,0	-2,5
2014 (4üncü çeyrek)	-0,8	-1,2	0,7
2015 (1inci çeyrek)	0,5	-0,4	1,6
2015 (2inci çeyrek)	-0,9	-0,9	-1,0
2015 (3üncü çeyrek)	-1,2	-1,3	-0,7
2015 (4üncü çeyrek)	0,5	1,1	-1,6
2016 (1inci çeyrek)	2,5	3,0	0,2
2016 (2inci çeyrek)	2,5	3,0	0,2
2016 (3üncü çeyrek)	2,4	4,5	3,0
2016 Ekim	2,1	,7	1,8
2016 Kasım	-0,6	2,2	0,0

Kaynak: Türkiye İMSAD Sektör Raporlarından derlenmiştir.

**Tablo Ek-11 : İnşaat Sektörü ve İnşaat Yatırımları Gelişme Hızları (%)**

Yıllar	İnşaat Sektörü Gelişme Hızı (%)	Kamu Sektörü İnşaat Yatırımları Gelişme Hızı (%)	Özel Sektör İnşaat Yatırımları Gelişme Hızı (%)
2008	-8,1	10,6	12,4
2009	-16,1	3,4	-21,9
2010	18,3	19,1	17,7
2011	11,5	1,0	16,7
2012	0,6	2,8	-0,1
2013	7,4	30,2	-0,7
2014	2,2	-11,2	9,6
2015 (9 ay)	0,4	-2,6	1,2

**Kaynak:** Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB), “İnşaat Sektörü Analizi Ocak 2016”, (Çevrimiçi), [http://www.tmb.org.tr/arastirma\\_yayinlar/tmb\\_bulten\\_ocak2016.pdf](http://www.tmb.org.tr/arastirma_yayinlar/tmb_bulten_ocak2016.pdf), 08 Ekim 2016.

**Tablo Ek-12 : GSYİH ve İnşaat Sektörü**

YILLAR	GSYİH Değer (TL)	İNŞAAT		
		Değer (TL)	Pay	Değişim oranı (%)
2000	170.666.715	9.071.100	5,3	52,0
2001	245.428.760	11.404.099	4,6	25,7
2002	359.358.871	16.286.205	4,5	42,8
2003	468.015.146	21.654.506	4,6	33,0
2004	577.023.497	30.819.874	5,3	42,3
2005	673.702.943	37.582.564	5,6	21,9
2006	789.227.555	49.816.623	6,3	32,6
2007	880.460.879	59.796.605	6,8	20,0
2008	994.782.858	67.981.093	6,8	13,7
2009	999.191.848	56.156.969	5,6	-17,4
2010	1.160.013.978	70.701.311	6,1	25,9
2011	1.394.477.166	100.016.363	7,2	41,5
2012	1.569.672.115	117.433.142	7,5	17,4
2013	1.809.713.087	145.908.413	8,1	24,2
2014	2.044.465.876	165.654.620	8,1	13,5
2015	2.337.529.940	190.614.219	8,2	15,1

**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumu verilerinden derlenmiştir.

**Tablo Ek-13 : Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus Verileri 2015**

<b>Yaş Grubu</b>	<b>Toplam</b>	<b>Erkek</b>	<b>Kadın</b>
<b>Toplam</b>	<b>78 741 053</b>	<b>39 511 191</b>	<b>39 229 862</b>
<b>0-4</b>	6.381.516	3.275.520	3.105.996
<b>5-9</b>	6.337.719	3.252.811	3.084.908
<b>10-14</b>	6.166.985	3.166.860	3.000.125
<b>15-19</b>	6.585.500	3.382.363	3.203.137
<b>20-24</b>	6.314.167	3.224.168	3.089.999
<b>25-29</b>	6.263.249	3.178.350	3.084.899
<b>30-34</b>	6.428.150	3.252.171	3.175.979
<b>35-39</b>	6.203.323	3.134.041	3.069.282
<b>40-44</b>	5.552.580	2.788.425	2.764.155
<b>45-49</b>	4.590.079	2.337.087	2.252.992
<b>50-54</b>	4.632.909	2.317.534	2.315.375
<b>55-59</b>	3.681.170	1.843.354	1.837.816
<b>60-64</b>	3.108.467	1.515.065	1.593.402
<b>65-69</b>	2.356.385	1.100.734	1.255.651
<b>70-74</b>	1.626.184	737.892	888.292
<b>75-79</b>	1.183.746	501.411	682.335
<b>80-84</b>	810.488	339.904	470.584
<b>85-89</b>	390.450	128.879	261.571
<b>90+</b>	127.986	34.622	93.364

**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları 2015, (Çevrimiçi), [http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do?metod=search&araType=hb\\_x](http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do?metod=search&araType=hb_x), 28 Ocak 2016.

