

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİNANSMANINDA YENİLİKÇİ VE ALTERNATİF FİNANSMAN MODELLERİNİN KULLANILMA POTANSİYELİNİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK ARAşTIRMA*

RESEARCH ON DETERMINING THE POTENTIAL OF USING INNOVATIVE AND ALTERNATIVE FINANCING MODELS IN FINANCING OF URBAN TRANSFORMATION IN TURKEY

Başak TANINMIŞ YÜCEMEMİŐ** ID
Timuçin KURT*** ID

Öz

Bu alışma, “20 yıl içerisinde ülke genelinde 6,5 milyon konutun dönüşümünün sağlanması” olarak ifade edilen ulusal Kentsel Dönüşüm Politikamızın ekonomik belirsizlik ve kriz koşullarında aksamadan ve etkin bir şekilde uygulama boyutuna taşınabilmesi için yenilikçi ve alternatif finansman modellerinden yararlanma potansiyelini ortaya koymak amacıyla hazırlanmıştır. Bu bağlamda, ülkemizde kentsel dönüşümde gelinen aşama ve bu süreçte doğrudan ya da dolaylı olarak yer alan paydaşların kentsel dönüşümün finansmanında yenilikçi ve alternatif modellerin kullanılma potansiyeline dair görüş ve önerilerine odaklanılmıştır. Bunun için, geliştirilen metodolojik kurgu dâhilinde ülke genelinde mülakat ve anket çalışmaları yapılmıştır.

Elde edilen bulgulara göre, kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren kurumların %62’si finansman temininde zorlukla karşılaşırken, %56’sının son beş yılda başlattığı kentsel dönüşüm projelerinin en az birisi gerekli finansman temin edilemediği için kesintiye uğramıştır. Önümüzdeki dönemde Covid-19 salgınının da etkiyiyle bu sorunun daha da artacağı yönünde genel bir görüş birliği söz konusudur. Bu veriler, her dört kurumdan sadece birinin “kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılma potansiyeli olan yenilikçi ve

* Bu alışma, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı’nda, Prof. Dr. Başak Tanınmış YÜCEMEMİŐ danışmanlığında yürütölen ve “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modeller: TOKİ Örneği” ismini taşıyan doktora tezinden üretilmiştir.

** Prof. Dr., Marmara Üniversitesi, BSY, Bankacılık Bölümü, basakyuce@marmara.edu.tr, Orcid Id: 0000-0003-0880-0056

*** Doktora Öğrencisi, Marmara Üniversitesi, Bankacılık Ana Bilim Dalı, İstanbul, timucin.kurt@gmail.com, Orcid Id: 0000-0003-3749-3948

alternatif finansman modelleri” hakkında bilgi sahibi olduğu sonucu ile birlikte değerlendirildiğinde; bu modellerin kullanılabilirliği için uygulayıcı aktörler nezdinde farkındalığın ve yetkinliğin artırılması gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşümün Finansmanı, Klasik Finansman Modelleri, Yenilikçi Finansman Modelleri, Alternatif Finansman Modelleri

JEL Kodları: G31, G32, H54, L99

Abstract

This study has been prepared in order to reveal the potential of benefiting from innovative and alternative financing models in order to carry our national Urban Transformation Policy, which is expressed as “the transformation of 6.5 million houses throughout the country in 20 years”, to the implementation dimension without interruption and effectively under economic uncertainty and crisis conditions. In this context, we focused on the stage reached in urban transformation in our country and the opinions and suggestions of the stakeholders involved in this process, directly or indirectly, on the potential of using innovative and alternative models in financing urban transformation. For this, interviews and surveys were conducted throughout the country within the methodological framework developed.

According to the findings obtained, while 62% of the institutions implementing urban transformation practice faced difficulties in obtaining financing, at least one of the urban transformation projects initiated by 56% in the last five years was interrupted because the necessary financing could not be obtained. There is a general consensus that this problem will increase further with the impact of the Covid-19 outbreak in the coming period. When these data are evaluated together with the result that only one of every four institutions has knowledge about “innovative and alternative financing models that have the potential to be used in the financing of urban transformation applications”; In order to use these models, it is necessary to increase awareness and competence among implementing actors.

Keywords: Financing of Urban Transformation, Classical Financing Models, Innovative Financing Models, Alternative Financing Models

JEL Codes: G31, G32, H54, L99

Giriş

Ülkemizde geçtiğimiz yüzyılın özellikle son çeyreğinden itibaren yaşanan kırdan kente yoğun göç hareketi ile şehirlerimizde sağlıklı bir çevrede yaşam için gerekli koşulları sağlayamayan niteliksiz alanlar oluşmuştur. Bunun yanı sıra, başta deprem olmak üzere afet riskleri açısından tehlike arz eden çok sayıda sorunlu yerleşim dokuları da söz konusudur. 2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, ülke genelinde dönüştürülmesi gereken 6,7 milyon konutun “acil/öncelikli” dönüşüm kapsamında yer alan 1,5 milyonunun önümüzdeki beş yıl içerisinde dönüşümünün sağlanacağı ilan edilmiştir. Bu kapsamda, her yıl 300 bin konutun dönüşümünün sağlanması gerekmektedir.

1999 Marmara Depremi’nin ardından başta İstanbul olmak üzere birçok şehirde başlatılan kentsel dönüşüm çalışmalarında, gelinen aşama itibari ile sürecin doğru kurgulanamamasının neden olduğu finansal darboğaz kaynaklı bir tıkanma söz konusudur. 2020 yılından itibaren tüm dünya gibi ülkemizi de olumsuz etkileyen Covid-19 salgınının, özellikle 2018 sonrası daha belirgin hale gelen kentsel dönüşümde finansman kaynağı temini sorununun, önümüzdeki süreçte derinleşmesi riskini arttırmaktadır.

Diğer yandan ülkemizde kamu ya da özel sektör tarafından gerçekleştirilen kentsel dnşim uygulamalarının finansmanı genellikle yüksek oranlarda imar hakkı (emsal) artışı ile sağlanmış olup; gelinen durum itibari ile bu durumun gerek finansal olarak gerekse kentleşme açısından sürdürülebilir olmadığı, olumsuz deneyimlerle ortaya çıkmıştır.

Bu bağlamda çalışmanın temel amacı, ekonomik belirsizlik koşullarında ulusal kentleşme hedefimizin uygulama boyutuna etkin ve sürdürülebilir bir şekilde yansıtılabilmesi için ihtiyaç duyulan kaynağın yenilikçi ve alternatif finansman modellerinden de yararlanılarak temin edilme potansiyelinin kentsel dnşim aktörleri açısından ortaya konulmasıdır.

Bu amaçla, 10 Ocak – 31 Mart 2020 tarihleri arasında toplam 1.096 kurum, kuruluş ve kişi ile iletişim kurularak ülke genelinde 575 kişi ile mülakat ve anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Elde edilen elde edilen verilerin önce istatistiksel analizi; ardından ise anket formunun kurgusu esas alınarak bulguların tematik analizleri yapılmıştır.

1. Kentsel Dnşime Yönelik Kavramsal ve Teorik ereve

Kentsel dnşime ilişkin literatür incelendiğinde; gecekondular ya da yıkım riski yüksek yapıların bulunduğu bölgelerde yıkıp yenilemek olarak ifade edilen *kentsel yenileme*; tarihi öneme sahip bölgelerde *kentsel koruma*; yetersiz altyapı özelliklerine sahip bölgelerde yapılan *kentsel sağlıklaştırma* ya da köhneleşmiş yerlerin yaşanılabilir hale getirilmesi anlamında *kentsel yeniden canlandırma* gibi çok sayıda kavramın olduğu görülmektedir.

Sanayi Devrimi'nin yaşandığı kentlerde oluşan oknt alanlarının sağlıklaştırılmasına yönelik müdahale gereksinimi ile 19.yüzyılda ortaya çıkan kentsel dnşim kavramsallaştırılması 19.yüzyıl Paris'indeki sağlıklı kentleşme hareketlerini inceleyen Halbwachs tarafından "*köhnemiş merkezlerin yıkımı ve restorasyonunun yanı sıra çoğu kez kent yoksullarını epelere iten bir uygulama*" şeklinde yapılmıştır (Halbwachs, 1909, 18).

Kentsel dnşim kavramı üzerindeki ilk uzlaşma ise 1958 yılında Hollanda'nın Den Haag kentinde düzenlenen Birinci Uluslararası Kentsel Dnşim Semineri'nde "*kentsel çevreyi değiştirmenin planlı bir girişim ile kent yaşamı ve mevcutta ya da gelecekte kullanılacak uygun alanlara olan ihtiyaçları belirlemek amacıyla ortaya atılan yenilenme fikri*" tanımı üzerinde olmuştur. 1958 yılında uzlaşmaya varılan söz konusu tanımın ardından günümüze kadar, kentsel dnşim farklı yönleriyle ne çıkaran çok sayıda tanımın yapıldığı görülmektedir.

Lichfield ve Donnison'un "*oknt haline gelmiş kentsel bir alanda ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşulların kalıcı olarak iyileştirilmesine yönelik kapsamlı ve bütünleşik eylemler bütünü*" (Lichfield, 1992, 19 ve Donnison, 1993, 18) tanımı, ülkemizde en fazla atıf yapılan tanımdır.

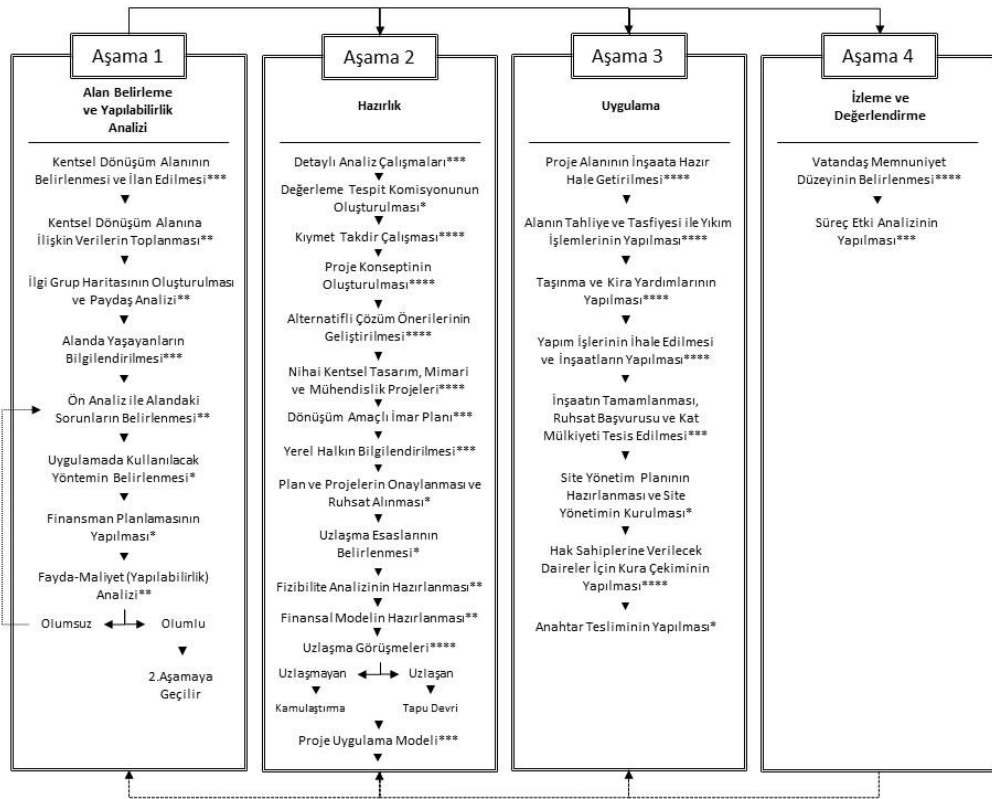
Literatürde yer alan kentsel dnşim tanımları bir bütün olarak ele alındığında, bazı tanımlarda kentsel dnşim ekonomik boyutuna (ekonomik koşulların iyileştirilmesi vb.) değinilse de günümüzde önemi daha çok görülen kentsel dnşim finansmanına dair doğrudan ya da dolaylı bir atıf yer almamaktadır.

2. Kentsel Dönüşümde Finansmanın Önemi ve Finansman Modeli Seçenekleri

Kentsel dönüşüm süreci genel olarak “alan belirleme ve yapılabirlik analizi”, “hazırlık”, “uygulama” ile “izleme ve değerlendirme” şeklinde dört aşamadan oluşmaktadır (Bkz. Şekil 1). Söz konusu aşamaların bir kısmında, kamulaştırma ve inşaat gibi projenin sürdürülebilirliği açısından kritik maliyet unsurları söz konusudur.

Bu kapsamda, kentsel dönüşüm projelerinde maliyet unsuru keskin içeren adımlar “***”, kuvvetle muhtemel içeren adımlar “**”, muhtemel içeren adımlar “*” ve maliyet unsuru içermeyen adımlar ise “” sembolleri ile gösterilmiştir.

