

Araştırma Makalesi

**HİZMETLER SEKTÖRÜNE DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE
İSTANBUL'UN DEĞERLENDİRİLMESİ****Gökhan Işık TÜTENK[†], İbrahim BAZ[‡]**[†]İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye[‡]İstanbul Ticaret Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İstanbul, Türkiye[†]gkntutenk@gmail.com, [‡]ibaz@ticaret.edu.tr**ÖZET**

Küresel ölçekte teknolojik, ekonomik ve kültürel bağlılık olarak tanımlanması mümkün olan Küreselleşme, toplumları ekonomik, sosyal, siyasal ve yönetsel olarak etkilemektedir.

Dünya nüfusunun yarısının şehirlerde yaşadığı ve kentleşmenin hızlı bir şekilde devam etmesi de şehirlerin, küreselleşme etkisiyle değişmesini kaçınılmaz hale getirmektedir. Küresel Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) payının %80'inin şehirlerde gerçekleşen işlemlere bağlı olması, sermayenin ve gelişmelerin hızlı bir şekilde yayılması da kentlerin, değişim ve dönüşüm sürecinde yapılanmasını daha önemli hale getirmektedir.

Kentler, küreselleşmenin etkisiyle ülke ekonomisine daha fazla katkı sağlamak amacıyla yurtiçi ve yurt dışında diğer kentler ile rekabet eder hale gelmektedir.

Şehirlerarası rekabette üst sıralarda yer alan Londra, New York, Tokyo gibi gelişmiş şehirler, pozisyonlarını korumak, karar ve yönetim merkezi olarak kalmak için dönüşüm geçirirken, gelişmekte olan ülkelerde yer alan şehirler, rekabette üst sıralara çıkmak için ekonomik istikrarı sağlamak amacıyla en kısa zamanda en etkili kaldıraç etkisini yaratabilecek stratejilere odaklanmaktadır.

Bu çalışmanın amacı coğrafi konumu, dolayısıyla Dünya'nın merkezinde yer alan, köklü tarihsel geçmişi olan İstanbul'un küreselleşme ve küresel rekabet ekseninde geçirdiği dönüşümü değerlendirilerek İstanbul'un, hizmetler sektörüne dönüşüm süreciyle gayrimenkul modeline yönelik görüş ve önerileri paylaşarak dönüşüm sürecine katkı sağlamaktır.

Çalışma kapsamında küreselleşme kavramının, kentleri hangi açılardan etkilediği bahsedilerek, ortaya çıkan küresel rekabet ortamında kentlerin pozisyonlarını kuvvetlendirmek için izlediği stratejiler aktarılmaktadır. Bu süreçte İstanbul'un geçirdiği dönüşüm ve kalkınma hedefleri kapsamında izlenen stratejiler değerlendirilerek hizmet sektöründen beklenen faydanın sağlanması için uygulanan stratejilerle ilgili görüş ve öneriler paylaşılmaktadır.

Çalışmada yer alan tanım ve değerlendirmeler ile ilgili olarak yüksek lisans, doktora tez çalışmalarından, küresel kent sıralamaları ile ilgili olarak küresel kent indekslerinden, gayrimenkul fiyatlarıyla ilgili olarak da özel şirketlerin sektör raporlarından faydalanılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Dönüşüm, finans merkezi, hizmetler sektörü, küreselleşme, şehirlerarası rekabet

**ASSESSMENT OF ISTANBUL IN THE TRANSFORMATION PROCESS TO THE
SERVICES SECTOR****ABSTRACT**

Globalization, which could be defined as technological, economic and cultural commitment on a global scale, affects societies economically, socially, politically and administratively. The fact that half of the world's population lives in cities and ongoing urbanization makes it inevitable that cities will change due to globalization. The fact that 80% of the global Gross Domestic Product (GDP) share depends on transactions that happen in cities, the rapid expansion of capital and development also makes it more important that cities are structured in the process of change and transformation.

Geliş/Received : 23.05.2018

Gözden Geçirme/Revised : 23.06.2018

Kabul/Accepted : 13.07.2018

Due to the impact of globalization, cities are competing with other cities in the country and abroad to contribute more to the economy of the country. Developed cities such as London, New York, and Tokyo, are transforming to preserve their positions to stay as decision-making and administrative centers, while cities in developing countries competing to reach the top and become most influential in the shortest time, focus on strategies that can create leverage.

The purpose of this study is to contribute to the transformation process by sharing the views and suggestions about the real estate model in the process of transformation into the services sector by considering the geographical position and therefore the transformation of Istanbul with its deep-rooted historical background and being at the center of the world in the axis of globalization and global competition. Within the scope of the study, the concept of globalization, its effects on the cities, and the strategies that are followed to strengthen the positions of cities in the emerging global competitive environment are reported. In this process, the strategies pursued within the scope of the transformation and development targets of Istanbul are evaluated and opinions and suggestions related to the strategies applied in order to provide the expected benefit from the service sector are shared. Regarding the definitions and evaluations in the study, graduate, doctoral dissertation studies, global city indexes related to global city rankings and sector reports of private companies regarding real estate prices are used.

Keywords: Competition among cities, financial center, globalization, service sector, transformation

1. GİRİŞ

Dünya nüfusunun yaklaşık yarısının şehirlerde yaşadığı ve şehirleşmenin hızlı bir şekilde devam ettiği dikkate alındığında şehirlerin ülke ekonomisine yaptıkları katkının sürekli olarak arttığı görülmektedir. Küresel olarak değerlendirildiğinde şehirlerin GSYH'ye etkisi %80 'i aşmıştır. Bu bakış açısıyla değerlendirildiğinde şehirler, ulusal ekonomilere yaptıkları katkılardan dolayı bölgesel ve ulusal kalkınmada daha etkin hale gelmektedir. Bu durum küresel işletmelerin yatırım planlarında ülke bazlı hareket etmek yerine şehir bazlı hareket etmesine ve dünyanın çeşitli metropollerinde arasında rekabetin artmasına neden olmaktadır. Şehirler, küresel rekabette üst sıralara çıkmak için yönetsel, sosyal, kültürel ve mekânsal olarak çeşitli değişimlere uğramaktadırlar. Bu bağlamda Dünya şehirlerinde yaşanan değişimlere paralel olarak kentleşmenin, yoğun yaşandığı, ülke ekonomisine en büyük katkıyı sağlayan ve Türkiye'nin küresel ekonomiye açılmasında en önemli şehri olan İstanbul'da yaşanan değişim sürecinin değerlendirilmesi önem arz etmektedir.

Bu çalışma ile İstanbul'da küresel rekabette öne çıkmak amacıyla gerçekleştirilen hizmetler sektörüne geçiş ve finans merkezi yapılanmasının, küresel ekonomi merkezleri ile karşılaştırarak, yapılanmanın riskli ve güçlü yanlarını değerlendirmek ve devam eden dönüşüm süreciyle ilgili önerileri paylaşarak sürece katkı sağlamak amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda rekabet halindeki küresel kentlerin özellikleri dikkate alınarak, küresel rekabette İstanbul'un öne çıkması için başlatılan Finans Merkezi yapılanmasından beklenen faydayı sağlamak için geliştirilmesi gereken özellikler belirtilerek izlenen gelişim modeli ile ilgili görüş ve öneriler paylaşılmıştır.

Yapılan çalışmada ele alınan konulara ilişkin olarak, literatür araştırmaları yapılmış, ekonomik kalkınma verilerinin ortaya konulması için küresel finans kurumlarının raporları incelenmiş, İstanbul Büyükşehir Belediyesi plan notlarından faydalanılmıştır. Çalışma 5 ana bölümden oluşmakta olup, 2. Bölümde Küreselleşme ve Küresel Kent özellikleri tanımlanmış, 3. Bölümde Küresel rekabette sıralanan şehirlerin özellikleri ve küresel kent indeksi yorumlanmıştır. 4 bölümünde İstanbul'un geçirdiği dönüşüm sürecinde tercih edilen gayrimenkul modeline ilişkin veriler aktarılmış olup, sonuç bölümünde dönüşüm sürecinin etkili ve beklenen faydayı sağlaması için yapılan uygulamalara yönelik görüş ve öneriler aktarılmıştır.

2. KÜRESELLEŞME VE KÜRESEL KENT ÖZELLİKLERİ

Küreselleşme, İngilizce "Globalization" kavramının karşılığı olarak dünya görüşü, fikir ve ürünlerin paylaşımına bağlı olarak uluslararası birleşme sonucu gelişen bir kavram olarak tanımlanmaktadır (Albarow & King, 1990). Diğer bir ifade ile artan mal ve üretim piyasalarının entegrasyonu, uluslararası hizmet ve ürünlerin sermaye, teknoloji ve işgücü kullanımında engellere takılmadan kullanılması şeklinde tarif edilebilir. Küreselleşme; ideolojik, ekonomik ve siyasal olarak birbirine benzeyen ve bütünleşmiş bir dünya oluşturmada olup, ekonomik piyasalardaki rekabetin artmasına ve ulusal ekonomilerin birbirine daha bağımlı hale gelmesine sebep olmaktadır. Ekonomik bağımlılıkla birlikte uluslararası alanda hizmet ve işgücü paylaşımı, uluslararası kültürün oluşmasına ve tek çeşit küresel bir alan oluşmasına sebep olmaktadır.