**Tablo Ek-14 : Ekonomik Güven Endeksleri**

Yıllar-Aylar	Ekonomik Güven Endeksi	Tüketici Güven Endeksi	Reel Kesim Güven Endeksi	İnşaat Sektörü Güven Endeksi*
2011-3	112,9	80,2	11,9	85,7
2011-6	113,6	83,2	111,1	93,6
2011-9	111,4	80,5	112,5	92,0
2011-12	107,1	78,8	105,2	91,7
2012-3	107,1	79,3	110,4	89,6
2012-6	104,2	76,8	104,7	89,3
2012-9	102,1	72,1	103,5	88,5
2012-12	100,3	73,6	105,0	81,5
2013-3	105,3	74,9	109,6	88,4
2013-6	103,4	76,2	108,5	84,0
2013-9	103,0	72,1	109,0	82,6
2013-12	104,4	75,0	109,1	82,7
2014-3	99,3	72,7	106,2	78,0
2014-6	99,6	73,7	107,5	80,6
2014-9	102,0	74,0	108,1	84,4
2014-12	98,6	67,7	108,0	82,7
2015-3	95,6	64,4	101,1	83,4
2015-6	95,5	66,4	101,7	85,2
2015-9	90,7	58,5	99,7	80,9
2015-12	100,7	73,6	108,8	85,1
2016-1	95,3	71,6	105,9	83,9
2016-2	90,3	66,64	105,2	82,8
2016-3	93,1	67,0	104,1	81,4
2016-4	91,0	68,46	105,7	81,5
2016-5	94,1	68,75	105,7	79,2
2016-6	94,8	69,43	104,3	80,9
2016-7	98,9	67,03	106,3	83
2016-8	92,3	74,44	103,0	79,4
2016-9	97,0	74,29	107,1	82
2016-10	94,4	74,04	103,8	81,3
2016-11	95,1	68,9	107,6	75,7
2016-12	70,5	63,4	103,6	76,1
2017-1	85,7	66,9	100,5	74,8

**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumu Ekonomik Güven Endeksi verilerinden derlenmiştir.

\*İnşaat Sektörü Güven Endeksi Verileri 2011 yılından itibaren verilmektedir.

**Tablo Ek-15 : Yapı Ruhsatı Verileri**

Yıllar	Bina sayısı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)*	Daire sayısı
2000	79.140	61694941	7141019688	315162
2001	77.430	57449494	10547936096	279616
2002**	43.430	36.187.021	8.945.190.204	161.920
2003	50.140	45.516.030	13.626.845.773	202.854
2004	75.495	69.719.611	24.108.198.467	330.446
2005	114.254	106.424.587	40.529.421.744	546.618
2006	114.204	122.909.886	56.195.862.967	600.387
2007	105.865	124.132.360	61.709.610.627	581.696
2008	95.193	103.846.233	59.006.449.177	503.565
2009	92.342	100.726.544	54.367.862.313	518.475
2010	139.616	176.429.366	101.918.036.853	907.451
2011	101.900	123.621.864	80.755.662.747	650.127
2012	107.816	158.749.723	108.976.551.735	771.878
2013	121.754	175.807.606	126.890.345.650	839.630
2014	139.393	220.294.750	175.696.928.253	1.030.286
2015	124.500	187.562.826	158.772.576.411	887.007
2016***	94.015	143.514.251	127.814.687.622	692.136

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu İnşaat İstatistikleri-Yapı Ruhsatı Verileri'nden derlenmiştir.

**Tablo Ek-16 : Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Yıllar	Bina sayısı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Değer (Bin TL)*	Daire sayısı
2000	90.849	42.462.925	4.879.976.504	90.849
2001	86.155	40.178.879	7.417.320.699	86.155
2002	47.094	31.676.425	7.634.637.406	161.491
2003	41.342	30.936.681	9.037.065.131	162.908
2004	40.792	31.028.172	10.306.575.645	164.994
2005	64.126	50.324.600	18.445.263.149	249.816
2006	73.383	57.207.320	25.050.689.452	295.389
2007	67.913	63.403.212	30.296.766.701	326.484
2008	76.069	70.957.036	39.002.256.405	357.286
2009	94.772	94.567.729	49.356.423.320	469.981
2010	82.131	85.281.468	47.368.597.975	429.755
2011	98.339	105.650.512	66.953.825.400	556.769
2012	95.763	106.950.602	71.241.730.346	556.331
2013	120.933	138.495.060	98.267.493.754	726.339
2014	124.150	152.273.896	119.222.556.190	773.351
2015	109.971	142.840.697	119.352.938.280	731.289
2016	76.185	100.968.528	89772092488	504814

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu İnşaat İstatistikleri-Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Not: (Tablo 15 ve Tablo 16 için) 2014, 2015 ve 2016 yılı bilgileri geçicidir.