Şekil 1: Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci



Kentsel dönüşüm sürecinin ilk aşamasını oluşturan “alan belirleme ve yapılabirlik analizi” kapsamında; proje alanının mülkiyet dokusuna göre arsa maliyeti, proje için “tanıtım ve bilgilendirme ofisi” kurulumu ve ofisin personel, tanıtım materyalleri vb. harcamaları gibi maliyet unsurları söz konusudur.

Maliyet unsurlarının yoğun bir şekilde devreye girdiği kentsel dönüşüm sürecinin ikinci aşamasını oluşturan “hazırlık” kapsamında; tespit, analiz, kıymet takdir ve uygulama modeli çalışmaları,

kentsel tasarım ile uygulamaya esas mimari ve mühendislik proje çalışmaları, hak sahiplerine yönelik tanıtım ve bilgilendirme faaliyetleri ile uzlaşma görüşmeleri gibi maliyet unsurları söz konusudur.

Kentsel dönüşüm sürecinin üçüncü aşamasını oluşturan “uygulama” kapsamında; proje alanının inşaata hazır hale getirilmesi (yapılaşmış alanlarda tahliye ve tasfiye işlemleri, alana altyapı vb. hizmet getirilmesi), uzlaşılan hak sahiplerine kira ve taşınma yardımı ödemeleri, uzlaşma sağlanamayan hak sahiplerine yönelik kamulaştırma işlemleri, inşaat gibi en yüksek maliyetli adımlar söz konusudur.

Her ne kadar kentsel dönüşümde maliyet unsurları, sürecin üçüncü aşaması itibari ile tamamlansa da 2000’li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarının performansının ölçülmesinin önem kazanmasıyla kentsel dönüşüm sürecine eklenen “izleme ve değerlendirme” aşaması da proje maliyetini etkileyebilmektedir. Bu aşamada *vatandaş memnuniyet düzeyinin belirlenmesi* ile *süreç etki analizinin yapılması* gibi maliyet unsurları söz konusudur.

Söz konusu maliyet unsurlarının dışında süreç içerisinde alınabilecek çeşitli danışmanlık hizmetlerinin maliyeti, farklı bölgeye taşınanların uğrayacağı kaybın maliyeti, yerel yönetimlerin bölgeden vergi alamamasının maliyeti, finansman maliyeti ile ticari açıdan zarara uğrayanların maliyeti gibi maliyetler de söz konusu olabilmektedir.

Dolayısıyla, kentsel dönüşüm uygulamaları genellikle yüksek maliyet gerektiren projeler olduğu için ve aynı zamanda uygulamada da en çok finansman konusunda sıkıntı yaşandığı için *kentsel dönüşümün finansmanı* kritik önemdedir. Bu bağlamda, ihtiyaç duyulan finansal kaynağın en uygun maliyetle (*düşük faiz ve uzun vade*) temin edilmesi ve projenin kendini finanse eden bir yapıda kurgulanması kritik önemde olmakla birlikte; finansmana tüm paydaşların adil bir şekilde dâhil olması, finansman kaynaklarında çeşitliliğin sağlanması da kentsel dönüşümün finansman kurgusunun başarısında belirleyici olmaktadır.

Konu finansman modelleri özelinde ele alındığında, ulusal ve uluslararası literatürde yer alan kentsel dönüşüme yönelik finansman modelleri üç aşamalı bir kurgu esas alınarak irdelenmiştir.

İlk aşamada, kentsel dönüşümün finansmanına yönelik literatürde yer alan ve aynı zamanda farklı özellikleri nedeniyle “*rnek kentsel dönüşüm uygulaması*” olarak kabul edilen kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan finansman modelleri bir araya getirilerek 63 adet finansman modelini içeren “model havuzu” oluşturulmuştur.

İkinci aşamada, söz konusu finansman modelleri karakteristik özelliklerine göre *klasik* (26 adet) ve *yenilikçi* (20 adet) ve *alternatif* (17 adet) şeklinde üç sınıfta ayrılmıştır. Bu bağlamda;

- Ülkemizde ve yurtdışındaki kentsel dönüşüm uygulamalarında yaygın olarak kullanılan finansman modelleri “**Klasik Finansman Modelleri**” kapsamında,
- Özellikle ikincil piyasaların geliştiği lkelerde yaygın olarak kullanılan ancak ülkemizde kullanımı sınırlı olan ya da yeni kullanılmaya başlanan finansman modelleri “**Yenilikçi Finansman Modelleri**” kapsamında,

- Bu iki grubun dışında ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılma potansiyeli olduğu konusunda farklı platformlarda gündeme getirilen finansman modelleri ise “**Alternatif Finansman Modelleri**” kapsamında ele alınmıştır.

Üçüncü aşamada ise finansman modelleri; “kamu desteğine dayalı”, “proje uygulama yöntemine dayalı”, “sektörel ve kurumsal işbirliklerine dayalı”, “kurumsal kaynak ve projenin gelir üretme kapasitesine dayalı”, “dışsal kaynak kullanımına dayalı”, “menkul kıymetleştirmeye dayalı” ve “faizsiz finansmana dayalı” finansman modelleri şeklinde alt gruplara ayrılmıştır (Bkz. Şekil 2).

Şekil 2: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kullanılan Finansman Modelleri

Finansman Modelleri			
Finansman Türleri	Klasik Finansman Modelleri	Yenilikçi Finansman Modelleri	Alternatif Finansman Modelleri
Kamu Desteğine Dayalı Finansman	<ul style="list-style-type: none"> Merkezi Bütçeden Bedelsiz Kaynak Temini Kamusal Fonlardan Bedelsiz Kaynak Temini Maliyetin Merkezi İdarece Üstlenilmesi Maliyetin Belediye Tarafından Üstlenilmesi Kamusal Destek Mekanizması Rezerv Taahhütlerinin Finansman Amaçlı Kullanımı 	<ul style="list-style-type: none"> Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Değer Artışının Vergilendirilmesi (Rant Vergisi) Merkezi/Bölgesel/Yerel Kentsel Dönüşüm Fonundan Kaynak Temini Ulusal ya da Bölgesel Kalkınma/Gelişme Ajansı Fonundan Kaynak Temini Etkinliklerden Elde Edilen Gelirler 	<ul style="list-style-type: none"> Toplum Esaslı Pilot Kentsel Dönüşüm Proje Fonu Proje Alanı Dışındaki Atıl Yapı Stokunun Değerlendirilmesi
Proje Uygulama Yöntemine Dayalı Finansman	<ul style="list-style-type: none"> İmar Haklarının Topulaştırılması Modeli Doldur-Boşalt Modeli Kooperatiflik Modeli 	<ul style="list-style-type: none"> İmar Haklarının Transferi Modeli Değer Esaslı Model 	
Sektörel ve Kurumsal İşbirliklerine Dayalı Finansman	<ul style="list-style-type: none"> Kat Karşılığı / Yap-Sat Modeli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli Yap/Geliştir-İşlet-Devret Modeli Uluslararası Kuruluşlardan Hibe vb. Bedelsiz Kaynak Temini 	<ul style="list-style-type: none"> Vakıf ve Sivil Toplum Kuruluşlarından Hibe, Bağış vb. Destekler 	<ul style="list-style-type: none"> Yerel Yönetimler Arası Paylaşımı Esas Alan Finansman Modeli
Kurumsal Kaynak ve Projenin Gelir Üretme Kapasitesine Dayalı Finansman	<ul style="list-style-type: none"> Öz kaynak Kullanımı İmar Haklarının İyileştirilmesi Finansman Amaçlı Konut, İşyeri Üretimi Hak Sahiplerinin Finansmana Katılması 	<ul style="list-style-type: none"> Proje Varlık Fonu / Bütçe Oluşturulması Projenin Gelir Üretme Kapasitesinin Arttırılması Çapraz Finansman Modeli 	
Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman	<ul style="list-style-type: none"> Kamusal Bütçeden Kredi Temini Ulusal Finans Kuruluşlarından Kredi Temini Uluslararası Kuruluşlardan Kredi Temini Yerel Yönetimlerden Kredi Temini Tahvil İhracı Finansman Bonusu İhracı 	<ul style="list-style-type: none"> Gayrimenkul Yatırım Fonlarından Kaynak Emeklilik vb. Kurumsal Fonlardan Kaynak GYO'lardan Kaynak Altyapı GYO'lardan Kaynak Kentsel Dönüşüm Tahvil İhracı 	<ul style="list-style-type: none"> Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankasından Kredi Temini Kentsel Dönüşüm Bonusu İhracı
Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman	<ul style="list-style-type: none"> Projeyi Yürüten Şirketin Hisse Senedi İhracı Arsa Sertifikası İhracı Konut Sertifikası İhracı 	<ul style="list-style-type: none"> Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı İmar Hakkı Transferi Sertifikası İhracı Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı 	<ul style="list-style-type: none"> Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi Gecekondu Dönüşüm Sertifikası İhracı Riskli Yapı Sertifikası İhracı İmar Hakkı Topulaştırma Sertifikası İhracı İpotekle Dayalı Menkul Kıymetler Gayrimenkul Borsası
Faizsiz Finansmana Dayalı Finansman		<ul style="list-style-type: none"> Faizsiz Finans Kuruluşlarından Kredi Temini Gayrimenkul Sertifikası İhracı 	<ul style="list-style-type: none"> Sukuk (Kira Sertifikası) İhracı Mal Murabahası Müşaraka (Sermaye Ortaklığı) Paylı Gayrimenkul Sistemi İstisna Karz-İ-Hasen (Faizsiz Ödünç)

Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında en çok tercih edilen “**Kamu Desteğine Dayalı Finansman Modelleri**” kapsamında; kamunun kentsel dönüşümün finansmanına doğrudan ya da dolaylı katkı sağladığı modellere yer verilmiştir. Kamulaştırma maliyetini bertaraf etmesi ve/veya kentsel dönüşüm alanının ekonomik değerinden yararlanılmasını sağlayarak finansmana doğrudan etki eden “**Proje Uygulama Yöntemine Dayalı Finansman Modelleri**” kapsamında; etkili bir şekilde uygulandıklarında kentsel dönüşümün maliyetinin azaltılmasında önemli sonuçları olan modellere yer verilmiştir.

Özellikle 1990’lı yıllarla birlikte ön plana çıkan “**Sektörel ve Kurumsal İşbirliklerine Dayalı Finansman Modelleri**” kapsamında; “kar” ekseninde özel sektör ile ya da “toplumsal fayda” ekseninde

kamu yararına hizmet sunan kurumlarla sektörler arası işbirliği mekanizmalarının kurulması ile finansman temin edilmesine imkân veren modellere yer verilmiştir. Kentsel dönüşümün finansmanının odağında yer alan “*Kurumsal Kaynak ve Projenin Gelir Üretme Kapasitesine Dayalı Finansman Modelleri*” kapsamında öz kaynak kullanımının yanı sıra projenin gelir üretme kapasitesinden yararlanılması; “*Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman Modelleri*” kapsamında ise borçlanmaya yönelik modellere yer verilmiştir. Gelişmiş sermaye piyasasına sahip ülkelerde öne çıkan “*Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri*” kapsamında; likit olmayan aktiflerin sermaye piyasalarında alım satım yapılabilen menkul kıymetlere dönüştürülmesine imkan veren modellere yer verilmiştir. “*Faizsiz Finansa Dayalı Finansman Modelleri*” kapsamında ise kaynağını İslam hukukundan alan finansman araç ve yöntemlerinden kentsel dönüşümün finansmanında kullanılma potansiyeli olan modellere yer verilmiştir

2.1. Klasik Finansman Modelleri

Klasik finansman modelleri kapsamında, kentsel dönüşüm finansmanında geçmişten günümüze genel olarak tercih edilmekte olan 26 finansman modeline yer verilmiştir.

2.1.1. Kamu Desteğine Dayalı Finansman Modelleri

Merkezi bütçeden, kentsel dönüşümde kullanılmak üzere kamu kurumlarının bütçelerine “doğrudan” kaynak aktarılması ya da merkezi idare bünyesinde kamusal faaliyetlere tahsis edilen kaynakların önce fon/programlarla bir havuzda toplanıp, ardından belirlenmiş önceliklere göre kentsel dönüşüme “hibe” olarak aktarılması başlıca finansman modeli niteliğindedir (Noon, Smith-Canham ve Eagland, 2000, 61-85)

Bunun yanı sıra kentsel dönüşüm uygulama kapasitesinin gelişmemesi, özel sektör tarafından karlı görülmemesi ya da yaşanan afet sonrası olumsuzlukların ivedilikle çözülmesi amacıyla kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı merkezi ve/veya yerel idarenin kendi kaynakları ya da gelir getirici faaliyetlerinden elde edilen kaynaklarla finanse edilmesine sıklıkla başvurulmaktadır.

Kentsel dönüşümün uygulamalarının finansmanında kamunun kullandığı bir diğer önemli araç ise uygulayıcıların mülkiyetindeki konut ya da ticaret imarlı taşınmazların satışı, kiralanması ya da söz konusu arsalar üzerinde yüksek gelir grubuna yönelik konut ve/veya ticari gayrimenkul projelerinin üretilmesi ile elde edilen gelirin kentsel dönüşüm faaliyetlerine aktarılmasıdır.