Uluslararası Para Fonu (IMF) 2000'li yıllarda küreselleşmenin temel yönlerini; ticari ilişkiler ve işlemlerin artması, nakit ve yatırımların daha rahat hareket edebilmesi, insanların uluslararası hareket ve göç imkânlarının kolaylaşması ve bilginin paylaşılması olmak üzere 4 maddede tanımlamıştır (Self Study History, 2016).

Küreselleşme süreci insanlığın varoluşundan itibaren adım adım gelişim göstermiş olup, teknolojik gelişmeler bu sürecin hızlanmasına katkı sağlamıştır. Bununla birlikte küreselleşme süreci 19.yüzyılda yaşanan gelişmelerle birlikte daha da hızlanmıştır. 19. Yüzyılda yaşanan Sanayi Devrimi, bilgi paylaşımı dünya ekonomisinin doğuşunun temel taşı olmuş, kapitalizmi kuvvetlendirerek küresel kapitalizmi doğurmuştur. Sanayi Devrimi, hızlı üretime olanak sağlayarak birçok ürünün fiyatının düşmesine sebep olmuştur. Büyük çaplı üretim hareketleri sanayi şehirlerinin meydana gelmesine neden olmuş, sanayileşen ülkelerin güçlenmesi ile ülkelerarası güç dengesinin değişerek ülkeler arası rekabeti artırmıştır. Ucuz üretim ve pazar ihtiyacı küresel olarak ilişkilerin gelişmesine ve ülkelerin birbirine entegre olmasına yol açmıştır. Sanayi Devrimi'ne bağlı olarak meydana gelen siyasal ve ekonomik gelişmeler ikinci Dünya savaşına neden olmuştur. Savaş sonrası küresel ticaretin ve ülkeler arası borç ilişkilerinin düzene sokulması için imzalanan anlaşmalarla birlikte yenedünya kurulmuş, gelişmiş dünya ekonomilerinin sanayi kuruluşları ve bankaları küresel dünyada oldukça etkili hale gelmişlerdir. 20.yüzyılda kurulan sistemin neden olduğu ekonomik krizlere rağmen uluslararası ekonomi parçalanmamıştır (Sassen, 1991). Bunun sebebi küresel ekonominin coğrafi olarak bağımsız ancak küresel olarak entegre olacak şekilde geçirdiği dönüşümdür.

Küreselleşme, çalışma koşullarında dönüşüme sebep olarak uzmanlık sisteminin önemini artırmıştır. Farklı Ülkelerde yer alan önemli şehirler değişime uğramıştır. Şehirlerin rollerindeki bu değişimler Uluslararası ekonomik aktivite ve şehir tanımında önemli değişimlere neden olarak “Küresel Kent” olarak tanımlanan yeni bir kavramın ortaya çıkmasına ve kentler arası rekabetin artmasına neden olmuştur.

Küreselleşmenin etkisiyle Dünya genelinde kentler, daha fazla insan ve yatırım çekmek için yeni pazarlama stratejileri ve yeni kent imajı oluşturma hedefleri doğrultusunda mekânsal ve işlevsel olarak değişime uğramışlardır ve bu değişim günümüzde devam etmektedir. Günümüzde kentler uluslararası faaliyetlerin toplandığı merkezlere yani Küresel kentlere dönüşmektedir.

Evensel olarak yapılmış bir tanım bulunmamasıyla birlikte Kent kavramı için çeşitli tanımlamalar mevcuttur. Kent: Tüm vatandaşlar için siyasal, toplumsal, ekonomik, yönetsel alanın var olduğu yaşam alanıdır (Akkoyunlu & Mengi, 2007). Tarihsel süreç içerisinde değişim göstermeyen tek özellik binlerce, milyonlarca insanı bir araya toplayan kentlerin çekim kuvvetidir. Çekim kuvveti, kente gelen her bir birey ve inşa edilen her yeni yapı ile artış göstermekte, insanları yoğun, gücünü ve karmaşa içindeki şehirlere çekmeye devam etmektedir. Kentleşmenin evreleri incelendiğinde 4 ana evreden söz etmek mümkündür.

Bu evreler sırasıyla:

- İnsanların bir arada toplanarak yerleşmesi
- Sanayi öncesi kentin oluşumu
- Sanayi kentinin oluşumu
- Küresel kentlerin (metropollerin) oluşumu

Şeklinde sınıflandırılabilir. Kentlerin en gelişmiş şekli olan küresel kentler, sanayisi gelişmiş ülkelerdeki kentsel yapıya örnek teşkil etmektedir. 19. Yüzyılda artan sanayileşmeyle birlikte kentlerde artan nüfus, düşük standartlı, kalitesiz yapılaşma biçimlerinin yoğunlaşmasına sebep olmuş ve hızlı kentleşmenin olumsuz özelliklerinin giderilmesi için kentsel yenileme çalışmalarına başlanmıştır. 20. yüzyılda ortaya çıkan ve gelişen modernizm süreciyle birlikte, eskimiş ve yıkılmış kentler yeniden yapılandırılarak canlandırılmış, kentsel bölgeler yeniden düzenlenmiştir. 20. yüzyılda kentler arasındaki ilişkilerin artması ve sanayi üretiminin etkisinin artarak egemen üretim şekli haline gelmesiyle kentler ve toplumlar değişime uğramıştır. Söz konusu değişim büyük ölçekli mal üretimine bağlı olarak ihtiyaç duyulan büyük bir pazar ihtiyacı ve sanayileşmeye dayanan kent sistemlerinden, bilgi hizmetlerine bağlı olarak üretilen, servet etrafında kurulan, küresel yeni bir sisteme geçişi ortaya koymuştur (Thorns, 2004). Bu gelişmeler sanayinin merkezden ayrılması ve kent çeperlerine doğru genişlemesi kent ve kasaba çevrelerinin banliyölerin oluşmasına neden olmuştur (Akkar, 2006). Refah seviyesinin artmasıyla, toplum gereksinimleri değişikliğe uğramıştır. Bu değişimler, birikim temelli bir yönetim biçimini beraberinde getirmiş olup, sosyal yaşamı da değişime uğratmıştır. Katı üretim biçimlerine alternatif olan esnek üretim tarzı kabul edilmeye başlanmıştır. Esnek üretim biçiminde işgücü piyasaları, emek süreçleri, ürünler ve tüketim kalıpları değişime uğrayarak başta finans hizmetleri ve yardımcı sektörler olmak üzere yeni yöntemler ve yeni piyasalar ortaya çıkmıştır. Teknolojik ve örgütsel yenilikler sonucunda ticaretin temposunu artmıştır. Bilgi paylaşımının artması, sermaye dolaşımının hızlanması ve dil birliği yaratılması sonucu 19. yüzyılda, merkez ülkelerde birikmiş olan sermaye uluslararası alanda dolaşır hale gelmiş ve başlıca üretim faaliyetleri, belirli mekânlarda kümelenmek yerine, dünya üzerinde en uygun mekânlara doğru kaymıştır. Kentler, sermayenin cazibe merkezleri haline gelerek, ülkeleri potansiyel üretim alanı ve pazar olarak değerlendiren ve büyüyen şirketlerin oluşturduğu sistemde gitgide daha önemli mekânlar haline gelmişlerdir (Keyder, 1993). Değişim süreci içinde, mekânlar eski anlamlarını yitirerek birbirine bağımlı birer değişken haline gelmiştir. Bu değişim sürecinde şekillenen kentler; Ekonomik, Sosyal ve Kültürel, Mekânsal, Yönetsel ve Siyasal, Çevresel Özellikler bakımından değişime uğrayarak Küresel Kent olarak tanımlanmaya başlanmıştır. Sermayenin dünya kentlerinde hareket kabiliyetinin artması, tüketimin artmasına sebep olurken, teknolojik gelişmeler, ürünlerin pazar haline gelen kentlerde rahat hareket etmesine sebep olmuştur. Böylelikle kentlerin küresel ekonomide stratejik önemleri artmıştır. Bu yapı kentlerin küresel ekonomide akış ağına eklenilebilme kapasitesine göre küresel kentler olarak değerlendirilmesine neden olmuştur. Bu doğrultuda büyük şirketlerin yönetim merkezleri ekonomik hareketliliğin yoğun olduğu kentlerde kümelenme eğilimi göstermekte, sanayi kuruluşlarının sayısı gelişmiş ülkelerde azalmaktadır. Bu merkez noktalarda artan finansal işlemler ve uzmanlaşma sonucunda söz konusu merkezler finans merkezleri olarak anılmaya başlanmıştır. Küresel kentlerde artış gösteren küresel sermaye, sanayi üretiminin hizmetler sektörüne dönüşmesine neden olarak çalışma hayatı için tek tip üretim şeklini oluşturmuş ve çalışma koşullarını değiştirmiştir. 1980'lerden itibaren temel ekonomik faaliyetlerden olan sanayi üretimi yavaşlamış, üst düzey tüketici hizmetleri ve finans sektöründe artış gözlenmiştir. Küreselleşme sürecinde kentlerin giderek birbirine benzemesi farklı kültür ve sosyal çevreden kişileri küresel kentlere çekerek benzer yaşam biçimlerinin oluşmasına ülkeler ve şehirlerarası uzaklıklardan