\*2005, 2006, 2007, 2008 yılları için birim değerleri YTL'dir.

\*\*2002 yılından sonra yeni sınıflama yöntemine geçilmiştir.

\*\*\*2016 yılı bilgileri ilk dokuz aylıktır.

**Tablo Ek-17 : İnşaat ve Kullanım İzinlerine Göre Konut Üretimleri (Daire Sayısı)**

Yıllar	İnşaat İzinleri	Kullanım İzinleri
2000	315.162	245.155
2001	279.616	243.464
2002	161.920	161.491
2003	202.854	162.908
2004	330.446	164.994
2005	546.618	249.816
2006	600.387	295.389
2007	584.955	326.484
2008	503.565	357.286
2009*	518.475	469.981
2010	907.451	429.755
2011	650.127	556.769
2012	771.878	556.331
2013	837.282	721.501
2014	1.014.678	766.527
2015		
2016		

Kaynak: T.C. Kalkınma Bakanlığı, **Ekonomik ve Sosyal Göstergeler 1950-2014.**, Temmuz 2015, s.272.

\* 2009 yılından itibaren kullanım izinleri istatistiklerinde yeni yönetime geçilmiştir.

**Tablo Ek-18 : Yıllara Göre Konut Satış İstatistikleri 2008\*-2016 Türkiye Geneli**

Yıllar	Konut Satışları (Toplam)	İpotekli Satışlar	Diğer Satışlar
2008	427.105	-	427.105
2009	555.184	22.726	532.458
2010	607.098	246.741	360.357
2011	708.275	289.275	419.000
2012	701.621	270.136	431.485
2013	1.157.190	529.129	628.061
2014	1.165.381	541.554	623.827
2015	1.289.320	598.667	690.653
2016	1.341.453	631.686	709.767

Kaynak : TÜİK Konut Satış İstatistikleri verilerinden derlenmiştir.

\*Rakamlar 2008 yılından itibaren verilmiştir.

**Tablo Ek-19 : 2013-2016 Yıllarında Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları**

Aylar	2013	2014	2015	2016
Ocak	888	1.207	1.289	1.462
Şubat	716	1.071	1.369	1.585
Mart	962	1.362	1.610	1.595
Nisan	947	1.554	1.847	1.581
Mayıs	938	1.610	1.982	1.612
Haziran	783	1.703	2.256	1.543
Temmuz	1.114	1.473	2.027	1.044
Ağustos	890	1.774	2.044	1.512
Eylül	1.025	1.857	1.768	1.276
Ekim	1021	1.806	2.236	1.566
Kasım	1.456	1.687	2.119	1.773
Aralık	1.441	1.855	2.283	1.640
<b>Toplam</b>	<b>12.181</b>	<b>18.959</b>	<b>22.830</b>	<b>18.189</b>

Kaynak: TÜİK Konut Satış İstatistikleri verilerinden derlenmiştir.

**Tablo Ek-20 : İnşaat Malzemeleri İhracatı – İthalatı**

Aylar	İhracat (Milyon Dolar)		İthalat (Milyon Dolar)	
	2015	2016	2015	2016
Eylül	1.796	1.278	759	688
Ekim	1.677	1.396	712	765
Kasım	1.611	1.277	774	713
Aralık	1.837	1.349	795	837
Ocak	1.387	1.102	666	671
Şubat	1.510	1.289	722	816
Mart	1.557	1.388	819	840
Nisan	1.592	1.283	770	782
Mayıs	1.398	1.328	796	857
Haziran	1.473	1.461	843	995
Temmuz	1.431	1.100	829	696
Ağustos	1.373	1.344	686	795

Kaynak: İMSAD Aylık Sektör Raporları verilerinden derlenmiştir.

**Tablo Ek-21 : Ciro ve Üretim Endeksleri (2010=100) 2005-2016 Yılları**

Yıllar	Ciro Endeksi	Üretim Endeksi
2005	75,4	87,2
2006	99,8	103,3
2007	11,4	109,0
2008	121,7	100,8
2009	104,9	84,3
2010	100,0	100,0
2011	107,6	111,4
2012	114,5	112,3
2013	127,1	120,9
2014	132,9	124,4
2015	133,6	126,6
2016 (1'inci çeyrek)	92,6	109,7
2016 (2'nci çeyrek)	141,9	147,6
2016 (3'üncü çeyrek)	136,6	141,4

Kaynak: TÜİK İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri verilerinden derlenmiştir.

