

## RİSKLİ YAPI TEMELLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ KENTSEL RANTA ETKİSİ, İZMİR – KARŞIYAKA ÖRNEĞİ\*

Mustafa TAŞÇI\*\*, Levent ÜNVERDİ\*\*\*

### Öz

2005 yılında yürürlüğe giren 5393 Sayılı ‘Belediye Kanunu’ ile başlayan dönüşüm uygulamaları, 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 Sayılı ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’ ile geniş bir uygulama zeminine kavuşmuştur. 6306 Sayılı Kanun uyarınca yapılan çalışmalara bakıldığında, tek tip bir amaç ve uygulama yapılmadığı görülmekte; yere, bölgenin özelliklerine, arz talep durumuna, hatta rant potansiyeli gibi pek çok gereğe göre süreçlerin kendine has dinamiklerini ürettiği gözlenmektedir. Riskli yapıların iyileştirilmesinin şüphesiz kent ve mimarlık bağlamında olumlu getirileri vardır. Ancak sosyal, kültürel ve çevresel boyutlardan uzak bir dönüşüm sürecinin kentlere bütüncül bir fayda sağlamayacağı düşünülmektedir.

Bu bağlamda, bu çalışma ile İzmir İli, Karşıyaka İlçesinde 6306 sayılı kanunun ‘Riskli Yapı’ kategorisinde değerlendirilerek yenilenen konutlarda, kanun ile hedeflenen afet riskinin giderilmesinin ötesinde rant oluşumuna katkısı bulunup bulunmadığının irdelenmesi amaçlanmaktadır.

Çalışmada kullanılan veriler İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Karşıyaka Belediyesi’nden temin edilmiştir. Veriler mahallelere ve başvuru yılına göre sınıflandırılmış, sonrasında SPK lisansına sahip gayrimenkul değerlendirme firmalarının arşivleri taranarak riskli yapı ilan edilen 2.113 binadan, 289’unun daha önceki yıllarda hazırlanmış değerlendirme raporlarına ulaşılmıştır. Akabinde, bu konut değerleri Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’na tespit edilen Konut Fiyat Endeksleri kullanılarak 2019 yılına taşınmıştır. Bunun yanında söz konusu konutların güncel piyasa koşullarına göre sahip oldukları değerler, gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden ‘Emsal Karşılaştırma’ yöntemi kullanılarak araştırmacı tarafından bir kere daha tespit edilmiştir. Sonuç olarak da ulaşılan bu iki değer parsel ve mahalleler bazında birbirleriyle karşılaştırılarak 6306 sayılı kanunun sadece afet riski karşısında yapıların yenilenmesine hizmet etmediği, aynı zamanda yenilenen konutlar bazında rant oluşmasına neden olduğu ortaya konulmuştur.

**Anahtar Sözcükler:** Kentsel dönüşüm; riskli yapı; konut değerleri; kentsel rant

\* Bu çalışma Mustafa Taşçı’nın “Riskli Yapı Temelli Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Ranta Etkisi, İzmir-Karşıyaka Örneği” başlıklı yüksek lisans tezinden üretilmiştir.

\*\* Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, mustafat.optimumgd@gmail.com .

\*\*\* Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, levent.unverdi@deu.edu.tr .

## THE INFLUENCE OF TRANSFORMATION OF BUILDINGS AT RISK OF DISASTER ON URBAN RENT: A CASE STUDY IN KARŞIYAKA, İZMİR\*

Mustafa TAŞÇI\*\*, Levent ÜNVERDİ\*\*\*

### Abstract

The urban transformation practices that started with the 'Municipal Law No 5393' in 2005, have broadened its application area with the 'Law on Transformation of Areas at Risk of Disaster No. 6306' in 2012. General knowledge suggests that the practices based on 'Law No 6306' has neither derived from one type of purpose nor had one type of application. Such practices have been led by various reasons such as the characteristics of the region, the relation between supply and demand and even urban rent. The improvement of buildings at risk of disaster undoubtedly has positive benefits for the city. However, a transformation process that ignore social, cultural and environmental dimensions will fail to provide the intended benefits to the cities. In this context, this study aims to investigate the extent to which the Law no. 6306 produces urban land rent for 'risky buildings' in addition to its primary goal; the elimination of the disaster. One district (Karşıyaka) of İzmir (3<sup>rd</sup> largest city in Turkey) is selected as case study area. The data used in the study were obtained from İzmir Directorate of Environment and Urbanization and Karşıyaka Municipality. The 'risky buildings' data gained from İzmir Directorate of Environment and Urbanization were categorized based on where they are located (neighborhood) and when they apply to İzmir Directorate of Environment and Urbanization for risk analysis (year of application). In addition the archives of real estate appraisal firms were scanned and the appraisal reports of 289 of 2113 buildings declared as risky structures were obtained. Subsequently, the housing prices were recalculated to account for inflation via 2019 housing price index determined by the Central Bank of Republic Turkey (CBRT). In addition, the current market house values were predicted using the 'Peer Comparison' method, one of the real estate valuation methods. Then, these two housing values were compared. The unit of measurement for this comparison was parcels and neighborhoods. Results show that Law No. 6306 does not only improve the structural quality of buildings at risk of disaster, but also generates urban land rent.

**Keywords:** Urban regeneration; risk-bearing building; housing value; urban rent

---

\* This paper is based on the unpublished Master's thesis, entitled as "Urban rental effect of risk building based urban transformation, İzmir - Karşıyaka case" by Mustafa Taşçı

\*\* Dokuz Eylül University, Faculty of Architecture, M.Sc. Program at City and Regional Planning Department  
mustafat.optimumgd@gmail.com .

\*\*\* Dokuz Eylül University, Faculty of Architecture, City and Regional Planning Department, levent.unverdi@deu.edu.tr .

## GİRİŞ

Kent en basit tanımıyla ekonomik ve sosyal üretimin yapıldığı alandır. Dolayısıyla kentsel alan üzerindeki her bir faaliyetin, temelde bu üretim ilişkilerinin bir uzantısı olarak kentsel alan üzerinde yer seçmesini beklemek gerekmektedir. Oysa ki, bugün kentsel alan üzerindeki arazi kullanımlarının mekânsal tercihleri ve değişimleri, üretim ilişkilerinden ziyade, kentsel alanı oluşturan toprağın kullanım değerine bağlı olarak şekillenmektedir. Bu şekillenmede de *rant* kavramı ön plana çıkmaktadır. Emek karşılığı olmaksızın getiri elde edilmesi, bir başka deyişle emeksiz kazanç sağlanması olarak tanımlanan rant kavramı esasen ekonomiye özgü bir kavram olmakla birlikte tarihin her döneminde toprak ile ilişkilendirilmiştir. Dolayısıyla, rant ve kent kavramları bir arada düşünüldüğünde, rant toprağın kullanım amacına bağlı olarak değişim göstermektedir. Yani tarım toprağının kentsel bir işleve konu olması, yani ‘arsaya’ dönüşmesi, kentsel rant kavramını ortaya çıkarmakta ve bu kavram günümüzde kentsel gelişmenin en temel unsurunu oluşturmaktadır. Bir başka ifadeyle rant kavramı kentsel gelişmenin belirleyicisi olmanın ötesinde imar faaliyetlerini ve planlamayı da rant yaratmanın bir aracı haline getirmektedir.

Özellikle, 1980’li yıllarla birlikte kentlerin neoliberal politikalar kapsamında sermayenin yeniden üretim alanı haline gelmesi ve bu çerçevede sermayenin dolaşım hızını arttırmaya yönelik büyük ölçekli kamu yatırımlarının kentsel alanlarda yığılmaya başlaması, rant mekanizmalarına da yeni bir boyut getirmiştir. Bu yeni gelişmeler içerisinde özellikle metropoliten kentler sermayenin yeniden üretim süreçleri içerisinde başat rol oynarken, iki farklı rant mekanizmasını ortaya çıkarmıştır. Bir yandan metropoliten kentlerde çeperde yeni gelişme alanları yaratılarak tarım topraklarının arsaya dönüştürülmesi ile yeni rant alanları yaratılırken, diğer yandan eskimiş kent dokularının yenilenmesi ve dönüştürülmesine yönelik girişimler de diğer rant odaklarını oluşturmuştur. Burada kentsel alan içerisinde yer alan boşluklar ve çeper araziler çok hızlı bir biçimde arsaya dönüştürülerek rant oluşması sağlanırken, konum olarak kentin merkezinde olmasına karşın mevcut yapı stokunun neoliberal politikaların şekillendirdiği yeni mekânsal ilişkilere uyum sağlayamadığı kent merkezlerinin dönüştürülmesi ise, bu amaca yönelik hazırlanmış bir yasal düzenlemenin olmaması ve bu tür girişimlere karşı açılan davalar nedeniyle aynı hızda gerçekleşmemiştir.

Bu noktada Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi gibi o dönemde kent çeperinde yer alan gecekondü alanlarının yenilenmesine yönelik kamu eliyle gerçekleştirilen girişimler görülse de bu girişimlerin yaygınlaşması mümkün olmamıştır. Ancak, 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi, kent merkezlerindeki eskimiş yapı stokunun yenilenmesinin rant mekanizmaları dışında da gerekli olduğunu göstermiş ve yaşanan gelişmeler mevcut yapı stokunun yenilenmesine yönelik yeni arayışları da beraberinde getirmiştir. Bu yeni arayışlar içerisinde bir yandan kentsel alanların dönüştürülmesine yönelik belediyelere sınırlı da olsa yetkiler verilirken, diğer yandan da kentlerin neoliberal politikalara uyum sağlamasına yönelik parçacı ve yere özgü yasal düzenlemeler (Kuzey Ankara Girişi vb.) merkezi yönetim tarafından yapılmıştır. Bu çabalar, kentsel alanlardaki mevcut yapı stokunun dönüştürülmesi aşamasında sınırlı olanaklar sunduğundan, yenilemenin yaygınlaşmasını engellemiştir.

2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, mevcut yapı stokunun dönüştürülmesinde ‘*riskli alan*’ ve ‘*rezerv alan*’ tanımları ile ihtiyaç duyulan yasal düzenlemeleri getirmenin ötesinde, ‘*riskli yapı*’ kavramı ile de parsel bazında serbest piyasa mekanizmasına uyumlu bir dönüşüm sürecinin önünü açmıştır. Özellikle bu durum, neoliberal politikaların uygulanmaya başlandığı 1980 sonrasında, ihracata dayalı ekonomik büyüme modeli kapsamında doğrudan ve dolaylı yatırımlar ile desantralizasyon, basitleştirme ve deregülasyon politikalarıyla inşaat sektöründeki büyümenin desteklenmesi ve yaygınlaştırılması girişimlerine uygun bir yaklaşım olmuştur. Ancak ülke genelinde farklı uygulama olanakları bulan bu yaklaşım birçok tartışmayı da beraberinde getirmiştir.

Bu noktada İzmir bu uygulamalardan farklı olarak gerek 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ve rezerv alan ilan edilen, gerekse de 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesine göre ilan edilen alanlar özelinde henüz tartışılabilir nitelikte bir uygulamanın gerçekleşmediği bir ildir. Dolayısıyla, İzmir özelinde yapılacak bir çalışmada araştırma öznesi doğal olarak afet riski altındaki alanlardan ziyade *riskli yapı* üzerine yoğunlaşmaktadır. İzmir özelinde kentsel dönüşüm uygulamalarının ‘alan’ bazından ziyade ‘parsel’ bazında gerçekleşmesi, temel olarak şu soruyu akla getirmektedir: Kentsel alan üzerinde riskli yapıların

dönüştürülmesine yönelik uygulamalarda temel belirleyici, 'yapının niteliği' mi yoksa 'konumsal özellikleri' midir? Zira yapının niteliği, doğrudan afet riskinin ortadan kaldırılması ile ilgili iken, konum yapının yenilenmesi ile elde edilecek artı değerın çökeldiği alanların sağladığı artı değer ile ilgilidir, ki bu doğrudan bizi 'rant' kavramına götürmektedir.

## RANT KAVRAMI VE KENTSEL RANT

Rant kelimesi Türkçe'ye Fransızca 'rente' kelimesinden geçmiştir. Türk Dil Kurumu Sözlüğünde anlamı tek kelime ile 'getirim' olarak açıklanmakta iken Büyük Larousse ansiklopedisinde ise tarla, arazi gibi gayrimenkul sahibinin belli zaman dilimleri için toprağı işleme ya da kullanma hakları karşılığında emek harcamadan elde ettiği kazanç ya da ekonomik koşullar nedeniyle üretim etmeninin gelirine eklenen fazladan getiri olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu, b.t). Ekonomi sözlüğünde ise 'rant' arzi sabit olan toprak ve diğer doğal kaynakların kullanımı için ödenen fiyat olarak tanımlanmaktadır (Ekonomi Sözlüğü, 1989).

Tüm bu tanımlarda da görüleceği gibi rant kavramı toprak ile ilişkilendirilerek açıklanmaktadır. Zira insanlık tarihi avcılıkla başlamış, ardından tarımın keşfedilmesi ile tarımsal faaliyetlere doğru yönelmiştir. Bu nedenle toprak, tarih boyunca her zaman çok önemli olmuş, üretilmemesi nedeniyle kısıtlı olması da verimli olup olmamasına bakılmaksızın her zaman yoğun talep görmesini nedenlemiş, sanayi devrimi sonrasında kapitalist ilişkilerle birlikte nüfusun ve dolayısıyla kentleşmenin artmasına koşut rant kuramlarının tamamı kavramı toprak ile ilişkilendirerek açıklama yoluna gitmiştir. Klasik iktisadın öncü kuramcıları olan Adam Smith, ve David Ricardo'nun liberal rant kuramı ile Karl Marx'ın tanımladığı Marksist rant kuramı biçiminde birbirine karşıt iki farklı eksende gelişen rant kavramına ilişkin tartışmalar günümüzde de hala devam etmektedir.