bağımsız olarak etkileşimin artmasına neden olmaktadır. Kentlerin mekânsal olarak gelişmesi ve büyümesi çevre kentlerin de büyümesine katkı sağlamakta, bu durum küresel kentlerin çevresi ile iş bölümü içerisinde gelişim göstermesine sebep olmaktadır. Uluslararası faaliyet gösteren örgütler ve önemli finans, bankacılık, sigortacılık firmalarının yönetim merkezleri de bu kentlerde konumlanmaktadır. Finansal piyasa ve kuruluşların bu kentlerde yapılanması uluslararası para akışını değiştirerek kentlerin, mekânsal olarak değişime uğramasına neden olmaktadır. Kent merkezinde artan finans kuruluşlarının sayısına bağlı olarak ofis alanlarının yakın çevresinde üst gelir grubuna yönelik lüks konut alanları artmakta, eski sanayi alanlarından dönüşen bu bölgelerde yaşayan alt gelir grupları şehir çeperlerine göç etmektedir. Kentlerde oluşturulan yeni merkezlerin yüksek yapılaşma sonucu artan nüfusunun ihtiyaçlarının karşılanması ve küresel firmaların söz konusu merkezleri tercih etmesi için altyapı yatırımları artırılmaktadır. Altyapı yatırımları çerçevesinde, kentlerde oluşturulan mekânların küresel sermayeyi çekmesi amacıyla havaalanlarının kapasitesi genişletilmekte, otoyol, köprü ve raylı sistem hatları ile bağlantıları sağlanmaktadır.

Küresel kentler arası etkileşimin artması sonucu iş seyahatleri ve turistik amaçlarla kentlere gelen orta ve üst gelir grubundan ziyaretçi sayısının artışına bağlı olarak kentlerde büyük alışveriş merkezleri, lüks restoranlar, gece kulüpleri beş yıldızlı oteller ve özel hastaneler artış göstermektedir.

Küreselleşme sürecinde ekonomik, mekânsal ve sosyal alanlarda farklılaşma ve değişim yaşanırken, kamu yönetimi sisteminde de değişim yaşanmaktadır. Küresel kentlerde devlet, küresel sermaye akışını sağlayabilmek amacıyla milli ve yerel kurum, kuruluş ve hizmetlerin bir kısmını özel şirketlere devretmektedir. Küreselleşme sürecinde toplumsal koşulların değişiklik göstermesi ile toplu tüketim alanlarına devletin daha müdahaleci davranması gerekirken, önemli yatırımlar uluslararası sermayenin denetimine bırakılmaktadır. Böylelikle devletin etkinliği azalmakta, küresel ve yerel birimler öne çıkmaktadır. 1980'lerde gündeme gelen, özelleştirme ve yerelleştirme politikaları sonucu yerel yönetimler kentler arası rekabete bağlı olarak kıyasıya yarışırken, daha fazla yatırımı kentte çekebilmek için karayolu, köprü inşaatı gibi büyük projeleri özel kurumlara devretmektedir (Batmaz, 2010).

3. REKABET HALİNDEKİ KÜRESEL KENTLER

Kentlerde oluşan ekonomik katkının sırasıyla çevre kentler ve ülke ekonomisine sağladığı artı değer ulusal ve uluslararası kentlerin birbiriyle rekabet içerisinde olmasına, hiyerarşinin tepesinde yer alan kentlerin ise küresel kent olarak tanımlanmasına neden olmaktadır (Gourevitch vd., 2000).

Bu doğrultuda gelişen piyasalar olarak tanımlanan, gelişmiş kuzey kentleri dışındaki kentlerin; fiziksel çevre, ekonomik güç, finansal doygunluk, küresel imaj, vb. kategorilerde gösterdiği gelişim ve büyüme performansları küresel rekabette öne çıkmak için oldukça önemli hale gelmiştir. Büyük ölçekli Ulusal ve Küresel firmalar bölgesel olarak dağılım gösteren faaliyetlerini yürütmek amacıyla yönetim merkezleri veya üretim faaliyetlerini daha verimli hale getirmek için yatırım kararlarını alırken stratejik ülkelerdeki küresel şehirlere odaklanmaktadır. Şirketler yatırımları için şehir belirlerken yerleşik iş gücünün kabiliyeti, uzmanlık seviyesi, tahmini büyüme rakamları, maliyet seviyeleri, kentin altyapı olanakları, çevresel özellikleri, kent imajı gibi çeşitli ölçütlere odaklanmaktadır.

Kentlerin özellikleri ve rekabet ettikleri alanlar değerlendirildiğinde kent sıralamasının çeşitli parametreler üzerinden değerlendirilmesine ve sıralamanın finans, ticaret, üretim, vb. faaliyetler açısından değişiklik göstermesine neden olmaktadır. Örnek olarak, ucuz arsa veya kuvvetli lojistik bağlantıları ihtiyacı olan ya da ucuz iş gücü arayışında bulunan firma veya üreticiler, uzmanlaşmış iş gücüne ihtiyaç duyan, teknolojik sektörler için çalışmalar yürüten firmalar ile farklı kentlere yatırım yapacaklardır. Aynı sektörde hizmet veren tüketici ürünleri satan ancak farklı müşteri kitlesine hitap eden firmalar dahi farklı dinamiklere sahip şehirlere yatırım yapmayı tercih edecektir. Lüks markalar yerel tüketicinin alım gücü ve şehrin modaya olan ilgisine göre yatırım kararı verirken, uygun fiyatlı ürünler sunan firmalar yatırım aşamasında nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu şehirlere odaklanacaktır. Örneğin Oregon Eyaletinde yer alan Portland, kentsel büyümeyi engellemek için çalışmalar yürütmekte iken, Arizona Eyaletinde yer alan Phoenix, büyümeyi teşvik etmek için her yola başvurmuştur (Gourevitch vd., 2000). Küresel kent hiyerarşisinde üst sıralarda yer alan New York, Londra ve Tokyo'nun küresel rekabette öne çıkmak için geçirdiği süreçler benzerlik göstermiştir. 20. yy.'da başlayan liberalleşme ile yabancı sermaye ülkeler arası dolaşır hale gelmiş, hizmet sektörüne yapılan Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırım (DYSY) miktarları¹ üretim ve hammadde çıkarma ile ilgili sektörler için yapılan yatırımdan daha

¹ Doğrudan yabancı sermaye yatırımlarına ilişkin en genel açıklama Uluslararası para fonu (IMF) tarafından yapılmıştır. Bu tanıma göre doğrudan yabancı yatırım, faiz kazancı elde etmek için yatırımcının bulunduğu ülke dışında bir ülkeye yapılan yatırım olarak tanımlanmıştır. Yatırımcının amacı yatırım yaptığı kurumun yönetiminde söz sahibi olmaktır (IMF, 1977).