**Tablo Ek-22 : Toplam İstihdam ve İnşaat Sektörü Verileri**

Yıllar	Toplam İstihdam (Bin kişi)	İnşaat sektörü (Bin kişi)
2000	21.580	1.364
2001	21.524	1.110
2002	21.354	958
2003	21.147	965
2004	21.870	1.120
2005*	19.633	1.097
2006	19.933	1.192
2007	20.209	1.231
2008	20.604	1.238
2009	20.615	1.305
2010	21.858	1.434
2011	23.266	1.680
2012	23.937	1.717
2013	24.601	1.768
2014	25.933	1.912
2015	26.621	1.914
2016 Ekim	27.267	2.071

Kaynak: TÜİK Temel İşgücü Göstergeleri verilerinden derlenmiştir.

\*2005 yılından itibaren yeni metodoloji uygulanmıştır.

**Tablo Ek-23 : Katılımcıların Yaş Aralıkları**

<i>Ölçek</i>	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Birikimli yüzde</i>
18-28	29	9,3	9,3
28-38	124	39,9	49,2
38-48	74	23,8	73,0
48-58	58	18,6	91,6
58 ve üzeri	26	8,4	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-24 : Katılımcıların Eğitim Durumu**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Doktora ve üstü</i>	5	1,6	1,6
<i>İlkokul mezunu</i>	2	0,6	2,3
<i>Lisans mezunu</i>	188	60,5	62,7
<i>Lise mezunu</i>	48	15,4	78,1
<i>Ortaokul mezunu</i>	6	1,9	80,1
<i>Yüksek lisans mezunu</i>	62	19,9	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-25 : Katılımcıların Çalıştığı Sektörler**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Çalışmıyor</i>	5	1,6	1,6
<i>Diğer</i>	25	8,0	9,6
<i>Emekli</i>	23	7,4	17,0
<i>Esnaf</i>	20	6,4	23,5
<i>Kamu Sektörü</i>	75	24,1	47,6
<i>Öğrenci</i>	4	1,3	48,9
<i>Özel Sektör</i>	159	51,1	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-26 : Katılımcıların Konutlarının Mülkiyeti**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Bize ait</i>	239	76,8	76,8
<i>Kiracıyız</i>	72	23,2	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-27: Katılımcıların Konutlarında Yaşayan Kişi Sayısı**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>3-4 kişi arasında</i>	201	64,6	64,6
<i>5-6 kişi arasında</i>	38	12,2	76,8
<i>7 kişi ve üstü</i>	5	1,6	78,5
<i>En fazla 2 kişi</i>	67	21,5	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-28 : Katılımcıların İkamet Ettiği Semtin Kentsel Dönüşüm Kapsamına Alınıp Alınmadığı Bilgisi**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Evet</i>	206	66,2	66,2
<i>Fikrim yok</i>	38	12,2	78,5
<i>Hayır</i>	67	21,5	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-29 : Katılımcıların Oturdukları Binanın Yaşı**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>14-20 yaş arası</i>	48	15,4	15,4
<i>21-30 yaş arası</i>	66	21,2	36,7
<i>3 yaşa kadar</i>	22	7,1	43,7
<i>31-40 yaş arası</i>	45	14,5	58,2
<i>4-6 yaş arası</i>	26	8,4	66,6
<i>41-50 yaş arası</i>	23	7,4	74,0
<i>51 yaş ve üzeri</i>	6	1,9	75,9
<i>7-13 yaş arası</i>	60	19,3	95,2
<i>Fikrim yok</i>	4	1,3	96,5
<i>0 (Sıfır)</i>	11	3,5	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-30 : Katılımcılar Binalarının Depreme Dayanıklı Olup Olmadığının Bilgisine Sahip mi?**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Evet</i>	195	62,7	62,7
<i>Fikrim yok</i>	40	12,9	75,6
<i>Hayır</i>	76	24,4	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-31 : Katılımcılar Binalarının Zemin ve Zemin Etüdü Bilgisine Sahip mi?**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Evet</i>	153	49,2	49,2
<i>Fikrim yok</i>	40	12,9	62,1
<i>Hayır</i>	118	37,9	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-32 : İdareler Tarafından Kentsel Dönüşüm Konusunda Yeterince Bilgilendirme Yapılıyor mu?**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Çok yeterli</i>	1	0,3	0,3
<i>Fikrim yok</i>	24	7,7	8,0
<i>Yeterli</i>	22	7,1	15,1
<i>Yeterli değil</i>	264	84,9	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-33 : Kentsel Dönüşüm Gerekli mi?**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Fikrim yok</i>	2	0,6	0,6
<i>Gerekli değil</i>	3	1,0	1,6
<i>Kesinlikle gerekli</i>	209	67,2	68,8
<i>Kısmen gerekli</i>	97	31,2	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-34 : Kentsel Dönüşüm Denilince Akla Gelenler**