Klasik ekonomi kuramının önemli isimlerinden David Ricardo'ya göre rant öncelikle toprağın verimlilik farkından, sonrasında ise toprağın pazara olan yakınlığından (yani konumundan) kaynaklanmaktadır. Ricardo, tarımsal iki farklı toprak üzerine eşit miktarda işgücü ve sermaye işlendiğinde, toprak verimlerinden dolayı ortaya çıkan ürün farkını rant olarak adlandırmıştır. Bu durumda toprak veriminden dolayı maliyet düşük, ürün miktarı yüksek olacaktır ve verimli topraktaki rant, verimsizlere göre yükselecektir. Bunun yanında nüfus artışı ile ürüne olan talep yükseleceğinden zaman içerisinde verimsiz topraklar da kullanılmaya başlanacak, bu durumda da rant daha da artacaktır (Uyaniker, 2011).

Von Thünen ise rant üzerine yaptığı çalışmalarda tarımsal arazilerin kent merkezine olan mesafesini rant oluşumu için ilk sıraya yerleştirmiştir. Öncelikle tüm arazilerin engebesiz, kent merkezinin de odakta olduğu ve tüm malların eşit fiyatlarla satıldığı gibi kabuller yapan Thünen, tarımsal arazilerin kent merkezine yakınlığına göre çember şeklinde sıralandığı bir model önermiştir. Bu çemberin merkezinde kent yer almaktadır, ardından kısa sürede tüketilmesi gereken (süt ürünleri, çabuk bozulan sebze ve meyveler vb.) ürünlerin yetiştirildiği ilk çember, onun ardından da yakacak odun üretilen ikinci çember gelmektedir. Üçüncü çember, taşınması nispeten daha kolay ve daha zor bozulan tahıllara ayrılmıştır. Son çemberde ise dönemin şartlarına göre kendi kendine ulaşım yapabilen hayvansal üretim yer almaktadır. Bu çemberlerin dışında ise verimli üretimin yapılamadığı geniş ve vahşi araziler yer almaktadır. Bu hiyerarşik sıralama ile Thünen, rantı ulaşım ile direkt ilişkilendirmiş ve arazilerin hangi kriterlere göre yüksek ranta sahip olabileceklerini sınıflandırmaya çalışmıştır (Uyaniker, 2011).

Kapitalist kuramın antitezi olarak gelişen Marksist rant kuramı Ricardo'nun teorisini hem eleştirmiş hem de eksik yanlarına farklı bir yaklaşım getirmiştir. Marksist rant kuramı Karl Marx, Ricardo'nun yaklaşımında baz aldığı toprağın verimlilik ve konum girdilerine sermaye ve iş gücü kavramlarını da ekleyerek verimsiz arazilerin de rant oluşturabileceğini ortaya koymuştur. Marx, araziler arasındaki verim ve konum farkından kaynaklanan (Ricardo'nun da tespit ettiği) ranta 'Farklılık Rantı 1', işgücü ve sermayenin katılması ile oluşan farka ise 'Farklılık Rantı 2' adını vermiş, ayrıca bu verimlere dayalı olarak kapitalist (özel mülkiyetçi) bakış açısıyla toprak üzerinden kazanılan getiriye ise 'Mutlak Rant' olarak isimlendirmiştir (Tekeli, 2009).

Bir başka ifadeyle Marx özel mülkiyet temelinde rantın üç ayrı kaynaktan oluştuğunu ortaya koymuştur. Bunlardan birincisi, toprağı işleme tekelinden kaynaklanan rant; ikincisi, toprağın kit bir kaynak olması

nedeniyle mülkiyet tekelinden kaynaklanan rant ve üçüncüsü de belli konumdaki kent topraklarının miktarının arttırılmamasından kaynaklanan ranttır (Ökmen ve Yurtsever, 2010 s.59).

Zaman içerisinde rant kavramının kent ile birlikte anılması ise 'Kentsel Rant' kavramını gündeme getirmiştir. Feodal dönem sonrasında tarım topraklarının geniş, kent topraklarının az olması sebebiyle ilk teorisyenler ağırlıklı olarak tarımsal toprak üzerinden rant tanımlamalarına gitmiştir. Tarım amacıyla kullanılan tarım toprakların piyasa değerinin, üstlerinde yetişen ürünlerin (çeşit, verim, üretim maliyeti gibi) özelliklerine göre değişiklik gösterdiği varsayılmıştır. Tekeli, tarımsal toprağın arsa spekülasyonunun bittiği yerden başladığını ifade etmektedir (Tekeli, 1993). Ancak sanayi devrimi sonrası artan nüfus ve kentleşmeyle birlikte kent toprakları genişlemiş ve tersine dönen toprak dengesi neticesinde, kentsel toprak rantı üzerine tartışmalar daha fazla yoğunlaşmaya başlamıştır. Kent içerisinde ya da çevresinde kalan, kentsel planlama ve belediye hizmetlerinden yararlanabilen toprakları tanımlamak için kullanılan 'Kentsel Toprak' kavramının varlığından söz etmek için Tekeli'ye göre 3 temel unsur gerekmektedir. Bunlar toprağın kent içinde bulunması, altyapıya sahip olması ve imar planları ile kullanım şeklinin belirlenmiş olmasıdır (Tekeli, 1993).

Kentsel ranta ilişkin olarak Ricardo ve Van Thünen'in rant teorisi temelinde yapılan yaklaşımlarda kullanıcıların kent içerisinde yer seçme refleksleri esas alınarak hareket edilmiş ancak özel mülkiyet kavramı dikkate alınmamıştır. Van Thünen'in teorisinden hareketle kent merkezi en yüksek arazi değerlerini ve yoğunluğunu alırken, merkezden uzaklaştıkça arazi değerlerinin aşağı yönde hareket edeceği varsayılmıştır (Aykın, 2017). Ancak burada da yine tarımsal toprak kavramından hareket edilmiştir.

Marksist yaklaşım ise özellikle 1960 ve sonrasında daha yoğun bir şekilde gündeme gelmiştir. Zira 1960'lı yıllara kadar klasik yaklaşımlar ile inşa edilen gelişmiş batı kentlerindeki refahın ve gelirin, toplumun her kesimine eşit yayılmamış olması dikkat çekmeye başlamıştır. Özel mülkiyet kavramının da ağırlığıyla oluşan bu gelir adaletsizliğinin topluma eşit olarak yayılabilmesi amacıyla Marksist görüş üzerine çalışmalar bu yıllarda artmaya başlamıştır. 1970'li yıllarda tekeli rant ve mutlak rant kavramları farklılık rantından daha önemli görülmüş, rant kavramı daha çok kapitalizm öncesi unsurların kapitalizm içindeki yeri bağlamında değerlendirilmiş, 1980'li yıllarda ise sermaye birikimi ile kentsel rant arasında doğrudan ilişki kuran çalışmalar yoğunlaşmış, ancak farklı biçimlerde gelişmiştir (Turan, 2009).

Günümüz teorisyenlerinden Harvey ise, toprağın (Ricardo, Thünen ve Marx gibi klasik kuramcılarının açıkladığının ötesinde) kentsel bağlamdan koparılıp ele alınmasının mümkün olamayacağını belirtmiştir. Ona göre kentsel toprak ile herhangi bir toprak parçası arasında ciddi fark bulunmaktadır. Zira kentsel toprak yakın gelecekte imar faaliyetleri nedeniyle değer kazanma potansiyeliyle değerlendirildiğinden, bir tarımsal araç olmanın ötesinde kapitalist bir meta haline gelmiştir. Bu nedenle kentsel arazilerin değerini artık tarımsal üretim potansiyeli değil kent planlamaları ve arsa spekülasyonları belirlemektedir. Harvey kentsel arazinin kent içinde bir yere sahip olması, altyapısının bulunması ve imar planlamasının yapılmış olmasını kentsel arazinin 3 temel ögesi olarak tanımlamıştır (Yırtıcı, 2011).

Tüm bu farklı temele dayanan tartışmalar içerisinde ne şekilde açıklanacak olursa olsun sonuç olarak kentsel rantın oluşumu esas olarak ister yerel ister merkezi yönetim eliyle gerçekleştirilmiş olsun planlama kararları ile şekillenmektedir. Bu süreçte tarla olarak kullanılan ve değeri üretilen ürünün katma değeri ile orantılı olarak belirlenen bir alan, imar planları aracılığıyla üzerinde konut, ticaret veya sanayi gibi kentsel kullanımların yer alabileceği bir arsaya dönüştürülmekte, bir anlamda tarım toprağı için o ana kadar hiç olmayan alternatif bir kullanım yaratılmakta, kent toprağı olarak yeniden üretilmektedir. İmar planları aracılığıyla yaratılan bu yeni alternatif arazi kullanımları için ödenecek değer ile toprağın tarımsal amaçlı olarak kullanılması durumunda ödenecek değer arasındaki fark eğer kentsel kullanımdan yana büyükse, bu durumda tercih kentsel kullanımın lehine olmaktadır. Böylece tarımsal topraklar hızla kentsel toprağı dönüşmektedir. İşte bu noktada Ökmen ve Yurtsever'in çalışmasında da aktardığı biçimde oluşacak rant farkını Arslan 'yerleşim yeri rantı' veya 'kentsel rant' olarak ifade etmektedir (Ökmen ve Yurtsever, 2010 s.59).

Bu noktada imar planları aracılığıyla yaratılan kentsel rantı sadece tarım topraklarının kentsel toprağı dönüşümü ile elde edilen bir artış olarak nitelendirmek eksik bir değerlendirme olacaktır. İmar planları aracılığıyla tarladan arsaya dönüşen ve böylece kente yeni katılan toprakların değerinde bir artış sağlanırken, bir diğer yandan da mevcut kent topraklarının konumundaki görece merkezileşmeye bağlı olarak bu alanlarda da bir

değer artışı yaratılmaktadır. Bir başka anlatımla, kamunun bir eylemi ve işlemi olan imar planları sonucu kentlerde bir yandan rant oluşturulurken, diğer yandan kentsel toprakların mevcut konumlarındaki oransal değişime bağlı olarak tekelci rantlar oluşturulmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010).

İmar planları sonrasında tarım arazilerinin konut, ticaret ve sanayi kullanımına ayrılması dışında aynı zamanda kentsel dönüşüm / yenileme uygulamalarının da kentsel rant yaratılmasında etkisi olduğu izlenmektedir. Özellikle tasfiye edilen taşınmazların, bulunduğu alanda yenileme sonrası belediyece yapılan parklar, bahçeler, cadde düzenlemeleri değer artışı oluşturmakta ve değer artışıyla birlikte kentsel rant ortaya çıkmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010). Bu çalışmada da söz konusu bu artış İzmir-Karşıyaka İlçesi özelinde test edilecektir.

### **Çalışmanın Amacı**

Bu çalışma; temel olarak, 2012 yılından sonra yaşanan bu süreç içerisinde İzmir İli, Karşıyaka İlçesi özelinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı tespitine dayalı olarak (parsel bazında) yenilenen yapıların beklenen değerleri ile gerçekleşen değerleri arasındaki farkın mekânsal dağılımı (konum) üzerinden bir okuma yaparak, parsel bazındaki kentsel dönüşüm uygulamalarının kanun ile hedeflenen afet riskinin giderilmesinin ötesinde 'rant' oluşumuna bir katkısının bulunup bulunmadığını ortaya koymayı amaçlamaktadır.

### **Metodoloji**

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında belirlenen riskli yapıların, kanunda belirlenen amaç ve erekler doğrultusunda mı, yoksa kentsel rant mekanizmasının bir aracı olarak mı dönüştüğünü mekân üzerinden okumaya çalışan bu çalışmada, temel olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığında alınan riskli yapılara ilişkin veri seti kullanılmıştır. Ancak, bu veri seti, çalışmanın temel amacı doğrultusunda ayrıştırılarak analiz edilirken, bir dizi tanım, varsayım, kabul ve sınırlandırmalara gidilmiştir. Bu bölümde yapılan bu tanım, varsayım, kabul ve sınırlandırmalar ayrıntılı olarak aktarılacaktır.

### **Çalışmada Kullanılan Veri Setleri ve Kabuller**

Bu çalışmada temel olarak üç farklı veri seti kullanılmıştır. Bunlardan ilki İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden 2012-2019 yılları arasında İzmir İl bütününde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan parsel sayılarından oluşmaktadır. Toplam 18.316 adet başvurudan oluşan bu veri seti daha sonra ilçeler bazında başvuru sayılarına göre ayrıştırılarak, İzmir il sınırları içerisinde en çok başvuru yapılan ilçeler tespit edilmiştir. 2012-2019 yılları arasındaki toplam başvuru sayılarına göre yapılan sıralamada 3.426 başvuru sayısı ile Karşıyaka İlçesi ve 3.400 başvuru sayısı ile Buca ilçeleri ilk iki sırada yer almıştır. Bu iki ilçeden Buca ilçesi sınırları içerisinde Dokuz Eylül Üniversitesi'nin bulunmasının yapı stokunun dönüşümünde tetikleyici bir faktör olduğu varsayımıyla çalışma sınırları dışında bırakılmış ve Karşıyaka İlçesi çalışma alanı olarak seçilmiştir. Bu ayrışma sonrasında Karşıyaka İlçesi özelinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu kapsamında başvuru yapılan toplam 3.426 adet riskli yapı başvurusuna ait; başvuru tarihi / ilçe / mahalle / ada / parsel / bağımsız bölüm sayısı / adres bilgilerinden oluşan veri seti elde edilmiştir. Ancak, bu veri seti içerisinde mükerrer parsel girişlerinin olduğu tespit edildiğinden, öncelikle bu girişler ayıklanarak veri seti 2.130 başvuruya indirilmiştir. Daha sonra ilçe bilgisi yanlış girilen (Bayraklı, Çiğli gibi komşu ilçeler) başvurular da temizlenerek, çalışmada kullanılan 2.113 adet başvurudan oluşan veri seti elde edilmiştir.