hızlı büyüme göstermiş, yapılan DYSY'nin %40'ı hizmet sektörüne yapılmıştır. Londra, New York ve Tokyo şehirleri, muhasebecilik, reklamcılık, hukuk hizmetleri, çeşitli bankacılık faaliyetleri, mühendislik ve mimarlık hizmetleri için merkez haline gelmişlerdir ve 1980'lerde dünyanın en büyük ilk 500 firmanın %26'sının merkezleri bu üç kentte toplanmıştır. Aynı dönemde Dünyanın en büyük 100 bankasının 47'si, en büyük 25 menkul kıymet firmasının ise 24 'ü bu kentlerde toplanmıştır. Hizmet sektöründe faaliyet gösteren büyük firmaların bu kentlerde yer seçmesi DYSY yatırımlarının artarak bu kentlerin küresel merkez olmakla birlikte finans merkezi olmasına neden olmuştur. Küreselleşmenin etkisi ve sermayenin ülkeler arası dolaşımının rahatlaması Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan, ekonomisi, sanayi üretimine dayanan, kalabalık ülkelerde yer alan şehirlerde rekabetin artmasına neden olmaktadır. Gelişmiş ülke şehirleri, küresel rekabetin artması nedeniyle üst sıralardaki pozisyonlarını korumak için yenilik merkezi olarak kalabilmek için daha çok çalışmak durumunda kalmaktadır. Hong Kong, Singapur gibi nüfus yoğunluğu bakımından küçük ölçekli şehirler ise doğru politikalar ve düzenlemeler ile son yıllarda atak yaparak küresel rekabette öne çıkmaktadırlar. Ahmedabad, Tianjin gibi gelişmekte olan ekonomilerin bulunduğu şehirler, ekonomilerinin gösterdiği çift rakamlı büyüme oranları ile küresel rekabette pozisyonlarını yukarı taşımaktadırlar. Ekonomik büyüklük, büyüme rakamları küresel rekabet açısından önemli parametreler olmakla birlikte fiziki çevre, yaşam kalitesi, beşeri sermaye, gibi çeşitli parametreler genel rekabet seviyesini etkilemektedir. Tüm bu değişkenler göz önünde bulundurulduğunda Birleşik Devletler ve Avrupa şehirleri küresel rekabette ilk sıralarda yer almaktadır. Finansal krizin etkilerinin şehirlerdeki kentsel yenileme ve altyapı çalışmalarını yavaşlatmasına karşın, Avrupa ve Birleşik devletlerin önde gelen şehirleri küresel rekabette pozisyonlarını korumayı başarmışlardır. Krizin etkilerinin yavaş yavaş ortadan kalkması gelişmekte olan ekonomilere ait şehirlerin daha önemli adımlar atmasını gerektirecektir. Şehirlerarası rekabetin ölçülmesine yönelik önemli parametrelerden olan ekonomik büyüme ve ekonomik güç gibi parametreler değerlendirildiğinde ilk 20 içinde yer alan 5 şehrin Asya şehirleri olduğu görülmektedir. Tianjin, Shenzhen, Dalian gibi şehirler listenin başında yer almaktadır. (EIU, 2012). Ekonomileri çift rakamlı büyüme kaydeden şehirler altyapı yatırımlarına büyük önem göstermektedir. Ancak söz konusu şehirlerin gökdelen yatırımları, metro hatları ve diğer altyapı yatırımlarının yanında eğitim kalitesi, yaşam kalitesi ve kişisel özgürlükler gibi parametrelerde ilerleme kaydetmesi gerekmektedir. Kurumsal firmalar yüksek eğitilmiş, yetenekli iş gücüne büyük önem vermektedir. Bu kapsamda firmalar operasyonları ve yatırımları için yetenekli iş gücünün bulunduğu şehirleri yakından izlemektedirler. Ekonomilerin uğradığı bilgi ve yetenek odaklı değişim, şehirlerarası rekabette beşeri sermayenin öneminin artmasına neden olmaktadır. Nitelikli iş gücü ise yaşamlarını sürdürecekleri şehir seçimlerinde yalnızca iş imkânlarını değil aynı zamanda şehirlerdeki yaşam kalitesini göz önünde bulundurmaktadır. Bu durum beşeri sermayenin yaşayacakları şehirleri seçerken sıklıkla tercihlerini gelişmiş şehirlerden yana kullanmasına neden olmaktadır ve şehirlerarası rekabeti doğrudan etkilemektedir. Sağlık sistemi ve eğitim kalitesi gibi çeşitli faktörler açısından değerlendirildiğinde gelişmiş şehirler daha avantajlı konumdadır. Ancak yetenekli ve yüksek eğitilmiş bireyler oldukça mobildir. Eğitim kalitesinin yüksek olması nedeniyle öğrencileri kendisine doğru çeken şehirler bazı durumlarda eğitimi tamamlayan bireylerin şehri terk etmesine engel olamamaktadır. İş imkânlarının kısıtlı olması nedeniyle gelişmiş şehirler tehdit altındadır.

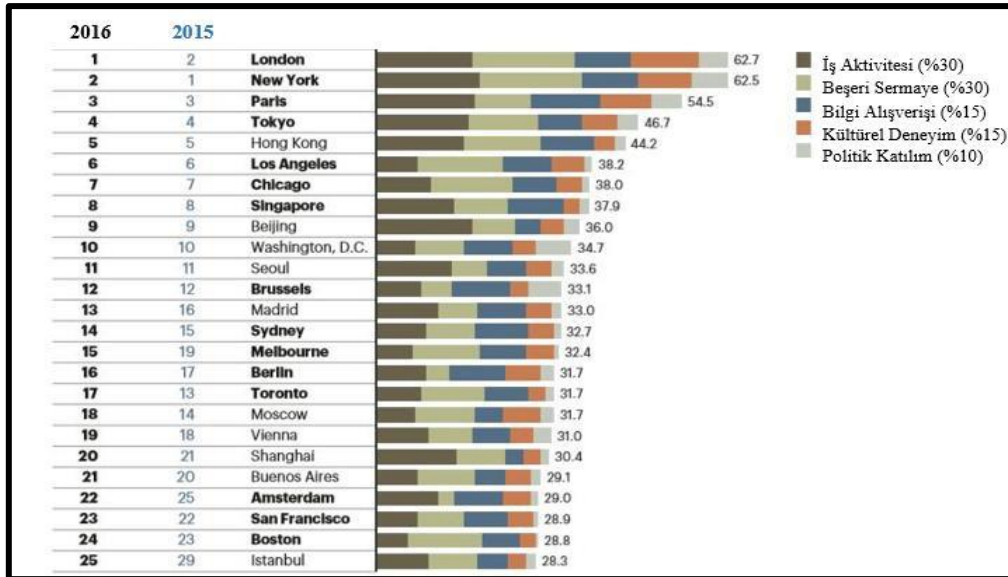
Şehirlerarası rekabetin ölçülmesinde kullanılan önemli parametrelerden bir tanesi de ekonomik güçtür. Ekonomik güç, temel olarak şehirlerin gayri safi yurtiçi hasılası, büyüme oranı ve diğer şehirlere göre elde edilen gelirlerin mukayese edilmesi sonucu belirlenmektedir. Ekonomik olarak en güçlü 10 şehir Tablo 1'de yer almaktadır. Yapılan araştırmalara göre ilk 10 şehir sıralamasına yalnızca gelişmiş Küresel şehir olarak New York (4. sırada) ve Tokyo (10. sırada) girmiştir. Bununla birlikte Tianjin, Shenzhen ve Dalian listede ilk 3 sırayı almaktadır.

Şehirlerarası rekabetin ölçülmesi amacıyla AT Kearney tarafından hazırlanan endeks iş aktivitesi, beşeri sermaye, bilgi alışverişi, kültürel deneyim, politik katılım olmak üzere 5 ana boyut göz önüne alınarak yapılmıştır (Şekil 1). Sıralama, 5 ana boyutun ağırlıklı ortalamaları hesaplanarak elde edilmiş olup, 2016 yılı itibarıyla önde gelen ilk 25 şehri göstermektedir (AT Kearney, 2016).

Tablo1. Ekonomik olarak en güçlü ilk 10 şehir (EIU, 2012).

Sıralama	Şehirler	Ekonomik Güç Skoru/100	2010-2016 GSYH (Reel Değişim)
1	Tianjin	56.6	12,9
2	Şenzen	54.4	11,5
3	Dalian	55.0	12,7
4	New York	54.0	2,4
5	Doha	53.7	8,3
6	Guangzhou	53.6	11,3
7	Şangay	51.8	9,5
8	Tokyo	50.5	1,7
9	Chongqing	49.9	12,2
10	Beijing	49.8	9,4

Türkiye, ticaret, ekonomi, politika ve kültür merkezi olarak öne çıkan İstanbul listede 25. sırada yer almaktadır. 2017 senesinde yenilenen endekste ilk sıraya tekrar New York'un yerleştiği, Londra'nın ise 2. Sıraya gerilediği, İstanbul'un ise 25. Sırada ki pozisyonunu koruduğu belirtilmiştir. Kentler arası küresel rekabette önemli olan şehirlerin rekabette öne çıkmasını sağlayan dönüşüm ve gelişimin ne hızda gerçekleşeceği.

**Şekil 1.** Küresel şehirler endeksi (EIU, 2012).

Gelişmekte olan şehirler, gelişmiş şehirlerin geçirdiği süreçleri ve süreyi yaşamadan küresel rekabette öne geçebilir mi? Görünen o ki iletişim teknolojileri, altyapı yatırımları ve gelişmekte olan ekonomilerin kaydettiği çift haneli büyüme rakamları küresel şehir endeksinde üst sıralarda kalıcı olmak için yeterli olmamaktadır. Rekabette kalıcı ilerleme kaydedebilmek için şehirlerin, ekonomik büyüme rakamlarında elde ettiği pozitif ayrışmanın, altyapı yatırımlarında gösterdiği kararlılığın yanında kurumsal etkinlik, sosyal yapı, finansal olgunluk ve küresel görünüm gibi özelliklerini de geliştirmesi gerekmektedir.