	Katılımcı sayısı	Yüzde	Geçerli yüzde	Kümülatif yüzde
<b>Adaletsizlik</b>				
0	216	69,5	69,5	69,5
1	95	30,5	30,5	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b>Daha iyi koşullarda yaşam</b>				
0	182	58,5	58,5	58,5
1	129	41,5	41,5	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b>Ulaşımında rahatlık</b>				
0	111	35,7	35,7	35,7
1	200	64,3	64,3	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b>Rant</b>				
0	102	32,8	32,8	32,8
1	209	67,2	67,2	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b>Binasal yenileme</b>				
0	221	71,1	71,1	71,1
1	90	28,9	28,9	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b>Sosyal donatı alanları</b>				
0	282	90,7	90,7	90,7
1	29	9,3	9,3	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b>Deprem riski olmayan bölgeler</b>				
0	249	80,1	80,1	80,1
1	62	19,9	19,9	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b>Belirsizlik</b>				
0	219	70,4	70,4	70,4
1	92	29,6	29,6	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b>Diğer</b>				
0	297	95,5	95,5	95,5
1	14	4,5	4,5	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	

**Tablo Ek-35 : Kentsel Dönüşüm Hakkında Bilgilendirmeler Hangi Kurum Tarafından Yapılmalı?**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Geçerli yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<b><i>T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı</i></b>				
<i>0</i>	102	32,8	32,8	32,8
<i>1</i>	209	67,2	67,2	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Büyükşehir Belediyeleri</i></b>				
<i>0</i>	125	40,2	40,2	40,2
<i>1</i>	186	59,8	59,8	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>İlçe Belediyeler</i></b>				
<i>0</i>	106	34,1	34,1	34,1
<i>1</i>	205	65,9	65,9	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>TOKİ</i></b>				
<i>0</i>	268	86,2	86,2	86,2
<i>1</i>	43	13,8	13,8	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Muhtarlar</i></b>				
<i>0</i>	258	83,0	83,0	83,0
<i>1</i>	53	17,0	17,0	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Üniversiteler</i></b>				
<i>0</i>	232	74,6	74,6	74,6
<i>1</i>	79	25,4	25,4	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Ticaret/Sanayi Odaları</i></b>				
<i>0</i>	291	93,6	93,6	93,6
<i>1</i>	20	6,4	6,4	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Diğer</i></b>				
<i>0</i>	288	92,6	92,6	92,6
<i>1</i>	23	7,4	7,4	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	

**Tablo Ek-36 : Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kim Tarafından Yapılmalıdır?**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Geçerli yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<b>T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı</b>				
<i>0</i>	120	38,6	38,6	38,6
<i>1</i>	191	61,4	61,4	100,0
<b>Toplam</b>	<b>311</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	
<b>Büyükşehir Belediyeleri</b>				
<i>0</i>	195	62,7	62,7	62,7
<i>1</i>	116	37,3	37,3	100,0
<b>Toplam</b>	<b>311</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	
<b>İlçe Belediyeler</b>				
<i>0</i>	198	63,7	63,7	63,7
<i>1</i>	113	36,3	36,3	100,0
<b>Toplam</b>	<b>311</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	
<b>TOKİ</b>				
<i>0</i>	257	82,6	82,6	82,6
<i>1</i>	54	17,4	17,4	100,0
<b>Toplam</b>	<b>311</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	
<b>Özel inşaat şirketleri</b>				
<i>0</i>	240	77,2	77,2	77,2
<i>1</i>	71	22,8	22,8	100,0
<b>Toplam</b>	<b>311</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	
<b>Yapı sahiplerinin kendileri</b>				
<i>0</i>	253	81,4	81,4	81,4
<i>1</i>	58	18,6	18,6	100,0
<b>Toplam</b>	<b>311</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	
<b>Kooperatifler</b>				
<i>0</i>				
<i>1</i>				<b>100,0</b>
<b>Toplam</b>	<b>311</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	
<b>Diğer</b>				
<i>0</i>	300	96,5	96,5	96,5
<i>1</i>	11	3,5	3,5	100,0
<b>Toplam</b>	<b>311</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