Yukarıda belirtilen finansal kaynak aktarım mekanizmalarının dışında, kamu tarafından özel sektörün dâhil edilmesi istenen kentsel dönüşüm projelerinde özel sektöre; teknik proje finansman desteğinden, dönüşüm kredisi faiz desteğine kadar geniş yelpazede finansal destekler de sağlanmaktadır.

2.1.2. Proje Uygulama Yöntemine Dayalı Finansman Modelleri

Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına doğrudan etki eden uygulama yöntemleri kapsamında, kat karşılığı modeli ile finansman amaçlı üretim modelinin sentezi niteliğindeki “doldur boşalt modeli”, kentsel dönüşüm uygulamalarında tercih edilen bu nitelikteki finansman modellerinin başında yer almaktadır. Bu finansman modelinde; kentsel dönüşüm alanında yaşayan nüfus uygulama tamamlanana kadar farklı bir bölgede (dönüşüme yönelik rezerv alan) hazır olan yapılara, uygulama sonunda ise yapımı tamamlanan bölgeye tekrar yerleştirilmektedir.

Bu kapsamda kullanılan diğer finansman modelleri ise imar haklarının toplulaştırılarak ortaya çıkan değer artışının proje paydaşları arasında belirlenen oranlarda paylaşılmasını (Esentürk, 2009, 31) esas alan “imar haklarının toplulaştırılması modeli” ile hak sahiplerinin “uzlaşma” esasıyla kooperatifleşerek, uygulamayı daha ucuz maliyetle ve çeşitli kredi ve vergi avantajlarla kendilerinin yapmasıdır.

2.1.3. Sektörel ve Kurumsal İşbirliklerine Dayalı Finansman Modelleri

Kentsel dönüşümde proje ortakları arasında imar hakkı üzerinden serbest piyasa koşullarında kat karşılığında anlaşılmasına dayanan “kat karşılığı/yap-sat modeli” ile arsa sahibinin arsası üzerinde geliştirilecek projeden elde edilecek gelirden pay alması esasına dayanan “arsa satışı karşılığı gelir/ hasılat paylaşımı modeli” yeterli sermayenin olmaması durumunda sıklıkla tercih edilmektedir (Çamur, 2014, 68). Bu modellerin başarı ile uygulanmaları durumunda, kentsel dönüşümün en önemli maliyet unsuru olan kamulaştırma maliyeti ve dolayısıyla ihtiyaç duyulan finansman da azalmaktadır.

Kentsel yeniden geliştirme/canlandırma ya da kentsel yeniden oluşum odaklı kentsel dönüşüm uygulamalarında özel sektör kuruluşunun projeyi geliştirip belli bir süre işlettikten sonra kamuya belli bir anlaşma çerçevesinde devretmesi esasına dayanan (Sarısü, 2009, 161) “yap/geliştir-işlet-devret modeli” de yoğun olmasa da tercih edilen finansman modelleri arasındadır.

Gelişmekte olan ülkelerde ve özellikle acil konut/kentsel dönüşüm ihtiyacı olan düşük gelir gruplarına yönelik sosyo-ekonomik ve afet odaklı kentsel dönüşüm projelerine Avrupa Birliği'nin yanı sıra Dünya Bankası, Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (Japan International Cooperation Agency – JICA) gibi çok farklı kuruluşlardan da hibe niteliğinde bedelsiz finansman desteği sağlanabilmektedir.

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

Finansal piyasaların yeterince gelişmediği ya da piyasalardan çeşitli nedenlerle ihtiyaç duyulan finansal kaynağın temin edilemediği uygulamalarda; finansman ihtiyacının nakdi ya da nakdi olmayan şekilde proje ortaklarının öz kaynaklarıyla karşılanması esastır. Niteliği itibari ile doğrudan finansal bir araç olmamakla birlikte; yoğunluk artışı, fonksiyon değişikliği, ticari alanların eklenmesi ya da ilave yapılaşma hakları ile arsa ekonomik olarak daha değerli hale getirilerek ekonomik değer oluşturulmasına yönelik uygulamalar da kentsel dönüşümlerde başlıca finansman kaynağıdır.

Kentsel dönüşüm uygulaması ile yapılan iyileştirme maliyetine, projenin tüm paydaşlarının adil bir şekilde dâhil edilmesi amacıyla, projenin hak sahipleri de finansmana nakdi ve aynı (daha küçük m² verilmesi) olarak katılmaktadır. Model kapsamında borlandırmanın yanı sıra hak sahiplerine mevcut bağımsız birimlerinin m² büyüklüğünden daha küçük bağımsız birimler verilerek, aradaki m² farkı projenin finansmanı için kullanılmaktadır.

2.1.5. Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman Modelleri

Öz sermayenin yetersiz olması ya da öz sermaye kullanımının maliyet açısından avantajlı olması gibi nedenlerle merkezi bütçeden ya da sıklıkla olduğu gibi ulusal ve uluslararası finans vb. kuruluşlardan uzun vadeli ve düşük faizli kredi kullanılmaktadır. Ayrıca yerel yönetimler ya da yerel yönetim birlikleri tarafından da kentsel dönüşüm projelerinin altyapı geliştirme, alan temizleme ve ulaşım ağlarını güçlendirme gibi kısımlarına düşük faizli ve uzun vadeli kredi imkânı sağlanabilmektedir.

Dış kaynak temininin kredi şeklinde temin edilmesinin dışında, ekonomisi istikrarlı ve kredibilitesi yüksek ülkelerde yurt içi ve yurt dışına tahvil ihracı kentsel dönüşümün uzun vadeli finansmanı için; kredi maliyetinin yüksek olduğu koşullarda ise bir yıla kadar vadeli menkul kıymet niteliğinde finansman bonusu ihracı kısa vadeli sermaye ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla alternatif sunmaktadır.

2.1.6. Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri

Gelişmiş sermaye piyasasına sahip olan ülkelerde, kentsel dönüşüm projesinin uygulayıcısı olan şirket tarafından, ulusal ya da uluslararası hisse senedi piyasalarında kentsel dönüşüm projesinin finansmanında kullanılmak üzere hisse senedi ihraç edilmesi önemli bir kaynak niteliğindedir.

Bunun yanı sıra kentin değerli bölgelerinde yer alan konut ve/veya işyeri gibi gelir getirici bir fonksiyona sahip, altyapı projeleri tamamlanmış ve parselasyon planı yapılmış uygulamaya hazır imarlı arsaların “arsa sertifikası” adı verilen kâğıtlara dönüştürülmesi (Coşkun, 2013, 256) ya da belli bir konut projesine finansman temin etmek amacıyla, değerli 1 m²’lik brüt konuta eşdeğer olarak hamiline düzenlenmiş şekilde ihraç edilen birinci derecede likit (her an nakde çevrilebilir) “konut sertifikası” ihracı (Uludağ, 1997, 9) da yapılabilmektedir.

2.2. Yenilikçi Finansman Modelleri

Bu bölümde, kentsel dönüşümün finansmanında klasik modellerin yetersiz kalması nedeniyle, özellikle gelişmiş ülkelerde tercih edilmekte olan 20 finansman modeline yer verilmiştir.

2.2.1. Kamu Desteğine Dayalı Finansman Modelleri

Kentsel dönüşüm uygulaması neticesinde ortaya çıkan değerin mali karşılığının kentsel dönüşüm projesinin başında taraflarca mutabık kalınan belli bir kısmının, projenin finansmanında

kullanılmak üzere bir fona tahsis edilmesi kullanılabilir en önemli araç niteliğindedir. Yerel yönetimler tarafından/öncülüğünde gerçekleştirilen öncelikli kentsel dönüşüm projelerine “hibe” niteliğinde finansman aktarılması için özel bir yasa ile kentsel dönüşüme yönelik merkezi fon mekânizması kurulması ya da kurulacak kentsel dönüşüm ajansından kentsel dönüşüm uygulamalarına finansman desteği (hibe ya da uzun vadeli ve düşük faizli kredi) sağlanması da kritik önemdedir.

Bunların dışında, Olimpiyat Oyunları, EXPO vb. uluslararası ölçekli etkinliklerinden elde edilen gelirlerin bir kısmı, etkinliğin düzenlendiği yerde yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına aktarılabilir.

2.2.2. Proje Uygulama Yöntemine Dayalı Finansman Modelleri

Uzlaşmayı esas alarak hem kamulaştırma maliyetini azaltmak hem de proje sonucunda ortaya çıkacak artı değeri finansmanda kullanmak amacıyla; hak sahiplerinin imar haklarının eş ya da daha fazla değerdeki farklı bir projeye aktarılmasına veya menkul kıymete dönüştürülmesine (Göksu, 2003, 62) imkân tanıyan “imar haklarının transferi modeli” de kullanılabilir.

Diğer taraftan, kentsel dönüşüm projesi “değer esaslı model” yöntemi ile kurgulanarak; hak sahiplerinin mevcuttaki katılım değeri ve gerçekleştirilecek yeni projenin yatırımcı kârı dâhil maliyeti toplamına karşılık gelen değer ile dönüşüm sonrasında oluşması öngörülen toplam proje değeri arasındaki farkı ifade eden “net proje değeri” de proje tarafları arasında paylaşılabilir.

2.2.3. Sektörel ve Kurumsal İşbirliklerine Dayalı Finansman

Kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleştirildiği yerleşmede faaliyet gösteren vakıf ve sivil toplum kuruluşları tarafından söz konusu kentsel dönüşüm faaliyetlerinin finansmanına hibe, bağış vb. yöntemlerle katkıda bulunulabilir.

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

Finansal piyasaların yeterince gelişmediği ya da piyasalardan çeşitli nedenlerle ihtiyaç duyulan finansal kaynağın temin edilemediği uygulamalarda; “proje varlık fonu / özel bütçe oluşturulması” en fazla tercih edilen yenilikçi finansman modelidir.

Bunun yanı sıra birden fazla kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren kurumların, kar elde edilme potansiyeli olan/kar elde edilen uygulamalarından, niteliği gereği kendi maliyetini karşılamayan uygulamalarına (sosyal odaklı projeler gibi) kaynak aktarılması olarak tanımlanan “çapraz finansman modeli” de sıklıkla kullanılmaktadır. Proje alanında yapılan yıkımda çıkan malzemelerin satışı, uygulama öncesinde alanın otopark olarak kiralanması ya da belli kısımlarının dizi/film seti olarak kullanılmasından elde edilecek kaynaklar da kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında “destekleyici finansman kaynağı” olarak değerlendirilebilir.

2.2.5. Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman

Genel olarak sermaye piyasalarının gelişmediği ölkelerde, diğer yatırım araçlarına göre değer dalgalanmalarından daha az etkilenmesiyle yatırımcının riskini azalttığı için kentsel dönüşüm uygulamalarında yer alan gayrimenkul firmaları (gayrimenkul portföy yönetim şirketleri) tarafından kurulacak gayrimenkul yatırım fonundan elde edilecek getiriler ile kentsel dönüşüm için gerekli finansman kaynağının temin edilebilmektedir (Erdoğan, 2018, 61).

Yapısı gereği portföy yönetim şirketine benzeyen gayrimenkul yatırım ortaklıkları da her ne kadar inşaat işlerini üstlenemeseler de aktiflerinde kentsel dönüşüm projelerine yer vererek ya da sermaye artırımı ve halka arz yolu ile yatırımcılardan elde edecekleri fonlarla büyük çaplı kentsel dönüşüm projelerine finansman sağlayabilmektedir. Bunun yanı sıra, altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları da kentsel dönüşüm faaliyetlerinin altyapı uygulamalarının finansmanı için fon temin edebilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapılması ile kaynak temin edilmesinin bir diğer yöntemi ise emeklilik fonlarının yanı sıra doğal afetlere karşı yapıların sigortalanması amacıyla oluşturulan kurumsal fonların doğal afet riskinin azaltılması amacıyla yapılacak kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına aktarılması şeklinde olmaktadır.

Yukarıdaki modellerin dışında, merkezi ya da yerel yönetimler tarafından deprem riski ve ciddi donatı yetersizliği gibi nedenlerle öncelikli uygulanması gereken kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılmak üzere, diğer tahvillerden daha yüksek getiriye sahip kentsel dönüşüm tahvil ihracı da yapılabilmektedir.

2.2.6. Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman Modelleri

Gelişmiş sermaye piyasasına sahip olan ölkelerde, kentsel dönüşüm projesinden beklenen değere dayalı hisse senedi ihracının yanı sıra imar haklarının amacıyla uygun piyasa koşullarında değerlendirilip başka kişilere satılarak nakde çevrilebileceği sertifika adı verilen kâğıtlara dönüştürölmesi modelleri kullanılabilmektedir (Yaman, 2011, 62). Bunun yanı sıra kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren firmaların nakit akımı sağlamayan alacaklarını karşılık göstererek “varlığa dayalı menkul kıymet ihracı” da gerçekleştirebilir. Söz konusu finansman modelleri, yüksek getirili kentsel dönüşüm projelerinden yatırım değerü düşük bölgelerdeki düşük getirili ya da getirisi olmayan ancak öncelikle uygulanması gereken kentsel dönüşüm uygulamalarına finansal kaynak aktarılması için de potansiyel arz etmektedir.