4. İSTANBUL'UN DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM SÜRECİ

Dünyanın önemli kentlerinde yaşanan sürece benzer şekilde, sanayileşmeye bağlı olarak artan nüfus, İstanbul'un sosyal, ekonomik ve mekânsal olarak değişime uğramasına neden olmuştur. 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren tarımda sanayileşmenin gelişmesine bağlı olarak hızlanan kırdan kente göç sonucunda İstanbul'un plan dışı

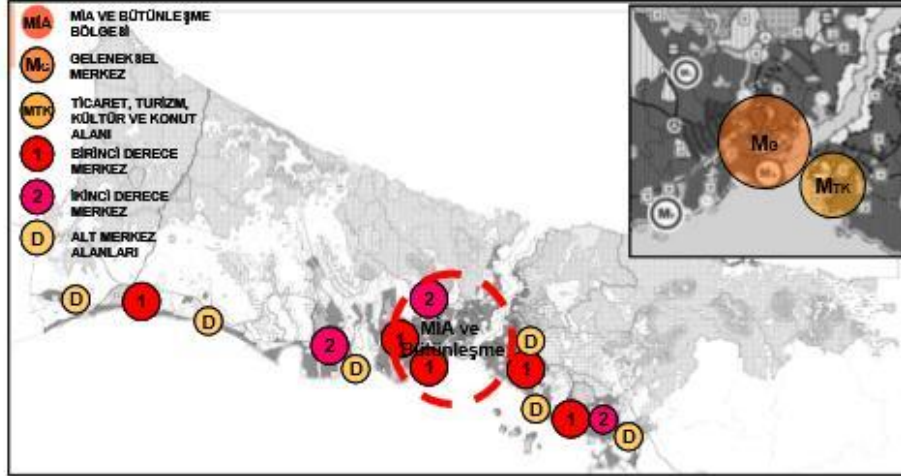
yerleşme alanları kaçak yapılaşmaların oluşturduğu gecekondu alanlarına dönüşmüş, kente kırsal kesimden gelen vatandaşlar hem mekânsal hem de sosyal olarak kenti değiştirmiştir. Artan nüfus iç üretimin artmasını sağlamış, sanayi, teknoloji, ulaşım ve iletişim ağının gelişmesiyle birlikte İzmit, Adapazarı, Bursa illeriyle olan koordinasyonun ve etkileşimin artması çevre illerin büyümesine sağlamış ve metropoliten alan oluşumunu hızlandırmıştır. Bu gelişmeler çerçevesinde kentsel toprak değerlerinde önemli artışlar yaşanmıştır (İBB, 2009). Arsa fiyatlarındaki artış inşaat sektörünün hızlanmasına neden olmuş, maliyetlerin yükselmesi ile birlikte sanayi, şehrin dışına doğru kaymaya başlamıştır. 1980'lerde kentin temel hedefinin "küresel kent" olmak üzere belirlenmesi artan kentsel toprak değerleri ve inşaat sektörünün önem kazanması sanayi üretiminin kent çeperlerine kaydırılması sürecinin hızlanmasına ve kent merkezinde hizmet sektörünün hâkim olarak Merkezi İş Alanının (MİA) değişmesine neden olmuştur. Takip eden süreçte kent gelişiminin planlara bağlı olarak yürütülmesi konusunda çıkarılan kanuni düzenlemeler sonucunda üst ve alt düzey planlar arasında uyum sağlanması gerektiğine karar verilmiştir. Bu kapsamda 2014-2018 dönemini kapsayan üst ölçekli Onuncu Kalkınma Planında yerleşim alanlarında temel yaşam kalitesi normları oluşturularak özellikle düşük gelirli bölge ve şehirler öncelikli olmak üzere lojistik, ulaştırma ve iletişim altyapısının iyileştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Gelişmiş bölge ve şehirlerin gelişiminin desteklenmesi için ise söz konusu yerleşimlerin küresel ekonomiyle bütünleşmesi güçlendirilmesi gerektiği ifade edilerek, kentsel imaj yönetimi ve markalaşma çalışmalarıyla şehirlerin çekim merkezi haline dönüştürülmesi gerektiği belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm, canlandırma, iyileştirme, yenileme gibi uygulamaların bir bütün olarak ele alınması gerektiği, uygun büyüklükteki alan tanımlaması ve iyi planlamayla, kentsel dönüşümün kaliteli, güvenli ve sağlıklı yaşam ortamına ulaşılması bakımından etkili bir uygulama olacağı ifade edilmiştir. Kentsel Dönüşüm 'ün iyileştirme ve yenileme ihtiyacına katkı sağlarken değişen üretim ve hizmet faaliyetlerini de olumlu yönde etkileyeceği varsayılmıştır.

Afet riski taşıyan alanlar olmak üzere üretim alanlarında yüksek fayda ve değer üreten, kalkınmaya ve büyümeye katkı sağlayan, yaşam kalitesini görünür bir şekilde artıran dönüşüm projelerine öncelik verileceği belirtilmiştir. Küresel rekabette pozitif olarak ayrılmak ve daha hızlı gelişim göstermek için fiziki ve beşeri altyapının geliştirilmesi, nitelikli işgücünün sağlanması, istihdamın artması ve şehirleşmenin kurumsallaşması konularında ilerleme sağlanması gerektiğine vurgu yapılmıştır. Büyükşehirler başta olmak üzere sanayi ve hizmet sektörlerinde artan rekabette öne çıkmak için Ar-Ge yatırımlarının artırılarak Teknoloji Geliştirme Bölgeleri (TGB) 'ne yönelik teşvikler sağlanması gerektiği ifade edilmiştir. Küresel Kentlerin ulaştırma hizmetlerindeki gelişimleri doğrultusunda daha kısa sürede daha güvenli ve konforlu ulaşım sağlayan, çevreye karşı daha duyarlı olan ulaşım türleri arasında homojen dağılımın sağlanmasına yönelik yatırımların önemi vurgulanmıştır. Plan kapsamında kritik reform alanları içerisinde yer alan İstanbul Finans Merkezi (İFM) Programı kapsamında kaynakları toplayabilen, uluslararası alanda hizmet ihraç edebilen bir finans sektörünün oluşmasına katkı sağlayacak İFM çalışmalarının devam ettirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Kalkınma planı hedefleri çerçevesinde bölgesel yaklaşımlar da göz önünde bulundurularak İstanbul'un kentsel gelişimine yön vermek amacıyla 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzen Planında (ÇDP) hazırlanmıştır. Küresel kentler arası rekabette öne çıkması hedefinin gerçekleştirilmesine yönelik olarak aşağıda yer alan ana stratejiler belirtilmiştir.

- Ulaşım, haberleşme ve kentler arası yatırım olanaklarının artırılması, diğer küresel merkezler ve İstanbul'un bölgesel hinterland ile güçlü bağlantıların kurulması
- İstanbul'un bölgesel ekonomiyi yönlendiren finans/hizmet ve yönetim merkezi kimliğinin kazandırılması
- Merkez bölgenin yaşam standartlarını yükseltecek kentsel dönüşüm uygulamalarının geliştirilmesi
- MİA'nın ulusal ve küresel merkezlerle olan ilişkilerinin güçlendirilmesi
- MİA üzerindeki baskıyı azaltacak hizmet ve ticaret birimlerinin bulunduğu birinci ve ikinci derece alt merkezlerin oluşturulması
- Kent genelinde deniz ve demiryolu başta olmak üzere kaliteli ve yüksek kapasiteli toplu taşıma ağırlıklı bir ulaşım sisteminin kurulması
- İstanbul'un ulusal ve uluslararası ihtiyaçları göz önünde bulundurularak Havaalanı kapasitelerinin artırılması, havaalanları arası entegrasyonun sağlanarak ulaşımı destekleyecek toplu taşıma sistemlerinin geliştirilmesi

Belirlenen stratejiler doğrultusunda yapılan düzenlemeler ve çalışmalar doğrultusunda önemli ilerlemeler kaydedilmiştir. 2008 OECD verilerine göre İstanbul, GSYH'nin %27', ulusal sanayi üretiminin %38, toplam vergi gelirlerinden %40 oranında pay almakta iken, 2014 yılı TÜİK verilerine göre İstanbul'un GSYH'dan aldığı payı %30,5 seviyesine yükselmiş, 2017 Gelir İdaresi Başkanlığı verilerine göre toplam vergi gelirleri % 44 seviyesine ulaşmıştır. 2013 yılı verilerine göre toplam İstihdamın %20 sini karşılayan İstanbul da sanayi üretimi %35, hizmet sektörü payı ise % 64 olarak gerçekleşmiştir (Hürriyet, 2014). Küresel rekabette üst sıralarda yer alan kentlerle karşılaştırıldığında İstanbul'da üretime yönelik faaliyetlerin yüksek oranda devam ettiği, üretim de ise emek yoğun, eski teknoloji, üretim aktivitelerinin yüksek seviyede gerçekleştiği görülmektedir (TOBB, 2017). ÇDP 'de