**Tablo Ek-37 : Kentsel Dönüşümün Çağrıştırdığı Faktörler**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Geçerli yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<b><i>Yerinden etme</i></b>				
<i>0</i>	229	73,6	73,6	73,6
<i>1</i>	82	26,4	26,4	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Sosyal dokunun bozulması</i></b>				
<i>0</i>	220	70,7	70,7	70,7
<i>1</i>	91	29,3	29,3	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Depreme dayanıklı konutlar</i></b>				
<i>0</i>	118	37,9	37,9	37,9
<i>1</i>	193	62,1	62,1	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Rant</i></b>				
<i>0</i>	120	38,6	38,6	38,6
<i>1</i>	191	61,4	61,4	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Yenileme</i></b>				
<i>0</i>	113	36,3	36,3	36,3
<i>1</i>	198	63,7	63,7	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Sağlıklı yapılar</i></b>				
<i>0</i>	173	55,6	55,6	55,6
<i>1</i>	138	44,4	44,4	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Yıkım</i></b>				
<i>0</i>	224	72,0	72,0	72,0
<i>1</i>	87	28,0	28,0	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Modern binalar</i></b>				
<i>0</i>	159	51,1	51,1	51,1
<i>1</i>	152	48,9	48,9	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Enerji tasarrufu</i></b>				
<i>0</i>	232	74,6	74,6	74,6
<i>1</i>	79	25,4	25,4	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Yaşam kalitesi</i></b>				
<i>0</i>	177	56,9	56,9	56,9
<i>1</i>	134	43,1	43,1	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Diğer</i></b>				
<i>0</i>	296	95,2	95,2	95,2
<i>1</i>	15	4,8	4,8	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	

**Tablo Ek-38 : Kentsel Dönüşüm Nasıl Gerçekleştirilmelidir?**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Geçerli yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<b><i>Yapı sahiplerinin mülkiyet hakkı korunarak</i></b>				
<i>0</i>	37	11,9	11,9	11,9
<i>1</i>	274	88,1	88,1	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Semt sakinlerinin aynı bölgede kalmaları sağlanarak</i></b>				
<i>0</i>	146	46,9	46,9	46,9
<i>1</i>	165	53,1	53,1	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Yapı sahiplerini borçlandırmadan eski evine eş bir ev verilerek</i></b>				
<i>0</i>	120	38,6	38,6	38,6
<i>1</i>	191	61,4	61,4	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Yoksul insanlara karşılıksız devlet desteği sağlanarak</i></b>				
<i>0</i>	190	61,1	61,1	61,1
<i>1</i>	121	38,9	38,9	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Kentin bütünlüğüne uyarak</i></b>				
<i>0</i>	160	51,4	51,4	51,4
<i>1</i>	151	48,6	48,6	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Bölgenin planlamasını yeniden oluşturarak</i></b>				
<i>0</i>	121	38,9	38,9	38,9
<i>1</i>	190	61,1	61,1	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Diğer</i></b>				
<i>0</i>	297	95,5	95,5	95,5
<i>1</i>	14	4,5	4,5	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	

**Tablo Ek-39 : Kentsel Dönüşüm İçin Gerekli Olan Finansman Kaynakları**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Geçerli yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<b><i>T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı</i></b>				
<i>0</i>	63	20,3	20,3	20,3
<i>1</i>	248	79,7	79,7	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Büyükşehir Belediyeleri</i></b>				
<i>0</i>	160	51,4	51,4	51,4
<i>1</i>	151	48,6	48,6	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>İlçe Belediyeler</i></b>				
<i>0</i>	213	68,5	68,5	68,5
<i>1</i>	98	31,5	31,5	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>TOKİ</i></b>				
<i>0</i>	247	79,4	79,4	79,4
<i>1</i>	64	20,6	20,6	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Özel inşaat şirketleri</i></b>				
<i>0</i>	225	72,3	72,3	72,3
<i>1</i>	86	27,7	27,7	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Yapı sahipleri</i></b>				
<i>0</i>	269	86,5	86,5	86,5
<i>1</i>	42	13,5	13,5	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Kooperatifler</i></b>				
<i>0</i>	289	92,9	92,9	92,9
<i>1</i>	22	7,1	7,1	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	
<b><i>Diğer</i></b>				
<i>0</i>	298	92,9	92,9	92,9
<i>1</i>	13	4,2	4,2	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	100,0	

**Tablo Ek-40 : Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Finansman Kaynakları Bilgisi**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Evet</i>	95	30,5	30,5
<i>Fikrim yok</i>	53	17,0	47,6
<i>Hayır</i>	163	52,4	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-41 : Halihazırda Uygulanan Finansman Destekleri**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Evet</i>	71	22,8	22,8
<i>Fikrim yok</i>	149	47,9	70,7
<i>Hayır</i>	91	29,3	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-42 : İmar Artışı Bulunmayan Bölgelerde Kentsel Dönüşümde Finansman Kaynakları**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Evet</i>	32	10,3	10,3
<i>Fikrim yok</i>	205	65,9	76,2
<i>Hayır</i>	74	23,8	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-43 : Kentsel Dönüşüm İle İlgili Teşvik Uygulama ve Destekleri**