2.2.7. Faizsiz Finansa Dayalı Finansman

Kentsel dönüşüm uygulamalarında faizsiz finansman alanında faaliyet gösteren kalkınma/yatırım bankalarından faizsiz kredi temin edilmesinin yanı sıra kentsel dönüşüm projelerinin uygulayıcısı olan ve aynı zamanda sermaye piyasası aracı ihraç etmeye yetkisi bulunan anonim şirketler tarafından proje kapsamında geliştirilecek finansman amaçlı bağımsız birimler için gayrimenkul sertifikası ihraç edilebilir.

2.3. Alternatif Finansman Modelleri

Bu bölümde, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılmamakla birlikte, literatürde ve çeşitli platformlarda “alternatif finansman modeli” olarak gündeme getirilen 17 finansman modeline yer verilmiştir.

2.3.1. Kamu Desteğine Dayalı Finansman Modelleri

Alternatif finansman modelleri kapsamında kullanılabilecek en önemli araç, merkezi yönetim tarafından, toplumsal faydanın en üst seviyede olduğu pilot niteliğinde kentsel dönüşüm projelerinin “hibe” niteliğinde kaynaklarla finanse edilmesi amacıyla kentsel dönüşüm fonunun oluşturulmasıdır.

Bunun yanı sıra sıfırdan bir yaşam alanının inşa edilmesinin mali yükünün bertaraf etmek ve acil dönüşüm ihtiyacı olan bölgelerde süreci hızlandırmak amacıyla; hak sahiplerine kentsel dönüşüm alanına en yakın konumdaki boş imarlı, iskânlı ve kat mülkiyeti tahsis edilmiş ve aynı zamanda depreme dayanıklı konutlar da verilebilir. Böylece “barter sistemi”, gayrimenkul sistemine uyarlanarak; kentsel dönüşüm alanındaki hak sahiplerine proje alanından konut/işyeri vermek yerine, “uzlaşmayı esas alan” bir yaklaşımla söz konusu kentsel dönüşüm projesinin uygulayıcısı tarafından daha önce farklı bir gayrimenkul projesinde üretilmiş olan konut/dükkanlardan verilebilir.

2.3.3. Sektörel ve Kurumsal İşbirliklerine Dayalı Finansman

Kentsel dönüşüm projelerinden elde edilen getiri, “maliyetini karşılama potansiyeli düşük” kentsel dönüşüm projelerine tahsis edilmesi amacıyla; özellikle birbirine komşu yerel yönetimler, kentsel dönüşüm proje faaliyetlerini ortak üretim/paylaşım kurgusu ile birlikte gerçekleştirerek kaynaklarını benzer hedef için ortak kullanabilir.

2.3.4. Dışsal Kaynak Kullanımına Dayalı Finansman

Kentsel dönüşüm kredilerinin banka ve diğer kredi kuruluşları açısından vade uyumsuzluğundan kaynaklı “likidite riski” taşıdığı için banka ve diğer kredi kuruluşları tarafından çok tercih edilmemekte ve bunun yansıması olarak da kredi talep eden taraf açısından yüksek maliyetli olmaktadır. Bu kapsamda, ekonomik belirsizlik ve kriz koşulları başta olmak üzere kredi hacminin daraldığı ekonomik koşullarda kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliğini sağlamak üzere, projelere uzun vadeli ve düşük faizli kredi tahsis edecek kentsel dönüşüm alanında uzmanlaşmış ulusal bir kentsel dönüşüm bankasının kurulması önerilmektedir. Söz konusu önerinin dışında, kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren anonim şirketler tarafından, kentsel dönüşüm için ihtiyaç duyulan kısa vadeli finansmanına yönelik bir yıla kadar vadeli menkul kıymet niteliğindeki “kentsel dönüşüm borusu” da ihraç edilebilir.

2.3.5. Menkul Kıymetleştirmeye Dayalı Finansman

Kentsel dönüşüm projesinin niteliğine ve uygulanan yöntemlere göre gayrimenkulü menkul değere dönüştüren “gecekondu dönüşüm sertifikası”, “riskli yapı sertifikası” ve “imar hakkı toplulaştırma sertifikası” ihraçları ile arsa satışı gelir paylaşımı işleminden kaynaklanan alacaklar üzerinden “ipo-teğe dayalı menkul kıymet” ihraçları yapılabilir. Bunların dışında, arsa satışı gelir paylaşımı işleminden kaynaklanan ve sözleşme ile çeşitli vadelere bağlanan alacakların, nakit sağlamak amacıyla menkul kıymetleştirilmesi de yapılabilir. Uzlaşma esasına dayalı olan ve nominal bedel karşılığında ihraç edilen bu sertifika modellerinde hak sahiplerine nakit ödeme yapılmaması, proje için ihtiyaç duyulan finansman gereksinimini azaltmakta; projenin kendi kendini finanse etme avantajı sunmaktadır (Uslu ve Uzun, 2014, 9), (Göksu, 2003, 271). Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına yönelik bu temel özelliğın yanı sıra proje sürecinde ortaya çıkan değer artışından hak sahiplerinin ve yatırımcıların yararlanmasını sağlamaktadırlar (Sermaye Piyasası Kurulu, 2017, 99).

Finansal ürün bazındaki menkul kıymetleştirme önerilerinin dışında, emlak piyasasının menkulleştirilerek kentsel dönüşümün finansmanına katkı sağlanması amacıyla yenilikçi ve alternatif finansman araçlarının işlem göreceğı bir “gayrimenkul borsası” kurulması şeklinde öneri de yapılmaktadır.

2.3.6. Faizsiz Finansla Dayalı Finansman

Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında sukuk (kira sertifikası) ihracı, mal murabahası, müşaraka (sermaye ortaklığı), paylı gayrimenkul sistemi, istisna ve karz-ı hasen (faizsiz ödünç) faizsiz finansla dayalı modellerden yararlanılabilir. Bu kapsamda projeye endeksli sukuk, kentsel dönüşüm şirketlerinin alacakları karşılığında varlığa endeksli sukuk, mal murabaha yöntemine dayalı sukuk, eşit değerde ihraç edilen sertifikaların sahiplerine hisseleri oranında projeye sahip olma hakkı tanıyan müşaraka sukuk ile istisna yöntemine dayalı ihraç edilen istisna sukukların ihraç edilebilme potansiyeli bulunmaktadır (Ayub, 2007, 404).

Kentsel dönüşüm alanının yapıardan temizlenmesi ve inşaat vb. gerekli makine ve teçhizat “mal murabahası” modeliyle faizsiz finans kuruluşu tarafından tedarikçiden satın alınarak, üzerine belli bir kâr payı konulup vadeli ya da vadesiz olarak proje uygulayıcısına satılabilir. Bazı istisnai projelerde örneğın alt gelir gruplarına yönelik acil kentsel dönüşüm ihtiyacı bulunan ancak finansman sıkıntısı nedeniyle uygulamaya geçilemeyen projelerin finansmanı için “karz-ı hasen (faizsiz ödünç)” modeli ile acil fon desteğı sağlanabilir (Bayındır, 1997, 17). Ancak bu finansman modelinin kullanımını için güçlü bir teminatın yanı sıra belirlenen vade dolmadan da anaparanın geri istenme hakkı söz konusu olabilmektedir (Kayar, 2010, 19).

Katılım bankaları da “müşaraka (sermaye ortaklığı)” modeli ile finansman amaçlı üretim imkânı sunan büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin sadece projenin karlılığına fon kullandırması ile katılabilir. Ya da gayrimenkul sertifikasıyla benzerlik taşıyan “paylı gayrimenkul sistemi” modeli ile yatırımcılara satmak üzere paylara bölünmüş gayrimenkul havuzu (fon) oluşturabilir (Türkiye Katılım Bankaları Birliğı, 2018, 141-142). Ayrıca uzun vadeli finansman gerektiren kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında “istisna” akdi de yapılabilirler (Tunç, 2010, 150).

3. Ülkemizde Kentsel Dönüşümün Finansmanında Yenilikçi ve Alternatif Modellerin Kullanımı: Genel Görünüm ve Gelecek Perspektifi

Önceki bölümde vurgulandığı üzere, kentsel dönüşümün finansmanında klasik modellerin dışında yeni yeni kullanılmaya başlanan ya da henüz teori/tartışma aşamasında bulunan çok farklı modeller de bulunmaktadır. Bununla birlikte, söz konusu finansman modellerinin kentsel dönüşümde kullanılabilmesi için öncelikle bunların, uygulayıcı aktörler (paydaşlar) tarafından kabul görmesinin ötesinde, söz konusu modellerin bilinmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanım durumu ile kullanılma potansiyeline yönelik araştırma yapılmıştır.

3.1. Araştırmanın Amacı

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm süreçlerinde doğrudan ya da dolaylı olarak yer alan kurum ve kuruluşlar ile kentsel dönüşüm ve finansmanı konusunda çalışmalarda bulunanların kentsel dönüşüm uygulamalarında kullandıkları finansman modelleri, yenilikçi ve alternatif finansman modellerine ilişkin farkındalıkları ile bu modellerin proje finansmanında kullanılmasına yönelik görüş ve önerilerinin alınmasıdır.

3.2. Araştırmanın Metodolojisi

Araştırma; hedef kütlelerinin “paydaş analizi” ile belirlendiği anket ve mülakat yöntemleri ile gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın anlamlı bir bütünlük ifade etmesi ve alınacak geri bildirimlerin çalışmaya anlamlı katkı sağlayabilmesi adına, mülakat ve anket çalışmalarında olasılığa dayalı olmayan örnekleme yöntemlerinden “yargısal (kasıtlı/iradi) örnekleme yöntemi” kullanılmıştır. Bu kapsamda, 29 faktör esas alınarak; görüşlerine başvurulması araştırmaya olumlu katkı sağlayacak paydaş grupları ve öncelikleri belirlenmiş ve ardından 5 kabule göre her bir paydaş grubunun mülakat ve anket hedef kütlelerinde yer verilme durumu saptanmıştır. Söz konusu kurgu doğrultusunda yapılan kapsamlı araştırma ve konuyla ilgili uzmanlardan görüş alma sürecinin sonucunda, kentsel dönüşümün finansmanı ile ilgili farklı kesimlerin hedef kütlede yer alması azami düzeyde sağlanacak şekilde mülakat çalışması için 321 paydaş, anket çalışması için ise 775 paydaş belirlenmiştir.

Mülakat ve ankete yönelik hedef kütlelerin tanımlanmasının ardından ilk olarak; çalışmanın amacı doğrultusunda 10 sorudan oluşan mülakat formu taslağı ile 30 sorudan oluşan anket formu taslağı oluşturulmuştur. Mülakat ve anket formu taslakları tarafımızca oluşturulmuş olup; farklı kişi ya da kurumlara ait ölçek ve sorular kullanılmamıştır. Makale, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu Araştırma ve Yayın Etik Kurulu tarafından incelenmiş ve 01.03.2021 onay tarihli ve 2021/02 Protokol No.lu onay sayılı Kararı ile etik yönden uygunluğuna karar verilmiştir. Mülakat ve anket formu taslaklarının oluşturulmasının ardından, uygulama aşamasına geçilmeden önce mülakat ve anket için pilot (deneme) çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda; hazırlanan mülakat formu taslağı, test edilmek üzere hedef kütlede yer alan 20 kişiye gönderilerek pilot (deneme) çalışma

yapılmıştır. Mülakat için geri dönüş yapan 15 kişiden, anket için ise geri dönüş yapan 27 kurum temsilcisinden alınan görüşler doğrultusunda mülakat ve anket formları son halini almıştır

Pilot (deneme) alışmalarının ardından ise 10 Ocak – 11 Mart 2020 tarihleri arasında yüz-yüze ve elektronik posta yöntemleri kullanılarak mülakat alışması, 10 Ocak – 31 Mart 2020 tarihleri arasında ise yüz-yüze, elektronik posta ve telefon yöntemleri kullanılarak anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Mülakatlar için telefon ya da e-posta ile iletişim kurulmuştur. Anket için ise öncelikle telefon ya da e-posta ile iletişim kurulmaya çalışılmış; bağlantı kurulamayan belediyelere anket talebi T.C. Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi (CİMER) kanalıyla iletilmiştir.

Mülakat alışması, nitel veri toplama tekniklerinden yarı-yapılandırılmış mülakat yöntemi kullanılarak önceden hazırlanan standart ve açık uçlu sorularla dört aşamada gerçekleştirilmiştir.