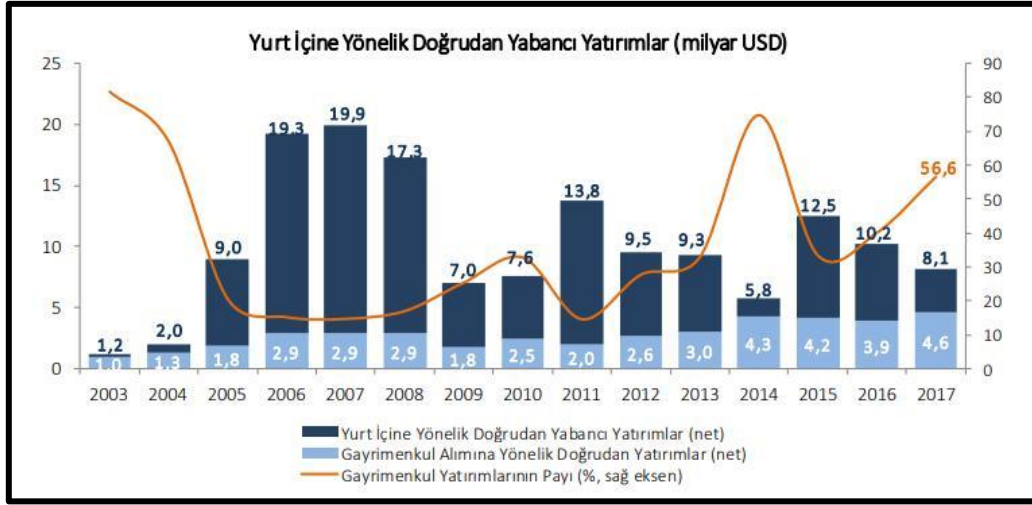
belirtilen hedefler doğrultusunda İstanbul'un ulaşım üssü pozisyonunun kuvvetlendirilmesi ve geliştirilmesi için ulaşım altyapısına ciddi yatırımlar yapılmıştır. Türkiye'nin en büyük yatırımlarından 3. Havaalanı ve Kanal İstanbul projeleri başta gelen örneklerden olup, bu projelerin entegre bir şekilde faaliyet göstermesi hedeflenmiştir. İstanbul'un her iki yakası arasında ulaşımın rahat bir şekilde sağlanması amacıyla İstanbul'un kuzeyinde inşaatı devam eden 3. Havalimanını, Sabiha Gökçen ve Atatürk Havalimanlarına raylı sistem ile bağlayacak olan hem karayolu hem de raylı sistem entegrasyonu bulunan 3. Köprü projesi, Avrupa ve Asya kıtalarını demiryolu ile boğazın altından bağlayan Marmaray projesi tamamlanmıştır. Bu projelere ilave olarak Asya-Avrupa arasında karayolu ulaşımına katkı sağlamak amacıyla Avrasya Tüneli projesi açılmıştır. İstanbul'un doğusu ve batısı arasındaki ulaşım aksına ilave olarak kuzey güney aksındaki ulaşım imkânlarının geliştirilmesi ve yük taşımacılığında karlılığın artırılması amacıyla İstanbul-Bursa ve İzmir'i bağlayan Osmangazi Köprüsü açılmıştır. 2. Ekim 2009 tarihli ve 27364 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Stratejisi ve Eylem Planı'nda (Strateji ve Eylem Planı) belirtildiği üzere İstanbul'u bölgesel merkez haline getirmek için finans sektöründe çeşitli adımlar atılmıştır. Kentler arası rekabette öne çıkmak için İstanbul'u finans merkezine dönüştürme stratejisi belirlenmiştir. Borsa İstanbul'un işlem hacmi önemli ölçüde artış göstermiş, ancak finansal enstrümanların yetersiz olması, uluslararası yatırımların azlığı ve tasarruf seviyesinin düşük olması nedeniyle büyüme sınırlı kalmıştır. İstanbul'un finansal alanda rekabet gücünün artırılması için düzenleyici politikalar hayata geçirilmiş, bankacılık sektörüne yönelik denetimler artmıştır. İstanbul'u finans merkezi olarak geliştirme amacıyla fiziksel mekânda dönüşüm çalışmalarına başlanmış, kent içindeki Ümraniye, Kartal, Bağcılar, Gaziosmanpaşa, Küçükçekmece gibi sanayi alanlarının hizmet sektörü ve konut alanlarına dönüşümüne yönelik projeler gerçekleştirilmiştir. Hizmetler sektöründe yoğunlaşmanın artmasıyla birlikte Merkezi İş Alanlarında (MİA) yoğunluk artmıştır. İstanbul'un Avrupa Yakasında yoğunlaşan 1. Derece merkez MİA'nın yoğunluğunu azaltmak için İstanbul'un tek merkezli yapısının çok merkezli bir yapıya dönüştürülmesi ve Anadolu Yakası'nda çekim merkezi olarak faaliyet gösterecek güçlü alt merkezler oluşturulması öngörülmüştür. Alt merkez kademelenmesi ile Anadolu Yakası'nda ki mevcut hizmet sektörü yığılmasının Ataşehir-Kozyatağı ve Kartal - Kurtköy akslarına kaydırılmasına karar verilmiştir. Avrupa Yakasında ise Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar uzanan mevcut MİA'nın batı yönünde geliştirilmesine karar verilmiş, Bakırköy ile birlikte Yenibosna Basın Ekspresi aksı birinci derece merkez olarak belirlenmiş, bakanlar kurulu kararı ile Silivri bölgesinde yapılması planlanan 3. Havaalanının kuzeye taşınması kararıyla birlikte Silivri'nin 1. Derece merkez olarak geliştirilmesi kararı kısa vadede değişikliğe uğramıştır (Şekil 2).



Şekil 2. İstanbul merkezler kademelenmesi (İBB, 2009).

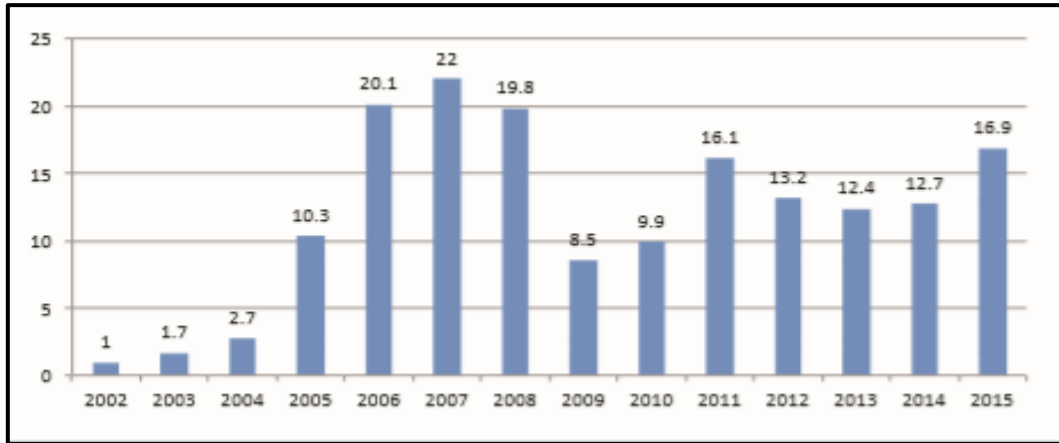
MİA'nın kentin diğer kısımları ve Havaalanları ile olan bağlantılarının güçlendirilmesi için yapılan ulaşım altyapısı yatırımları ile birlikte söz konusu bölgelere yapılan gayrimenkul yatırımları büyük ölçüde artış göstermiş, MİA'da arsaların azalması ve altyapı yatırımlarıyla ulaşım imkânlarının rahatlaması, hizmetler sektöründe artış gösteren istihdamın etkisiyle birlikte gayrimenkul fiyatlarının artmasına neden olmuştur. Benzer şekilde hizmetler sektörüne dönüş ve küresel rekabete bağlı olarak sanayi üretimin azalması sonucu kent imajını geliştirmek, kent kısımlarının hizmetler sektörüne dönüşüm doğrultusunda değerlendirilmesini sağlamak ve deprem tehlikesine bağlı olarak riskli yapılarının dönüştürülmesi için kentsel dönüşümüne ağırlık verilmiştir. Kentsel dönüşüm, uygulamanın yapıldığı Kadıköy, Fikirtepe, Beyoğlu, vb. kent kısımlarında da fiyatların artmasına neden olarak hizmetler sektörüne dönüşüm sürecinde inşaat sektörünün en önemli sektör haline gelmesine neden olmuştur. Üretim ve tüketim tarafında yatırımların gayrimenkul sektörüne yönelmesine neden olmuştur. İzleyen süreçte yabancı yatırımların kente çekilmesi ve ekonomik büyümeye katkı sağlamak amacıyla yabancı yatırımcıların

gayrimenkul yatırımı yapması cazip hale getirilmiştir. Gayrimenkul sektöründeki teşvikler ve getiri oranlarındaki artışlar, yabancı yatırımlardaki dalgalanmalara rağmen ülke genelinde gayrimenkul alımına yönelik yabancı yatırımların artmasına neden olmuştur (Şekil 3).



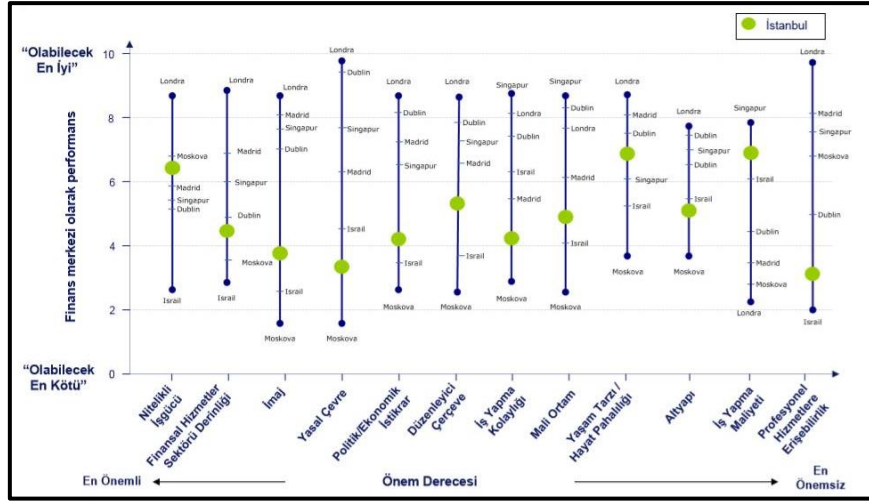
Şekil 3. Yurtiçiine yönelik yabancı yatırımlardaki değişimler (TCMB, 2017).