	<i>Katılımcı sayısı</i>	<i>Yüzde</i>	<i>Kümülatif yüzde</i>
<i>Evet</i>	34	10,9	10,9
<i>Fikrim yok</i>	134	43,1	54,0
<i>Hayır</i>	143	46,0	100,0
<i>Toplam</i>	311	100,0	

**Tablo Ek-44 : Anti-image Matrices (Soru 5)**

		Deprem riski	Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar	Teknik altyapı yoksunluğu	Ulaşım sorunu	Otopark	Sosyal donatı-Çevre düzenlemeleri	Kentsel estetik	Enerji tasarrufu	Yaşam kalitesi	Diğer
Anti-image Covariance	Deprem riski	,869	-,146	,069	-,035	-,050	,007	-,008	-,110	-,060	,185
	Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar	-,146	,698	-,241	,010	,023	-,020	,013	,072	-,053	-,103
	Teknik altyapı yoksunluğu	,069	-,241	,465	-,188	,059	,036	-,024	-,085	-,051	,024
	Ulaşım sorunu	-,035	,010	-,188	,366	-,219	-,017	-,031	-,069	,047	-,067
	Otopark	-,050	,023	,059	-,219	,506	-,169	,063	,139	-,098	-,092
	Sosyal donatı-Çevre düzenlemeleri	,007	-,020	,036	-,017	-,169	,441	-,217	-,159	,060	,090
	Kentsel estetik	-,008	,013	-,024	-,031	,063	-,217	,490	-,052	-,195	-,009
	Enerji tasarrufu	-,110	,072	-,085	-,069	,139	-,159	-,052	,485	-,081	-,190
	Yaşam kalitesi	-,060	-,053	-,051	,047	-,098	-,060	-,195	-,081	,707	-,037
Diğer	,185	-,103	,024	-,067	-,092	,090	-,009	-,190	-,037	,707	
		Deprem riski	Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar	Teknik altyapı yoksunluğu	Ulaşım sorunu	Otopark	Sosyal donatı-Çevre düzenlemeleri	Kentsel estetik	Enerji tasarrufu	Yaşam kalitesi	Diğer
Anti-image Correlation	Deprem riski	<b>,583'</b>	-,187	,109	-,061	-,075	,012	-,013	-,169	-,076	,236
	Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar	-,187	<b>,691'</b>	-,423	,020	,039	-,037	,022	,123	-,075	-,146
	Teknik altyapı yoksunluğu	,109	-,423	<b>,731'</b>	-,455	,121	,080	-,050	-,179	-,088	,041
	Ulaşım sorunu	-,061	,020	-,455	<b>,759'</b>	-,508	-,043	-,073	-,164	,091	-,132
	Otopark	-,075	,039	,121	-,508	<b>,619'</b>	-,357	,127	,280	-,164	-,154
	Sosyal donatı-Çevre düzenlemeleri	,012	-,037	,080	-,043	-,357	<b>,722'</b>	-,467	-,344	,108	,161
	Kentsel estetik	-,013	,022	-,050	-,073	,127	-,467	<b>,781'</b>	-,106	-,332	-,015
	Enerji tasarrufu	-,169	,123	-,179	-,164	,280	-,344	-,106	<b>,755'</b>	-,139	-,325
	Yaşam kalitesi	-,076	-,075	-,088	,091	-,164	,108	-,332	-,139	<b>,801'</b>	-,052
Diğer	,236	-,146	,041	-,132	-,154	,161	-,015	-,325	-,052	<b>,717'</b>	

**Tablo Ek-45 : Anti-image Matrices (Soru 6)**

		Kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir	Kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır	Kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır	Diğer
Anti-image Covariance	Kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir	,755	-,052	-,256	-,057
	Kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır	-,052	,642	-,299	,189
	Kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır	-,256	-,299	,575	-,051
	Diğer	-,057	,189	-,051	,937
		Kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir	Kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır	Kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır	Diğer
Anti-image Correlation	Kurumlar arası görev ve yetki dağılımı net bir biçimde belirlenmelidir	<b>,678'</b>	-,075	-389	-,068
	Kurumlar arası iletişim ve işbirliği daha etkin olmalıdır	-,075	<b>,602'</b>	-,491	,244
	Kurumlarda çalışan personelin Kanun ve Mevzuata hakimiyeti tam olmalıdır	-,389	-491	<b>,583'</b>	-,069
	Diğer	-,068	,244	-,069	<b>,425'</b>