Mülakat çalışmasının ilk aşamasında; araştırmanın amacı doğrultusunda mülakat formu taslağı hazırlanmıştır. İkinci aşamada; mülakat formu taslağının etkinliğini test etmek üzere hedef kütleyi oluşturan kesimlerden 15 kişi ile pilot çalışma yapılmıştır. Pilot çalışmadan alınan geri bildirimlerle mülakat formuna son hali verilmiştir. Çalışmanın üçüncü aşamasında; 10 Ocak – 11 Mart 2020 tarihleri arasında 321 kurum ile doğrudan iletişim kurularak, 371 kişiye mülakat yapılması talebi iletilmiş ve talebe olumlu karşılık veren 142 kişi (hedef kütlenin %38,3'ü) ile mülakat çalışması gerçekleştirilmiştir. Mülakat yapılan 142 kişinin %50,7'si kamu sektörü, %23,9'u özel sektör, %1,4'ü finans kurumu, %8,5'i sivil toplum kuruluşu ve %15,6'sı akademisyen ya da akademik yayını olanlar paydaş grubunda yer almaktadır. Mülakat çalışmasının son aşamada ise elde edilen bulgular analiz edilerek raporlanmıştır.

Geçmişte ya da günümüzde kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren ya da gerçekleştirme potansiyeli olan kurumların proje finansmanında yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanımına dair bakış açıları ile görüş ve önerilerinin öğrenilmesi amacıyla gerçekleştirilen anket çalışması da mülakat gibi dört aşamada gerçekleştirilmiştir.

İlk aşamada; araştırmanın amacı doğrultusunda açık ve kapalı uçlu sorulardan oluşan anket formu taslağı hazırlanmıştır. İkinci aşamada; anket formu taslağının etkinliğini test etmek üzere hedef kütleyi oluşturan kesimlerden 24 kurum temsilcisi ile pilot çalışma yapılmıştır. Pilot çalışmadan alınan geri bildirimlerle mülakat formuna son hali verilmiştir. Çalışmanın üçüncü aşamasında; 10 Ocak – 31 Mart 2020 tarihleri arasında 775 kurumla telefon, e-posta ve CİMER kanallarıyla iletişim kurularak anket talebi iletilmiş ve talebe olumlu karşılık veren 373 kurum temsilcisi (hedef kütlenin %48,1'i) ile anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Anket yapılan 373 kurumun üçte ikisi kamu sektörü kurumları olup; ana kütlerde yer alan il belediyelerinin %84'ü, büyükşehir belediyelerinin %83'ü, merkezi idare kurumlarının %80'i ve ile belediyelerinin %47'si ile anket yapılmıştır. Anket yapılan kurumların üçte birlik kısmını oluşturan özel sektör bağlamında ise ana kütlerde yer alan kamu iştiraklerinin tamamı, belediye iştiraklerinin %70'i, kentsel dönüşüm sürecinde aktif olarak yer alan firmaların %40'ı ve diğer gayrimenkul firmalarının %33'ü ile anket yapılabilmıştir. Çalışmanın dördüncü aşamasında ise elde edilen verilerin önce SPSS programı ile istatistiksel analizi; ardından ise anket formunun kurgusu esas alınarak bulguların tematik analizleri yapılmıştır.

Sonuç olarak, mülakat ve anket çalışmaları kapsamında 10 Ocak – 31 Mart 2020 tarihleri arasında toplam 1.096 kurum, kuruluş ve kişi ile iletişim kurulmuş olup; 81 ilin 78’inden (Aksaray, Muş, Şırnak hariç) 142’si mülakat ve 373’ü anket olmak üzere toplam 515 geri dönüş alınmıştır.

3.3. Araştırmanın Güvenilirliği ve Anlamlılığı

Evren büyüklüğü 775 ve örneklem büyüklüğü 373 olan anket çalışmasının hata payı $\pm 4,0$ ve güven düzeyi %95 olarak hesaplanmış olup; anket çalışması örneklem büyüklüğü açısından bilimsel çerçeveye kapsamında yer almakta ve anket sonuçları da yüksek derecede güvenilirlerdir.

Anket sonuçlarının istatistik analizleri kapsamında, kategorik değişkenlerden “bugüne kadar tek başına ya da proje ortağı olarak başlatılan kentsel dönüşüm proje” örneklem frekansları ki-kare uyumluluk analizi bağlamında değerlendirildiğinde; Sig. değeri $<0,05$ olup, bu sonuca göre istatistiksel olarak anlamlı fark vardır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılma potansiyeli olan “yenilikçi/alternatif finansman modelleri” hakkında yeterli bilgiye sahip olma düzeyi ile bugüne kadar tek başına ya da ortak olarak başlatılan kentsel dönüşüm proje sayısı arasında anlamlı bir fark olup olmadığını ölçmek amacıyla ki-kare bağımsızlık testi uygulandığında; Pearson Chi-Square Sig. değeri $<0,05$ olarak hesaplanmıştır. Buna göre; kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılma potansiyeli olan “yenilikçi/alternatif finansman modelleri” hakkında yeterli bilgiye sahip olma düzeyi ile bugüne kadar tek başına ya da ortak olarak başlatılan kentsel dönüşüm proje sayısı arasında anlamlı bir fark bulunmaktadır.

3.4. Mülakat Çalışmasının Kapsamı ve Elde Edilen Bulgular

Mülakatta, Türkiye’de alan bazlı (bina ölçeğindeki uygulamalar hariç) kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında mevcut durum ile yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin kullanılma potansiyeline yönelik görüş ve önerilerin öğrenilmesine yönelik beş soru yöneltilmiştir.

Mülakatta ilk olarak *ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında sorun yaşanıp yaşanmadığı sorusu yöneltilerek; konunun son dönemde içinde bulunulan ekonomik koşullar ve ülkemizi de etkilemeye başlayan Covid-19 salgını bağlamında yanıtlanması* istenmiştir.

Mülakat yapılanların %96’sı kentsel dönüşümde proje finansmanı açısından özellikle son bir yılda bir tıkanma/kriz yaşandığını ve kamu desteği olmayan çalışmalarının çok yavaşladığını belirterek; yeterli finansman gücü olmayan, sadece satış yaparak maliyeti karşılamayı planlayan birçok kentsel dönüşüm firmasının piyasadaki daralmayla birlikte finansal çıkmaza girdiğini ifade etmiştir. Bu yönde görüş belirten katılımcılara göre “kentsel rantı önceleyen bir anlayışın esas alınması”, “finansman ihtiyacının imar hakkı artışına dayalı yaklaşımla çözülmeye çalışılması” ile “kentsel dönüşüm için teşvik edilen özel sektör firmaları için kurumsal ve sermaye yapılarının dayanıklılığına yönelik herhangi bir kriter aranmaması” kentsel dönüşümün finansmanında yaşanan sorunların üç temel nedenidir.

2020 yılı Őubat ayı ortasından itibaren yapılan görüşmelerde ise Covid-19 salgının ülkemize de yayılması durumunda, kentsel dönüşüm sektöründeki bu olumsuz durumun uzun süreli olarak daha da derinleşeceği; nakit akışlarını uzun vadeye yayamayan firmaların iflas etmesinin kaçınılmaz olacağı yoğun şekilde gündeme getirilmiştir.

Mülakatta ikinci olarak ***lkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında genel olarak tercih edilen kamudan kaynak aktarımı, imar hakkı artışı ile finansman amaçlı konut ve iş-yeri üretimi gibi modellerin ihtiyacı karşılama da yeterli olup olmadığı*** sorusu yöneltilmiş ve sorunun son dönemde içinde bulunulan ekonomik koşullar bağlamında yanıtlanması istenmiştir.

Bu soruya verilen yanıtların yaklaşık üçte ikisinde sürdürülebilir olmayan bu finansman modellerinin uygulanmasında ciddi deneyim sahibi olunmakla birlikte, kaynak girdisi inşaat ve arsa olan ve proje finansmanının inşaat üzerinden sağlanmasını esas alan bu modellerin, mevcut ekonomik koşullar göz önüne alındığında tek başlarına ihtiyacı karşılama da yeterli olmadıkları ifade edilmiştir.

Finansman modeli bazında ise “Kamudan Kaynak Aktarımı” modeli ile ilgili olarak, farklı hangi model ya da modeller kullanılsa da kentsel dönüşüm uygulamalarının kamudan kaynak aktarımı olmadan yapılmasının imkânsızlığı ile kamudan kaynak aktarımında “siyasi” faktörlerin temel belirleyici durumunda olduğu vurgulanmıştır. “Hak Sahiplerinin Borçlandırılması ve/veya Daha Küçük Daire Verilmesi” modeli konusunda görüş belirtenlerin tamamı hak sahiplerinin de maliyete katlanması gerektiğini belirtmiştir. Banka kredilerinin enflasyon artışı, faiz ve kur dengesinin bozulması, politik risklerin artması gibi çok sayıda nedenden doğrudan etkilendiği ifade edilerek; ülkemizde bankalardan kredi temininde sıkıntı yaşandığı, uygun koşullarda ve miktarda kredi temin edilemediği ifade edilmiştir. İmar hakkı artışı ile finansman temini konusunda ise ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecinde yapılan en büyük hatanın, projenin niteliğine ve uygulandığı yerin özelliği dikkate alınmadan kentsel dönüşümün maliyetinin büyük oranda imar hakkı artışı ile finanse edildiği vurgulanarak; İstanbul Fikirtepe ile Bursa Doğanbey’deki uygulamalar olumsuz kentsel dönüşüm örnekleri olarak verilmiştir.

Mülakatta üçüncü olarak ***lkemizde 1990’lı yıllarda uygulanan kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılan ancak 2000 yıllardan sonraki uygulamalarda tercih edilmeyen “imar haklarının toplulaştırılması”, “tahvil ihracı”, “konut sertifikası ihracı” ve “kooperatifçilik” gibi modellerin tekrar kullanılabilirliği*** sorusu yöneltilmiştir.

Mülakat yapılanların yaklaşık üçte ikisi tarafından 2002 yılı sonrası dönemde de bu tür finansal modeller kolaylıkla kullanılarak başarılı uygulamalar yapılabilecekken; kentsel dönüşümün finansmanında “en rahat, en bilindik yöntem ve alışkanlıklar” terkedilmediği için ve de gerekli yönetimsel ve yasal düzenlemeler yapıl(a)madığı için bu modellerde kurumsallaşmanın sağlanamadığı belirtilmiştir.

Finansman modeli bazında ise “İmar Haklarının Toplulaştırılması” modelini destekleyenler tarafından, Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’nde olduğu gibi uygulama şirketi kurulması şartı ile kentsel dönüşümün finansmanını kolaylaştıracak bir model olarak değerlendirilmiştir. “Tahvil İhracı”, görüş belirtenlerin çoğu tarafından, genellikle yıllara yaygın ve büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmasının daha uygun olacağı vurgulanmıştır. “Konut

Sertifika İhracı” modeli, doğru kurgulanma şartı ile kentsel dönüşümün finansmanını kolaylaştıracak bir model olarak değerlendirilmiştir. Aksi yönde görüş belirtenler ise ülkemizde vatandaşın tapuyu esas aldığı belirterek, bu algının ortadan kaldırılması mümkün olmadığı için benimsenmeyeceği ifade edilmiştir. “Kooperatifçilik Modeli” konusunda ise geçmişte yaşanan olumsuzlukları gidermeye yönelik düzenlemelerle tekrar kullanılması gerektiği yönünde görüş bildiren kesim tarafından genel olarak Almanya deneyimi örnek verilerek, bu modelin ülkemiz koşullarına en uygun modellerden biri olduğunu belirtmiştir.

Mülakatta dördüncü olarak *özellikle gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında sıklıkla tercih edilen on iki “yenilikçi” finansman modelinin ülkemizdeki uygulamalarda kullanılma potansiyeline ilişkin görüşleri* sorulmuştur.

Katılımcılar tarafından “yenilikçi” finansman modellerinin kullanılmasına genel olarak olumlu yaklaşılmakla birlikte; gayrimenkul sektöründe kayıt dışılığın çok fazla ve bu bağlamda “toksit” ürün/araçların yaygın olduğuna dikkat çekilmiştir.

Finansman modeli bazında ise “Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından Kaynak Temini” modeli kentsel dönüşüm projesinin getirisine bağlı olduğu için yerleşik alanlarda ve düşük getirili projelerde kullanılmasının zor olacağı; aynı zamanda mevzuatta vergi avantajlarının cazip olmaması nedeniyle de gelişmesinin zor olacağı belirtilmiştir. “Çapraz Finansman” modeli konusunda, projeler arası finansman aktarımının ne kadar ve nasıl olacağının önemli olduğuna dikkat çekilerek; batmış bir projenin zararının yüksek getirili bir projeden karşılanacak şekilde projelerin bir torbada toplanmasının doğru olmayacağı ifade edilmiştir. “Emeklilik vb. Yatırım Fonlarından Kaynak Temini” modeli ile ilgili olarak, ülkemizde tasarruf oranının çok düşük olması ve bu fonların yatırım için belli bir getiri oranının yanı sıra ekonomik/politik istikrarı araması nedeniyle bu kaynaktan yararlanılmasının zor olduğuna dikkat çekilmiştir.