Son dönemde gayrimenkule yapılan yabancı yatırımların artmasında; müktebilyet yasaının kaldırılması, KDV istisnasının uygulanması, vatandaşlık hakkı tanınması ve orta doğudaki gelişmeler ve konut fiyatlarının döviz cinsinden oldukça cazip hale gelmesi gibi çeşitli faktörler etkili olmuştur. Önceki dönemdeki artış gösteren Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları (DYSY) ise 2001 senesinde yaşanan ekonomik krizden ardından bankacılık ve sigortacılık sektöründe yapılan düzenlemeler ve Avrupa Birliği'ne üyelik sürecinde gerçekleştirilen yapısal reformların etkisiyle gerçekleşmiştir (Şekil 4).



Şekil 4. Türkiye'ye gelen doğrudan yabancı sermaye yatırım miktarı (Milyar Dolar) (SETA, 2017).

2007 yılında DYSY'nın 22 milyar dolarlık zirveyi görmesiyle birlikte küresel rekabette zirvede olan şehirlerin uyguladığı stratejiye benzer olarak ekonomik büyümeye katkı sağlamak ve vergi gelirlerini artırıp şehirlerdeki yatırım ve istihdama katkı sağlayan Finans Merkezi olma stratejisi belirlenmiştir. İstanbul'un küresel rekabette finans merkezi olma potansiyelinin belirlenmesi amacıyla yakın çevresinde yer alan, hedef pazarına hizmet veren Londra, Moskova, Dubai, Madrid gelişmiş ve yeni gelişen finans merkezleri ile karşılaştırılması yapılmıştır. Deloitte danışmanlık tarafından yapılan karşılaştırma sonucunda; finansal hizmetler sektörünün derinliğinin artırılması, yasal ve düzenleyici çerçevenin geliştirilmesi, politik ve ekonomik istikrarın sağlanması, imajının olumlu yönde geliştirilmesi, nitelikli iş gücünün artırılması ve kentsel altyapısının geliştirilmesi konularında çalışması gerektiği belirtilmiştir (Şekil 5).

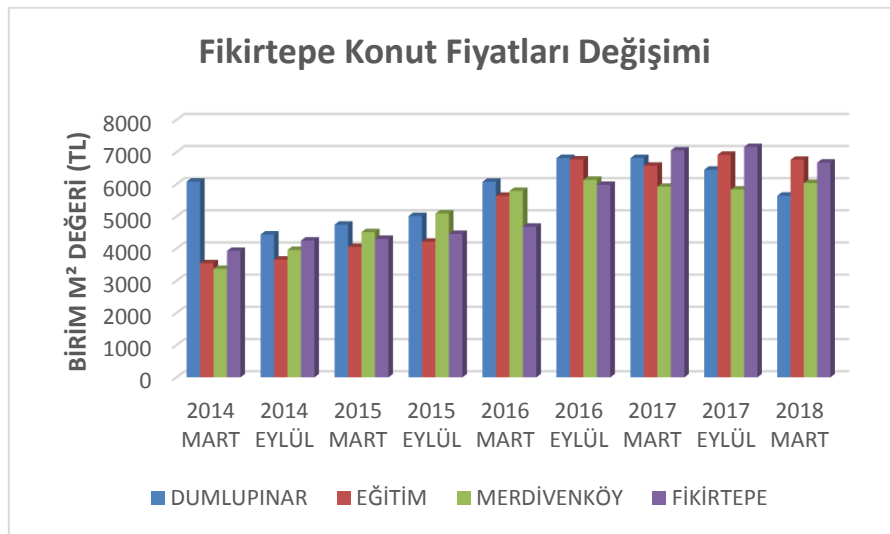


Şekil 5. İstanbul'un Finans Merkezleri ile karşılaştırılması (DPT., 2009).

Ancak geçen sürede yapılan çalışmalar değerlendirildiğinde yapılan çalışmaların, inşaat sektörü odaklı büyümeye de katkı sağlaması nedeniyle ağırlıklı olarak altyapının kuvvetlendirilmesi ile ilgili olduğu görülmektedir. Ataşehir 'de inşaatı devam eden İstanbul Finans Merkezi projesiyle birlikte bölgede artan konut projeleri, bölgenin yakın çevresinde görülen kentsel dönüşüm çalışmaları ile çalışma alanı merkez haline getirecek metro inşaatı çalışmaları finans merkezi olma hedefinin de bir gayrimenkul geliştirme projesine dönüşme tehlikesiyle karşı karşıya olduğunu göstermektedir.

İnşaat odaklı büyüme, ekonomik ve jeopolitik riskler karşısında yavaşlama meydana gelen her dönem, fiyatlarda suni bir artış var mı? Sorusunu akla getirmektedir. Son dönemde yaşanan ekonomik ve siyasi gelişmelere bağlı olarak hız kesen gayrimenkul yatırımları, gayrimenkul piyasasının %60'ını oluşturan konut piyasasında balon tartışmalarının artmasına neden olmaktadır. Bugünkü veriler ve çeşitli ülkelerde yaşanan gayrimenkul fiyatlarındaki oynamalar.

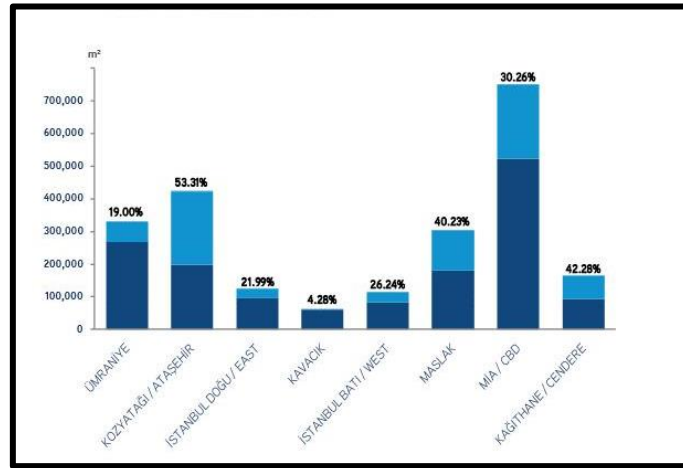
Fiyatlardaki suni dalgalanmaların, ekonomik büyümenin büyük ölçüde gayrimenkul fiyatlarının artışına bağlandığı ve gayrimenkul yatırımlarının tüketici talepleri ve maliyet artışlarıyla açıklanamayacak şekilde artışlardan kaynaklandığına işaret etmektedir. Türkiye'deki piyasa koşulları ve enflasyon oranları göz önünde bulundurulduğunda İstanbul başta olmak üzere son 2 yıllık veriler çerçevesinde, konut fiyatları artış hızının azaldığını bazı bölgelerde fiyatların gerilediğini göstermektedir. Fikirtepe Bölgesi, ulaşım akslarının son dönemde hızlı geliştiği, yeni yapılaşmanın olduğu bir kentsel dönüşüm bölgesi olmasına karşın konut fiyatlarının gerilediği önemli lokasyonlara örnek teşkil etmektedir (Şekil 6).



Şekil 6. Fikirtepe konut fiyatları değişimi (Sahibinden , 2017).

Konut piyasasına benzer şekilde hizmetler sektörüne geçiş ve finans merkezi olma yolunda MİA'da yer alan üst sınıf ticari gayrimenkul yatırımlarında da en fazla ihtiyaç duyulan A sınıfı ofis yapılanmasının Avrupa yakası için 2017 yılının son çeyreğinde %33,25'ten %33,67'ye yükseldiği, Asya yakasında ise %33,20'den %33,86'ya yükseldiği görülmektedir.