İkinci veri seti olan riskli yapılar için takdir edilmiş değerler Gayrimenkul Değerleme Firmalarının arşivlerinde yapılan tarama ile oluşturulmuştur. Bu Gayrimenkul Değerleme Firmalarının seçiminde Karşıyaka bölgesinde yoğun olarak değerlendirildiği bilinen ve bu verilerin kullanımına izin veren 3 değerlendirme firması seçilmiştir. Seçilen bu 3 farklı firmanın arşivinde Karşıyaka genelinde listelenen 2.113 adet riskli yapı başvurusu ada/parsel bazında araştırılmıştır. Bu şekilde firmaların arşivlerinde bulunan, BDDK (Bankacılık düzenleme ve

denetleme kurumu) ve SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) kriterlerine göre hazırlanmış ve riskli yapılar için düzenlenmiş 327 adet gayrimenkul değerlendirme raporuna ulaşılmıştır. Bu raporların bir kısmı riskli yapı ilanından önce, bir kısmı ilandan sonra yeniden inşa edilen taşınmazlar için düzenlenmiştir. Dönüşüm öncesi için düzenlenmiş raporlar listeden çıkarılmıştır. Bunun yanı sıra, aynı binada yapılan toplu değerlemelerden de birer tanesi seçilmiş ve konut dışındaki gayrimenkul türleri de elenmiştir. Bu elemeler sonucunda nihai olarak kalan 289 adet rapor üzerinden çalışmaya devam edilmiştir. Ayrıca Yamanlar, Sancaklı, Latife Hanım, Mustafa Kemal, İnönü, Mavişehir ve Alaybey mahallelerinde yapılmış değerlendirme raporu bulunmadığından bu mahalleler dışında kalan 20 mahalle üzerinden çalışma gerçekleştirilmiştir. Sonrasında bu raporlar tek tek incelenerek rapor yapım tarihi, mahalle, ada, parsel, taşınmazın bulunduğu kat ve bağımsız bölüm sayısı, taşınmaz alanı ve takdir edilen değer kriterlerine göre listelenmiştir.

Üçüncü veri setini Karşıyaka Belediyesinden alınan arsa rayiç değerlerinin yer aldığı liste ile mahalleler itibarıyla toplam yapı sayıları oluşturmaktadır. Bu veri seti; Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde yer alan sokakların 2019 yılına ait arsa rayiç bedelleri ile yine Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan mahallelerdeki toplam yapı sayılarından oluşmaktadır.

Arsa rayiç değerleri Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan mahallelerin arsa değerlerine göre sınıflandırılması amacıyla kullanılmıştır. Arsa Rayiç bedelleri, Emlak vergilerinin ödenmesi amacıyla kullanılan ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda belirtildiği şekliyle takdir komisyonlarınca, sokak bazında tespit edilen birim arsa değerleridir (Emlak Vergisi Kanunu, 1970). Kanunda belirtildiği şekilde oluşturulan takdir komisyonlarınca her 4 yılda bir belirlenen arsa rayiç değerleri kullanılarak üzerinde yapılaşma bulunmayan arsa ve arazilerin emlak vergileri ödenir; komisyonun tespit etmediği yıllarda ise değerler yeniden değerlendirme oranında arttırılır. Üzerinde yapılaşma bulunan taşınmazların vergileri ise, arsa rayiç bedellerinin üzerine, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca her yıl açıklanan yapı yaklaşık birim maliyetlerine göre hesaplanan bina maliyeti eklenerek toplamda ortaya çıkan vergi değeri üzerinden ödenir. Bu açıdan bakıldığında arsa rayiç bedelleri, pek çok harç ve verginin ödenmesinde kamu otoritesinin kullandığı temel değerdir.

İlçenin mahallelerinin gayrimenkul değerleri bazında birbirlerine göre karşılaştırılması, ilçenin hangi bölgelerinin diğer bölgelerine göre daha yüksek taşınmaz değerlerine sahip olduğunun daha iyi anlaşılacağı ve ilçenin bu açıdan daha iyi yorumlanabileceği düşüncesiyle gerçekleştirilmiştir. Ülkemizde yer alan tüm gayrimenkullerin, istenen mahalli bazda (mahalle, ilçe, il vb.) değerlerine ulaşılacak herhangi bir veri tabanı ya da bir kayıt sistemi bulunmadığından, mahalle değerlerine ulaşılabilmesi için yukarıda detayları açıklanan arsa rayiç bedellerine başvurulmuştur. Karşıyaka Belediyesince her mahallede, sokak bazında yayınlanan arsa rayiç değerlerinin ortalamaları alınarak mahalle bazında ortalama rayiç bedeller oluşturulmuştur. Bu hesaplama göre mahalleler 4 kategoriye ayrılmıştır. Buna göre arsa birim değeri 3.001-8.000 TL/m<sup>2</sup> arasında olan mahalleler 1 sınıf, 2.001-3.000 TL/m<sup>2</sup> arasında olanlar 2. sınıf, 1.001-2.000 TL/m<sup>2</sup> arasında olanlar 3. sınıf, 0-1.000 TL/m<sup>2</sup> arasında olanlar ise 4. sınıf olarak kabul edilmiştir.

Çalışmada kullanılan dördüncü veri setini ise, 2019 yılından önce inşa edilen konutların gayrimenkul değerlendirme firmalarınca takdir edilen değerlerini 2019 yılına taşınması amacıyla TCMB tarafından yayınlanan 'Konut Fiyat Endeksi (KFE)' oluşturmaktadır (Tablo 1).

**Tablo 1.** Çalışmada kullanılan veri setlerinin alındığı kaynaklar (**Kaynak:** Çalışma kapsamında oluşturulmuştur).

Alındığı kaynak	İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	KARŞIYAKA BELEDİYESİ	GAYRİMENKUL DEĞERLEME FİRMALARI	TCMB
Alınan veriler	2012-2019 yılları arasında riskli yapı olarak kaydedilen yapıların mahalle, ada ve parsel bilgileri	Güncel imar durumları	Riskli yapı olarak ilan edilmiş binalarda yapılan değer takdirleri	Konut Fiyat Endeksi Verileri
		Yapıların mevcut kat sayıları		
		Arsa rayiç değerleri		

## Coğrafik Sınırlara İlişkin Kabuller

Elde edilen verilerin mekansallaştırılmasında iki ayrı coğrafik sınır kullanılmıştır. Bunlardan ilkinin, İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden 2012-2019 yılları arasında İzmir il bütününde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan parsel sayılarının ayrıştırılmasında kullanılan ilçe sınırları oluşturmaktadır. İkincisini ise; Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan mahalle sınırları oluşturmaktadır. Çalışmada, Karşıyaka İlçe sınırları içerisinde yer alan ve 2.113 adet başvurudan oluşan veri seti mahalle bazında ayrıştırılmıştır. Ancak Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'ne ait mahalle sayısı ve sınırları ile Karşıyaka Belediyesi'nce kullanılan mahalle sayısı ve sınırları farklılık göstermektedir. Karşıyaka İlçesinde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre 17, Karşıyaka Belediyesi kayıtlarına göre ise toplam 27 adet mahalle bulunmaktadır. Bu durum tapu kayıtlarındaki bazı mahallelerin (Şemikler, Soğukkuyu, Örnekköy Mahalleleri gibi), belediye kayıtlarındaki birden çok mahalleyi içermesinden kaynaklanmaktadır. Bu farklılık çalışmada Karşıyaka Belediyesi'nden alınan veri seti ile uyumun sağlanması ve verinin mekânsal okunabilirliğinin artırılması amacıyla Karşıyaka Belediyesi'nin kullanmış olduğu mahalle sınırlarının esas alınması ile aşılmıştır. Bu 27 mahallenin (alfabetik sıraya göre) isimleri ve konumları şu şekildedir (Tablo 2) (Şekil 1) (Arsa Rayiç Değerleri, b.t).

**Tablo 2.** Karşıyaka İlçesi'ne ait mahalleler (Kaynak: Taşçı, 2020).

Aksoy	Alaybey	Atakent	Bahariye
Bahçelievler	Bahriye Üçok	Bostanlı	Cumhuriyet
Dedebaşı	Demirköprü	Donanmacı	Fikri Altay
Goncalar	İmbatlı	İnönü	Latife Hanım
Mavişehir	Mustafa Kemal	Nergis	Örnekköy
Sancaklı	Şemikler	Tersane	Tuna
Yalı	Yamanlar	Zübeyde Hanım	



**Şekil 1.** Karşıyaka mahalleleri uydu görüntüsü (Kaynak: Taşçı, 2020).



## Veri Setlerinin Mekansallaştırılması

Veri setlerinin mekansallaştırılması aşamasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne ait parsel sorgu uygulaması ile İzmir Büyükşehir Belediyesine ait 2 Boyutlu Kent Bilgi Sistemi kullanılmıştır. Bu aşamada veri setinde yer alan ada-parcel bilgileri üzerinden <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> adresi kullanılarak yapılan sorgulama sonucu elde edilen koordinat bilgileri Google Earth programında işlenerek mekansallaştırılmıştır (Şekil 2).



Şekil 2. Riskli yapıların işlendiği uydu görüntüsü (Kaynak: Taşçı, 2020).

## Zamansal Kabuller

Çalışmada riskli yapı tespitine ilişkin veri setinin (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2012 yılında yürürlüğe girdiğinden) başlangıç yılı olarak 2012 yılı esas alınmıştır. Ancak, 2012 yılında İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ayrıntılı arşivleme yapmadığı için, bu yıl itibarıyla kısıtlı veri elde edilmiş olsa da çalışmada veri seti içerisinde kullanılmıştır.

İkinci olarak, çalışmada 2019 yılına ait riskli yapı başvuruları genel veri seti içerisinde ele alınmış, ancak söz konusu yapıların güncel ve beklenen değerleri henüz oluşmadığından, bu yola ait başvurular beklenen-gerçekleşen değer karşılaştırılmasında kullanılmamıştır.

## 'Beklenen' ve 'Gerçekleşen' Değer Kavramlarına İlişkin Kabuller

Çalışmada riskli yapıların dönüşümünde rant, 2 değer karşılaştırılması ile tespit edilmeye çalışılmıştır. Bunlar; *Beklenen Değer* ve *Güncel Değer* kavramlarıdır. Buna göre çalışmada;

**Beklenen Değer;** SPK lisanslı Gayrimenkul Değerleme Firmalarınca takdir edilen konut rayiç değerlerinin, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasından (TCMB) alınan Konut Fiyat Endeksi (KFE) kullanılarak, 2019 yılına getirilmesi ile elde edilen değeri ifade etmektedir.

**Güncel Değer;** gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak, riskli yapıların güncel olarak takdir edilen değerini ifade etmektedir.

Beklenen değerlerin tespit edilme şekli: Ekonomi piyasalarında paranın zaman içerisinde yaşadığı değer kaybının güncellenebilmesi, yani enflasyona karşı varlıkların ve borçların güncel değerleriyle adapte

edilebilmesi amacıyla güncelleme işlemlerinin yapılması gerekmektedir (Yeniden Değerleme Oranı Nedir? b.t). Menkul değerler üzerinde (yani para piyasalarında) bu güncellemelerin yapılabilmesi için enflasyon oranları ya da yeniden değerlendirme oranları gibi veriler kullanılmaktadır. Gayrimenkul fiyatlarının güncellenmesinde ise ülkemizde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından açıklanan Konut Fiyat Endeksleri (KFE) kullanılmaktadır. Konut fiyat endeksleri ülkemiz konut piyasasındaki fiyat değişimlerinin güncel piyasa koşullarına göre takip edilebilmesi amacıyla TCMB tarafından açıklanmaktadır (Konut Fiyat Endeksi, b.t). Açıklanan bu oranlar konut fiyatlarındaki reel değişimlere göre ay ve bölge bazında hesaplandıklarından güncel enflasyon oranlarından farklılık gösterebilmektedir; sadece konut fiyatlarındaki değişimler baz alındığından da konutların güncel değerlerinin tespiti için diğer oranlara göre daha sağlıklı sonuçlar vermektedir.

Hesaplamalar için TCMB tarafından yayınlanan iki farklı veri setinden faydalanılmıştır (Konut Fiyat Endeksi, b.t). Bunlardan ilki İzmir ili için yayınlanan (KFE 2017 =100, Aylık) endeksi, ikincisi de 2012-2019 yılları arasındaki yıllık değişimi gösteren endekstir. Veri setinin düzenlenişi gereği öncelikle ilk veri setinden faydalanılarak 289 adet konutun gayrimenkul değerlendirme firmalarının tespit edilmiş değerleri 2017 yılına taşınmış, ardından 2. veri setinin yardımı ile değerler 2019 yılına aktarılarak beklenen değerlere ulaşılmıştır.

Gerçekleşen Değerlerin tespit edilme şekli: Söz konusu değerlendirme raporlarında bulunan konutların günümüz piyasa koşullarına göre güncel değerlerinin tespit edilmesi için gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinden Emsal Karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır.

Gayrimenkul kelimesi Türk Dil Kurumu Sözlüğüne göre 'taşınmaz' anlamına gelmektedir. Taşınmaz kelimesi ise yine sözlüğe göre 'Ev, tarla vb. taşınamayan mülk, gayrimenkul' olarak açıklanmıştır (Türk Dil Kurumu çevrimiçi sözlük, b.t). 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre sadece tapu kütüğüne tescil yoluyla kazanılabilen ve konusunu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin oluşturduğu sahipliğe, taşınmaz mülkiyeti denilmektedir (Medeni Kanun, 2001).