“Gayrimenkul Yatırım Fonundan Kaynak Temini” modeli konusunda, mevcut tebliğ gereği kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapamayan gayrimenkul yatırım fonlarının TOKİ, İLBANK ve belediyeler gibi kamu kurumlarının yürüttüğü kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapabilmesinin önünün açılmasının gerektiği ifade edilmiştir. “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini” modeli ile ilgili olarak, bu yapıların halka arz olmak durumunda olduğu vurgulanarak; kentsel dönüşüm ile halka arz hususlarının ne kadar eşleşeceği konusunda ciddi soru işaretleri olduğu belirtilmiştir.

“Gayrimenkul Sertifika İhracı” modelinin ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılabilmesi için gayrimenkul sertifika piyasalarının derinleşmesinin yanı sıra güven ortamının oluşturulması için de İLBANK, TOKİ, gibi kamusal kurumların kentsel dönüşüm projelerinde paydaş olarak rol almasının önemi vurgulanmıştır. “İmar Hakkı Transferi” uygulamasının bir sertifikaya tabi olabilmesi için ilgili kanunlara entegre edilmesinin gerekliliğine vurgu yapılmıştır. Plan kararlarının tadilat, iptal, itiraz vb. nedenlerle değişebilmesi ve bu bağlamda yatırımcıların önünü görememesinden dolayı tercih edilmesinin zor olacağı hususu ön plana çıkartılmıştır.

Ülke gündeminde yer alan “Rant Vergisi” konusunda, kentsel dönüşüm kaynaklı değer artışının vergilendirilmesine olumlu bakanlar, bir proje ile bir yere değer katılıyor ise vergisinin de alınması

gerektiğini belirtmiştir. Aksi grrte olanlar ise ortaya çıkacak değer artışı neticesinde, önceki duruma göre oransal olarak daha fazla vergi ödeneceği için verginin vergisini almanın uygun olmayacağı ifade edilmiştir.

“Kentsel Dönüşüm Tahvili İhracı” modelinin, rantın istendiği kentsel dönüşüm projelerinde olabileceği ancak kamusal odaklı kentsel dönüşüm projelerinde “rant” kavramı ile “kentsel dönüşüm” kavramının yan yana getirilmesinin uygun olmayacağı belirtilmiştir. Türkiye’de her 100 kişiden sadece 1 kişide 1.000 TL zeri değere sahip hisse senedi olduğu belirtilerek; “Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı” modelinin kentsel dönüşümün finansmanında kullanılabilmesi için öncelikle Türkiye’de hisse senedi kültürünün gelişmesi vurgusu yapılmıştır. Katılımcılara son olarak sunulan “Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı” ile ilgili olarak ise Türkiye gayrimenkul piyasasında batık kredi riski yüksek olduğu için çok yüksek oranda iskonto olacağı belirtilerek; bu modelin kentsel dönüşümün finansmanında kullanılabilme kabiliyetinin düşük olduğu ifade edilmiştir.

“Vakıf ve Sivil Toplum Kuruluşlarından Hibe, Bağış vb. Destek Temini” modeli konusunda ise sosyal amacın ön planda olduğu kentsel dönüşüm projelerinde destekleyici finansman kaynağı olarak kullanılabileceği belirtilmekle birlikte; uygulanma kabiliyeti, bu kurumlara olan güven sorunu nedeniyle fazla görülmemiştir.

Mülakatta beşinci olarak ***lkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı konusunda teorik düzeyde tartışılan ancak uygulama boyutuna henüz taşınmayan dokuz “alternatif” finansman modelinin ülkemizdeki uygulamalarda kullanılma potansiyeline ilişkin görüşleri sorulmuştur.***

Alternatif finansman modelleri ile ilgili genel olarak uygulama sonrasında büyük değer artışı beklenen yani rantın yüksek olduğu yerlerdeki kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılabileceği ifade edilmiş; bu finansman modellerinin kentsel dönüşümde kullanılabilirliği için bu ürünlerin %5-6 getiri sağlayan, mümkün mertebe riskten arındırılmış “temiz ürünler” olmasına ve bunlara ilişkin sistemin Őefflařtırılmasına vurgu yapılmıştır.

Model bazında ise “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi” modelinin spekülasyona açık olduğu belirtilmiştir. Bunun yanı sıra olmayan bir Őeyden değer üreten bu işlemden, bir kez daha nasıl değer oluşturulacağının belli olmadığına da dikkat çekilmiştir. “Değer Esaslı” model ile ilgili olarak, bu modelde ortaya çıkan ekonomik değerin baskın olması nedeniyle aşırı imar artışları ile işlevsel olmayan iş ve yaşam alanlarının ortaya çıkarması risklerini barındırdığına dikkat çekilmiştir.

“Gecekondu Dönüşüm Sertifikası İhracı” modelinin, gecekondu niteliğindeki yapıların doğru tanımlanması ve değerinin gerçekçi bir Şekilde belirlenmesi durumunda kullanılabileceğini ifade edilmekle birlikte; adında “gecekondu” olan bir sertifikaya talep olmayacağı vurgulanmıştır. “İmar Haklarının Toplulaştırılması Sertifikası İhracı” modeli konusunda, kamu tarafından dahi zor uygulanabilen imar haklarının toplulaştırılması yöntemin menkulleştirilebilmesinin güçlüğüne dikkat çekilmiştir. İnsanların sertifika alabilmesi için elinde o Őeyden çok fazla olması gerektiğinden hareketle, tek bir dairesi olanların dairelerini “Riskli Yapı / Kentsel Dönüşüm Sertifikası İhracı” modeli ile sertifikaya dönüştürme fikrine sıcak bakmayacağı vurgulanmıştır. “Varlığa Teminatlı Menkul Kıymet

İhracı” modelinin, gayrimenkul piyasasında müteahhitlere olan güvenin düşük ve batık kredi riskinin yüksek olmasına bağlı olarak yüksek oranda kırım olacağı için kullanılabilme kabiliyetinin düşük olduğu ifade edilmiştir.

“İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı” modeline yönelik olumlu görüş bildirenler tarafından reel bir değeri bağladığı için doğru anlatılırsa ve getirisi iyi olursa kurumsal yatırımcı bulunabileceği ifade edilmiştir. “Kentsel Dönüşüm Bonusu İhracı” modeli, diğer alternatif finansman modellerine göre daha realize edilmiş bir araç olduğu için kısa vadeli finansman ihtiyacının karşılanmasında kullanılabilmesi belirtilmekle birlikte; yatırımcıyı cezbedecek getiri sunamaması durumunda işlemeyeceği vurgulanmıştır.

6306 sayılı Kanun ile kurulan fonun deprem odaklı kentsel dönüşümlere yönelik olduğu ve bu nedenle “Pilot Projelere Yönelik Kentsel Dönüşüm Fonu” gibi daha kapsayıcı bir fonun tesis edilmesi gerekliliğine dikkat çekilmiştir.

Mülakatta altıncı olarak ***kentsel dönüşümde para piyasasının daha fazla kullanılabilmesi için “Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası”, sermaye piyasasının daha fazla kullanılabilmesi için ise “Gayrimenkul Borsası” kurulması önerilerine yönelik görüşleri*** sorulmuştur.

“Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası” önerisine yönelik ağırlıklı görüş, rekabetin esas olduğu bankacılık sisteminde böyle bir bankanın kuruluş ve işleyişine ilişkin çok sayıda belirsizlik olduğu yönündedir. Öneriye olumlu yaklaşan görüşlerde ise kentsel dönüşümüne yönelik ihtisas bir kamu bankasının oluşturulması ile kamu bankalarının üzerindeki kentsel dönüşüm kredi yükünün azaltılabileceği vurgulanmıştır. “Gayrimenkul Borsası” önerisinde ise borsanın kurulmasına olumlu bakanlar tarafından, gayrimenkulün menkulleştirilmesinin kentsel dönüşüm için başarılı bir uygulama örneği olabileceği; aksi görüştekiler ise bono ve senede dayalı yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin mevcut borsadan ayrı düşünülmemeyeceği vurgulanmıştır.

Mülakatta yedinci olarak ***ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında katılım bankacılığının rolü ile bu kapsamda “sukuk” gibi faizsiz finansa dayalı modellerden ne oranda yararlanılabileceği*** sorusu yöneltilmiştir.

Faizsiz finansa dayalı finansman modellerine ilişkin olumlu görüş bildirenler tarafından, dini referansları nedeniyle faizsiz finansa dayalı ürünleri tercih edecek önemli bir kesimin bulunsa da buradaki “kar payı” kavramının yatırımcı nezdinde somutlaştırılmasının (ne kadarlık bir getiri sağlanacağı) önemine dikkat çekilmiştir. Faizsiz finansa yönelik olumsuz görüş bildirenler ise bu ürünlerin aşlında ne kadar İslami olduğunun sorgulanması gerektiğinin yanı sıra bu modelin de kentse dönüşüm projelerinin içerdiği yüksek riskler açısından başarısız olma ihtimalleri yüksek olduğu için çok fazla talep görmeyebileceğine dikkat çekilmiştir.

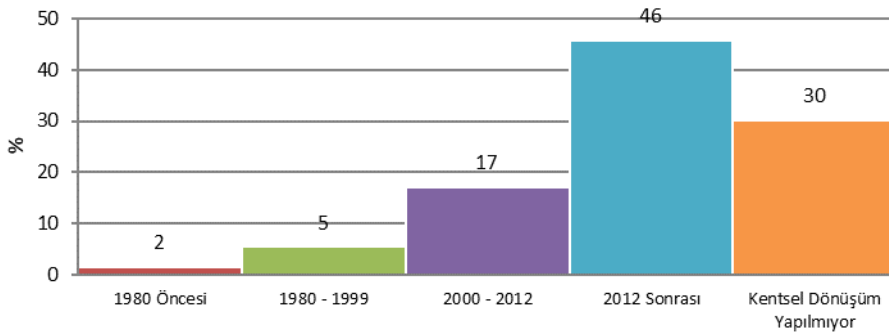
Faizsiz finansman modelinin katılım bankacılığı boyutunda ise, katılım bankalarının kentsel dönüşüm projelerinde sertifika oluşturmaya da önem vermeleri gerekliliği vurgulanmıştır. Bu kapsamda, 18 yıl sonra katılım bankası olarak yapılandırılan Emlak Katılım Bankası’nın; sukuk ihraç etmek, gayrimenkuller satın almak, kamu gayrimenkullerini bünyesinde toplamak ve sahip olduğu gayrimenkuller üzerinden enstrümanlar üreterek kentsel dönüşümün finansmanına yönelik yenilikçi çözümler üretebileceği ifade edilmiştir.

3.5. Anket alışmasının Kapsamı ve Elde Edilen Bulgular

Ankette, Türkiyede kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştiren kurumlar tarafından kentsel dönüşümün finansmanında kullanılan ve önümüzdeki süreçte ekonomide yaşanabilecek gelişmeler de göz önünde bulundurularak kullanılabilir finansman modellerine ve bu noktada yenilikçi/alternatif modellerin kullanılma potansiyeline yönelik görüş ve önerilerin belirlenmesi amacı ile çeşitli sorular yöneltilmiştir.

Ankete katılan 373 kurumun 264' (%71'i) tek başına ya da proje ortağı olarak kentsel dönüşüm uygulamasında yer almış olup; kentsel dönüşüm uygulamasında yer alan kurumların yaklaşık üçte ikisi (%66) kentsel dönüşüme 2012 yılı sonrasında başladığını belirtmiştir (Bkz. Grafik 1).

Grafik 1: Kentsel Dönüşüme Başlanılan Dönem



Kentsel dönüşüm uygulaması yapmadığını belirten kurumların “nmzdeki 5 Yıl İçerisinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yer Alma Planı” olup olmadığı sorgulandığında; 109 kurumun sadece %28'i “evet”; %7'si ise “belli değil” yanıtını vermiştir. Kamu sektörü için %38 olan bu oran özel sektörde %21'e düşmektedir.

Önümüzdeki 5 yıl içerisinde de kentsel dönüşüm uygulamalarında yer almayacağını “hayır”, “belli değil” ya da “gündemde yok” şeklinde ifade eden 79 kuruma yöneltilen “Kentsel Dönüşümde Yer Almama Nedeninin Finansmanla İlgisinin Olup Olmaması” sorusuna, söz kurumların %34' “tamamen” ve %22'si “kısmen” olmak üzere %56'sı “evet” olarak yanıtlamıştır. Soruyu “hayır” olarak yanıtlayan kurumların oranı ise %44'tür.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yer alan 264 kurumun %35'inin “Bugüne Kadar Tek Başına ya da Ortak Olarak Başlattığı Kentsel Dönüşüm Proje Sayısı 1 iken; %65'i birden fazla, %15'i ise 10'dan fazla kentsel dönüşüm proje sürecinde yer almıştır.