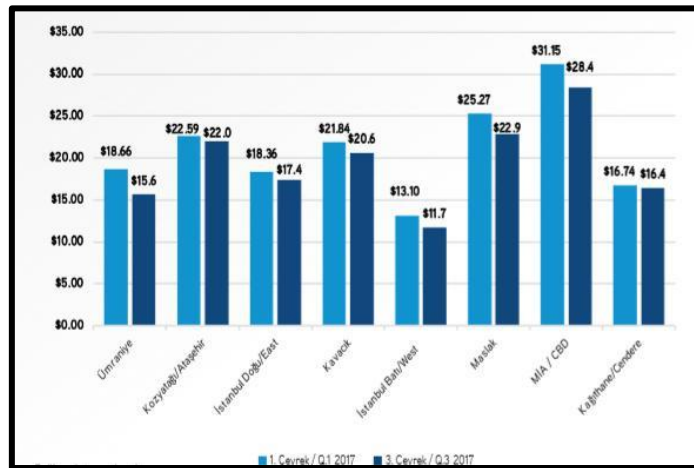
Bölge bazlı değerlendirildiğinde Kozyatağı-Ataşehir bölgesi başta olmak üzere Merkezi MİA ve Ümraniye bölgelerinde boşluk oranlarının arttığı görülmektedir. Birim m² fiyat tutarları değerlendirildiğinde ise Kozyatağı ve Ümraniye bölgelerinde fiyatların arttığı geri kalan tüm bölgelerde fiyatların düştüğü (Şekil 7). Buna rağmen özellikle Merkez MİA'da boşluk oranlarının arttığı görülmektedir (Colliers International, 2017). Tüm bu veriler değerlendirildiğinde İFM'nin çok merkezli yapılanmasının, Avrupa yakasındaki yoğunluğu Anadolu yakasına yönlendirme hedefinde başarılı olduğu bununla birlikte yüksek boşluk oranlarına rağmen önümüzdeki 2 yıl içinde toplam 1019,087 m² lik alanın stoğa eklenmesi beklenmektedir. Söz konusu stok artışının Avrupa yakası merkez MİA ile birlikte yeni gelişen Kağıthane Cendere ve Kozyatağı-Ataşehir bölgelerinde gruplandığı görülmektedir.



Şekil 7. İstanbul A Sınıfı Ofis Piyasası Boşluk Oranları (Colliers International, 2017).

Boşluk oranlarının kira değerlerine yansımaları incelendiğinde ise İstanbul genelinde 2016-2017 yılları arasında %5-%20 arasında değişiklik göstermekle birlikte kira değerlerinde düşüş olduğu gözlenmektedir (Colliers International, 2017).

İstanbul'un geneli değerlendirildiğinde ofis kiralardaki düşüş 2017 yılında da devam etmiştir. 2017'nin 1. çeyreğinde ve Asya yakasındaki A sınıfı ofislerin ortalama kira değerleri Avrupa yakasında 28,2\$/m²'den 25,6 m² \$/m²'ye, Anadolu Yakasında ise 21,1 \$/m² den 19,4\$/m²'ye düşmüştür (Colliers International, 2017). 2017 yılının 1. ve 3. çeyreği arasında İstanbul genelindeki A sınıfı Ofis kiralardaki değişiklikler değerlendirildiğinde tüm bölgelerde fiyatların düşüş gösterdiği bununla birlikte, Kozyatağı-Ataşehir ve Kağıthane-Cendere bölgelerinde düşüşlerin daha sınırlı olduğu dikkat çekmektedir (Şekil 8).



Şekil 8. Ofis Kiraları Birim m² Değişimleri 2017 (Colliers International, 2017).

Gayrimenkul yatırımları değerlendirildiğinde arz-talep dengesizlikleri, belirli bölgelerde sağlıksız stok ve/veya fiyat hareketlerinin görülmesine neden olmaktadır. Son dönemde orta ve üst gelir grubuna yönelik projelerin ağırlık kazandığı göz önünde bulundurulduğunda, olumsuz stok ve fiyat hareketlerinin orta vadede önemli bir risk faktörüne dönüşme ihtimali söz konusudur.

5. SONUÇLAR

Teknolojinin gelişmesine bağlı olarak, hızlanan küreselleşme etkisiyle birlikte şehirler ekonomik, sosyal ve kültürel olarak değişime uğramaktadır. Bu süreçte küresel ağlara eklenilebilen şehirler, ekonomik açıdan önemli kazanımlar elde ederek şehirlerarası rekabette öne çıkmakta ve küresel kent olarak tanımlanmaktadır. Şehirlerin küresel rekabet endeksleri incelendiğinde en tepede yer alan New York, Londra, Hong Kong, Singapur gibi şehirlerin, fonksiyonel değişikliğe uğrayarak hizmetler sektörüne dönüşümde önemli yol kat etmiş, finansal hizmetlerde uzmanlaşmış oldukları görülmektedir. İstanbul'un da küresel rekabet endeksinde üst pozisyonlara çıkması ve ulaştığı seviyelerde kalıcı yer edinmesi hedefiyle gerçekleştirdiği dönüşüm stratejisinde hizmetler sektörüne dönüşüm sürecinin etkili olduğu görülmektedir. Hizmetler sektörüne dönüşüm sürecinde yapılan uygulamalar değerlendirildiğinde küresel şehirlerdeki dönüşüm sürecine benzer olarak sanayi üretimin azaltılarak, yabancı yatırımların artırılması hedefiyle gayrimenkul yatırımı odaklı büyüme stratejisi uygulandığı ve finansal hizmetlerde uzmanlaşarak finans merkezi olma yolunda hedefiyle çalışmalar yapıldığı görülmektedir. Ancak 2000'li yılların başından bu yana takip edilen strateji doğrultusunda, meydana gelen ekonomik ve jeopolitik gelişmelere bağlı olarak çeşitli risklerin ortaya çıktığı görülmektedir. Bu doğrultuda gayrimenkul odaklı büyümenin meydana getirdiği arz talep dengesizlikleri, artan inşaat maliyetlerine bağlı finansman sağlama problemleri ve yabancı yatırımcının ekonomik gelişmelerle birlikte gayrimenkul yatırımlarından vaz geçmesi gibi olumsuz durumlara karşı bir takım önlemler alınmalıdır.

Son dönemde yaşanan ekonomik gelişmeler doğrultusunda özel sektör tarafından yavaşlatılan gayrimenkul arzı, kamu kurumları tarafından sıkı bir şekilde kontrol edilmelidir. Son dönemde başlatılan stok fazlası ve boşluk oranlarının azaltılmasına yönelik uygulamalara devam edilmeli ve bu uygulamaların süresi uzatılmalıdır. Sanayi üretiminin azaltılarak şehir dışına kaydırılması uygulamasına devam edilmekle birlikte ileri teknoloji üretiminin artırılması için uygulanan teknoloji geliştirme bölgelerinin faaliyetlerinin daha verimli olması için destekler artırılmalıdır.

Finans merkezi projesinden beklenen faydanın sağlanması amacıyla yönelik olarak geliştirilmesi gereken önemli faktörlere ağırlık verilmelidir. Bu kapsamda yasal, düzenleyici çerçeveyi iyileştirilmesi, finansal hizmet sektörünün derinliğinin artırılması, nitelikli iş gücünün ve politik istikrarın sağlanması konularına daha fazla ağırlık verilmelidir. Dövizdeki artışın etkisine bağlı olarak ihracat ve turizm gelirlerinin artırılmasına yönelik etkili stratejiler oluşturulmalıdır.

KAYNAKLAR

- Akkar, Z. M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve türkiye. Planlama Dergisi, (36), 30-31.
- Akkoyunlu, K., & Mengi, A. (2007). Sürdürülebilir kent, kent ve politika: Antik kentten dünya kentine. İmge Yayınevi, Ankara.
- Albarow, M., & King, E. (1990). Globalization. En son erişim tarihi: 12 Ekim 2016, <https://en.wikipedia.org/wiki/Globalization>
- AT Kearney. (2016). Global cities 2016, <https://www.atkearney.com/documents/20152/436064/Global+Cities+2016.pdf/934b2d25-89fa-00d2-ee9a-b053b92b5230>
- Batmaz, N. Y. (2010). Küresel kentlerin yönetimi ve istanbul için bir model. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Colliers International, (2017). Sonbahar kış ofis raporu. İstanbul.
- DPT., (2009). İstanbul'un uluslararası finans merkezi olma potansiyelinin değerlendirilmesi raporu. İstanbul.
- EIU., (2012). Benchmarking Global City Competitiveness. The Economist.
- Gourevitch, P., Bohn, R., & McKendrick, D. (2000). Globalization of production: insights from the hard disk drive industry. World Development, (2), 310.
- Hürriyet, (2010, 10 Mart). İstanbul'da 3 milyon kişi hizmet ediyor. Ekonomi, Hürriyet Gazetesi, <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/istanbula-3-milyon-kisi-hizmet-ediyor-25976343>
- İBB, (2009). 1/100.000 Ölçekli İstanbul çevre düzeni planı raporu. İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB), İstanbul
- Keyder, Ç. (1993). Ulusal Kalkınmacılığın İflası. Metis Yayınları, İstanbul.
- Sahibinden, (2017). Konut Endeksi, <https://www.sahibinden.com/emlak-endeksi/konut/satilik/istanbul>
- Sassen, S. (1991). The Globalcity Newyork, London, Tokyo. Princeton University, New Jersey.
- Self Study History, (2016, November 08). Industrial and globalisation. <https://selfstudyhistory.com/2015/01/25/industrialisation-and-globalisation>
- TCMB, (2017). Yurtiçine Yönelik Yabancı Yatırımlar. İstanbul.
- Thorns, D.C. (2004). Kentlerin Dönüşümü, Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam. (E. Nal, & H. Nal, Dü) Soyak Yayınları.
- TOBB, (2017). Sanayi Kapasite Raporu İstatistikleri.