Uluslararası standartlara göre gayrimenkul değerlendirme işlemleri için kabul edilmiş temel 3 adet yöntem bulunmaktadır. Bunlar Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme (Kapitalizasyon) Yöntemleridir (Özer, 2010). Bu çalışmada konut değerleri bazında karşılaştırma yapılacağından Emsal karşılaştırma (Piyasa Fiyatı) yönteminin kullanılması tercih edilmiştir. Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yöntemi; değerlemesi istenen taşınmazın bulunduğu bölgede konum, cephe, baki, reklam imkânı, imar hakkı, ısıtma sistemi, asansör durumu vb. özellikler açısından mümkün olan en yakın durumdaki benzer taşınmazların satış değerleri (mümkünse satış görmüş emsallerin satış değeri) tespit edildikten sonra, emsal olarak adlandırılan bu taşınmazların konu mülke göre avantaj ve dezavantajlarına göre kıyaslama yaparak değerlemesi istenen mülkün değer takdirinin gerçekleştirilmesi olarak tanımlanmaktadır. Bu yöntemde yapılan takdir, emsal karşılaştırmaları sonucunda ulaşılan ortalama birim değer üzerinden değerlendirilen taşınmazın alanına göre gerçekleştirilmektedir.

Çalışmanın yürütüldüğü bölgede, tespit edilen 289 adet konut için emsal oluşturabilecek yeteri kadar ve çeşitli satılık mülk bulunmaktadır. Her bir konutun gerçekleşen değerlerinin tespit edilebilmesi için emlak ilan siteleri (www.sahibinden.com, www.hurriyetemlak.com) taranmış, söz konusu konutların özelliklerine uygun satılıklardan 6 tanesi seçilmiş ve beyan edilen alanlarına göre emsallerin birim fiyatları hesaplanarak ortalama birim fiyat tespit edilmiştir. Söz konusu ortalama birim fiyat, değerlendirilen konutların raporlarda belirtilen alanları ile çarpılarak nihai değer hesaplaması gerçekleştirilmiş, ardından da beklenen ve gerçekleşen değerler arasındaki değişim farkı yüzde olarak hesaplanmıştır.

Beklenen ve gerçekleşen değerlerin oluşturulmasında kullanılan konutlar için gayrimenkul değerlendirme firmalarının hazırlanmış raporlara ilişkin yapılan kabuller ve dikkat edilen kriterler şu şekildedir:

- Gayrimenkul değerlendirme firmalarının yapılan değer takdirlerinin, hukuki açıdan tam bağımsız ve yapıldığı dönem için optimum değerde oldukları kabul edilmiştir;
- Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanması sırasında toplanan emsallerin, değer tespiti yapılan konutlar ile mümkün olduğunca benzer alan, konum, cephe ve iç mekân özelliklerinde olmasına dikkat edilmiştir;

- Değerleme firmalarının yaptığı değer takdirlerinin +%5 ya da -%5 oranlarında sapabileceği kabul edilmiştir;
- Emsal araştırması sırasında riskli yapıların genel yaş durumu dikkate alınarak 0-5 yaş arası konutlardan emsal seçilmesine özen gösterilmiştir;
- Seçilen konutların konumları incelendiğinde, değerlendirme raporlarının düzenlendiği yıldan bu yana bölgedeki mülklerin değerini genel olarak arttıracak herhangi bir kapsamlı yatırım (Alışveriş Merkezi, Sosyal Tesis vb.) olmadığı görülmüştür. Son yıllarda Karşıyaka ilçesinde yapılan en büyük kamu yatırımı olarak Karşıyaka-Ataşehir Tramvay Hattı bulunmaktadır. Söz konusu hattın geçtiği bölgenin yakınında, bu yatırımdan etkilenecek yakınlıkta ve sayıda konut raporu bulunmadığından söz konusu yatırımın etkisi de çalışmada dikkate alınmamıştır.

## **İZMİR İL SINIRI BÜTÜNÜNE İLİŞKİN İRDELEMELER VE ALAN SEÇİMİ**

Çalışmanın ilk aşamasında İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden alınan bilgilere göre 2019 yılı Haziran ayı itibariyle İzmir ili genelinde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ilan edildiği 2012 yılından 2019'a kadar yapılan toplam riskli yapı başvuruları alınmış ve toplam 18.316 adet başvurudan oluşan veri seti elde edilmiştir. Yine İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden alınan bilgilere göre bu yapılardan 13.036 adedinin yıkımının gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. 2012 – 2019 yılları arasında gerçekleşen başvurular ilçe bazında ayrıştırıldığında 3.426 adet ile Karşıyaka ilçesinin ilk sırada, Beydağ ilçesinin ise 6 adet ile son sırada yer aldığı görülmektedir.

2012 – 2019 yılları arasında gerçekleşen başvurularda Karşıyaka ilçesinin ardından ise 3.400 başvuru ile Buca ilçesi gelmektedir. Birbirine çok yakın oranlar ile ilk iki sırada yer alan Karşıyaka ve Buca'nın ardından diğer ilçelerin tamamının 1.500 başvurunun altında olduğu görülmektedir. Bu nedenle bu iki ilçe İzmir ilinin en yoğun riskli yapı başvurusuna sahip ilçeleri olarak ön plana çıkmaktadır.

Karşıyaka ve Buca'da, her iki ilçenin de konut ağırlıklı yapılaşmaya sahip oldukları göz önüne alındığında, bu ilçelerde riskli yapı başvurusunun yoğun olması doğal bir sonuç olarak değerlendirilmektedir. Ancak Buca'nın Karabağlar ilçesiyle sınırını oluşturan Yeşillik Caddesinde yoğunlaşmış mobilya sektörünün art alanında, bu sektöre hizmet veren küçük sanayi tarzında faaliyetlerin bulunması ilçeyi Karşıyaka'dan bir miktar ayırmaktadır. Bunun yanında Buca'da bulunan Dokuz Eylül Üniversitesi'nin ilçenin gelişimine katkıda bulunan en önemli etken olduğunu söylemek mümkündür. Sırasıyla Eğitim Fakültesi, Dokuzçeşmeler Kampüsü ve son olarak da Tınaztepe Kampüsü ile gelişimini sürdüren üniversite, yıllar içerisinde ilçedeki konut stokunun oluşmasında büyük pay sahibi haline gelmiştir. İlçenin konut alanı olarak tercih edilirliğinde üniversitenin oluşturduğu potansiyel bu açıdan büyük öneme sahiptir.

Karşıyaka ilçesi ise tarihsel süreç içerisinde hep konut ağırlıklı olarak gelişen bir ilçe niteliğindedir. Buca'dan farklı olarak gelişimine katkısı bulunan bir üniversite ya da küçük sanayi alanı gibi donatılara sahip değildir. Bu nedenle Karşıyaka'nın birincil olarak konut alanı olarak seçilmesinde (eğitim, sanayi vb. tarzda) tetikleyici ve öne çıkan bir faktör bulunmamaktadır.

Tüm bu tespitler bir arada değerlendirildiğinde, Karşıyaka ilçesinde nüfus ve dolayısıyla yapı çevre potansiyelinin tetiklenmesinde dışsal ciddi bir etken bulunmadığı görülebilmektedir. Bu nedenlerle alan çalışmasında ayrıntılı analizler Karşıyaka ilçesi özelinde gerçekleştirilmiştir.

## **KARŞIYAKA İLÇESİNE İLİŞKİN ANALİZ VE DEĞERLENDİRMELER**

Karşıyaka ilçesi özelinde ayrıştırılan veri setleri bir arada değerlendirilerek ve mekansallaştırılarak, riskli yapı yenilemelerinin rant oluşumuna etkisinin olup olmadığı konusuna ilişkin ipuçları elde edilmeye çalışılmıştır. Bu aşamada bulguların ve sonuçlarının daha anlaşılır olabilmesi adına, yapılan analizler elde edilen bulgulara göre ayrıştırılarak alt başlıklar halinde ele alınmıştır. Bulguların oluşturulmasında bazı veri setleri kendi özelinde, bazıları ise bir arada yorumlanmıştır.

## Bulgu 1

Karşıyaka İlçe sınırları içerisinde yer alan mahallelerin gayrimenkul değerlerine göre sıralaması yapıldığında, en düşük değere sahip mahallenin Sancaklı (251,70 TL/m<sup>2</sup>), en yüksek değere sahip mahallenin ise Mavişehir Mahallesi (7.334,62 TL/m<sup>2</sup>) olduğu görülmüştür (Tablo 3). İlçe genelinde ortalamanın ise 1.643,22 TL/m<sup>2</sup> olduğu hesaplanmıştır.

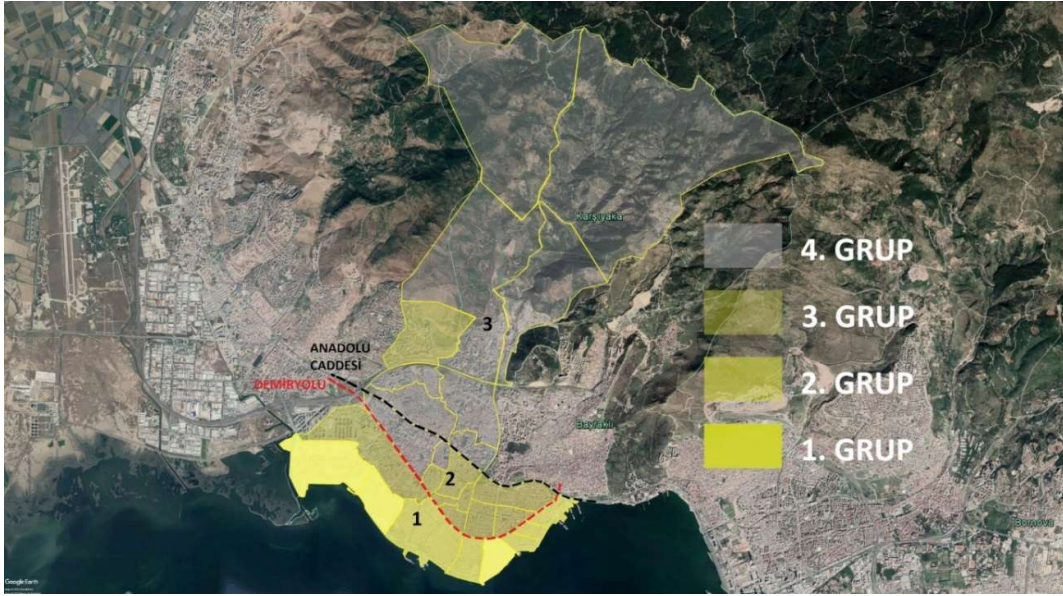
**Tablo 3.** Karşıyaka ilçesinin mahallelerine göre değer sıralaması (2019)(Kaynak: Taşçı, 2020).

TÜM MAHALLELER LİSTESİ			
Sıra	Mahalle Adı	Ortalama Arsa Rayiç Bedeli	Sınıflandırma
1	Sancaklı	251,70 ₺	4. Grup
2	Yamanlar	251,70 ₺	
3	Örnekköy	478,99 ₺	
4	Cumhuriyet	490,35 ₺	
5	Zübeyde Hanım	501,32 ₺	
6	Latife Hanım	559,48 ₺	
7	İnönü	567,99 ₺	
8	Şemikler	739,13 ₺	
9	Fikri Altay	830,01 ₺	
10	İmbatlı	992,43 ₺	
11	Dedebaşı	1.003,42 ₺	3. Grup
12	Demirköprü	1.006,03 ₺	
13	Yalı	1.044,21 ₺	
14	Goncalar	1.243,81 ₺	
15	Bahçelievler	1.316,97 ₺	
16	Bahariye	1.377,28 ₺	
17	Bahriye Üçok	1.378,00 ₺	
18	Nergis	1.642,03 ₺	
19	Mustafa Kemal	1.655,90 ₺	2. Grup
20	Tersane	2.045,39 ₺	
21	Alaybey	2.155,74 ₺	
22	Bostanlı	2.226,94 ₺	
23	Aksoy	2.394,20 ₺	
24	Tuna	2.791,97 ₺	
25	Donanmacı	3.555,81 ₺	1. Grup
26	Atakent	4.531,39 ₺	
27	Mavişehir	7.334,62 ₺	
	ORTALAMA DEĞER	1.643,22 ₺	

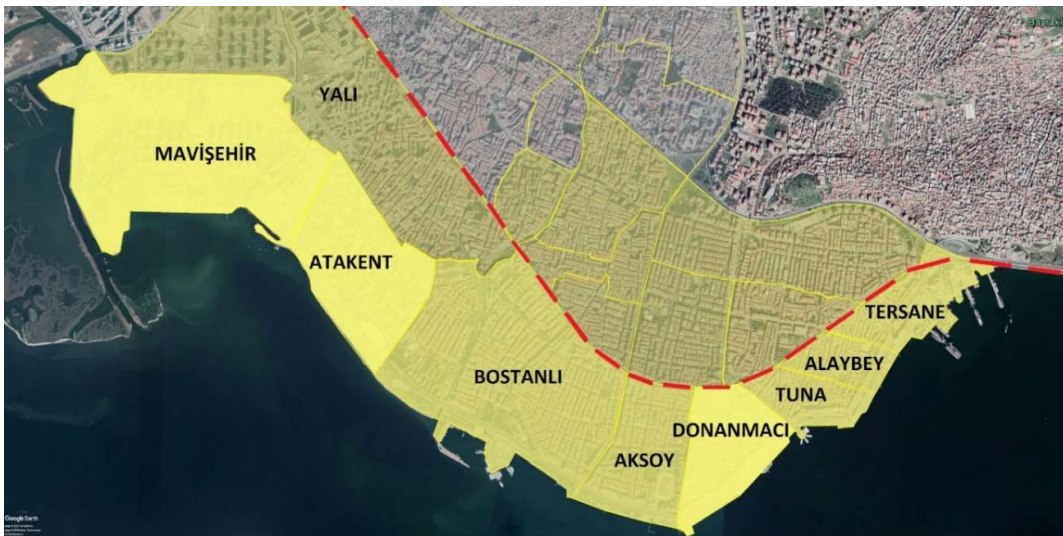
Arsa rayiç değerleri, mahalleler bazında mekansallaştırıldığında ise ilçenin gayrimenkul değerleri açısından 3 bölgeye ayrıldığını söylemek mümkündür (Şekil 3). Bu bölgeler: Deniz ile İZBAN (demiryolu hattı) hattı arasında kalan (1. Bölge); İZBAN (demiryolu hattı) hattı ile Anadolu Caddesi (İzmir-Çanakkale yolu) arasında kalan (2. Bölge); Anadolu Caddesinin kuzeyinde kalan alanlardır (3. Bölge).

Harita üzerinde açıktan koyuya (düşük değerden yüksek değere) doğru işaretleme yapıldığında 1.bölgedeki tüm mahallelerin gayrimenkul değerlerinin en yüksek seviyedeki 1. ve 2. grup mahalleler olduğu görülebilmektedir. Bu mahalleler Tersane, Alaybey, Tuna, Donanmacı, Aksoy, Bostanlı, Atakent, Mavişehir ve Yalı Mahalleleridir. Bu bölüm ilçenin tarihsel gelişiminde de ilk yerleşimlerin kurulduğu kıyı hattı ile demiryolu arasındaki alanı kapsamaktadır (Şekil 4).

Karşıyaka'nın mekânsal gelişimi tarihsel süreçte kıyı hattından, özellikle de Tersane bölgesinden başlayarak kuzey ve batı yönünde gerçekleşmiştir. 1800'lü yılların başlarında ilk kurulduğunda çoğunlukla gayrimüslim halk tarafından bir sayfiye yeri olarak kullanılan Karşıyaka, artan nüfusla birlikte 1930 yılında belediye sınırlarına dâhil edilmiş, 1953 yılında da ilçe statüsüne kavuşmuştur. Göç ve gecekondulaşma sorununun başladığı ve yoğunlaştığı 1960-1980 döneminde özellikle Anadolu Caddesinin kuzeyine doğru düzensiz olarak gelişmiş, 90'lı yıllara kadar bu alanlar çeşitli af kanunları ile yasal statüye kavuşmuştur. 1990 başlarından itibaren ise batıda son nokta olan Mavişehir Mahallesi, bir toplu konut yerleşkesi olarak ilçenin batı bölgesini ciddi oranda hareketlendirmiştir (Zengin Çelik ve Çilingir, 2017).

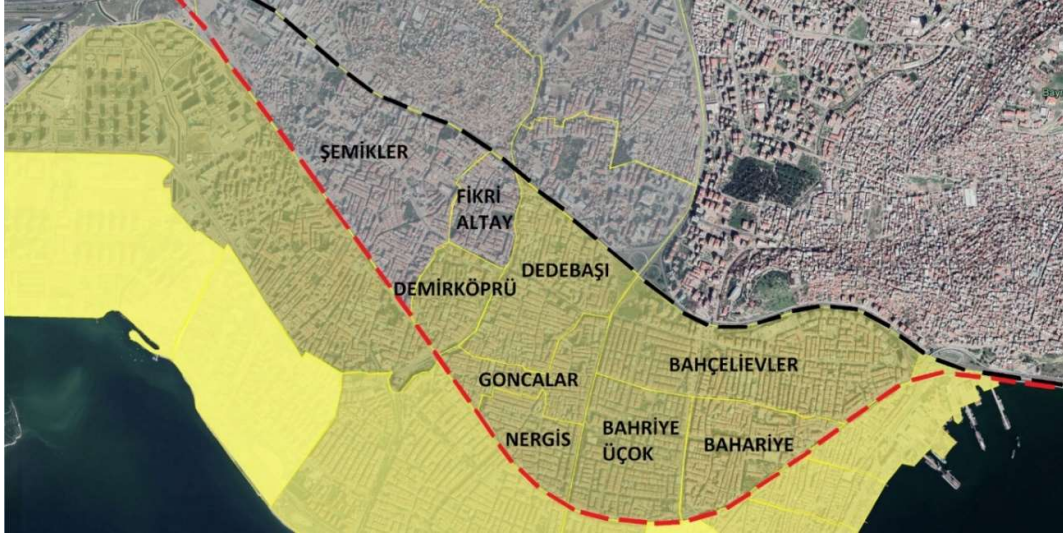


Şekil 3. Mahalle değerlerine göre ayrılmış bölgeler (Kaynak: Taşçı, 2020).



Şekil 4. Mahalle değerleri baz alındığında ortaya çıkan 1. bölge haritası (Kaynak: Taşçı, 2020).

İlk bölgenin gelişmesine paralel olarak gelişme gösteren 2. bölge ise Bahçelievler, Bahariye, Bahriye Üçok, Nergis, Goncalar, Dedebaşı, Demirköprü, Fikri Altay ve Şemikler Mahallelerinden oluşmaktadır. Bu bölgenin gelişimi, kıyı hattının dolması ile kıyıda yüksek katlı yapılaşmaya geçilen 1950-1960'lı yıllara dayanmaktadır. Yine 1. bölgede olduğu üzere öncelikle Tersane arkasından başlayan gelişme batıya ve kuzeye doğru ilerlemiş, özellikle 1970 ve 1980'li yıllarda göçmen nüfusun yoğunlaştığı ve köy statüsünde olan Demirköprü ve Şemikler mahalleleri kentsel lekenin bir parçası haline gelmiştir. Bu bölgedeki mahallelerin gayrimenkul değerleri ağırlıklı olarak 2. ve 3. grupta yer almaktadır (Şekil 5).

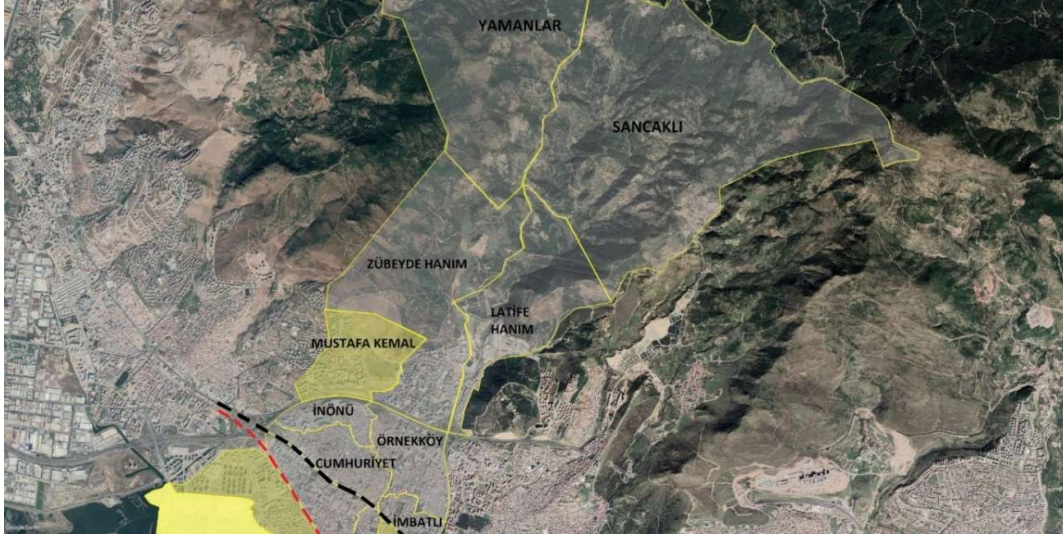


Şekil 5. Mahalle değerleri baz alındığında ortaya çıkan 2. bölge haritası (Kaynak: Taşçı, 2020).

Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde kalan bölge ise ilçenin en düşük gayrimenkul değerlerine sahip mahalleleri olan İmbatlı, Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü, Mustafa Kemal, Zübeyde Hanım, Latife Hanım, Sancaklı ve Yamanlar Mahallelerinden oluşmaktadır (Şekil 6).

Bu mahallelerden sadece Mustafa Kemal Mahallesi 3. grupta yer almakta olup, diğerlerinin tamamı 4. grup gayrimenkul değerine sahip mahalledir. Mustafa Kemal Mahallesi de yakın dönemde, bir uydu kent konsepti ile orta-üst gelir grubuna hitap edecek şekilde düzenli bir biçimde yapılaştığı ve bu mahallede hiç gecekondular bulunmadığı için değer açısından 3. gruba girebilmektedir. Onun dışındaki tüm mahallelerde düzenli yapılaşmalar bulunmasına karşın hem gecekonduların bulunması hem de denize olan mesafeleri nedeniyle düşük değerlere sahip oldukları görülebilmektedir.

Tüm bu değerler, aslında Karşıyaka ilçesi sınırları içerisinde gayrimenkul değerlerinin kıyıya endeksli bir biçimde geliştiğini göstermektedir. Bir başka ifadeyle, kıyıya yakınlık (yani konum değeri) arsa birim fiyatları üzerinde etkili olmuş, bazı önemli kamu yatırımlarına yakınlık alt ölçeklerde kısmi farklılıklar yaratsa da, alan genelinde önemini korumuştur. Bunun en önemli göstergesi, son dönemde kapalı site şeklinde inşa edilen görece nitelikli konut alanlarının varlığının 3. bölgedeki arsa değerlerini değiştirmemiş olmasıdır. Bu tespit, Karşıyaka özelinde arsa değerlerinin, yapının niteliğinden ve sunduğu olanaklardan bağımsız bir biçimde kıyıya yakınlık ile arttığını ya da azaldığını göstermektedir.



Şekil 6. Mahalle değerleri baz alındığında ortaya çıkan 3. bölge haritası (Kaynak: Taşçı, 2020).

## Bulgu 2

Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde yer alan ve toplam 27 mahalleye dağılan 2.113 adet riskli yapı başvurusu mahallelere göre ayrıştırıldığında; en fazla başvurunun %20,40 (431 başvuru) ile Şemikler, %13,06 (276 başvuru) ile Örnekköy ve %10,13 (214 başvuru) ile Dedebaşı Mahallelerinde gerçekleştiği görülmektedir. Başvuru sayıları arazi değerlerine göre oluşturulan bölgelere göre sıralandığında ise 2. Bölgenin %51,73 (1.093 başvuru) ile en fazla başvuru yapılan bölge olduğu izlenmektedir (Tablo 4). Bir başka ifadeyle toplam başvuru sayısının yarısından fazlası İZBAN (demiryolu) hattı ile Anadolu Caddesi (İzmir-Çanakkale yolu) arasında kalan alan içerisinde gerçekleşmiştir. Bu bölgeyi %24,14 (515 başvuru) ile eşit bir biçimde 1. ve 3. bölgeler izlemektedir. Bu dağılım temel olarak 2. bölgede riskli yapı kapsamında yenileme talebinin daha fazla olduğunu ortaya koymaktadır. Bunun üç temel nedeni olduğu düşünülmektedir.

Bunlardan birincisi, 1. bölge yapı stoku açısından imar haklarının büyük oranda tamamını kullanan ve boş parselin neredeyse hiç olmadığı bir alan niteliğindedir. İkinci bölge ise, imar ıslah planları ile gelişen ve imar haklarının henüz kullanılmadığı, daha çok az katlı ve yürürlükteki mevzuata göre tek başına yapılaşması mümkün olmayan küçük parsellerden oluşan bir yapısal nitelik göstermektedir. Dolayısıyla, bölgede imar haklarının henüz kullanılmamış olması, yapı stokunun yenilenmesi açısından bölgenin potansiyelini yükseltmektedir.

İkincisi; riskli yapı tespitinin bürokratik işlemler ve maddi yükümlülüklerde getirdiği muafiyetlerdir. Bu muafiyetler özellikle imar haklarının henüz kullanılmadığı bölgelerdeki başvuru sayısını arttırıcı bir unsur oluşturmaktadır. Bir başka ifadeyle riskli yapı statüsü, zaten imar haklarının kullanılması durumunda yenilenecek yapı stokunun yenilenme sürecini hızlandırmakta ve başvuru sayısını arttırmaktadır. Üçüncüsü ise, Karşıyaka özelinde arazi birim değerlerinin kıyıya endeksli bir biçimde dağılım göstermesidir. 2. bölge kıyıya nispeten yakın bir konumda yer almaktadır. Dolayısıyla, Karşıyaka özelinde kıyıya referanslı bir fiyat endeksi olduğu ve imar haklarının da henüz kullanılmadığı göz önüne alındığında, 2. bölge yapılaşması muhtemel ilk alan olarak öne çıkmaktadır. Bu durum Tablo 2’de görülen değerlerden de açık bir şekilde okunabilmektedir.

**Tablo 4.** Riskli yapı başvuru oranları ve bölge değerleri kesişimi (**Kaynak:** Taşçı, 2020).

Sıra	Mahalle Adı	Riskli Yapı Sayısı	Riskli Yapı Başvurularına Göre Oran	Bulunduğu Bölge	Toplam Başvuru Oranı	Toplam Başvuru Sayısı
1	Mavişehir	0	%0,00	1	%24,14	510
2	Atakent	18	%0,85	1		
3	Alaybey	27	%1,28	1		
4	Tuna	33	%1,56	1		
5	Tersane	33	%1,56	1		
6	Donanmacı	49	%2,32	1		
7	Aksoy	63	%2,98	1		
8	Yalı	120	%5,68	1		
9	Bostanlı	167	%7,90	1		
10	Bahariye	30	%1,42	2	%51,73	1093
11	Nergis	36	%1,70	2		
12	Bahriye Üçok	38	%1,80	2		
13	Bahçelievler	68	%3,22	2		
14	Goncalar	69	%3,27	2		
15	Fikri Altay	101	%4,78	2		
16	Demirköprü	106	%5,02	2		
17	Dedebaşı	214	%10,13	2		
18	Şemikler	431	%20,40	2		
19	İnönü	0	%0,00	3	%24,14	510
20	Mustafa Kemal	0	%0,00	3		
21	Sancaklı	0	%0,00	3		
22	Yamanlar	1	%0,05	3		
23	Latife Hanım	2	%0,09	3		
24	Zübeyde Hanım	24	%1,14	3		
25	Cumhuriyet	46	%2,18	3		
26	İmbatlı	161	%7,62	3		
27	Örnekköy	276	%13,06	3		
	<b>TOPLAM</b>	<b>2113</b>				

### Bulgu 3

Daha önce özetlendiği üzere Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde riskli yapı başvurusu yapılan ve SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerince değerlendirme raporu düzenlenmiş toplam 289 adet konut riskli yapı dönüşümlerinin rant oluşturup oluşturmadığının ortaya konması amacıyla örnek olarak alınmıştır. Bu konutların beklenen ve gerçekleşen değerleri, arasındaki fark yüzdesel olarak hesaplanmıştır (Tablo 5). Bu hesaplamada, gerçekleşen değer beklenen değerden yüksekse oran pozitif, düşükse negatif olarak sınıflandırılmıştır (Fark= Gerçekleşen - Beklenen).

Öncelikle diğer tüm bulgulardan bağımsız olarak, Tablo 3 incelendiğinde 289 adet konuttan 266 tanesinin değerinin arttığı, 23 tanesinin ise düştüğü görülmüştür. Bir başka deyişle 289 adet konutun yaklaşık %92'sinin değerinin beklenen değere göre artış gösterdiği, yaklaşık %8'inin ise düşüş gösterdiği görülmektedir (Tablo 6). Genel bir ifadeyle, söz konusu yapıların %92'sinde gerçekleşen bu değer artışının, konutların 6306 sayılı kanun kapsamında 'dönüşmesi' (ya da daha doğru tabiri ile yenilenmesi) neticesinde bir rant olarak elde edildiğini söylemek mümkündür.



**Tablo 5.** Örnek beklenen - gerçekleşen değer tablosu (Kaynak: Taşçı, 2020).

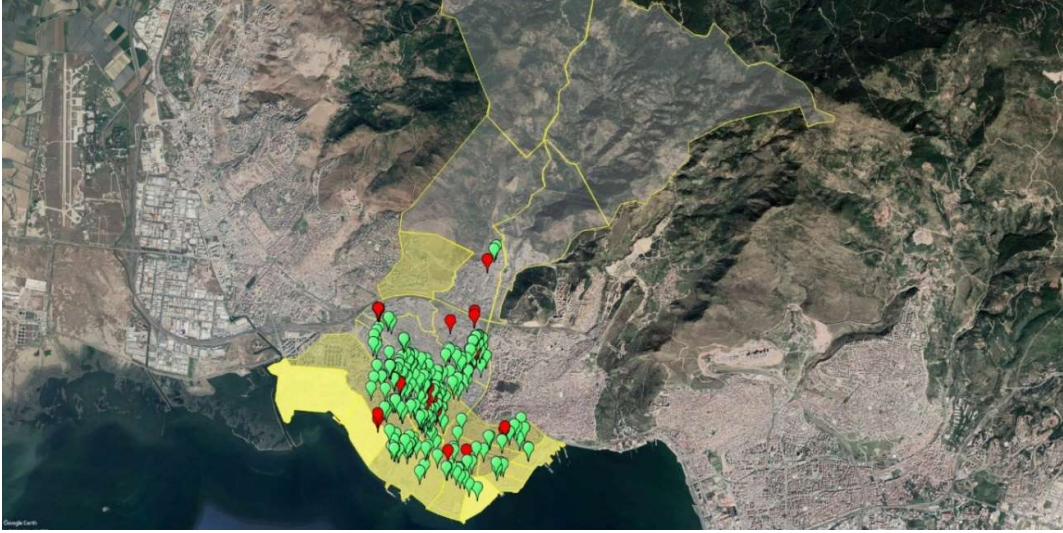
Sıra	Mahalle (Tapu)	Mahalle (Belediye)	Ada	Parse l	Alan	Takdir Edilen Değer (TL)	Beklenen Değer (TL)	Gerçekleşen Değer (TL)	Fark (TL) (Gerçekleşen - Beklenen)	Değişim Oranı
1	Aksoy	Aksoy	253	14	132	450.000	491.662	721.000	229.338	%46,65
2	Aksoy	Aksoy	263	46	93	385.000	375.608	546.717	171.108	%45,55
3	Aksoy	Aksoy	267	51	74	270.000	331.905	429.351	97.446	%29,36
4	Aksoy	Aksoy	928	26	111	400.000	535.579	708.194	172.615	%32,23
5	Aksoy	Aksoy	928	20	73	340.000	411.929	429.143	17.214	%4,18
6	Aksoy	Aksoy	928	20	94	300.000	417.016	552.595	135.579	%32,51
7	Aksoy	Aksoy	928	21	78	295.000	402.185	458.536	56.351	%14,01
8	Aksoy	Aksoy	928	21	106	410.000	583.279	623.139	39.860	%6,83
9	Aksoy	Aksoy	936	1	118	480.000	654.404	831.030	176.626	%26,99
10	Aksoy	Aksoy	936	1	118	590.000	784.595	831.030	46.435	%5,92
11	Şemikler	Atakent	953	15	130	760.000	920.783	851.086	-69.696	-%7,57
12	Şemikler	Atakent	953	28	135	750.000	935.750	883.820	-51.929	-%5,55
13	Soğukkuyu	Bahariye	156	94	62	165.000	241.171	767.311	117.024	%48,52
14	Soğukkuyu	Bahariye	158	35	132	425.000	565.174	290.774	202.137	%35,77
15	Bahariye	Bahariye	232	131	55	95.000	182.033	629.129	108.741	%59,74
16	Bahariye	Bahariye	232	168	119	450.000	491.662	600.845	137.467	%27,96
17	Bahariye	Bahariye	265	70	104	340.000	371.477	410.192	229.367	%61,74
18	Bahariye	Bahariye	265	70	71	260.000	284.071	721.624	126.121	%44,40
19	Bahariye	Bahariye	278	366	133	340.000	606.296	568.006	115.327	%19,02

**Tablo 6.** Beklenene göre değeri artan-azalan konut sayısı ve oranları (Kaynak: Taşçı, 2020).

	Değeri Artan Konutlar	Değeri Düşen Konutlar	Toplam
<b>Adet olarak</b>	266	23	289
<b>Yüzde olarak</b>	%92,04	%7,96	%100,00

Yine benzer biçimde Tablo 3 değerlendirildiğinde değer artış oranları arasında farklılıklar olmakla birlikte genel olarak konut stokunun yenilenmesinin konut değerlerine pozitif katkısının olduğu açıkça gözlenebilmektedir. Ancak bu noktada, kentsel alanda oluşmuş mevcut rant bölgelerinin dağılımının, riskli yapı statüsünde yenilenen konut değerleri artış oranları üzerinde ve mekânsal dağılımında bir etkisinin olup olmadığı hususu önem kazanmaktadır. Zira, beklenen, Karşıyaka ilçesi sınırları içerisinde oluşan rant bölgelerinin dağılımının, konut değer artış oranları üzerinde pozitif etkisinin olduğu yönündedir. Çünkü, mahallelerin konum, yapı yoğunluğu, sosyal donatı oranları, erişilebilirlik vb. özellikleri nedeniyle (gayrimenkul değerlerinin mahalle bazında karşılaştırıldığı tablodan da görülebileceği üzere) farklı değerler ve tercih edirliklere sahip oldukları bilinmektedir.

Bu kapsamda 289 adet konutun ilçe genelindeki konumları Şekil 7’de yer alan uydu fotoğrafında görüldüğü şekilde mekansallaştırılmıştır (Şekil 7). Bu görselde, yeşil renkli işaretler değeri artan, kırmızı renkli işaretler ise değeri azalan konutları göstermektedir. İkinci olarak; daha önce belirtildiği şekilde içerisinde değerlendirme raporu bulunabilmiş 20 mahalle için ortalama artış oranları hesaplanmıştır (Tablo 7).



Şekil 7. Değeri artan-azalan konutların ilçe genelindeki konumları (Kaynak: Taşçı, 2020).

Tablo 7. Tüm konut raporlarını içeren, 20 mahalledeki ortalama konut değer artış oranları (Kaynak: Taşçı, 2020).

20 Mahallenin (289 Konutun) Tamamının Bulunduğu Liste					
Sıra	Mahalle	Değeri Artan Konut Sayısı	Değeri Azalan Konut Sayısı	Toplam Konut Sayısı	Ortalama Değer Artış Oranı
1	Atakent	0	2	2	%-6,56
2	Zübeyde Hanım	3	1	4	%2,92
3	Nergiz	4	0	4	%6,01
4	Örnekköy	26	9	35	%11,87
5	Cumhuriyet	10	1	11	%12,36
6	Demirköprü	7	2	9	%17,34
7	Donanmacı	2	0	2	%18,18
8	Bahriye Üçok	4	1	5	%19,64
9	Yalı	15	0	15	%20,14
10	Goncalar	11	0	11	%20,82
11	Dedebaşı	27	2	29	%22,19
12	Fikri Altay	22	1	23	%22,88
13	Aksoy	10	0	10	%24,42
14	İmbatlı	18	0	18	%25,25
15	Tuna	4	0	4	%27,03
16	Şemikler	62	1	63	%28,34
17	Bahçelievler	9	2	11	%30,81
18	Bostanlı	25	0	25	%36,07
19	Tersane	2	0	2	%36,84
20	Bahariye	6	0	6	%46,35
<b>TOPLAM</b>		<b>267</b>	<b>22</b>	<b>289</b>	<b>%21,15</b>

Ancak Atakent (2), Zübeyde Hanım (4), Nergiz (4), Donanmacı (2), Bahriye Üçok (5), Tuna (4) ve Tersane (2) mahallelerinde çok az sayıda değerlendirme raporuna ulaşabildiği için bu mahallelerin karşılaştırma dışında tutulmasına karar verilmiştir. Geriye kalan 13 mahalle ortalama artış oranlarına göre sıralandığında ise yaklaşık %12 artış ile Örnekköy mahallesinin (3. Bölgede) son sırada yer aldığı, yaklaşık %46 artış ile Bahariye mahallesinin (2. Bölgede) ise ilk sırada yer aldığı görülmüştür. İlçedeki ortalama değer artış oranı ise %24,53 olarak hesaplanmıştır (Tablo 8).

**Tablo 8.** Yetersiz konut raporu bulunan mahallelerin çıkartılmasının ardından kalan 13 mahalle için ortalama değer artış oranları (**Kaynak:** Taşçı, 2020).

<b>Yeterli Sayıda Değerleme Raporu Bulunan Mahallelerin Listesi</b>					
<b>Sıra</b>	<b>Mahalle</b>	<b>Değeri Artan Konut Sayısı</b>	<b>Değeri Azalan Konut Sayısı</b>	<b>Toplam Konut Sayısı</b>	<b>Ortalama Değer Artış Oranı</b>
1	Örnekköy	26	9	35	11,87
2	Cumhuriyet	10	1	11	12,36
3	Demirköprü	7	2	9	17,34
4	Yalı	15	0	15	20,14
5	Goncalar	11	0	11	20,82
6	Dedebaşı	27	2	29	22,19
7	Fikri Altay	22	1	23	22,88
8	Aksoy	10	0	10	24,42
9	İmbatlı	18	0	18	25,25
10	Şemikler	62	1	63	28,34
11	Bahçelievler	9	2	11	30,81
12	Bostanlı	25	0	25	36,07
13	Bahariye	6	0	6	46,35
<b>TOPLAM</b>		<b>267</b>	<b>22</b>	<b>289</b>	<b>21,15</b>

Mahalle bazında yenilenen konutların değer artış oranları ile her mahallenin kendine özel riskli yapı başvuru oranları karşılaştırıldığında; mahallelerde görülen değer artışlarının dönüşüm sayısı ve yoğunluğuna bağlı olmadığı görülmektedir (Tablo 9). Örneğin en yüksek değer artışına sahip Bahariye mahallesindeki riskli yapı oranı sadece %3,08, ilçe genelindeki riskli yapı ortalaması ise %5,91'dir. Bu açıdan bakıldığında Bahariye mahallesinin ilçe genelinin altında riskli yapı sayısına sahip olmasına karşın en yüksek değer artışına sahip olduğu görülebilecektir. Benzer şekilde değerlerinde yüksek artış oranı bulunan Bostanlı (%36,07) ve Bahçelievler (%30,81) mahallelerinin de %7,13 ve %4,87'lik riskli yapı oranları ile düşük dönüşüm oranına sahip oldukları söylenebilecektir.

Bu durum değerlerde gerçekleşen artışların yenileme yoğunluğundan bağımsız olduğunu göstermektedir. Bu açıdan bakıldığında riskli yapı oranının yüksek olmasının, başka bir deyişle yüksek yenileme oranına sahip olmanın rant oluşumuna katkısının bulunmadığını ortaya koymaktadır.

**Tablo 9.** Değer artış oranlarının riskli yapı oranları ile karşılaştırılması (**Kaynak:** Taşçı, 2020).

Yeterli Sayıda Değerleme Raporu Bulunana Mahalleler ve Riskli Yapı Oranları Listesi						
Sıra	Mahalle	Değeri Artan Konut Sayısı	Değeri Azalan Konut Sayısı	Toplam Konut Sayısı	Ortalama Değer Artış Oranı	Riskli Yapı Oranları
1	Örnekköy	26	9	35	%11,87	%7,06
2	Cumhuriyet	10	1	11	%12,36	%1,21
3	Demirköprü	7	2	9	%17,34	%11,66
4	Yalı	15	0	15	%20,14	%4,39
5	Goncalar	11	0	11	%20,82	%6,98
6	Devedbaşı	27	2	29	%22,19	%9,61
7	Fikri Altay	22	1	23	%22,88	%10,35
8	Aksoy	10	0	10	%24,42	%6,34
9	İmbatlı	18	0	18	%25,25	%10,71
10	Şemikler	62	1	63	%28,34	%10,35
11	Bahçelievler	9	2	11	%30,81	%4,87
12	Bostanlı	25	0	25	%36,07	%7,13
13	Bahariye	6	0	6	%46,35	%3,08
<b>TOPLAM</b>		<b>248</b>	<b>18</b>	<b>266</b>	<b>%24,53</b>	

#### Bulgu 4

Mahallelerdeki konut değer artış oranları harita üzerine işlendiğinde, değer artış miktarlarının arazi değerlerinden bağımsız bir şekilde gerçekleştiği görülebilmektedir (Şekil 8).



**Şekil 8.** Değer artışlarının harita üzerinde gösterimi (**Kaynak:** Taşçı, 2020).

Şekil 8 bölgelere göre incelendiğinde, en yüksek arazi değerine sahip 1.bölgedeki değer kazanımlarının yaklaşık %20 ile %36 arasında değiştiği görülmektedir. 2. bölgedeki artış oranları yaklaşık %17 ile yaklaşık %46,

3. bölgedeki ise yaklaşık %11 ila yaklaşık %25 arasındadır. Burada dikkat çeken durum, konut değerlerindeki artış miktarlarının bölge farkı gözetmeksizin her mahallede gerçekleşmiş olmasıdır. Diğer bir deyişle değer artış oranlarında bölgelere göre bir sınıflandırma yapmak (ya da değer artışlarını arazi değeri haritası ile paralel olarak örtüştürmek) mümkün değildir. Örneğin en yüksek arazi değerine sahip 1. bölgede yaklaşık %20 (Yalı Mahallesi) oranında artış bulunmakta iken en düşük değerli 3. bölgede yaklaşık %25 (İmbatlı Mahallesi) oranında, yani daha yüksek artış gerçekleşmiş mahalleler de bulunmaktadır. Bunun yanı sıra yaklaşık %46 ile en yüksek artış oranına sahip Bahariye mahallesi de 2.bölgede yer almaktadır. Bu noktadan hareketle, mahalle değerleri arasında (tarihsel gelişim sürecine ve denizden uzaklığa göre) bir sınıflama oluşmuş iken 'konut değer artışları' açısından böyle bir sınıflandırma bulunmadığı sonucuna varılmaktadır. Bu nedenle 6306 sayılı kanun ile gerçekleşen yenilemelerin, bulunduğu bölgenin/mahallenin sahip olduğu konumdan bağımsız olarak değer artışına sebebiyet verdiği sonucu çıkarılmaktadır. Sonuç olarak kanunun getirdiği riskli yapı dönüşüm imkanının rant oluşumuna pozitif yönde katkısı bulunduğunu söylemek mümkündür. Ancak, bu durum konum ve mevcut rant dağılımı gibi değeri etkileyen faktörlere bağlı olarak değişmemektedir.

### Bulgu 5

Mahalle değerlerini gösteren tablolardan da görülebileceği üzere Karşıyaka'nın en yüksek gayrimenkul değerine sahip olduğu görülen 1.grubunda yer alan 3 mahallesinde (Donanmacı, Atakent ve Mavişehir Mahalleleri) yeteri kadar gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır. Ayrıca bu 3 mahalleden Mavişehir'de hiç riskli yapı başvurusu bulunmamaktadır, Donanmacı (%4,09) ve Atakent (%4,22) mahalleleri ise ilçe ortalamasının (%5,91) altında başvuru oranlarına sahiptir. 1.grupta yer alan mahalleler incelendiğinde ise bu 5 mahalle arasında en yüksek riskli yapı başvurusuna sahip mahallenin Bostanlı Mahallesi olduğu görülmüştür. Başka bir deyişle, Karşıyaka ilçesinin hem en yüksek riskli yapı başvuru oranına hem de en yüksek gayrimenkul değerine sahip mahallesi Bostanlı'dır. Bostanlı'nın bu öne çıkan özelliği nedeniyle örnek olarak bu mahallede yapılmış riskli yapı başvuruları daha detaylı inceleme altına alınmıştır.

Bostanlı Mahallesinde 164 adet riskli yapı başvurusu mevcuttur. Bu başvurular yenilemenin gerçekleşip gerçekleşmediği, eski kat sayısı ve kat dağılımı, yeni kat sayısı ve dağılımı ile eski ve yeni bağımsız bölüm sayıları bazında listelenmiştir. Oluşturulan bu listeye ayrıca imar durumu da eklenmiştir. Listeleme sonucunda 164 riskli yapı başvurusunun 6 tanesinin henüz yenilenmeye başlamadığı (eski bina ya da boş arsa durumunda olduğu) ve herhangi bir proje çalışmasının bulunmadığı görülmüştür. Bu nedenle 6 parsel çıkartılmış ve inceleme 158 ada-parcel üzerinden gerçekleştirilmiştir. Yapılan listelemede yeni inşa edilen binanın kat sayısı belirtilirken bodrum ve çatı katı gibi kendi başına bağımsız bölüm oluşturulamayan, ancak güncel yönetmeliklerin izin vermesi nedeniyle binaya eklenen katlar dikkate alınmamış, zemin ve normal katlar dikkate alınarak listeleme yapılmıştır.

Bostanlı mahallesi bu şekilde detaylı incelendiğinde ilk dikkati çeken konu, mahallede önceki dönemlerde kullanılmamış imar haklarının bulunmasıdır. Önceki dönemlerde imar durumuna göre bir kat eksik imal edilmiş ya da inşasının ardından imar durumunda kat artışı yaşamış parseller zaman içerisinde kullanılmamış imar hakkına sahip hale gelmişlerdir. Tablo 8 incelendiğinde bu durumda bulunan toplam 128 adet parsel bulunduğu görülmüştür, 30 parselin kat sayısında ise değişiklik gerçekleşmemiştir. İmar hakkı bulunan bu parsellerden %70,89'unun (112 adet) 1 kat daha yapılaşma iznine sahip olduğu, 2 kat daha yapılaşma izni bulunan parsellerin %8,23 (13 adet), 3 kat izni bulunanların %1,27 (2 adet), 4 kat izni bulunanların ise %0,63 (1 adet) oranlarına sahip oldukları görülmüştür (Tablo 10).

**Tablo 10.** Bostanlı mahallesinde kullanılmayan imar haklarının dağılım ve yüzdeleri (**Kaynak:** Taşçı, 2020).

	Bostanlı Mahallesindeki Riskli Yapılarda Kullanılmayan Kat Sayısı					Toplam
	0 Kat	1 Kat	2 Kat	3 Kat	4 Kat	
<b>Adet</b>	30	112	13	2	1	
<b>Yüzde</b>	%18,99	%70,89	%8,23	%1,27	%0,63	

Benzer inceleme eski binalardaki bağımsız bölüm sayıları ile yenilenen yapılarda yeni kurulan kat irtifaklarına göre oluşturulan bağımsız bölüm sayıları arasında da gerçekleştirilmiştir. Yapılan incelemeye göre riskli yapı kapsamında yenilenen parsellerden 5 tanesinde bağımsız bölüm sayılarında azalma olmuş, 15 tanesinin bağımsız bölüm sayısı değişmemiş, 138 tanesinin ise bağımsız bölüm sayısı artmıştır (Tablo 11). Bu artışlar her bir parselde değişiklik göstermekle birlikte 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 ve 14 gibi adetlerde olmuştur. Ağırlık ise 50 adet ile tüm artışların %36,23'ünü oluşturan 2 adet bağımsız bölüm artışındadır. Bu yoğunluğun 2 bağımsız bölüm artışında oluşmasının sebebinin bölgedeki kullanılmayan imar haklarının %70,89'unun 1 katta yoğunlaşmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Bağımsız bölüm sayısının azaldığı yapılarda azalış nedeni tam olarak tespit edilememekle birlikte daha geniş alanlı konut oluşturulması, zemin kattaki birden fazla konutun yerine bir adet dükkânın oluşturulması gibi nedenlerin olabileceği tahmin edilmektedir. Sayı değişimi olmayan yapıların ise mal sahipleri tarafından, herhangi bir rant amacı gözetilmeksizin sadece eskimiş olmaları nedeniyle yenilendikleri düşünülmektedir.

**Tablo 11.** Bağımsız bölüm sayılarındaki değişim oranları (Kaynak: Taşçı, 2020).

	Bostanlı Mahallesiindeki Riskli Yapılarda Gerçekleşen Bağımsız Bölüm Sayısı Değişimleri			Toplam
	Azalan	Değişmeyen	Artan	
Adet	5	15	138	158
Yüzde	%3,16	%9,49	%87,34	%100,00

Mahallede bulunan 158 adet riskli yapının yenilenmesi ile bağımsız bölüm sayısı toplamda 489 adet artmıştır; bu rakam da riskli yapı başına yaklaşık 3 (3,09) adede karşılık gelmektedir. Bir başka ifadeyle Bostanlı Mahallesi'nde 2012-2019 yılları arasında riskli yapı olarak ilan edilerek yenilenen her bir parselde ortalama 3 adet bağımsız bölüm artışı gerçekleşmiştir.

Bağımsız bölüm sayısındaki artışın çeşitli sebepleri bulunmaktadır, bunlardan en önemlisi önceki bölümlerde açıklanan kullanılmayan imar haklarının, binanın yenilenmesi sırasında devreye sokulmasıdır. Zengin Çelik ve Çilingir'e (2017) göre binaların müteahhitlik firmalarınca yenilenmelerinin temel koşullarından birisi parsel bazında bağımsız bölüm sayısı artışının gerçekleşmesidir. Ayrıca, değişen toplum ihtiyaçları ve ekonomik alım güçleri nedeniyle büyük dairelere olan talebin azalması ile küçük alanlı konutlara olan ilgi artmaktadır. Bu kapsamda daha geniş olan daire alanları küçültülerek daha fazla sayıda konut elde edilmektedir.

Tüm bu tespitler birlikte değerlendirildiğinde 6306 sayılı kanunun riskli yapı imkânı tanınması ile normal şartlarda konutlarını yenilemeyi düşünmeyen mal sahiplerinin, özellikle kullanılmayan imar haklarının kullanılabilir olmasının verdiği teşvikle kentsel dönüşüme yönlendikleri görülebilmektedir. Bu açıdan bakıldığında 6306 sayılı kanunun oluşturduğu rantın sadece konut fiyatları bazındaki artışta değil, belli bölgelerdeki bağımsız bölüm sayısının artması ile de gerçekleştiği söylenebilecektir. Ayrıca parsel bazlı yenilemelerin, gerçekten risk altında bulunan ve afet riski açısından risk altında bulunan bölgeler yerine özellikle kullanılmayan imar haklarının bulunduğu parsellerde yoğunlaşması da bu bölgelerin rant oluşturan alanlar olmasından kaynaklanmaktadır, bu durumu yaratan da 6306 sayılı kanunun getirdiği riskli yapı statüsüdür.

Daha önceki bulgularda belirtildiği üzere konut değerlerinin artışında, ya da rantın oluşumunda riskli yapı yoğunluğunun direkt bir etken olmadığı görülmüştür, yani bir mahallede yoğun riskli yapı başvurusu bulunması nedeniyle rant oluştuğu söylenememektedir. Ancak bu bulguda açıklandığı üzere kullanılmayan imar haklarının kullanılmaya başlanması nedeniyle ortaya çıkan rantın daha iyi değerlendirilebilmesi için çalışmanın diğer mahallelere de yayılmasında fayda görülmektedir. Bu amaçla çalışmanın bir sonraki aşamasında, özellikle riskli yapı başvurusunun, ilçe ortalamasının üzerinde olduğu Aksoy, Goncalar, Örnekköy, Bostanlı, Dedebaşı, Fikri Altay, Şemikler, İmbatlı ve Demirköprü mahallelerinde, gayrimenkul değerlendirme raporu sayısı da artırılarak çalışılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

## SONUÇ

6306 Sayılı Kanun'un mevzuata getirdiği en önemli yenilik önceki bölümlerde de ifade edildiği üzere 'riskli yapı' tanımlaması ile parsel bazında dönüşüme imkân verilmesidir. Piyasa mekanizması içerisinde riskli olarak tespit edilen yapıların yenilenmesine olanak sağlayan bu düzenleme sonrasında İzmir İli Karşıyaka İlçesi özelinde yapılan uygulamaların kentsel rantın oluşmasına ilişkin süreçleri ne şekilde etkilediğine ilişkin bulgular elde edilmiştir. Ancak bu bulgular, İzmir il sınırları içerisinde riskli yapı tespitine dayalı olarak yenilenen yapı stokunun bir kısmına ilişkin veri seti üzerinden elde edilmiştir. Dolayısıyla, riskli yapı tespitine dayalı olarak yenilenen yapı stokunun kentsel ranta olan etkisi üzerine genel bir sonuca varmak olanaklı değildir. Bu nedenle, bu bölümde genel yargılar ve sonuçlar yerine İzmir Karşıyaka özelinde elde edilen verilerin analizine dayalı olarak bir değerlendirme yapılmıştır. Böylece daha genel sonuçlara ulaşmak adına bir veri tabanı oluşturulmaya ve karşılaştırma yapılmasına olanak sağlayacak bulgular ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Bu kapsamda elde edilen bulgular öncelikle Karşıyaka ilçe sınırları içerisindeki gayrimenkul değerlerinin, yerleşim alanının tarihsel gelişim çizgisine paralellik gösteren biçimde geliştiğini ortaya koymaktadır. Buna göre tüm ilçenin denizi (kıyı hattını) referans alan bir yerleşim kurgusu ile kuzey ve batı yönüne doğru gelişim gösterdiği ve bu gelişimin de gayrimenkul değerlerine yansıdığı okunabilmektedir. Kıyı ile demiryolu (İZBAN Hattı) arası 1., demiryolu-Anadolu Caddesi arası 2., Anadolu Caddesinin kuzeyi 3. Bölge olarak isimlendirildiğinde değerlerin 1. bölge > 2. bölge > 3. bölge şeklinde geliştiği tespit edilmiştir. Bu sonuç, kentsel arazi üzerinde oluşan rant getirilerinin Karşıyaka ilçesi özelinde kıyı hattından başlayarak içeriye doğru düşüş gösterdiğini, bu durumun da mahalle değerlerine yansıdığını göstermesi açısından önemlidir. Ayrıca, İzmir gibi deniz ile tarihsel bağları bulunan bir kentin konut alanı olarak yoğun talep gören bir ilçesinde ulaşılan bu sonucun ilin denize kıyısı olan diğer metropol ilçelerinde de tekrarlanması ve sonuçların ilçeler bazında birbirleriyle karşılaştırılmasının faydalı olacağı düşünülmektedir. Bu karşılaştırma ile hem İzmir kıyı şeridinin en yüksek değere sahip bölgeleri görülebilecek, hem de kullanıcıların/yatırımcıların farklı kıyı tipolojisindeki ilçelere kentsel rant anlamında yaklaşımları/tercihleri ortaya konulabilecektir.

İkinci olarak; riskli yapı başvuruları açısından 2. bölgedeki mahallelerin ilçenin diğer bölgelerine göre çok daha yüksek yoğunluğa sahip olduğu görülmüştür. Bu durum öncelikle, bölgede kullanılmamış imar hakkının oldukça yüksek olmasından kaynaklanmaktadır. Zira 1. bölgenin çok büyük kısmında (Bostanlı gibi münferit mahalleler dışında) kullanılmamış imar hakkı bulunmamaktadır; bu nedenle bu bölgede rant getirisi oluşturacak bir potansiyel olmadığından başvuru sayısı da düşük seyretmektedir. 3. bölgede ise (Örnekköy, İmbatlı gibi) bazı mahallelerde kullanılmamış imar hakkı bulunmasına karşın bu bölgenin denize uzaklığı tercih edilirliliğini düşürmektedir (bu durum 1 numaralı bulguda ortaya koyulan mahalle değerleri üzerinden de okunabilmektedir). Ancak 2. bölge, hem ciddi oranda kullanılmamış imar hakkı potansiyeline sahip olması, hem de denize çok uzak olmaması nedenleriyle parsel ölçeğindeki riskli yapı dönüşümlerinin yoğun bir şekilde görüldüğü bir bölge olarak öne çıkmaktadır.

Daha genel çerçevede bakıldığında ise, 6306 sayılı kanun ile oluşturulan riskli yapı statüsünün, kentsel rantı sadece belli noktalara toplamak yerine kent geneline yaydığını söylemek de mümkün olacaktır. Bir başka ifadeyle konumdan kaynaklanan rantın, taşınmaz sermayenin devreye girmesiyle birlikte kentsel arazinin tamamına yayıldığı da Karşıyaka İlçesi özelindeki bir göstergesidir. Ortaya konulan bu tespitin öncelikle İzmir'in diğer ilçelerinde, sonrasında da farklı kentlerde benzer yöntemde yapılacak çalışmalar ile teyit edilmesinin gerekli olduğu düşünülmektedir.

Bu noktada ilçenin tarihsel gelişimine bakılmasında da fayda bulunmaktadır. Zira 1 ve 2. bölgeleri ayıran demiryolu ilk yapıldığı tarihte hemzemin olarak kentsel alanı bölmekte iken, 2010 yılında tamamlanan İZBAN Banliyö projesi kapsamında belli bir bölümü yer altına alınmış, böylelikle kısmi de olsa 1. ve 2. bölgenin bütünleşmesi ve 2. bölgenin denize daha rahat erişmesini sağlamıştır. Bu imkân sayesinde erişilebilirliği artan 2. bölgenin özellikle (demiryolu hattının yer altına alındığı Nergis, Bahriye Üçok, Bahçelievler ve Bahariye Mahallelerinin olduğu) doğu kısmı 1. bölge ile bariz bir şekilde bütünleşebilmiştir. Ancak demiryolunun hala hemzemin olduğu (Demirköprü ve Şemikler, Fikri Altay ve Dedebaşı gibi yüksek riskli yapı oranına sahip Mahallelerinin bulunduğu) batı kısmında da dönüşüm faaliyetlerinin çok yoğun bir şekilde gerçekleştirildiği

görülebilmiştir. Söz konusu batı kısım hala daha tren yolu nedeniyle 1. bölgeden fiziken ayrılmış olsa da ilçedeki en yoğun riskli yapı başvuru oranına sahip olan mahallelerin bulunması bize kanun ile gelen riskli yapı imkanının kentsel rantı, sermaye için cazibesi bulunan her noktaya genişlettiğini açıkça göstermektedir.

Üçüncü olarak; beklenen ve gerçekleşen konut değerleri genel olarak karşılaştırıldığında temel olarak iki farklı sonuca ulaşılmıştır. Bunlardan ilkinde göre yapılan parsel bazlı dönüşümler ile çok büyük oranda rant elde edilmektedir. Ancak kazanılan bu rant oranları mahalle bazında listelenip riskli yapı başvuru oranları ile karşılaştırıldığında yüksek yenileme oranına sahip olmanın rantı arttıran bir etken olmadığı görülmüştür. Bir başka ifade ile riskli yapı başvuru sayısı düşük olan bölgelerde çok yüksek oranda rant elde edilebilmekte iken başvuru sayısının (yani dönüşümün) yüksek olduğu alanlarda düşük seviyelerde rant elde edilebilmektedir. İkinci olarak yapılan karşılaştırmaya göre çıkan kazançların bir bölgede yığılmadığı, oranlar arasında farklar olsa da her bölgede rant elde edildiği görülmüştür. Bu iki bulguya göre Karşıyaka ilçesi özelinde riskli yapı olarak dönüştürülen konutların bölge ya da konum fark etmeksizin büyük oranda rant kazancına sahne olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

İlçenin hem en yüksek arazi değerine hem de en yüksek riskli yapı başvuru oranına sahip mahallesi Bostanlı ele alınıp daha detaylı incelendiğinde ise, mahallede büyük kısmı 1 kat olmak üzere 2, 3 ve hatta 4 kat kullanılmamış imar hakkının bulunduğu tespit edilmiştir. Değerlendirilmemiş bu haklar ve arazi değerinin yüksekliği nedeniyle Bostanlı, müteahhitlerin öncelikli tercih ettikleri yenileme alanlarından birisi konumuna gelmiştir. Bunun yanı sıra güncel imar kanunu ve yönetmeliklerinin de imkân vermesi neticesinde bodrum kat ve çatı bölümlerinin de eklenmesiyle Bostanlı'da yapılan yenilemeler inşaat alanı açısından müteahhit ve mal sahiplerine oldukça avantaj yaratmaktadır. Bu husus, Zengin Çelik ve Çilingir'in "Parsel Bazındaki Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Maliyetleri, Karşıyaka-Bostanlı Mahallesi Örneği" isimli çalışmalarında elde ettikleri bulgular ve sonuçlar tarafından da doğrulanmaktadır.

Bu çalışmanın devamı olarak yapılacak diğer çalışmalarda, Bostanlı Mahallesi'nde yapılan detaylı kullanılmayan imar hakkı incelemesinin diğer mahallelere de yapılmasının gerekli olduğu düşünülmektedir. Zira riskli yapı başvuru oranlarının yüksek olduğu Demirköprü, İmbatlı, Şemikler, Fikri Altay, Dedebaşı vb. mahallelerdeki bulunması muhtemel imar haklarının mı yoksa farklı kriterlerin mi bu yoğunluğa sebep olduğunun tespit edilmesi önem arz etmektedir. Sonrasında ise daha kapsamlı bir çalışma ile tüm il genelinde bu incelemelerin yapılması ile muhtemel rant/kullanılmayan imar hakkı oranının bölgeler bazında tespit edilebileceği ve ilin rant potansiyel haritasının çıkarılabileceği düşünülmektedir. Ayrıca bu çalışma kapsamında irdelenen veri setine bağlı detaylı istatistiksel analizler yapmak mümkün olmamıştır. Ancak bu çalışmayı takip edecek ve geliştirilecek araştırmalarda bu çalışmanın hedonik yöntem ve diğer istatistiksel analizler ile geliştirilmesi yararlı olacaktır.

Yine bu çalışmaya devam niteliğinde yapılacak bir başka çalışmada da Bostanlı Mahallesi'nde görülen ve güncel imar mevzuatından kaynaklanan, yenilenen yapılara bodrum ve çatı kat eklenmesinin, diğer mahallelerde yapılan uygulamalarda da incelenmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir. Kentlerimizde yaşanan otopark sıkıntıları nedeniyle otopark olarak inşa edilen bodrum katlar sokaklardaki araç yoğunluğunun azaltılması adına makul karşılanabilecektir. Bu şekilde yapılan uygulamalar ile binalardan kaynaklı otopark gereksiniminin bir bölümünün parsel bünyesinde karşılanması hedeflenmektedir. Ancak mevzuata göre bağımsız bölüm olarak değerlendirilemeyecek çatı kat bölümlerinin bir alt kattaki bağımsız bölümün eklentisi olarak kullanım alanına dâhil edilmeleri ise rantı arttıran bir durum olarak ortaya çıkmaktadır. Sonuçta bodrum ve çatı katlarının eklenmesi ile sokak genişliklerinde bir değişiklik olmamasına karşın bina gabarilerinin 1,5-2 kat seviyesinde artması yapı çevre standardının düşmesine sebep olmaktadır (Zengin Çelik ve Çilingir, 2017). Bu uygulamaların parsel bazlı dönüşümlerde rantı arttırması yadsınamayacak bir gerçektir ve bu durum örnek olarak incelenen Bostanlı Mahallesi'nde yoğun olarak gözlenebilmektedir.

Bu çalışmanın sonuç cümlesi olarak 6306 sayılı kanunun riskli alan ve rezerv alan uygulamaları hakkında yorum yapmak yerine sadece riskli yapı yenilemeleri hakkında yorum yapmanın doğru olacağı düşünülmektedir. Bu kapsamda bu çalışmada riskli yapı ilan edilerek dönüştürülen binaların genel olarak rant oluşturduğu tespit edilmiştir. Normal şartlar altında, riskli yapı ilan edilmeden, yıkılarak yenilenen binalarda da değer artışı gerçekleşebilecektir. Ancak riskli yapı ilanı ile dönüştürülen binalarda harçlar ve vergiler



açısından mal sahiplerine getirilen maddi avantajlar nedeniyle eski binaların bu kapsama sokulmadan dönüştürülmesi günümüzde yok denecek kadar azdır. Ayrıca 'dönüşüm' etiketi ile yenilenen binaların tercih edilirliklerinin, potansiyel alıcılar gözünde yükseldiği de bir başka güncel gerçektir. Bu nedenlerle çalışma sonunda, riskli yapı yenilemelerinin parsel bazında afet risklerine karşı bir önlem oluşturduğu, bunun yanında bu yenilemelerin kentsel rantın artışı anlamında da pozitif etkisinin olduğu sonucuna varılmıştır.

## KAYNAKÇA

- Karşıyaka Belediyesi. (b.t.). Arsa rayiç değerleri. Karşıyaka Belediyesi web sitesinden 18 Mayıs 2019 tarihinde erişildi: <https://www.turkiye.gov.tr/karsiyaka-belediyesi-arsa-rayic>
- Arslan, R. (1997). *Arazi kullanım ekonomisi*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları.
- Aykın, H. (3 Nisan 2017). Kentsel Rant. Vergi Dosyası web adresinden 10 Aralık 2019 tarihinde erişildi: <https://vergidosyasi.com/2017/04/03/kentsel-rant/>
- Ekonomi Sözlüğü. (1989). Rant. Ankara: Verso Yayınları.
- Ökmen, M. ve Yurtsever, H. (2010). Kentsel planlama sürecinde oluşan kamusal rantın vergilendirilmesi. *Maliye Dergisi*, Ocak-Haziran(158), 58-74.
- Özer, M. (2010). *Taşınmaz değerlendirilmesinde kullanılan finansal ve sayısal yöntemler: Topsis ve Yeni Çoklu Kriter Modelleriyle bir uygulama*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir. Web adresinden 12 Aralık 2018 tarihinde erişildi: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>
- Taşçı, M. (2020). Riskli yapı temelli kentsel dönüşüm uygulamalarının kentsel ranta etkisi, İzmir-Karşıyaka örneği. (Yayımlanmış Yüksek Lisans tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Tekeli, İ. (1993). Kentsel topraklarda mülkiyet kurumunun varlığının toplumsal sonuçları ve yeniden düzenleme olanakları üzerine. 4. *Harita Kurultayı Kitabı, Şubat 1993* içinde (ss. 217-238). Ankara: TMMOB Yayınları.
- Tekeli, İ. (2009). *Kentsel arsa, altyapı ve kentsel hizmetler*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Turan, M. (2009). *Türkiye'de kentsel rant: Devlet mülkiyetinden özel mülkiyete*. Ankara: Tan Kitabevi.
- Türk Dil Kurumu çevrimiçi sözlük. (b.t). Gayrimenkul. 12 Aralık 2018 tarihinde erişildi: <http://sozluk.gov.tr/>
- Türk Dil Kurumu çevrimiçi sözlük. (b.t). Rant. 11 Aralık 2019 tarihinde erişildi: <https://sozluk.gov.tr/>
- Uyanıker, G. (2011). *İzmir Kemalpaşa örneğinde tarımsal arazinin kentsel arsaya dönüşüm sürecinin rant teorisi çerçevesinde incelenmesi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir. Web adresinden 12 Aralık 2018 tarihinde erişildi: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>
- Yırtıcı, H. (2011). Türkiye'de bir sermaye birikim aracı olarak toprak rantı ve kent mekanının dönüşümü. *Mimarlık*, Kasım-Aralık (362), 25-28.
- Zengin Çelik, H. ve Çilingir, T. (2017). Parsel bazındaki dönüşüm uygulamalarının kentsel maliyetleri, Karşıyaka-Bostanlı mahallesi örneği. *Planlama Dergisi* 27(3), 329-246.
- 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu. (1970). <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1319.doc>
- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu. (2001). <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf>

ORCID ID:

Mustafa TAŞÇI (0000-0001-8452-6832)

Levent ÜNVERDİ (0000-0002-8535-4654)