Kentsel dönüşümde hangi ölçekteki uygulamalara odaklanıldığı sorusuna verilen yanıtlara göre ise %24' (62 adet) birden fazla ölçekte kentsel dönüşüm projesi yapan 264 kurumun %20'si “bina”, %80'i ise “alan” ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulaması bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm deneyimi olan kurumların üçte biri, uygulamayı tek başına gerçekleştirirken; üçte ikisi beş farklı uygulama modelini tercih ederek işbirlikleri ile gerçekleştirmiştir. Sektörel bazda

ise kamu sektörü %52, özel sektör ise %78 ile ağırlıklı olarak “merkezi yönetim kurumlarıyla işbirliğine dayalı ortaklıklar” modelini tercih etmiştir. Özel sektör uygulamalarında ayrıca “yerel yönetim kurumlarıyla işbirliğine dayalı ortaklıklar” da tercih edilmektedir.

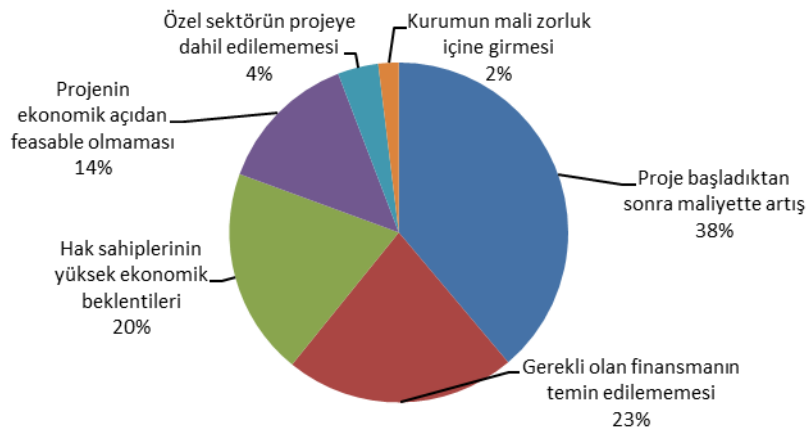
Kentsel dönüşüm deneyimi olan 264 kurumun %56’sının tek başına ya da proje ortağı olarak başlatılan ancak kesintiye uğrayan en az 1 kentsel dönüşüm projesi bulunmakta olup; söz konusu 149 kurumun 97’sinin planlanandan daha uzun sürede tamamlanan, 50’sinin vazgeçilen, 41’inin iptal edilen ve 55’inin de durdurulan projesi bulunmaktadır (Bkz. Tablo 1). Buna göre, en az bir projesi kesintiye uğrayan kurumlarda kurum başına 1,6 adet kentsel dönüşüm projesi kesintiye uğramıştır.

Tablo 1: Başlatılan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Kesintiye Uğrama Durumu

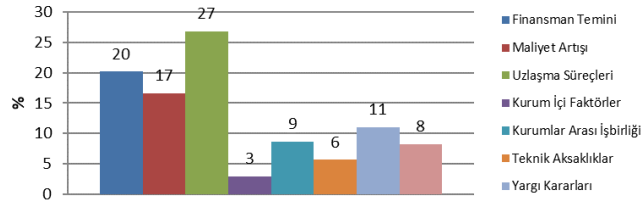
Başlatılan Projelerin Kesintiye Uğrama Şekilleri	Genel (Adet)	Kamu (Adet)	Özel (Adet)
Planlanandan Uzun Sürede Tamamlanan	97	66	31
İptal Edilen	50	26	24
Durdurulan	41	34	7
Vazgeçilen	55	30	25
Toplam	243	156	87

Kentsel dönüşüm projelerinin kesintiye uğrama gerekçeleri olarak; kurumların %58’i ekonomik & finansal, %21’i teknik, %13’ü hukuki, %5’i bürokratik, %3’ü kurumsal ve diğerleri politik olmak üzere toplam 534 gerekçe belirtilmiştir. %58 ile ilk sırada yer alan ekonomik ve finansal gerekçelerin kapsamında ise proje başladıktan sonra maliyetlerde artış ile proje için gerekli finansmanın temin edilememesi toplamı %61’dir (Bkz. Grafik 2).

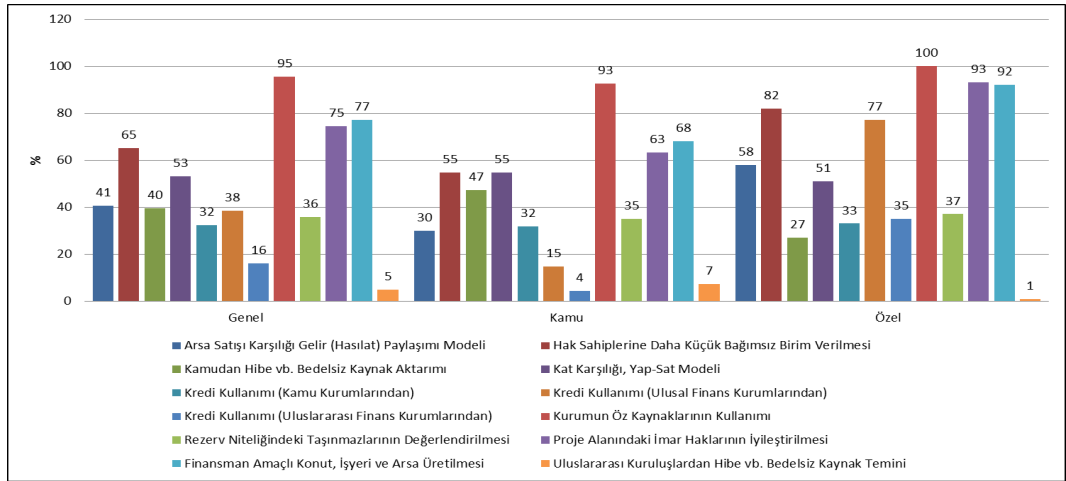
Grafik 2. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kesintiye Uğramasının Ekonomik Gerekçeleri



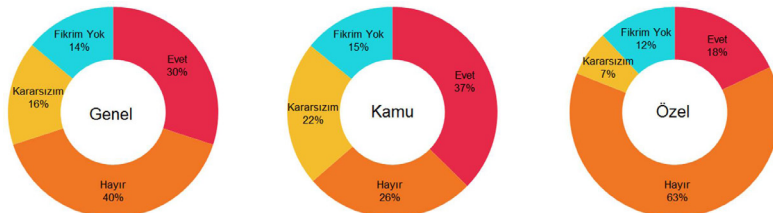
Kentsel dönüşüm deneyimi olan 264 kurumun %88’i kentsel dönüşüm uygulama süreçlerinde zorluklarla karşılaştığını ifade etmiş olup; uzlaşma süreçleri, finansman temini ve maliyet artışı kentsel dönüşüm sürecinde kurumlar tarafından en fazla karşılaşılan zorluklardır (Bkz. Grafik 3).

Grafik 3: Kurumların Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaştığı Zorluklar


Kentsel dönüşüm gerçekleştiren kurumlar tarafından öz kaynak kullanımı (%95), proje kapsamında finansman amaçlı konut, işyeri üretilmesi (%77) ile proje alanındaki imar haklarının iyileştirilmesi (%75) en fazla tercih edilen finansman modelleri iken; uluslararası kurumlarından kredi kullanımını (%16) ile bedelsiz kaynak temini (%5) en az tercih edilen finansman modelleridir (Bkz. Grafik 4).

Grafik 4: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Tercih Edilen Modeller


Kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştiren kurumların %30'u kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılan modellerin ihtiyacı karşılamada "yeterli", %40'ı ise "yetersiz" olduğunu belirtmiştir. Bu iki yanıtın dışında %16 oranında "kararsızım" ve %14 oranında "fikrim yok" yanıtı verilmiştir (Bkz. Grafik 5).

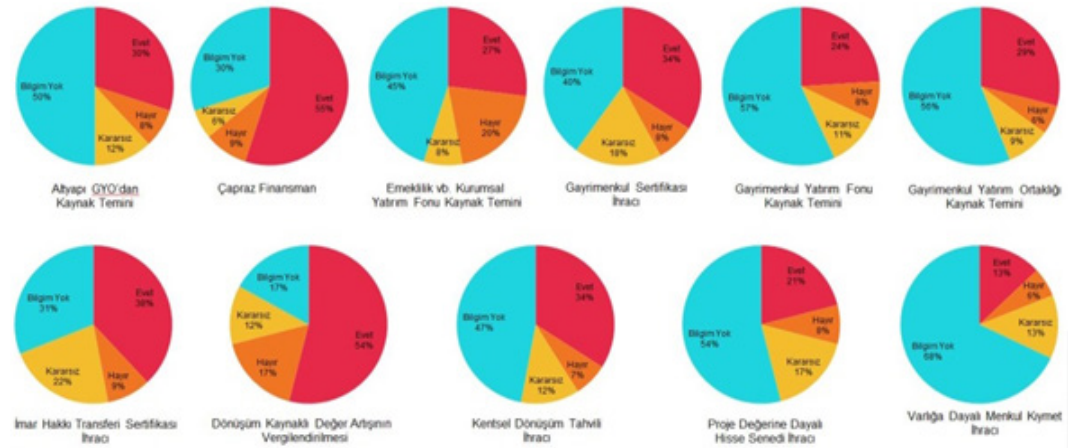
Grafik 5: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında Kullanılan Modellerin İhtiyacı Karşılamada Yeterliliği


Anket kapsamında kurumlara, kentsel dönüşümün finansmanında kullanılabilir yenilikçi ve alternatif modellerin irdelenmesine yönelik dört soru yöneltilmiştir. Ankete katılan 373 kurumun sadece %25'i (%3'ü oldukça bilgili, %22'si bilgili) kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılma potansiyeli olan yenilikçi ve alternatif finansman modelleri hakkında bilgi sahibi olduğunu belirtmiştir. Kurumların %42'si az bilgisi olduğunu ve %33'ü ise hiç bilgisinin olmadığını ifade etmiştir.

Yenilikçi ve alternatif finansman modelleri hakkında bilgi sahibi olma durumu sorusunun devamı olarak yöneltilen “Yenilikçi Finansman Modeli Olarak Tanımlanan On Bir Finansman Modelinden Hangileri, Kurumunuzun Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanına Katkı Sağlayabilir” sorusuna verilen yanıtlara göre; %50'nin üzerinde olumlu görüş belirtilen yenilikçi finansman modeli sayısı 2'dir. Finansman modeli bazında ise çapraz finansman (%55) ile rant vergisi (%54) modelleri, on bir yenilikçi finansman modeli arasında açık ara en yüksek olumlu görüş belirtilen modeller olmuştur (Bkz. Grafik 6).

Yenilikçi finansman modeli bazında ise Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini ile Emeklilik vb. Yatırım Fonundan Kaynak Temini modelleri hakkında, ankete yanıt verenlerin yaklaşık yarısının bilgisi bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Fonu ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığından Kaynak Temini ile Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi İhracı modelleri de ankete yanıt verenlerin yarısından fazlasının bilgisinin olmaması ve aynı zamanda “evet” oranının düşüklüğü ile öne çıkmaktadır. Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı modeli ise ankete yanıt verenler açısından hem “evet” oranının en düşük hem de “bilgim yok” oranının “en yüksek” olduğu tek yenilikçi finansman modelidir.

Grafik 6: Yenilikçi Finansman Modellerinin Finansmana Katkı Sağlama Potansiyeli

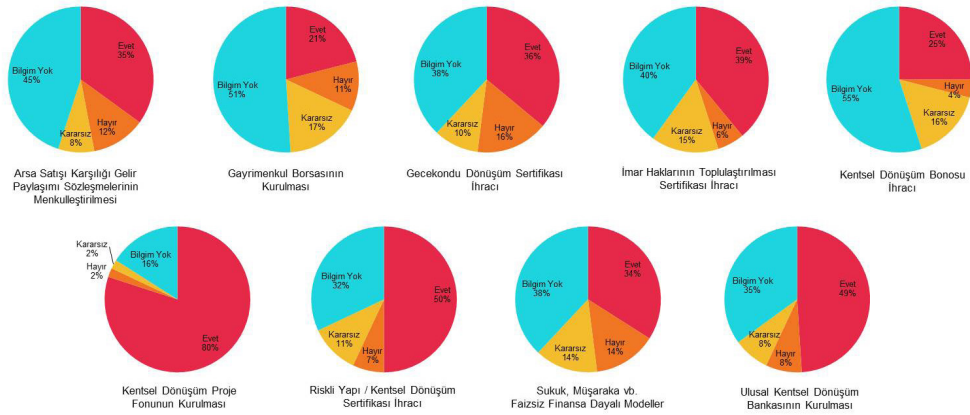


Literatürde alternatif finansman modeli kapsamında yer alan dokuz modelin, kurumun kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanına katkı sağlayabilme potansiyeli sorusuna verilen yanıtlarda

ise; %50 ve üzerinde olumlu görüş belirtilen alternatif finansman modeli sayısı 2'dir. Finansman modeli bazında ise kentsel dönüşüm proje fonunun kurulması (%80) ile riskli yapı / kentsel dönüşüm sertifikası ihracı (%50) modelleri, dokuz alternatif finansman modeli arasında en yüksek olumlu görüş belirtilen modeller olmuştur (Bkz. Grafik 7).