**Tablo Ek-46 : Anti-image Matrices (Soru 7)**

	Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda	İdare tarafından yapılan tespitlerde	Tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde	Riskli yapı itiraz sürecinde	Riskli yapının rapor onayının İdareye gönderilmesinde	Kat malikleriyle anlaşma sürecinde	Diğer	
Anti-image Covariance	Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda	,563	-,235	,040	-,040	-,172	,017	-,074
	İdare tarafından yapılan tespitlerde	-,235	,495	-,211	,074	-,066	,035	-,030
	Tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde	,040	-,211	,479	-,240	-,014	,013	-,066
	Riskli yapı itiraz sürecinde	-,040	,074	-,240	,524	-,184	-,110	-,063
	Riskli yapının rapor onayının İdareye gönderilmesinde	-,172	-,066	-,014	-,184	,615	,040	,048
	Kat malikleriyle anlaşma sürecinde	,017	,035	,013	-,110	,040	,860	-,244
	Diğer	-,074	-,030	-,066	-,063	,048	-,244	,800
	Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda	İdare tarafından yapılan tespitlerde	Tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde	Riskli yapı itiraz sürecinde	Riskli yapının rapor onayının İdareye gönderilmesinde	Kat malikleriyle anlaşma sürecinde	Diğer	
Anti-image Correlation	Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda	<b>,745'</b>	-,446	,078	-,074	-,292	,024	-,110
	İdare tarafından yapılan tespitlerde	-,446	<b>,701'</b>	-,435	,145	-,120	,054	-,048
	Tespit sonrası ilgili Tapu Müdürlüklerinde	,078	-,435	<b>,711'</b>	-,480	-,027	,020	-,106
	Riskli yapı itiraz sürecinde	-,074	,145	-,480	<b>,705'</b>	-,324	-,165	-,097
	Riskli yapının rapor onayının İdareye gönderilmesinde	-,292	-,120	-,027	-,324	<b>,801'</b>	,054	,068
	Kat malikleriyle anlaşma sürecinde	,024	,054	,020	-,165	,054	<b>,584'</b>	-,294
	Diğer	-,110	-,048	-,106	-,097	,068	-,294	<b>,758'</b>

**Tablo Ek-47 : Anti-image Matrices (Soru 9)**

		Noter harcı	Tapu harcı	Belediyelerce alınan harçlar	Diğer kurumlarca alınan her türlü harçlar	Damga vergisi	Veraset ve intikal vergisi	Döner sermaye ücreti	Diğer
Anti-image Covariance	Noter harcı	,561	-,227	-,025	-,158	-,005	-,018	,023	,190
	Tapu harcı	-,227	,416	-,110	-,003	-,190	,062	-,093	-,122
	Belediyelerce alınan harçlar	-,025	-,110	,748	-,178	,037	,003	-,017	-,044
	Diğer kurumlarca alınan her türlü harçlar	-,158	-,003	-,178	,612	-,011	-,062	-,037	-,193
	Damga vergisi	-,005	-,190	,037	-,011	,560	-,151	-,034	-,003
	Veraset ve intikal vergisi	-,018	,062	,003	-,062	-,151	,507	-,272	-,050
	Döner sermaye ücreti	,023	-,093	-,017	-,037	-,034	-,272	,507	,002
	Diğer	,190	-,122	-,044	-,193	-,003	-,050	,002	,768
		Noter harcı	Tapu harcı	Belediyelerce alınan harçlar	Diğer kurumlarca alınan her türlü harçlar	Damga vergisi	Veraset ve intikal vergisi	Döner sermaye ücreti	Diğer
Anti-image Correlation	Noter harcı	<b>,695'</b>	-,469	-,039	-,270	-,009	-,034	,043	,289
	Tapu harcı	-,469	<b>,731'</b>	-,198	-,006	-,393	,134	-,202	-,216
	Belediyelerce alınan harçlar	-,039	-,198	<b>,846'</b>	-,263	,057	,005	-,027	-,058
	Diğer kurumlarca alınan her türlü harçlar	-,270	-,006	-,263	<b>,812'</b>	-,019	-,110	-,067	-,281
	Damga vergisi	-,009	-,393	,057	-,019	<b>,821'</b>	-,284	-,064	-,005
	Veraset ve intikal vergisi	-,034	,134	,005	-,110	-,284	<b>,720'</b>	-,536	-,081
	Döner sermaye ücreti	,043	-,202	-,027	-,067	-,064	-,536	<b>,771'</b>	,003
	Diğer	,289	-,216	-,058	-,281	-,005	-,081	,003	<b>,658'</b>

## ÖZGEÇMİŞ

Ayça Doğaner, 22.05.1986 yılında doğdu. 2009 yılında Kocaeli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat bölümünü bitirdi. 2011 yılında İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı İktisat Politikası Bilim Dalında “Türkiye’de KOBİ’ler ve Kredi Politikaları” başlıklı yüksek lisans teziyle mezun oldu. 2009 yılında bir kamu kurumunda çalışmaya başlamış olup, halen söz konusu kurumda Yönetmen pozisyonunda çalışmaktadır. Evli ve bir çocuk annesidir.