Alternatif finansman modeli bazında ise yenilikçi finansman modellerinin aksine, alternatif finansman modellerinin kentsel dönüşümde kullanılabileceğini ifade edenler, kamu sektöründe daha fazladır. Gayrimenkul Borsasının Kurulması; ankete yanıt verenlerin yarısından fazlasının bilgisinin olmamasının yanı sıra "evet" oranının düşüklüğü ile öne çıkarken; İmar Haklarının Topplulaştırılması Sertifikası İhracı modeli ise "hayır" cevabı verilen üç finansman modelinden biri olma özel-liği ile öne çıkmaktadır.

Grafik 7: Alternatif Finansman Modellerinin Finansmana Katkı Sağlama Potansiyeli

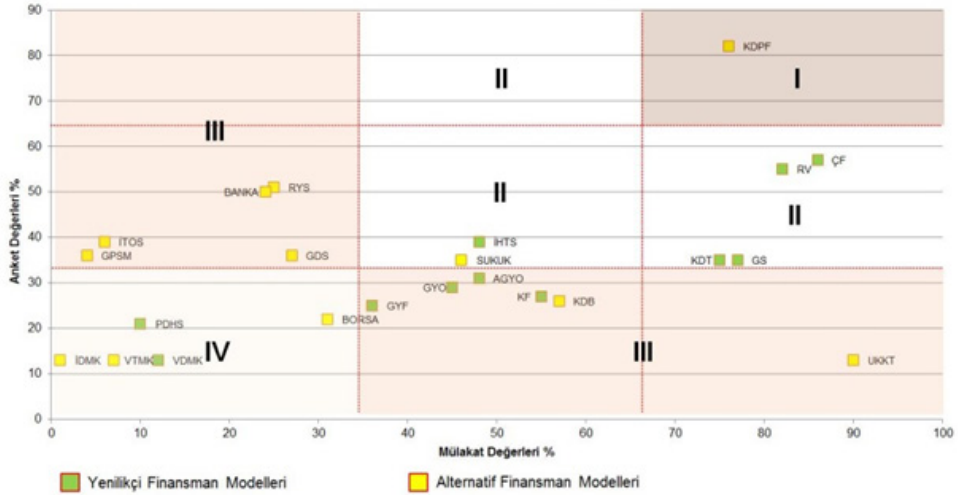


"Son Dönemde İçinde Bulunulan ve Gelecekte Olası Ekonomik Koşulların, lkedeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanını Olumsuz Etkilediğini Düşünüyor musunuz" sorusuna ankete katılan 373 kurumun %79'u "evet" ve %5'i "hayır" yanıtını verirken; %13' "kararsız" olduğunu, %3' ise bu konuda "fikrinin olmadığını" belirtmiştir. Bu soruyla bağlantılı olarak yöneltilen "Son Dönemde İçinde Bulunulan ve Gelecekte Olası Ekonomik Koşullarda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanının Daha Etkin Olması İçin Yenilikçi ya da Alternatif Finansman Modelleri zm Olabilir mi" sorusuna yenilikçi ya da alternatif finansman modellerinin zm olabileceğini belirtenlerin oranı %55, zm olmayacağını belirtenlerin oranı ise %17'dir. Sektör bazında ise "evet" diyenlerin oranı kamuda %51 iken, zelda %64 seviyesindedir. Bu iki cevabın dışında, kurumların %16'sı kararsızım", %12'si fikrim yok seçeneğini işaretlemiştir.

Yenilikçi ve alternatif finansman modellerine ilişkin sonuçlar bir arada ele alındığında, ülkemizin içinde bulunduğu ve önümüzdeki süreçte beklenen ekonomik koşullarda kentsel dönüşüme yönelik kapsayıcı proje fonunun tesis edilmesi, praz finansman ve kentsel dönüşüm kaynaklı rantın vergilendirilmesi kentsel dönüşümün paydaşları açısından kentsel dönüşüm projelerinde kullanılabilişliği en fazla olan yenilikçi ve alternatif finansman modelleridir. Bunların dışında gayrimenkul sertifikası

ve kentsel dönüşüm tahvili ihracının yanı sıra uluslararası kuruluşlardan kaynak temini de öne çıkmaktadır (Bkz. Grafik 8).

Grafik 8: Paydaşlara Göre Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kullanılma Potansiyeli



Yenilikçi Finansman Modelleri: AGYO (Altyapı GYO), ÇF (Çapraz Finansman), KF (Kurumsal Fonlar), GS (Gayrimenkul Sertifikası), GYF (Gayrimenkul Yatırım Fonu), GYO (Gayrimenkul Ortaklığı), İHTS (İmar Hakkı Transferi Sertifikası), RV (Rant Vergisi), KDT (Kentsel Dönüşüm Tahvili), PDHS (Proje Değerine Dayalı Hisse Senedi), VDMK (Varlığa Dayalı Menkul Kıymet)

Alternatif Finansman Modelleri: GPSM (Gelir Paylaşımı Sözleşmelerinin Menkulleştirilmesi), GDS (Gecekondu Dönüşüm Sertifikası), İTOS (İmar Hakkının Topplulaştırılması Sertifikası), İDMK (İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet), KDB (Kentsel Dönüşüm Bonosu), KDPF (Kentsel Dönüşüm Proje Fonu), RYS (Riskli Yapı Dönüşüm Sertifikası), VTMK (Varlığa Teminatlı Menkul Kıymet), BANKA (Ulusal Kentsel Dönüşüm Bankası), BORSA (Gayrimenkul Borsası), SUKUK (Faizsiz Finansman Modelleri), UKKT (Uluslararası Kuruluşlardan Kaynak Temini)

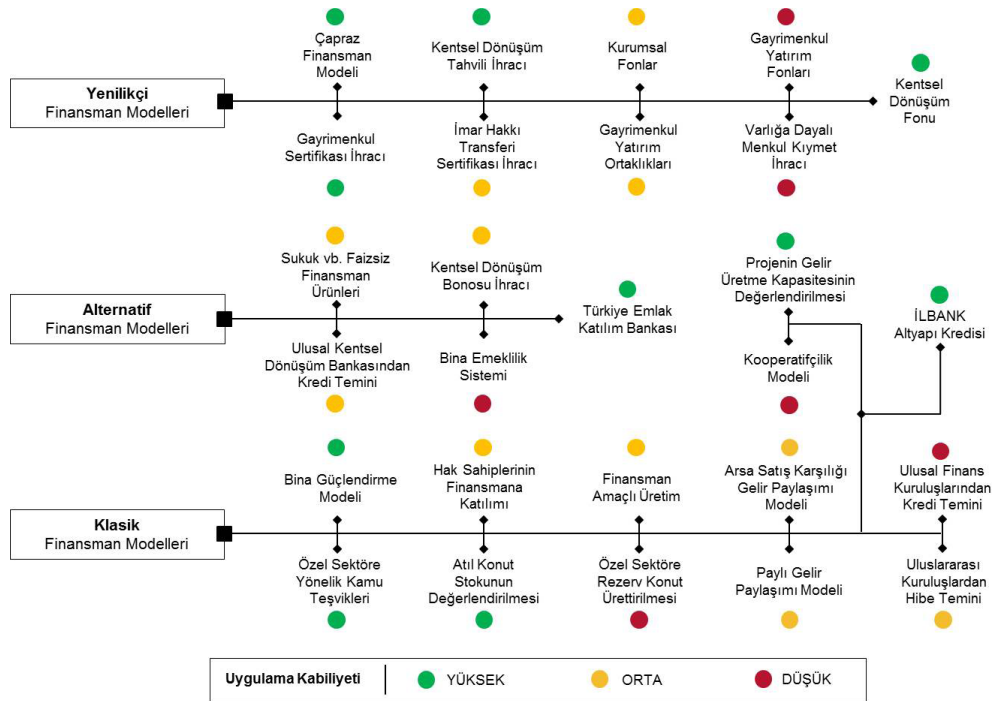
Sonuç

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm süreçlerinde doğrudan ya da dolaylı olarak yer alan kurum ve kuruluşların yanı sıra kentsel dönüşüm ve finansmanı konusunda çalışmalarda bulunanların yenilikçi ve alternatif finansman modellerine ilişkin farkındalıkları ile bu modellerin proje finansmanında kullanılmasına yönelik görüş ve önerilerinin alınması amacıyla anket ve mülakat gerçekleştirilmiştir. Ülkemizde ilk kez bu kadar geniş yelpazede paydaş görüşüne başvurulmuş bu çalışma ile ülkemizdeki 81 ilin 78'inden (Aksaray, Muş, Şırnak hariç) 142'si mülakat ve 373'ü anket olmak üzere toplam 515 görüş alınmıştır.

Dolayısıyla, kentlerimizin daha sağlıklı ve afetlere dirençli bir yapıya kavuşturulması için kritik önem arz eden kentsel dnuşim uygulamalarının Covid-19 dönemi ve sonrasında ekonomide yaşanan muhtemel belirsizlik koşullarında aksamadan sürdürülmesinin güvence altına alınması amacıyla; klasik finansman modelleriyle birlikte farklı finansman modellerine dayalı bir kurgunun geliştirilmesi kritik önemdedir.

Bu noktada ise mülakat ve anket sonuçlarına göre, kentsel dnuşim uygulamalarının finansmanında farklı kullanıma potansiyeli olan klasik (koşullara uyarlanarak kullanılması önerilen), yenilikçi ve alternatif finansman modelleri ne çıkmaktadır (Bkz. Grafik 9).

Grafik 9: Kentsel Dnuşim Projelerinin Finansmanında Kullanılabilecek Modeller



Ancak, kentsel dnuşim uygulamalarının finansmanında kullanıma potansiyeli olan söz konusu modellerin kullanılabilmesi için öncelikle uygulayıcı aktörler nezdinde söz konusu modeller konusunda farkındalığın ve yetkinliğin arttırılması gerekmektedir. Diğer taraftan, ülkemizde kentsel dnuşim süreciyle ilgili paydaşlarla yapılan mülakat ve anket çalışmalarından elde edilen bulgular da göz önünde bulundurularak uygulama kabiliyeti “orta” ve “düşük” olarak tanımlanan finansman modellerinin kullanıma kapasitelerinin arttırılması için ilgili kurum ve kuruluşların işbirliği ile gerekli kurumsal, teknik ve yasal düzenlemeler de yapılmalıdır.

Kaynakça

- AYUB, Muhammad (2007), *Understanding Islamic Finance*, John Wiley and Sons, Sussex.
- BAYINDIR, Servet (1997), *Özel Finans Kurumlarının İslam Hukuku Yönünden Değerlendirilmesi*, Marmara Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- COŞKUN, Yener (2013), *Türkiye'deki Kurumsal Konut Finansmanının Analizi*, Ankara Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara.
- ÇAMUR, Adil (2014), *Kamu Özel Sektör Ortaklığı: Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Uygulaması*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- DONNISON, David (1993), *Agenda for The Future, Campell Mc Connell (drl), Trickle Down on Bubble Up?*, London: Community Development Foundation.
- ERDOĞAN, Baran (2018), *Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü Alternatif Finansman Araçları ve Uygulamaları: Gayrimenkul Sertifikaları ve Gayrimenkul Yatırım Fonları*, Bahçeşehir Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- ESENTÜRK, Müveddet (2009), *İstanbul İli Örneğinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, Yıldız Teknik Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- GÖKSU, Ali Faruk (2003), *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar*, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.
- HALBWACHS, Maurice (1909), *Expropriations et le Prix des Terrains à Paris entre 1860 et 1900*, Paris: Cornely and Cie.
- International Islamic Financial Market (2010), *Sukuk Report*.
- KAYAR, Ali Rıza (2010), *Proje Finansmanında Kullanılan Faizsiz Finansman Yöntemleri ve Kullanılabilecek Risk Yönetimi Araçları*, Hazine Müsteşarlığı Uzmanlık Tezi, Ankara.
- LICHFIELD, Dalia (1992), *Urban Regeneration for The 1990s*, London: London Planning Advisory Committee.
- NOON, David ve SMITH-CANHAM, James (2000), *Economic Regeneration and Funding*, London: Sage Publications.
- SARISU, Ayhan (2009), *Kamu-Özel İşbirlikleri*, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- Sermaye Piyasası Kurulu (2017), *Sermaye Piyasası Araçları 2*, Lisanslama Sınavları Çalışma Notları, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu.
- TUNÇ, Hüseyin (2010), *Katılım Bankacılığı*, İstanbul: Nesil Yayıncılık.
- Türkiye Katılım Bankaları Birliği (2018), *Katılım Finansmanında Yeni Yaklaşımlar*, İstanbul: TKBB Yayınları, No:8.
- ULUDAĞ, İlhan (1997), *Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri*, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası Yayını, Yayın No: 1997-48.
- USLU, Gül ve UZUN, Bayram (2014), *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi*, Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, Cilt: 6, Sayı: 2.
- YAMAN, Murat (2011), *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Ankara Büyükşehir Belediyesi: Dikmen Vadisi 3.Etap Örneği*, Ankara Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara.