

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm, Mega Projeler ve Toplu Konut Projelerinde TOKİ ve GYO’ların Rolü

Varol KOÇ¹

¹ Doç. Dr., Ondokuz Mayıs Üniversitesi MF. İnş. Müh. Böl., kvarol@omu.edu.tr, ORCID: 0000-0003-4810-3845

Öz: Bu makale, Türkiye’nin kentsel gelişimi ve geleceği üzerine katkı sağlayabilmek amacıyla, kentsel dönüşümün politik, ekonomik, sosyal ve çevresel boyutlarını, neoliberal politikaların etkilerini ve konut sektörünün finansallaşmasını; bu süreçlerin toplumsal yansımalarını, göç, nüfus artışı, gecekondulaşma gibi faktörleri, kent merkezlerindeki yeşil alanların tahribatını, çevresel sürdürülebilirliği ve bu konulara yönelik gelecek perspektiflerini ele alarak devletin ve özel sektörün bu süreçleri nasıl şekillendirdiğinin, süreçlerin konut politikaları ve mega projelerle ilişkisinin analizlerini yapmaktadır. Ayrıca çalışmada TOKİ ve GYO’ların kentsel dönüşüm projeleri ve konut finansmanı konusundaki önemli rolü ve kamu arazilerinin etkili ve stratejik kullanımı üzerinde durulmaktadır. Sonuç olarak birbiriyle girift bir şekilde ilişkili olan tüm bu konular birlikte tartışılarak ileriye dönük öneriler sunulmuştur. Yöntem olarak, literatür taraması ve konuyla ilgili kaynakların analizi üzerinden bilgi sunularak nedensel ve ilişkisel argümanlar oluşturulmaktadır. Çalışmadaki bulgular, Türkiye’nin kentsel dönüşüm sürecinin karmaşıklığını, çok yönlülüğünü ve çeşitliliğini göstermektedir. Bu çalışmayla Türkiye’deki kentsel dönüşüm süreçlerinin tekil örnekler üzerinden değil de kapsayıcı ve detaylı bir şekilde ele alınmasıyla ve yeni bakış açıları sunulmasıyla gelecekteki araştırmalar için bir çerçeve oluşturarak literatüre katkı sağlanması amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Mega Projeler, TOKİ, Emlak GYO, Kentsel Dönüşüm, Göç

Jel Kodları: D63, E26, J19

The Role of TOKI and REITS in Urban Transformation, Mega Projects and Mass Housing Projects in Turkey

Abstract: In order to contribute to Turkey’s urban development and future, this article examines the political, economic, social, and environmental dimensions of urban transformation, the effects of neoliberal policies, and the financialization of the housing sector; It analyzes the social reflections of these processes, factors such as migration, population growth, slums, destruction of green areas in city centers, environmental sustainability, and future perspectives on these issues, and how the State and the private sector shape these processes and their relationship with housing policies and mega projects. In addition, the study focuses on the important role of TOKİ and REITs in urban transformation projects and housing finance and the effective and strategic use of public lands. As a result, all these issues, which are intricately related to each other, were discussed together, and forward-looking suggestions were presented. As a method, causal and relational arguments are created by presenting information through a literature review and analysis of relevant sources. The findings in the study show the complexity, versatility, and diversity of Turkey’s urban transformation process. This study aims to contribute to the literature by creating a framework for future research by discussing urban transformation processes in Turkey in a comprehensive and detailed way rather than through single examples and by presenting new perspectives.

Atıf: Koç, V. (2025). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm, Mega Projeler ve Toplu Konut Projelerinde TOKİ ve GYO’ların Rolü, *Politik Ekonomik Kuram*, 9(2), 670-686.
<https://doi.org/10.30586/pek.1523279>

Geliş Tarihi: 27.07.2025
Kabul Tarihi: 05.03.2025



Telif Hakkı: © 2025. (CC BY) (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Keywords: Mega Projects, TOKI, Real Estate REIT, Urban Transformation, Migration
Jel Codes: D63, E26, J19

1. Giriş

Türkiye'nin en büyük kenti olan İstanbul'un nüfusu, Osmanlı İmparatorluğu sona erdiğinde 700.000 iken, göçlerle 2000 yılında 12 milyonun üzerine çıkmıştır. Bu artışın temel nedenleri arasında, Türkiye'de 1960 ve 70'lerde ivmelenen az gelişmiş kırsal alanlardan şehirlere doğru oluşan yoğun göçler, örgütlü işçi sınıfının ortaya çıkması, ekonomik- siyasal- politik amaçlarla kentlere kontrolsüz göçlere dayalı kaotik bir kentleşme modeline göz yumulması vardır (Koç, 2023a). 2000'lerde İstanbul'un planlamacıları bu metropoliten alanın nüfusunu 16 milyonun altında tutmayı hedeflemekteydiler (Lovering ve Türkmen, 2011). Bunun da etkisiyle fiziksel- çevresel ve sosyal- kültürel anlamda geniş kapsamlı bir kentsel yıkım ve yeniden yapılanma süreci oluşturulmuştur. Bu süreçle sanayiye dayalı yoğun göçün oluşturduğu kontrolsüz büyümeyi dizginlemek de amaçlanmıştır. Önceki yıllarda Türkiye'nin kentsel gelişimi, büyük ölçekli arazi hacizleri ve kaçak inşaatlarla şekillenmiştir. Bu, yerel makamların ihmalkar tutumu ve kolluk kuvvetlerinin yetersiz müdahaleleri nedeniyle mümkün olmuştur. Yetkililer ve topluluklar tarafından toprak işgalleri görmezden gelinmiştir (Samim, 1981; Koç, 2024a). Zaman zaman ve kısmen de olsa politikacılar, bürokratlar ve planlamacılar, devlet gücünden edindikleri ayrıcalıklı konumlarını, kontrolsüz göç ve arazi işgallerinin örtük olarak sağlayabileceği sosyal, ekonomik ve siyasi rant getirme potansiyelini kullanma yolunda değerlendirmişlerdir (Lovering ve Türkmen, 2011). Bu sistem sayesinde devlet gücüne erişimi olanlar, bunu ailevi ve kayırmacı ilişkiler için kullanmışlardır. Böylece milyonlarca taşralının şehirlere taşınması mümkün kılınmıştır. Bu da sanayiye çok ihtiyaç duyulan kitleyi sağlamıştır (Keyder, 2020). 1940'larda çok partili hayata geçilmesiyle başlayan süreç, partilerin oy kazanımını önemli hale getirmiştir. 1960'ta yeni bir anayasanın medeni hakları tesis etmesi, küçük siyasi partileri ve sendikaları meşrulaştırması, o yıllarda sanayi ihtiyaçlarının artması gibi olumlu gelişmeler, çıkar ve kayırmacılığa dayalı yaklaşımlar nedeniyle bazı olumsuz sonuçlar doğurmuştur. Politikacılar az çok düzenli olarak vaat edilen oylar karşılığında 'yasadışı olarak' yerleşik göçmenlere af çıkarmaya başlamışlardır (Enlil, 2011; Türkün, 2011). Türk siyasi söyleminde bu, hem kamusal alandan hem de kısmen özel mülk sahiplerinden yapılan "hırsızlığa" dayanmasına rağmen, "popülizm" olarak bilinir hale gelmiştir. Zira ikinci Dünya Savaşı sonrası Avrupa'nın ekonomik toparlanması, Türkiye için bir ihracat büyümesi yaratmış ve kentsel sanayi merkezlerinin patlamaya hazır büyümesini tetiklemiştir. Bu, bir dizi korunan sanayi şirketinin konsolidasyonuna, yeni bir devlet- endüstriyel yönetici elitinin, bir endüstriyel işçi sınıfının büyümesine ve kentleşmesine ve tek yönlü kırdan kente göçün kurumsallaşmasına yol açmıştır (Lovering ve Türkmen, 2011). Ancak gecekondu sakinlerinin eşitsiz koşullarda yaşaması ve kültür düzeyleri, bu kitleleri, resmi olarak yasadışı ama aslında giderek daha etkili olan tarikatlar, aile- sülale önde gelenleri ve aşiret bağları vasıtasıyla "demokrasi tüccarları"nın yönlendirebilecekleri oy potansiyellerine dönüştürmüştür (Koç, 2024b). Bunun sonucunda politikacılar buradan siyasi rant elde etme hevesine girmiş, sonuç itibarıyla sosyo- ekonomik olarak insancıl koşullarda yaşayamayan gecekondu sakinleri, kendilerinden çok, belirli odakların kısa vadeli çıkarlarına hizmet eder hale dönüşmüştür. SSCB ve Çin'i dönüştüren göç ve kentsel değişim dinamiği, Türkiye'de ancak 1950'lerde tüm gücüyle ortaya çıkarak Türkiye 'yi kısmen otoriter neoliberalizmin bir örneği haline getirmiştir (Lovering ve Türkmen, 2011).

Tipik kentsel Türk işçisi, kasabaya gelen bir köylüdür. Şerif Mardin'in belirttiği gibi, "1970'lerde ve 1980'lerde şehirlerin kırsallaşması, yeni gelenlerin kentleşmesini geride bırakmıştır" (Anderson, 2010: 439). Bugün bile çoğu İstanbullu, resmi gelirlerinin izin verdiğinin ötesinde yaşam standartlarını sürdürmelerini sağlayan önemli kırsal bağlantılara ve ağlara sahiptir. Kırsal göçmenlerin büyük ölçüde gelişi, gecekondu sayısal ve sosyolojik yükselişinde kendini göstermiştir. 1950'lerde birçok orta sınıf şehir sakini, yeni göçmenleri kentsel kaynaklara faydalı bir katkı olarak görmüştür. Zira göçmenler ekonomik büyümeye yardımcı olan, kendilerinin çalışmak istemedikleri

sanayi ve hizmet sektörü çalışanlarıdır (Lovering ve Türkmen, 2011). 1960'lardan itibaren, göçün ölçeği ve göçmenlerin sosyal karakteri daha tehdit edici olarak görülmeye başlanmıştır (Grimal, 2007). Batılılaşmış sofistike kentsel orta sınıf için, göçmenlerin müzik, kıyafet ve dindarlıklarıyla yoğurdukları "arabesk" popüler kültürleri "korkutucu" görünmeye başlamıştır (Lovering ve Türkmen, 2011). 1970'lerde gecekondu, medya ve politikacılar tarafından giderek devrimci sol, faşist sağ ve radikal İslamcılık gibi tehlikeli aşırılıkların yeri olarak resmedilmiştir (White, 2011). 2000'lerde artık gecekondu suç ve sosyal yetersizlik alanı olarak tasavvur edilmeye başlanmıştır. Gecekondu sakinleri kişisel olarak yetersiz ve sosyal olarak külfetli görünmüştür (Lovering ve Türkmen 2011).

Gecekondu bölgelerinin, bölgede konumlanmış, kaynakları olmayan mevcut nüfusa pazarlanamayacak kadar değerli arazilerden bazılarını içerdiğinin farkında olan (Lovering ve Türkmen, 2011) Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) o dönem başkanı Erdoğan Bayraktar (2003–2011), *"Bugün gecekondu, Türkiye'nin karşı karşıya olduğu en önemli iki veya üç sorundan biridir. Terör, uyuşturucu, psikolojik olumsuzluklar, sağlık sorunları, muhalif görüşler gibi şeylerin gecekondu bölgelerinden ve düzensiz alanlardan çıktığı bilinmektedir. Bu nedenle dünyayla bütünleşmek, Avrupa Birliği'ne girmek isteyen bir Türkiye, kaçak meskenlerden kurtulmak zorundadır. Türkiye, gecekondu sorununu çözmeden kalkınmadan söz edemez"* demiştir. Bu sözler, bir siyasetçinin muhalif görüşleri de bir olumsuzluk olarak gördüğünü göstermesi açısından, pek makul olmasa da doğru tespitler de barındırmaktadır. Örneğin Türkiye'de göç ve kentleşme süreçlerinin tarihsel gelişimini inceleyen Çakır (2011), gecekondulaşmanın nedenlerini ve sonuçlarını analiz ettiği çalışmasında, hızlı nüfus artışı ve yetersiz konut politikalarının gecekondulaşmaya yol açtığını vurgulayarak, bu sorunun çözümü için üretilen politikaları değerlendirmektedir. Çalışmada gecekondulaşma, Türkiye'nin kalkınma ve kentleşme sürecini engelleyen temel sorunlardan biri olarak ele alınmıştır. Sorunun çözülmemesi durumunda ekonomik ve sosyal kalkınmanın sağlanamayacağı vurgulanırken, dolaylı olarak, gecekonduların getirdiği sosyal çöküntü ve düzensizliklerin suç oranlarını artırdığı ifade edilmiştir. Türkiye'de gecekonduların önlenmesi, mevcutların ıslahı ve tasfiyesi konularını ele alan Kaplan (2020) da imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın şehircilik ilkelerine zarar verdiğini belirterek, sağlıklı ve dengeli bir çevre için gecekondu alanlarının revize edilmesi gerektiğini savunmaktadır. Çalışmada, gecekondulaşma, Türkiye'nin kentleşme sürecindeki temel engellerden biri olarak gösterilmektedir. Dolaylı olarak, gecekondu alanlarının dönüşümünün uluslararası standartlara uygun bir kentleşme için gerekli olduğu belirtilmiştir. Gecekondu alanlarının tasfiyesinin sürdürülebilir kalkınma için kritik olduğu ifade edilmektedir. Danış ve Karakaş (2021) ise çalışmalarında, 1950'lerden 2000'lere kadar Türkiye'de gecekondu üzerine yapılmış sosyolojik çalışmaları incelemektedir. Gecekonduların ortaya çıkışı, nedenleri ve gecekonduların sosyo-ekonomik profilleri gibi konular ele alınarak, literatürdeki önemli çalışmaların genel sonuçları değerlendirilmektedir. Bu çalışmada da gecekondulaşma, Türkiye'nin ekonomik, sosyal ve çevresel sorunlarına zemin hazırlayan önemli bir sorun olarak ele alınmıştır. Gecekonduların sosyal eşitsizlik ve suç oranlarını artırdığı vurgulanmıştır. Türkiye'nin ekonomik kalkınmasının ve sosyal uyumunun bu sorunun çözümüne bağlı olduğu ifade edilmiştir. Türkiye'de gecekondulaşma sorununun çözümünde uygulanan kentsel dönüşüm projelerini ve TOKİ'nin rolünü Kars ili örneğinde inceleyen Can ve Çiçek (2012) de, gecekonduların sadece mekânsal değil, aynı zamanda sosyal boyutuyla da büyük bir sorun teşkil ettiğini vurgulayarak, TOKİ konutlarının ticarileşme sürecini analiz etmektedirler. Çalışmada gecekondu sorununu çözmenin kentsel gelişim ve kalkınma için kritik olduğu ifade edilirken, dolaylı olarak, gecekondulaşma, Türkiye'nin kentleşme ve planlama süreçlerinin önünde büyük bir engel olarak gösterilmiştir. Ankara'daki Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projelerini hukuki boyutlarıyla ele alan Yılmaz (2015) ise, gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekondu alanlarının dönüştürülmesi süreçlerinde karşılaşılan sorunları ve çözüm önerilerini tartışmaktadır.

Bu çalışmada da gecekondulaşma alanlarının Türkiye'nin kentsel dönüşüm süreçlerinde en önemli engellerden biri olduğu söylenerek, dolaylı olarak, gecekondulaşma sorununun çözülmesinin kentleşme ve kalkınma süreçleri için gerekli olduğu belirtilmiştir.

Gecekondulaşmanın doğal kaynaklara, arazi ve suya olan zararları (Kılıç, 2008; Koç, 2023b; Ünal ve Vatan, 2023), güvenliksiz yapılaşmanın afetlerde insan hayatını tehlikeye atacak boyutları (Gardoni, 2018; Koç, 2021; Alkin, 2021), ortada olan gerçeklerdir. Tüm bunlar kentsel dönüşümün haklı ve meşru nedenlerini oluşturmaktadır. Ancak siyasi-ekonomik kayırmacılık, rant ve çıkar ilişkileri üzerinden kurulacak kentsel dönüşüm faaliyetleri, problemleri çözmüş görünürken aslında kaynaklarındaki sorunları daha da içinden çıkılmaz bir hale getirebilir.

2. Türkiye’de Gecekondulaşma ve Konutun Finansallaşması

Türkiye’de kentsel dönüşüm, 1980’lerde kent merkezlerinin ve gecekondulaşma bölgelerinin yapılandırılma çalışmalarına başlanmasıyla kavramsallaşmıştır (Demir ve Yılmaz, 2012). Neoliberalizmin etkisiyle, ilerleyen yıllarda, kentsel dönüşüm kavramı mülkiyet odaklı geliştirme çalışmalarını anlatır olmuştur. 2000’lere gelindiğinde Türkiye’de özellikle 1950’lerden sonra başlayan kalkınmacı dönemlerin popülist siyasetleri ve illegal yapılanmaya göz yummaları yüzünden, artık oldukça büyümüş bir gecekondulaşma sorunu mevcuttur. 2000’lerde gecekondulara, değerli arazilerin hak etmeyen işgalcileri gözüyle bakılmaktadır (Erman, 2001). Gündoğan (2019)’a göre 2000’ler sonrası kurulan aynı partiye ait hükümetlerin ana politikası neoliberalleşmeye uygun olarak piyasa önceliğini gözetmek ve kentsel dönüşümlerde bu felsefeyi önde tutmaktır. Bu bağlamda, kayıt dışı ve düzensiz konut stokunun düzenli ve kayıtlı piyasa işlemleri ile küresel ipotek devreleri ve kredi bağlantılarına dahil edilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır (Kuyucu ve Ünsal, 2010; Candan ve Kolluoğlu 2008; Karaman 2013; Balaban 2012). Gündoğan (2019)’ın kentsel dönüşümüne uğrayacak gecekondulaşma bölgelerinde halkla yaptığı röportajlar, halkın bir kesiminin gecekondulaşmayı, kapitalist sistemde dar gelirli olanların mecbur kaldığı bir olağan süreç olarak gördüğünü göstermektedir. Gecekondulaşma yerleşimcisi olmanın aslında burjuvazinin inşaa ve alım satım faaliyetlerine hizmet eden bir ezilen sınıf olmak anlamına geldiğini söyleyenler vardır. Onlara göre gecekondulaşma sahibi insanlar, kentsel dönüşümle aniden müşterilere dönüştürülmektedir. Belediye evleri alıp apartmanlar yapmakta, üstelik arsa için ödeme yapmamakta, gecekondulara borca sokarak onları hazır müşteriler haine getirmekte, artan daireleri de başka müşterilere satmaktadır. Ancak belirtilmelidir ki buradaki ironik durum, gecekondulaşma sakinlerinin de zamanında tüm toplumun hakkı olan kamu arazilerine yaptıkları gecekonduların arsaları için ödeme yapmamış olmalarıdır.

2001 yılında Türkiye’de yaşanan ekonomik kriz, Harvey (1987)’in bahsettiği sermayenin kentleşmesi sürecini, yapıları çevreye akan yatırımlar yoluyla büyüttüğü (Balaban 2012, Penbecioğlu 2013). Allan (2015)’a göre “güçlendirilmiş merkezîyetçiliğe” dayanan, Lovering ve Türkmen (2011)’in “buldozer kapitalizm” olarak adlandırdığı bu süreç, yerel yönetimlerden yetki devri devşiren yeniden yapılandırılmış bir ulus devlet hükümeti modelinden güç almaktadır (Ataöv ve Eraydın 2011; Dinçer vd., 2008). Gündoğan (2019), 2000’ler sonrasında kesintisiz süren kurumsal yeniden yapılandırmalar sayesinde hükümetlerin politik iradesiyle beslenen mülkiyete dayalı kentsel gelişmelerin, sonuçta Türk tipi otoriter kent yönetiminin yolunu açtığını, hükümetlerin spekülasyon gayrimenkul piyasalarına etkin müdahaleler yapmak için yasal reformlar yaptığını, Devlet eliyle yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin, başat kurumunun TOKİ olduğunu iddia eder.

Türkiye’ye 2000’ler sonrası yönelen küresel finans akışı inşaat yatırımlarına yönelik zemin hazırlamıştır. Hükümetin yaptığı yasal reformlar küresel finansal girişin kentsel dönüşüm, toplu konut projeleri, mega altyapı projeleri gibi vasıtalarla inşaat sektörüne akmasını sağlamıştır. “Bu reformlar bir inşaat patlamasını ateşledi, ipotek piyasalarını genişletti ve yüzlerce kentsel dönüşüm projesinin uygulanmasıyla sonuçlanan bir yenileme politikasının oluşturulmasına yol açtı” (Kuyucu, 2018). Glassford ve Kara (2020)’ya göre Türkiye’de

deprem ve kentsel dönüşüm yasaları aracılığıyla konut projeleri siyasi- ekonomik rant ve kayırmacılığın en önemli unsurları haline gelmiş ve bu durum sürdürülemez bir büyümenin dinamosu olarak kullanılmıştır. *“Devletin ekonomik alandan geri çekilmesinin ‘varsayıldığı’ neoliberal çağda, hükümetin TOKİ aracılığıyla doğrudan ve yoğun bir şekilde ekonomik faaliyete dahil olması oldukça ironiktir.”* Kentsel dönüşümlerde belediyeler hedeflerinin çoğuna ulaşmaktadırlar. Gecekondu sakinleri, gecekondu topluluğunun aleyhine olsa da kendi ekonomik durumlarına fayda sağlayacak şekilde hareket edebilirler. Eski gecekondu sahipleri, istemeseler de yüksek binalara taşınır ve kira- ipotek ödemelerinde sorunlar yaşamak gibi ekonomik sorunlarla boğuşabilirler. Eski gecekondu sakinleri, yeni çevrelerinde sosyo-ekonomik bakımdan daha üst seviyede olan komşularla gerginlik yaşamak gibi sosyal sıkıntılar sonucu, tekrar başka bir gecekondu bölgesine taşınma seçeneğini değerlendirebilirler. Böylece kentsel dönüşüm aslında en önemli hedeflerinden biri olan sosyo-ekonomik olarak alt seviyedeki insanların sorunlarını çözme hedefini gerçekleştirmek yerine bu sorunları ötelemiş ve dolayısıyla aslen büyütmüş olabilir.

2.1. Türkiye’de Konutun Finansallaşmasında Mega Projelerin Rolü

Mega projeler, genellikle yatırım değeri milyar dolarları aşan, karmaşık ve büyük ölçekli projeler olarak tanımlanır. Bu projeler, milyonlarca insanı etkileyebilir ve tamamlanmaları genellikle yıllar alır. Yüksek bütçeleri, kamu ve özel sektör işbirlikleri geniş kentsel, toplumsal ve çevresel etkileri ile öne çıkarlar. Ayrıca, yönetimleri zorluklar içerir ve çoğu zaman başlangıçtaki hedeflerin gerisinde kalabilirler. Flyvbjerg (2014), mega projelerin genellikle bütçe ve zaman aşımı yaşadığını belirtir ve bu durumu "mega projelerin demir yasası" olarak adlandırır. Kızılay ve Zorlu (2021)'nin araştırması göstermektedir ki Türkiye'deki mega projeler genellikle planlama süreçlerinde eleştiriler alır ve fiziksel planların bütünlüğüne uyulmayıp planlara sonradan eklemeler yapılır. Bu durum, planlamanın mega projelere karşı nasıl bir yaklaşım ve strateji geliştirebileceği konusunda tartışmalara yol açmaktadır. Bu projelerin yönetimi, planlama süreçleri ve toplumsal etkileri üzerine yapılan akademik çalışmalar, mega projelerin başarılı bir şekilde hayata geçirilmesi için dikkatli bir değerlendirme ve stratejik planlama gerektiğini göstermektedir (Tezer, 2013).

Mega projelere yakın yerlerde gayrimenkul değerleri hızla artmaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul özelinde de mega projelerin yerleşim yerlerinden uzak olması, civar arazi fiyatlarının spekülasyon şeklinde artmasını tetiklemiştir. Bu durum genel itibarıyla 2013'ten sonra, İstanbul'un gayrimenkul değerini 3 yıl içinde iki katına çıkarmıştır (Akkoyunlu, 2016). İnşaat sektörüne bağlı olarak oluşan 2008 küresel mali krizi, tüm dünyada inşaat sektörünün ekonomik durgunluğa girmesine neden olmuştur. Bu yıllarda Türkiye’de kentsel dönüşüm hareketleri ve mega projeler devreye sokulup inşaat ve bağlı sektörlerle ekonomik canlılık sağlanmıştır (Yeşilbaş, 2020). Yurt içi ve dışından gelen likidite, inşaat projelerine yönelmiştir. Devlet garantili mega projeler, bu desteklerle gerçekleştirilmiştir. Devlet yönlendirmesi, otoritesi ve desteği ile TOKİ ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) düzenlemeleri eliyle kentsel dönüşümler yapılabilmektedir. Ancak tüm bu canlanmanın itici gücü, finansallaşacak hammadde olarak gecekondu yerleşimlerinin arazilerinin kullanılmasıyla gerçekleşmiş, konutun finansallaşmasında geliştirici ve finansör bir devlet modeli oluşturulmuştur (Yeşilbaş, 2020; Koç, 2022).

Mega projeler söz konusu olduğunda, projelerin çoğunun boyutlarının çok büyük olduğunu ve çevresel dengeleri bozmadan ve uygun bir altyapı zemini oluşturulmadan inşa edilmesinin kolay olmadığını belirtmek mümkündür. Dolayısıyla Mega projeler aracılığıyla Devlet öncülüğündeki kalkınmacılığın, İstanbul'un kuzey yeşil kuşağındaki önemli ormanlık alanların yıpranmasında ciddi sonuçları olmuştur. Örneğin üçüncü havalimanının toplam proje alanının %80'i ormanlık alanlardan oluşmaktadır (Üçoğlu, 2019; Gürtler, 2016; Doğan ve Stuper, 2017) Yeni havalimanının yakınında yeni banliyö kasabaları inşası doğal biyolojik çeşitliliği daha fazla tahrip edecektir. Kuzey Yeşil

Kuşak, Baysal (2017) 'ın belirttiği gibi, sadece ağaç ve bitkileri değil aynı zamanda temiz su kaynaklarını, biyolojik çeşitliliği, çayırıları ve vahşi yaşam alanlarını da barındırmaktadır. Siyasi olarak İstanbul'un yeni havalimanı, Berlin'in başarısız bitmemiş yeni uluslararası havalimanına işaret edilerek, bir zafer olarak görülmüş ve politik anlamda mega projelerin başarısından faydalanılmaya çalışılmıştır.

Üçoğlu (2021) çalışmasında, konuyla ilgili olarak, özetle şu iddialarda bulunur: *“Mega proje süreçlerinin ana aktörleri TOKİ, Emlak GYO ve yerel belediyeler olmuştur. Bu devlet organlarının dışında, geniş arazileri satın alan büyük spekülâtörler, özel GYO'lar, madencilik sektörleri gibi piyasa aktörleri de vardır. Bu iş dünyası seçkinleri, merkezi hükümetle yakın ilişkiler kurarak rant arayışına girmiş, hükümet bu seçkinlerle birlikte, yakın dost çevresi için servet toplamının ana itici gücü olarak emlak piyasasına öncelik vermiştir. “Çılgın” mega projeler geliştirilip teşvik edilmiş, öte yandan TOKİ, bu mega projelerin yakınındaki büyük ölçekli konut projelerinin sağlayıcısı olarak işlev görmüştür. Diğer bir deyişle, örtüşen bu iki strateji, bakanlıklar tarafından yürütülen mega projeler ve TOKİ ile iştiraklerinin yürüttüğü büyük ölçekli konut projeleri aracılığıyla merkezi hükümetin elinde yoğunlaşmıştır. Emlak- finans ilişkileriyle güçlenen sistem, bu projeleri bir hegemonya konsolidasyonu aracı olarak kullanır. Dünya Bankası raporuna göre, hükümete çok yakın beş Türk firması, dünyanın kamu- özel ortaklığı yoluyla en yüksek miktarda kamu ihalesi alan ilk on şirketi arasında yer almıştır. Bu, Türkiye'nin yönetici sınıfları olarak hareket eden bu şirketlerin biriktirdiği muazzam servet miktarını göstermektedir. Böylece İstanbul'un banliyö manzarası artık TOKİ tarafından inşa edilen büyük ölçekli toplu konut projeleriyle dolmuştur.”*

TOKİ'nin eski başkanı Erdoğan Bayraktar'ın kitabında açıkladığı gibi, kentsel dönüşüm projelerinin ilk politika tasarımı gecekonduların ve harap tarihi mahallelerin yıkılmasını, “hak sahibi” sakinlerinin TOKİ'nin metropollerdeki konut birimlerine taşınmasını gerektirdi (Bayraktar, 2006). Uzun vadeli sübvansiyonlu ipotek düzenlemeleriyle varoşlar ve boşalan arazinin kamu- özel ortaklığına dayalı kâr amaçlı projeler yoluyla yeniden geliştirilmesi gerçekleştirildi (Arslanalp, 2018). TOKİ'nin borç mekanizması aracılığıyla ev sahipliği, insanların yaşam koşullarını iyileştirmeye yönelik bir sosyal politika aracı olarak sunuldu. Devam eden banliyöleşme süreci, hızlı büyüme ve banliyö arazilerinin gayrimenkul- finans sistemine açılması yolundaki hegemonik egemenliği güçlendirmiştir. Sistem banliyö mega projelerinin ve konut projelerinin ya hükümet destekli krediler ya da hükümete yakın GYO'lar tarafından ihraç edilen ipotek ve menkul kıymetler aracılığıyla küresel piyasalara bağlanmasına dayanmaktadır. Bu yeni banliyö süreci iklim değişikliğine önemli bir neden oluşturmakta ve finans kapitalin konut piyasasından rant elde etme hevesi, işçi sınıfından insanları borçlu ve sömürülen konumunda tutabilmektedir. Banliyö- finansal bağı, sadece İstanbul'un banliyölerinde değil, banliyö konut piyasasının küresel inşasında da yırtıcı bir oluşum olarak faaliyet göstermektedir (Üçoğlu, 2021).

2.2. Türkiye’de Konutun Finansallaşmasında TOKİ’nin Rolü

Türkiye’de kentsel dönüşüm alanlarının çoğunda, merkezi hükümet kurumu TOKİ, planlama otoritesidir ve 2007'den beri 5069 sayılı Kanun ile tüm Gecekondu alanlarında planlama otoritesi olmuştur (Türkün, 2011). Bu durumun, TOKİ'nin 1984'teki kuruluş ilkesinin tersine, gecekondu sorununu hafifletmeyip, aksine ekonomik eşitsizlikleri derinleştirmiş olduğu ileri sürülmüştür (Gündoğan, 2019). Zira TOKİ, daha 1980'ler ve 90'lar boyunca, dönemin siyasal tabiriyle ‘orta direk’ olarak anılan orta seviyeli gelir düzeyine sahip ailelerin konutlarını sübvansiyon etmiştir (Mission, 2009). Kuyucu ve Ünsal (2010)'a göre TOKİ, 2000'ler sonrasında, yetki ve faaliyetleri genişletilip ölçeği büyütülerek neoliberal mülkiyet rejiminin yapılandırılmasında en önemli kurum haline getirilmiştir. Türkün (2011) TOKİ'nin piyasadaki konutların en büyük tedarikçisi olan bir numaralı emlak oyuncusuna evrildiğini söyler.

Türkiye’de 1984 yılında TOKİ'nin kurulması, devletin entegre bir konut politikasına geçişinin başlangıcını göstermektedir. Başlayacak olan yeni dönem, küresel neoliberalizm rüzgarıyla güçlenecektir (Yeşilbaş, 2020). Ancak TOKİ uzun bir süre

neredeyse âtıl kalmış, 18 yıl boyunca sadece yaklaşık 43 bin konut tamamlamıştır (TOKİ, 2019). Konut üreticisi olarak sınırlı bir rolü olan TOKİ, bu süreçte daha çok arz ve talebe finansman sağlamak şeklinde sisteme dahildir ve üç kamu bankasıyla çalışıp kredi sağlamaktadır (Yeşilbağ, 2020). İnşaat kooperatifleri ve inşaat firmalarına yaklaşık 500 bin adet sübvansiyonlu kredi sağlamıştır. Konut alıcılarına da 250 bin adet civarında konut kredisi vermiştir (Erol ve Tırtıroğlu, 2011). İlerleyen dönemlerde, konut sahibi olsun olmasın, konut alıcılarının, lüks konut almalarını da mümkün kılan, sübvansiyonlu ve gevşetilmiş uygunluk kurallarıyla krediler sağlanmıştır. Sosyal konutlardan çok, rant yaratma ve dağıtmaya öncelik verilmiştir. İnşaat sektörü ve Kamu- Özel İşbirliği (KOİ) modelleri güçlendirilmiştir. Böylece TOKİ, neoliberal kentleşmenin model bir kurumu şekline gelmiştir (Çelik ve diğerleri, 2016). KOİ, kamu ve özel sektörün bir projeyi birlikte finanse ettiği ve yönettiği bir işbirliği modelidir. TOKİ gibi kurumlar, bu model aracılığıyla büyük altyapı projelerini hayata geçirir ve ekonomik etkinliği artırmayı hedefler. Neoliberal kentleşme çerçevesinde ise, bu tür modeller, devletin rolünü sınırlayıp, özel sektörün etkinliğini artırmaya yönelik bir strateji olarak kullanılır. Ancak Türkiye’de TOKİ’ye sağlanan ayrıcalıklar ve gerek kamu arazilerinin gerekse gecekondulaştırılmış ve aslen kamuya ait olan alanların çokluğu nedeniyle, bu kendine özgü neoliberal kentleşme modelinde, hem devletin hem de güçlü sermayeye sahip belli başlı özel firmaların etkinliği artmıştır.

Yukarıda bahsedilen etkenlerin bileşimiyle, 2000’ler sonrasında konut inşaatı faaliyetleri etkin bir şekilde canlandırılmıştır. Bu dönemde kentsel alanlarda yıllardır büyüyen gecekondulaşma bölgeleri, kent merkezlerinin büyümesiyle iyice merkezi konuma gelmiş durumdadır. Böylece büyük bir kentsel rant alanı oluşmuştur. Gevşek düzenleyici önlemler ve arz ve talebe yönelik sübvansiyonlu kredilerle canlanan emlak piyasaları, bu potansiyeli değerlendirme avantajı yakalamıştır. Konut inşaatı artık çok kazançlı bir sektör haline gelmiştir (Yeşilbağ, 2020). Böylece daha önce konut inşaatıyla pek ilgilenmeyen sektör dışı büyük firmalar, yüksek binalardan oluşan lüks sitelerle sektöre güçlü bir şekilde girmişlerdir. Yap- sat modelinde çalışan küçük müteahhit firmaları ve kooperatiflerle birlikte büyük kurumsal firmaların da sektöre girişi konut piyasasını iyice güçlendirmiştir. Büyük ölçekli bu projeler, daha çok büyük şehirlerin çeperlerinde gerçekleştirilerek, sermayenin kentleşmesini doğurmuştur. Böylece 1980 sonrası dönemde denenen ama aslı olarak 2000 sonrası dönemde gerçekleştirilebilen bir olgu olarak, konut inşaatı sektörü gelecek vadeden, önemli fırsatlar sunan, yüksek kar oranları sağlayan bir sektör düzeyine yükselmiştir (Keyder, 2013).

Finansallaşma, öncelikle konut- finans arasında sıkı bağların kurulmasıyla gerçekleştirilir. 1989 yılında Türkiye’de sermaye hesabının serbestleştirilmesi ile bu yönde bir adım atılmıştır. Bu sayede büyük şehir belediyeleri yerli ve yabancı sermayelerle banka kredilerine daha rahat erişerek ve ticari ipotekler oluşturularak konut projelerini finanse edebilmişlerdir (Erol ve Tırtıroğlu, 2011; Çelik ve diğerleri, 2016). Ancak 90’larda enflasyon ve devalüasyon artışları, borç ve ekonomi krizleri, batık banka skandalları ile çok oynak finansal bir piyasa oluştuğundan, sistem yürütülemedi (Yeşilbağ, 2020). 90’ların sonu ve 2000’lerin başlarında meydana gelen iki önemli ekonomik kriz, konut sektörünü durma noktasına getirmiştir (Boratav, 2008). Yine de 80 sonrası dönemde kentsel neoliberalizme yönelim doğrultusunda bir devlet politikasının oluşturulması ve konutun finansallaştırılması yolunda, başarısız olunsu bile önemli girişimler oluşturulmuş (Yeşilbağ, 2020), bu girişimlerin etkileri ve büyümesi 2000’ler sonrasında kendini göstermiştir. Bu noktada global ekonomide 2000’ler sonrası likidite yükselişinin önemli etkisi olmuştur. Gelişmekte olan ülkelere doğru akışa gecen yüksek küresel likidite, olumlu global bir finansal ortam oluşturmuştur (Akyüz, 2014; Epstein, 2005), Türkiye rekor düzeyde sermaye akımlarını çekmeye başlamıştır. Konutun finansallaşmasının genişleyebilmesi sermaye akışından beslenir (Yeşilbağ, 2020). Türkiye’ye de çok yüksek düzeyde dış sermaye akmaya başlamıştır. Kredibilite artışına bağlı olan güçlü bir büyüme döngüsü oluşmuştur (Orhangazi ve Özgür, 2015). Bu döngünün başında 80’lerde kurulan ve daha sonra feshedilen TOKİ, birçok yasal

düzenlemeyle büyük yetki ve kaynaklara sahip devasa bir kuruma dönüştürülmüştür. Sonrasında 2007 yılında konutun finansallaşmasıyla direk ilgili olan konut finansmanı kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunla mevzuata, ipotekli konut sistemi getirilmiştir. Böylece menkul kıymetleştirme piyasaları ve ikincil piyasalar yasal bir zeminde ipotek piyasalarını genişletmiştir.

2000'lerde TOKİ, yasal düzenlemelerle ortak özel şirketler kurarak kar amaçlı konut projeleri gerçekleştirme, afet bölgelerinde ve kentsel dönüşüm alanlarında planlama yapma, kamu kurumlarının tabi olduğu aidat ve ödemelerden muaf olma gibi finansal muafiyetler kazanma ve yürütmeye yönelik hızlı düzenlemeler oluşturma yetkilerine sahip, doğrudan Başbakanlığa bağlı bir üst kurum olmuştur (Çelik ve diğerleri, 2016; Karatepe, 2016; Penbecioğlu, 2016). Ek olarak TOKİ, Tapu dairelerinin uhtesinde bulunan şehirlerin inşa edilmiş bölgelerinin ve tarım arazilerinin haricinde kalan boş arazilerden ve devlet işletmelerine ait arazilerden oluşan büyük bir kamu arazi stoğunu devralmıştır. Böylece gayrimenkul geliştirmeye açılabilen çok önemli arazi kaynakları elde etmiştir (Eşkinat, 2012). Yeşilbağ (2020)'ye göre *"TOKİ'nin mütevazı bir devlet kurumundan olağanüstü mali kaynaklara, kapsamlı yasal güce ve neredeyse her türlü yasal veya düzenleyici denetim mekanizmasına karşı özenle tasarlanmış bir kalkana sahip bir tür üst kuruma dönüşmesi, inşaat patlamasının sağlanmasında çok büyük bir rol oynamıştır."* Böylece TOKİ kurumsal reformlarla gençleşmiş hatta adeta yeniden doğmuş olarak 2002 sonrası 15 senelik dönemde toplam tamamlanmış konut üretiminin %11'ine tekabül eden 830 bin adet toplu konut üretmiş, tarihte Türkiye'nin en büyük toplu konut programlarını gerçekleştirmiştir (TÜİK, t.y.). 2000-2007 yılları arasında Türkiye'de 3.018.699 konutun üretildiğini ve bunların 334.303'ünün TOKİ tarafından projelendirildiğini söyleyen İzmir İnşaat Mühendisleri Odası (IIMO) (t.y.)'na göre, TOKİ'nin konut üretim politikaları zamanla değişmiş ve özellikle zenginlere yönelik akıllı ev projeleri ön plana çıkmıştır. Ayrıca, İnşaat Mühendisleri Odası (İMO) (t.y.) raporunda, TOKİ'nin konut üretimiyle ilgili gerçekleştirdiği değerlendirmeler ve projelerin büyüklüğü üzerinde durulurken, 2003-2009 yılları arasında TOKİ'nin, 81 il ve 517 ilçede toplam 353.144 adet konut ürettiği belirtilmektedir. Daha güncel verilere göre, 2002 yılından itibaren 2023 yılına kadar TOKİ tarafından toplamda 1.2 milyon konut üretilmiştir (SBB, 2020).

Böylece 2000'ler sonrası dönemde, daha önce finansallaştırılmamış kamu arazilerinin büyük rezervlerini devralan TOKİ, bu alanları imara açarak, konut sektörüne önemli bir kaynak sağlama yoluyla konutun finansallaşmasında baş rolü oynayan bir kamu kuruluşu olarak boy göstermeye başlamıştır. TOKİ ayrıca kentsel dönüşümün başlayıp kararlılıkla uygulanmasında, şehirlerin büyümesiyle merkezi konumlar haline gelen ve ancak insanca yaşam ve güvenli barınma koşullarını sağlayamayan gecekondu yerleşim alanlarının konutun finansallaşması sürecine girmesini hızlandırmıştır. Ek olarak, sübvansiyonlu sosyal konut projeleriyle normal koşullarda piyasanın konut- finans sisteminde konut kredisi olarak ipotekli ürünlere ulaşamayacak seviyede alt gelire sahip vatandaşların, konutun finansallaşmasına katılımı sağlanmaktadır. Gayrimenkul piyasasının devlet destekli rakipsiz lideri haline gelen TOKİ'nin konut- finans kuruluşu Emlak GYO, sermaye piyasalarından konut inşaat sektörüne kaynak aktarımında önemli rol üstlenmektedir. TOKİ (2019)'da belirtildiği üzere, 2002 yılından sonra hükümetin ortaya koyduğu Acil Eylem Planı çerçevesinde *"Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği"*nin başlamasıyla TOKİ, yeni bir vizyona kavuşmuştur. Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak, konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek (TOKİ, 2019) gibi yetkilerle donatılan TOKİ, Yalman (2021)'in çalışmasından da anlaşılacağı üzere, konutun finansallaşmasını etkin biçimde yöneten bir kamu üst kurumu halinde faaliyetlerini yürütmektedir.

Daha metalaştırılmamış kamu arazilerinin bolluğu, TOKİ ve Türkiye'de konutun finansallaşmasında ana kaynak olmuştur. Bu durum, Türkiye'de tarihi kökenleri olan toplumsal bir oluşuma bağlıdır. Osmanlı devletinde özel mülkiyet ve arsa sahipliği

önemli oranda sınırlandırılmış, ülke toprakları genel olarak devletin bir malı halinde tutulmuştur. Bu durum büyük orandaki bir arazi stoğunun 1923'te yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti Devletine mirasını sağlamış ve bu miras ilerleyen yıllarda önemli oranda korunmuştur. Öyle ki 2000'li yıllara gelindiğinde Türkiye arazilerinin üçte biri boş arazi olarak Devlet'e ait kamu malları durumundadır (Keyder, 2013). Ancak aynı durum, yeni Türkiye Cumhuriyeti'nin yeni Başkenti Ankara'da daha 1920'lerde başlayan ve daha sonra özellikle 1950'ler sonrası artan sanayileşmenin etkisiyle tüm büyük şehirlere yayılan gecekondulaşmalar için bedava kamu arazilerini işgal sürecinin gerçekleşmesine de neden olmuştur. 2000'ler sonrası hem boş devlet arazileri hem de gecekondulaşmayla işgal edilmiş ve süreç içinde çeşitli yasal düzenlemelerle hak sahipliği gecekonduculara devredilmiş araziler, TOKİ, EKGYO ve Kentsel dönüşüm projeleri ile konutun finansallaşmasında değerlendirilmek üzere devasa bir mirasın kullanımını sağlamıştır.

3. Türkiye'de Konutun Finansallaşmasında GYO'ların Rolü

2007 yılında GYO şirketlerinin vergi indirimi gibi katkılarla karlılığını artırmaya yönelik yasal değişikliklerle konut- finans ilişkisi olumlu yönde güçlendirildi. Bunun da ardından yabancıların gayrimenkul alım süreçleri kolaylaştırılarak Türk gayrimenkullerinin global ekonomiye katılımının yolunu açan destekleyici mevzuatlar oluşturuldu. Bunun sonucunda 2003 yılında 1 milyar dolar değerinde olan yabancı gayrimenkul alımları, 2018 yılına gelindiğinde 6 kat artmış oldu. Toplam doğrudan yabancı yatırımların büyük bölümünü gayrimenkul alımları oluşturmaya başladı. Bu durumdan elde edilen politik ve ekonomik rant hükümetin devamında stratejik bir rol oynamış ve iktidar partisiyle organik bağları olan yeni nesil inşaat firmaları oluşturulmuştur (Sönmez, 2015; Yeşilbağ, 2016). Ayrıca, 2004 yılında başlatılan ve 2012 tarihli Kentsel Dönüşüm Yasası ile güçlenen kentsel dönüşüm proje ve uygulamaları, değerli kentsel alanların metalaştırılmasını kolaylaştırmıştır.

Bu noktada, Türkiye'deki konut stoğunun önemli bölümünün, senelerden beri süregelen plansız, düzensiz ve kaçak yerleşimler şeklinde olması, dönüşümü destekleyici bir etken olmuştur. Zira büyük şehirlerin çevre alanları ve merkez ilçeleri, yıllar geçtikçe gecekonduların bulunduğu alanları içermeye başlamıştır. Bunda senelerden beri kamu arazilerinde gecekondu işgallerine göz yumulması ve ekonomik-politik kaygılarla bu işgallerin affedilmesinin büyük katkısı vardır. Yılmaz (2023), Türkiye'deki imar affı düzenlemelerinin tarihsel gelişimini, yasal ve politik bağlamda ele alarak, bu düzenlemelerin kentleşme, arazi yönetimi ve toplumsal etkilerini incelediği çalışmada, imar affı uygulamalarını, devletin politika araçlarından biri olarak tanımlamakta ve bu süreçlerin ekonomik, siyasi ve sosyal etkilerini analiz etmektedir. Mevzuata aykırı olarak inşa edilmiş yapıların yasal hale getirilmesi amacıyla uygulanan bir politika aracı olan imar affı düzenlemeleri, kentleşme sürecindeki plansız yapılaşmayı kontrol altına alma ve devlet ile vatandaşlar arasında uzlaşma sağlama amacı taşır. Ancak, bu etkiler çoğu zaman uzun vadede plansız kentleşmeyi teşvik eder ve arazi değerlerinin manipülasyonuna yol açar. Bu düzenlemeler kısa vadede devlet bütçesine katkı sağlasa da uzun vadede altyapı sorunlarına ve plansız kentleşmeye neden olur. Sosyal açıdan, bu politikaların, toplumsal eşitsizlikleri artırdığı ve kamu güvenliği açısından risk oluşturduğu söylenebilir. Zira toplumun bir kısmı, aslen tüm toplumun hakkı olan kamu arazilerini işgal etmekte ve sonra imar affı ile bu arazilerin hak sahibi olmaktadır. Bu durum eşitlik ve adalet duygusunu zedeleyerek diğer kesimin de işgale yönelmesine neden olur. Aslen siyasi bir araç olarak kullanılan imar affı uygulamaları, özellikle seçim dönemlerinde, seçmen desteğini artırmak için yapılır. Hukuki açıdan ise bu düzenlemeler, mevcut imar planlarını ve şehircilik ilkelerini zayıflatır. Bu tür düzenlemeler için uzun vadeli kentleşme stratejilerinin geliştirilmesi, arazi yönetimi ve planlama süreçlerinin daha kapsayıcı hale getirilmesi şarttır.

Gecekondu mahallelerinin arsa değerlerinin çok yükselmesi, GYO'lar için potansiyel rant kaynakları oluşturmıştır. Ancak seneler boyunca gecekonduculara tanınmış yasal haklarla oluşan tapu belirsizlikleri ve ara bir formül olarak türetilmiş

olan hak sahipliği kavramına dayanan gecekonducuların, değeri artmış olan gecekondurazilerini satmaya isteksiz davranması GYO'ların alanlara girmesini ve konutun finansallaşmasını zorlaştırmaktaydı. Bu noktada TOKİ'nin kentsel dönüşüm projeleri geliştirebilmesinin ve gecekondurakinlerini bir şekilde anlaşılarak veya onlara yeni yapılacak konutlardan hak verilerek tahliye edebilmesinin yolu açıldı. Böylece kaçak yapılaşmalardan oluşan çoğunluğu güvenliksiz ve insanca yaşam şartlarına uygun olmayan yapılardan oluşan mahallelerin yıkılması ve arazilerinin gayrimenkul geliştirmeye açılması süreci başladı. Ancak Türkiye'deki bu kentsel dönüşüm sürecinde hak sahiplerinin sürece aktif katılımının sağlanması, mülkiyet hakkı ile ilgili yasal düzenlemelerin iyileştirilmesi ve kamulaştırma süreçlerinin şeffaf hale getirilmesi bazı durumlarda eksik kalmıştır. Karşı ve Baz (2017), mülkiyet ilişkileri üzerindeki etkilerini inceledikleri çalışmalarında, kentsel dönüşüm projelerinin, sosyo-ekonomik yapı, mülkiyet dağılımı ve bireysel haklar üzerindeki etkisi ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Yazarlar, Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinin özellikle 2000'li yıllardan sonra hız kazandığını ve bu süreçte mülkiyet kavramının tartışmalı bir konu haline geldiğini vurgulamaktadır. Çalışmada hukuki düzenlemelerin toplumsal sonuçları analiz edilerek, sosyal adaletin sağlanması için öneriler sunulmuştur.

Türkiye'de özellikle 2008 sonrası dönemde büyük inşaat firmaları, konut alıcılarına kendileri banka kredilerinden daha düşük faiz oranlarında ve daha uzun vadeli kredi imkanları sunmaya başlamışlardır. Ancak bu firmaların çoğu, kredi sistemlerini kendi özkaynaklarından finanse edememekte, bunun yerine bankalardan topladıkları konut satım senetlerini teminat göstererek kredi almaktaydılar. Aslında benzer durum 1990'lar Türkiye'sinde kooperatif faaliyetlerinde de yaşanmış ve bitmemiş projelerle birlikte kooperatif iflaslarını artırmıştı. Dolayısıyla bu tipten konut alım maliyetlerini hafifletici ancak riskleri artırıcı çözümlerin dikkatle uygulanması gereği kaçınılmazdır (Yeşilbağ 2020). Zira 2018 yılına gelindiğinde konut sektörünün faturalı satışları, toplam satışların sadece %48'ini oluşturmaktaydı. Konutun finansallaşmasının artan ivmeyle devamı, 2020'lere doğru GYO'ların yükselişini iyice artırmıştır. Bu finansallaşma ve GYO yükselişinde Devletin koruyucu elinin belirgin olarak hissedilmesi en önemli etkidir (Tanyılmaz ve Alaybeyoğlu, 2021). Yapıları gereği konutun finansallaşmasında en önemli aktörler olan GYO'lar inşaat projelerine finans sağlamak için özel olarak tasarlanmış şirketler olup Sermaye Piyasalarının önemli aktörlerindendir. Özellikle büyük ölçekli projeler için yatırımcılardan fon sağlarlar ve İstanbul Borsasına açılmış çok sayıda GYO şirketi mevcuttur (Erdoğan ve Özaslan, 2021; Burucu ve Contuk, 2016).

Aslında GYO sisteminin, İngiltere, Fransa, Japonya gibi ülkelerde oluşmadan önce bile 1995 yılında Türkiye'de lansmanı yapılmıştır (Erol ve Tırtıroğlu, 2011). GYO'ların en büyüğü ve TOKİ iştirakli kamu kuruluşu olan Emlak Konut GYO, 2010 yılında kurulmuş ve EKGYO koduyla İstanbul Borsasında işlem görerek halka açılmıştır. 2018 yılına gelindiğinde Türkiye'de bulunan 33 GYO Borsaya açılmış durumdaydı ve tüm GYO'ların toplam piyasa değerinin %34'üne, 7,7 milyar TL cari piyasa değeri ile EKGYO sahipti (Emlak Konut GYO, 2018). 2020 yılı itibarıyla *"Toplam piyasa değeri 75 milyar doları bulan yükselen GYO piyasaları liginde Türkiye, Almanya, İtalya, İrlanda ve Finlandiya dahil olmak üzere birçok Avrupa ülkesinden daha iyi performans göstererek çok önemli bir yere sahiptir."* (Yeşilbağ, 2020).

4. Türkiye'de Toplu Konut Programları ve Kentsel Dönüşüm Projeleri

Türkiye'de toplu konut programları, genellikle şehir çeperlerinde bulunan boş TOKİ arazileri üzerinde oluşturulan projelerin özel inşaat firmalarına ihale edilmesiyle gerçekleştirilen düzenli sosyal konut inşaatlarını kapsamaktadır. Sosyal konut üretme görevine uygun olarak TOKİ, projenin uygulandığı ilde ikamet eden belli bir seviyesinin altında gelire sahip ev sahibi olmayan ailelere piyasa fiyatlarının altında düşük kredili uzun vadeli ödeme seçenekleri ile konutlar sunmuştur. Ticari olarak mevcut konut finansmanı seçeneklerinden daha uygun ödeme planları sağlayabilmesi, kamu bankaları ile koordineli olarak çalışmasıyla gerçekleşmiştir (Yeşilbağ 2020). TOKİ ayrıca

Belediyelerle birlikte kentsel dönüşüm projeleri uygulamaktadır. Belediyeler belirlenmiş kentsel dönüşüm bölgesi için TOKİ ile protokoller imzalar. Bu protokoller bölgedeki gecekonduların yıkımı ve bölge halkının yerleştirilmesi projelerini kapsar. Gecekondu sakinleriyle sağlanan anlaşmalarla arazi mülkiyet hakları TOKİ'ye devredilir. TOKİ hem yıkım hem de yeniden yapım işlerini ihale ile inşaat firmalarına verir. 2012 yılında yürürlüğe giren Kentsel Dönüşüm Yasası ile TOKİ, riskli bölge ilan edilen afet bölgelerindeki mahallelerin tamamını yıkmaya ve araziye Gayri Menkul Geliştirmeye açma haklarına sahip olmuştur (Coşkun, 2015; Kandır ve Özhan, 2018).

Kâr amacı gütmeyen bir kurum olarak TOKİ, kentsel dönüşüm projelerinden ve arazileri gayrimenkul firmalarına satma faaliyetlerinden elde edilen gelirleri, ulusal bütçeye yük olmadan sosyal konut programlarını finanse etmede kullanır. Özellikle zaman geçtikçe değerlenmiş gecekondu yerleşim alanlarının bulunduğu araziler özel şirketlere ihale ile satılmakta ve gelir ihale şartlarında belirlenen hususlar doğrultusunda TOKİ ile müteahhit firmalar arasında paylaşılmaktadır. Böylece merkezi konumdaki arazi stoklarından yararlanma avantajını yakalayan TOKİ, yüklenici firmalara değerli arazilere erişim fırsatı sunarak kazançlı projeler uygulama şansı sağlamaktadır. Aslında özel, kolay ve hızlı bir öz sermaye paylaşım modeli olan bu yöntemle devletin garanti ve gözetimi altında arazi sağlanmasıyla projeye giriş maliyetleri düşürülmekte ve müteahhit firmaların kentsel dönüşüm projeleri için istekli olmaları ve ihalelere girmeleri sağlanmaktadır. Aynı zamanda firmaların arazi alma-geliştirme ve inşaat- ruhsat prosedürleriyle ilgili bürokratik işlemleri kolaylaşmaktadır. Böylece, bu model aracılığıyla bir kamu kurumu, rant maksimizasyonu faaliyetlerinde yer alan özel bir aktör olarak hareket eder. TOKİ'nin hasılat paylaşımı projeleri genellikle ortak şirketi Emlak Konut GYO tarafından finanse edilmektedir (Aslan, 2019; Yeşilbağ, 2020; Turan, 2024).

Peck ve arkadaşları (2009) kentsel yenilenme ve dönüşümde devlet kurumunun önemi üzerinde durmuşlardır. Zira dünyada, neo-liberal şehircilik mekanizmalarının işlev kazanması için devlet müdahalesinin çeşitli şekilleri kullanılmaktadır. Örneğin devlet, görev ve sorumluluklarının bir kısmını belediyelere devreder. Belediyeler de hizmetlerin gerçekleştirilmesinde dış kaynak kullanımına ve özelleştirmelere gider. Özellikle kent merkezlerinde spekülasyon yatırımları için yeni fırsatlar yaratılır. Emlak piyasalarının canlanıp ekonomiye katkı sağlamaları, yerel ve sosyal problemlerin çözümü açısından politikalar modernist reform paketleri kullanırlar. Bu kullanım, politik olarak lanse edilerek jenerik şehirlerin oluşturacağı cazibe ve reklamdan siyasi çıkar sağlanmaya çalışılır. Bu mekanizmaların çoğu gelişmekte olan ülkelerde çalıştırılmaktadır. Örneğin Bhan (2009) ve Goldman (2011) Hindistan özelinde bu mekanizmaların nasıl çalıştırıldığı üzerinde durmuşlardır. Türkiye'de uzun yıllardan beri yerel ve merkezi siyasi irade tarafından, yapı yoğunluklarının artmasını sağlayan plan değişiklikleri yapılmaktadır (Türker, 2006). Deprem riski gerçeği, dönüşüm projelerinin meşrulaşmasına ve hızlanmasına zemin hazırlamakta, olası sosyal muhalefeti azaltmaktadır. Uygulamada dönüşüm projelerinin amaçlarından biri de istihdam ve ekonomik canlanma sağlamak olmaktadır. Elde edilen gelir sosyal konut yapımlarında kullanılarak siyasi bir fayda da oluşturulmaktadır.

Ancak ekonomik hedeflerin öncelenmesi kentsel dönüşümün amaçlarından biri olan sosyo-ekonomik olarak kötü şartlarda ve güvenliksiz konutlarda yaşayan topluluklar için olumsuz sonuçlar üretebilmekte, kentsel dönüşümün asli hedeflerinin gerçekleşmesinde eksiklikler oluşturarak dönüşümün kendisine de zarar verebilmektedir (Solak, 2021). Örneğin İstanbul'un Roman semti Sulukule'de kentsel dönüşüm çalışmaları bu türden olumsuz durumlar oluşturmuştur. Planlama mahallelinin yerinden edilmesini ve mahallenin yıkılmasını meşrulaştırıcı bir politik söylemle birlikte yürütülmüştür. Bu söylemde kayıt dışı yerleşimler ve bu yerleşimlerde yaşayanların illegal ekonomik faaliyet ağları ile ilişkileri kullanılmıştır. Yerel yönetim, kayıt dışılıkla ilgili bu sorunların çözümü için kentsel yenilenmeyi bir çare olarak sunmuştur (İngin ve İslam, 2011). Aslen kentsel dönüşüm, konutun finansallaşmasını

öncelemeyip konutun kullanım değeri üzerine yönelik çözümler üretmeye yönelik olarak tüm sosyo-ekonomik bağlamları ile ele alınıp uygulanabilirse gerçekten de kayıt dışı yerleşim ve illegal ekonomik faaliyetler için gerçek çözümler üretebilir. Ancak politik- ekonomik kaygıların ön planda tutulması ve siyasi- ekonomik rant çabalarına girilmesi bu denklemi tamamen ters yüz edebilmektedir. Türkiye’de 2005 yılında uygulamaya konulan 5366 sayılı Kanun (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 2005) bozulmaya yüz tutmuş tarihi ve kültürel alanların yenilenip korunmasına yönelik olarak, yerel yönetimlere, tarihi mahallelerde kentsel dönüşüm çalışmalarının gerçekleştirilebilmesi için yeni yasal ve politik araçlar sağlamıştır. Bu uygulamalar genellikle soylulaştırmaya yol açmıştır. Ingin ve İslam’a (2011) göre 2005 sonrası İstanbul, kentsel yenilenme ve yönetişimin dinamiklerinin kökten değiştirildiği uygulamalara sahne olmaktadır. Zira literatürde Türkiye’de 2000’ler sonrası siyasi hegemonik bir model uygulandığına ve bu modelin ekonomik büyüme sağlamak için inşaat sektörünü önceleddiğine yönelik eleştiriler vardır. Bu öncelemenin mekânı metalaştırdığı, sağlanan rantın siyasi ve ekonomik güçlenmede kullanıldığı belirtilmektedir. Bu modelin, daha metalaştırılmamış mekânın yeniden dağıtımına dayanarak toplumda bir ekonomik tatmin oluşturduğu, bireyleri inşaat ekonomisine dayalı ilişkilerle birbirine bağlayarak olası ekonomik ve siyasi krizleri önlediği ileri sürülmektedir (Ingin ve İslam, 2011; Solak 2021).

5. Sonuç

Bu çalışmada Türkiye’de kentsel dönüşüm ve göç, göçün neden olduğu kentsel büyüme ve işçi sınıfının oluşumu, Devlet gücünün kullanımı ve rantçılık, kamusal alan ve mülkiyet haklarındaki değişimler, gecekondular alanları ve kentsel dönüşüm projeleri arasındaki çatışmalar, kentsel dönüşümün toplumsal ve ekonomik etkileri, planlama ve yönetim süreçlerindeki zorluklar, yoksullukla mücadele ve sosyal yardım politikaları, kentsel dönüşüm projelerinin çevresel etkileri, sosyal adalet ve kentsel gelişim dengesi konuları ele alınmıştır. Türkiye’de kentsel dönüşüm, mega projeler ve toplu konut faaliyetleri ile ilgili durum tespitleri ve bazı projelerdeki kısmi olumsuzluklar aşağıda sunulmuştur:

1. 2008 küresel mali krizi ve inşaat sektöründeki durgunluk, Türkiye’deki kentsel dönüşüm hareketleri, mega projeler ve toplu konut projelerinin ekonomik canlanmaya katkısı ile aşılma çalışılmıştır. Bu noktada Devlet garantili toplu konut projeleri ve mega projelerin önemi ile TOKİ’nin rolü büyümüştür. Devletin kamu arazileri üzerindeki politikalarının etkileri ile TOKİ’nin kamu arazilerini kullanarak konut projelerine dönüştürmesine yönelik olarak, kamu arazilerinin fonksiyonel dönüşümü ve değerlendirilmesi sağlanmıştır.
2. Konut finansmanı ve GYO’larla ilişkilerin oluşturulması sayesinde büyük inşaat firmaları kurulup güçlenmiş, konutun finansallaşması artmıştır. Sektörde normalde kâr amacı gütmeyen bir kurum olarak TOKİ’nin rolü, Emlak GYO’nun finansman sağlamadaki önemi sayesinde büyümüştür.
3. TOKİ’nin finansal muafiyetleri, kamu bankalarıyla sağladığı koordinasyon, kamu arazilerinin TOKİ tarafından devralınması ve kullanılması sayesinde TOKİ kâr amaçlı konut projeleri üretip sektörde önemli bir güç haline gelmiştir. TOKİ’nin nispeten başarılı toplu sosyal konut programları da gerçekleştirmesi nedeniyle durumun siyasi politik ve toplumsal tepkiler oluşturmaları kısmen önlenmiştir.
4. Kentsel dönüşüm yasaları ve TOKİ’nin yetkileri ile desteklenen, belediyelerle iş birliği şeklinde yapılan kentsel dönüşüm projeleri, afet bölgelerindeki dönüşüm çalışmaları ve riskli bölgelerin yeniden yapılanması yoğun inşaat faaliyetlerinin sosyal, ekonomik ve siyasi alanda etkili olmasını sağlamıştır.
5. Konut finansmanında devletin rolü ve politikaların finansal sektöre etkisi, özellikle TOKİ’nin rant maksimizasyonu stratejileri ve kamu arazilerinin ticarileştirilmesi ile büyütülmüş, gayrimenkul sektöründeki finansal araçların kullanımı ve etkileri zaman zaman olumsuz olmuştur.

6. Mega projelerin yakınlarında gayrimenkul değerlerinin artması sık görülen bir durumdur. Büyük şehirlerdeki mega projelerin ve bazı kentsel dönüşüm, toplu konut ve site projelerinin yerleşim yerlerinden uzak olması, nispeten kentin dış alanlarında bulunan arazilerde fiyat artışları oluşturmuştur. Bu durumun genel olarak büyük şehirlerdeki gayrimenkul değerinin artışına ve inşaat sektörüne yansımaları da bulunmaktadır.
7. Politik ve ekonomik çıkarların kısmen önde tutulması nedeniyle gecekonduların dönüşümü ve kentsel dönüşümün sosyo-ekonomik etkileri açısından toplumsal dengeler üzerinde nispeten olumsuz sonuçlar oluşmuştur.
8. Kentsel dönüşüm, toplu konut ve mega projelerin çevresel zararları ve doğal yaşam üzerindeki etkileri, toplumsal dengelerde yarattığı değişiklikler ve yerinden edilmelerin sosyal sonuçları, şehir dokusuna ve yerel kültürel mirasa olan etkileri yer yer olumsuz olmuştur.

Aşağıdaki öneriler, kentsel dönüşüm, mega projeler ve toplu konut projelerinin sadece ekonomik değil, aynı zamanda çevresel, sosyal ve kültürel etkilerinin daha kapsamlı bir şekilde ele alınmasına ve böylece daha sürdürülebilir ve kapsayıcı kentsel gelişim stratejileri oluşturulmasına yardımcı olabilir:

1. Toplumsal katılım ve şeffaflık konusunda, kentsel dönüşüm, mega projeler ve toplu konut projelerinin planlanması ve uygulanmasında toplumun daha fazla katılımının sağlanması, şeffaflık oluşturulması, karar alma süreçlerinin daha demokratik bir şekilde yapılması ve toplumsal ihtiyaçların daha iyi anlaşılması gerekmektedir. Katılımcı yaklaşımın, projelere yerel halkın aktif katılımı ve paydaşların görüşlerinin alınmasının projelerin başarısı açısından kritik olduğu anlaşılmalı, katılımcı planlama süreçlerinin nasıl organize edilebileceği, toplumun ihtiyaçlarının ve endişelerinin nasıl dikkate alınabileceği gibi konular ele alınmalıdır.
2. Sürdürülebilirlik ve yeşil alanların korunması için projelerinin çevresel etkilerinin azaltılması ve sürdürülebilirlik ilkesine daha fazla vurgu yapılması, yeşil alanların artırılmasına yönelik olarak yeni projelerde yeşil alanların oluşturulması için stratejiler geliştirilmesi gerekir.
3. Afet riski yönetimi ve dayanıklı altyapı konularında projelerin risklere karşı dirençli olması için altyapı ve yapısal önlemler alınmalı, şehirlerin afetlere karşı hazırlıklı olmasının sağlanması ve risk yönetimi stratejileri geliştirilmelidir. Risk yönetimi ve felaketlere hazırlık konusunda çalışılmalıdır. Özellikle kentsel dönüşüm projeleri genellikle riskli alanlarda gerçekleşir ve doğal felaketlere karşı dirençli olmak önemlidir. Bu noktada acil durum planlarının nasıl entegre edilebileceği gibi konular üzerinde durmak, kentsel dönüşüm projelerinin uzun vadeli sürdürülebilirliği açısından önemlidir.
4. Ekonomik eşitsizliklerin azaltılması amacıyla konut projelerinin sadece belirli gelir seviyelerine hitap etmemesi ve ekonomik çeşitliliğin sağlanması, konut finansmanı ve kentsel dönüşüm politikalarının, alt gelir gruplarını da kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmesi gerekir.
5. Projelerde yerel ekonomik kalkınma fırsatları değerlendirilmeli, özellikle küçük işletmelerin ve yerel esnafın projelerden nasıl yararlanabileceği, yeni istihdam alanlarının nasıl oluşturulabileceği gibi konuları incelenmeli, ekonomik sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm için önlemler alınmalıdır.
6. Tarihi ve kültürel mirasın korunması ve yeniden değerlendirilmesi konusunda projelerin kültürel mirası nasıl etkilediği, koruma ve restorasyon çalışmalarının nasıl entegre edilebileceği analiz edilmelidir. Projelerin kültürel mirasa zarar vermeden planlanması ve tarihi dokunun korunmasına yönelik önlemlerin alınması, tarihi bölgelerin yeniden değerlendirilmesi ve turizm potansiyelinin artırılması için stratejilerin geliştirilmesi gerekir.

7. Alternatif ulaşım ve doğru şehir planlaması amacıyla projelerin ulaşım planlamasında daha fazla çevreci ve yenilikçi yaklaşımların benimsenmesi, şehirlerin daha kompakt ve erişilebilir olması için altyapı projeleri ve alternatif ulaşım modlarının değerlendirilmesi gerekir.
8. Yapı sektöründeki teknolojik gelişmeler, projelerinin tasarımından uygulanmasına kadar birçok aşamasında etkili olabilir. Bu bağlamda, akıllı şehir teknolojileri, sürdürülebilir yapı malzemeleri ve dijital planlama araçlarının nasıl kullanılabileceği gibi konuları ele almak, geleceğin projelerini şekillendirmede önemlidir.

Kaynakça

- Akkoyunlu, E. (2016). Mega projeler İstanbul'da Konut ve Arsa Fiyatlarını Uçurdu. <https://www.emlaksayfasi.com.tr/emlak-gundem/mega-projeler-istanbul-da-konut-ve-arsa-fiyatlarini-ucurdu-h13444.html>, Erişim tarihi: 09.01.2025
- Akyüz, Y. (2014). Yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde finansın uluslararasılaşması ve değişen kırılğanlıklar (No. 217). <https://ideas.repec.org/p/unc/dispa/217.html>
- Alkin, R. C. (2021). Bütünleşik Afet Yönetimine Sosyolojik Bakış: Toplumsal Yapı, İşlev ve Temel Kavramlar Işığında Bir Okuma Denemesi. *Bütünleşik Afet Yönetimi Dergisi*, 5(1), 33-45. <https://doi.org/10.2139/ssrn.1234567>
- Allan, A. (2015). New Metropolitan Regime of Turkey: Authoritarian Urbanization via (Local) Governmental Restructuring. *Lex Localis-Journal of Local Self-Government*, 13(3).
- Anderson, P. (2010). The new old Europe, London, Verso Books.
- Arslanalp, M. (2018). AKP Türkiye'sinde koalisyon konut politikası politikaları. *Pomeps Çalışmaları*, 31, 25 – 33.
- Aslan, A. S. (2019). Barınma Problemine Çözüm Olarak Sunulan İpotekli Konut Kredilerine Erişilebilirliğin Değerlendirilmesi. *Megaron*, 14.
- Ataöv, A. & Eraydin, A. (2011). Different forms of governance: Responses of two metropolitan regions in Turkey to state restructuring. *Urban Affairs Review*, 47(1), 84-128.
- Balaban, O. (2012). The negative effects of construction boom on urban planning and environment in Turkey: Unraveling the role of the public sector. *Habitat International*, 36(1), 26-35.
- Bayraktar, E. (2006). *Gecekondü ve kentsel yenileme*. İstanbul: TOKİ Yayınları.
- Baysal, E. (2017). Terricide: İstanbul'un ciğerlerini zehirlemek. *Türkiye Üzerine Araştırma ve Politika*, 2(1), 10-24. <https://doi.org/10.1080/23760818.2016.1272264>.
- Bhan, G., (2009). 'This is no longer the city I once knew'. evictions, the urban poor and the right to the city in millennial Delhi. *Environment and urbanization*, 21(1), 127-142.
- Boratav, K. (2008). *Türkiye İktisat Tarihi, 1908-2007*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Burucu, H., ve Contuk, F. Y. (2016). Türk Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Rekabet Yapısı. *Finans Politik ve Ekonomik Yorumlar*, (615), 89-100.
- Candan, A. B. & Kolluoğlu, B. (2008). Emerging spaces of neoliberalism: A gated town and a public housing project in Istanbul. *New perspectives on Turkey*, 39, 5-46.
- Coşkun, Y. (2015). Türkiye'de konut finansmanı: sorunlar ve çözüm önerileri. Türkiye Bankalar Birliği, yayın no. 310, İstanbul, 436s.
- Çelik, O., Topal, A. & Yalman, G. (2016). Konut Tedarik Finansmanı ve Sistemi. İstanbul Örneği, Türkiye (1 -70). <http://econpapers.repec.org/paper/feswpaper/wpaper152.htm>
- Demir, H., & Yilmaz, A. (2012). Measurement of urban transformation project success using the analytic hierarchy process: Sulukule and Tepeüstü-Ayazma case studies, Istanbul. *Journal of urban planning and development*, 138(2), 173-182.

- Dinçer, I., Enlil, Z. & Islam, T. (2008). Regeneration in a new context: A new act on renewal and its implications on the planning processes in İstanbul. In *Bridging the Divide: Celebrating the City*. ACSP-AESOP Fourth Joint Congress, Chicago. URL: https://reclaimistanbul.files.wordpress.com/2011/04/aesop_080602_dincer-enlil-islam-renewal_law.pdf.
- Doğan, E. & Stuper, A. (2017). Büyümenin sınırları: İstanbul'daki üç mega projenin örnek olayincelemesi. *Şehirler*, 60, 281-288. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.09.013>
- Emlak Konut GYO. (2018). 2018 Yılı Faaliyet Özeti (s. 1-229) [Faaliyet Raporu]. http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/Yatirimci/faaliyetraporlari/tr/Faaliyet%20Raporu%202018.pdf
- Enlil, Z. M. (2011). The neoliberal agenda and the changing urban form of Istanbul. *International Planning Studies*, 16(1), 5-25.
- Epstein, G. A. (Ed.). (2005). *Financialization and the world economy*, Cheltenham, UK.; Northampton, MA: Edward Elgar Publishing.
- Erdoğan, O., ve Özaslan, A. (2021). Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)'nın Gelişimi: Türkiye'de Bir GYO Olarak Emlak Konut. *Karadeniz Sosyal Bilimler Dergisi*, 13(25), 679-700.
- Erman, T. (2001). The politics of squatter (gecekondu) studies in Turkey: the changing representations of rural migrants in the academic discourse, *Urban studies*, 38(7), 983-1002.
- Erol, I. & Tirtiroglu, D. (2011). Concentrated ownership, no dividend payout requirement and capital structure of REITs: Evidence from Turkey. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 43(1), 174-204.
- Eşkinat, R. (2012). Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ'nin) Yeri ve Etkisi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi (DPUJSS)*, 32(2), s.159- 172.
- Flyvbjerg, B. (2014). What you should know about megaprojects, and why: An overview. *Project Management Journal*, 45(2), 6-19. <https://doi.org/10.1002/pmj.21409>
- Gardoni, P. (Ed.). (2018). *Seismic Resilience of Natural and Built Environments*. Springer.
- Glassford J. & Kara S.M. (2020) No mood for change: neoliberalism and Turkish fiction, *British Journal of Middle Eastern Studies*, 47(3), 462-481, DOI: 10.1080/13530194.2018.1509690
- Goldman, M. (2011) Speculative urbanism and the making of the next world city: speculative urbanism in Bangalore. *International journal of urban and regional research*, 35(3), 555-581.
- Grimal, C. (2007). *Istanbul: Memories of a city*, London, Faber ve Faber.
- Gündoğan A. Z. (2019) Divergent responses to urban transformation projects in Turkey: common sense and state affinity in community mobilization, *Urban Geography*, 40(7), 893-917.
- Gürtler, K. (2016, 15 Nisan). Ağaçlar betona karşı: Boğaziçi bölgesinde ormansızlaşma ve sivil toplum tepkileri. Heinrich Böll Stiftung Türkiye.
- Harvey, D. (1987). *The urbanization of capital: Studies in the history and theory of capitalist urbanization*.
- IIMO (İzmir İnşaat Mühendisleri Odası). (t.y.). Robin Hood efsanesi sona erdi: TOKİ artık zenginlerde akıllı evler yapıyor. Erişim adresi: https://izmir.imo.org.tr/Eklenti/761%2CRobin-hood-efsanesi-sona-erdi-toki-artik-zenginlerde-akilli-evler-yapiyorpdf.pdf?0=&utm_source=chatgpt.com, Erişim tarihi 04.01.2025
- IMO (İnşaat Mühendisleri Odası). (t.y.). TOKİ değerlendirme raporu. Erişim adresi: https://www.imo.org.tr/TR%2C150151/toki-degerlendirme-raporu.html?utm_source=chatgpt.com, Erişim tarihi 04.01.2025
- Ingin A.K. & İslam, T. (2011). The Reordering of a Romany Neighbourhood. *Environment & Planning A*, 41(7), 1614-1628.
- Kandır, S. Y., ve Özhan, E. (2018). Gayrimenkul yatırım ortaklığı pay getirilerini etkileyen faktörlerin araştırılması. *BDDK Bankacılık ve Finansal Piyasalar Dergisi*, 12(2), 31-45.
- Karaman, O. (2013). Urban neoliberalism with Islamic characteristics. *Urban Studies*, 50(16), 3412-3427.
- Karatepe, İ. D. (2016). The state, Islamists, discourses, and bourgeoisie: The construction industry in Turkey. *Research and Policy on Turkey*, 1(1), 46-62.
- Karlı, S., & Baz, İ. (2017). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinde Mülkiyet Kavramının Rolü. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 1(1), 37-52.
- Keyder, C. (2020). *State and class in Turkey: A study in capitalist development*, London, Verso Books.

- Keyder, Ç. (2013). Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına. Ç. Keyder (Ed.), İstanbul: Küresel ile Yerel Arasında (s. 171 –191). İstanbul: İletişim.
- Kılıç, S. (2008). Küresel iklim değişikliği sürecinde su yönetimi, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (39), 161-186.
- Kızılay, E., & Zorlu, F. (2021). Türkiye’deki Mega Projeler-Mekânsal Planlama Gerilimi. *Eskiz: Şehir ve Bölge Planlama Dergisi*, 02(02), 40-58. <https://doi.org/10.5505/sjcrp.2021.92486>
- Koç, V. (2021). Mevcut binalarda taşıyıcı sistem düzensizliklerinin belirlenmesine yönelik bir çalışma. *Avrupa Bilim ve Teknoloji Dergisi*, (33), 32-39. <https://doi.org/10.31590/ejosat.1008230>
- Koç, V. (2022). İkonik Mimarının Zemin Kat Mimarisi ve Mimarının Stres Gidermedeki Rolü ile Birlikte Ele Alınması. C. Özalp & E. Hürdoğan (Eds.), *İçinde Mühendislik Alanında Ulusal Araştırmalar III* (pp. 191- 212). İzmir: Serüven Yayınevi.
- Koç, V. (2023a). Investigation of Some Real Estate Valuation Problems in Turkey. *Journal of Advanced Research in Natural and Applied Sciences*, 9(4), 854-870. <https://doi.org/10.28979/jarnas.1245637>
- Koç, V. (2023b). Küresel Kentsel Gelişimin Çevresel Etkileri Üzerine bir İnceleme. *Journal of Emerging Economies & Policy*, 8(1).
- Koç, V. (2024a) A Look at the Problem of Slumps and Urban Transformation Studies In the World Through the Analysis of Some Examples In Ankara. *Kent Akademisi*, 17(1), 43-59. <https://doi.org/10.35674/kent.1369441>
- Koç, V. (2024b) Suggestions for Urban Transformation through Two Applications in Ankara, the Capital of Türkiye. *Black Sea Journal of Engineering and Science*, 9-10. <https://doi.org/10.34248/bsengineering.1244301>
- Kuyucu, T. & Ünsal, Ö. (2010). ‘Urban transformation’as state-led property transfer: An analysis of two cases of urban renewal in Istanbul. *Urban Studies*, 47(7), 1479-1499.
- Kuyucu, T. (2018). Politics of urban regeneration in Turkey: Possibilities and limits of municipal regeneration initiatives in a highly centralized country. *Urban Geography*, 39(8), 1152-1176.
- Lovering J. & Türkmen H. (2011) Bulldozer Neo-liberalism in Istanbul: The State-led Construction of Property Markets, and the Displacement of the Urban Poor, *International Planning Studies*, 16(1), 73-96, doi: 10.1080/13563475.2011.552477
- Mission, A. G. F. E. (2009). Report to the Executive Director of the UN-HABITAT Program-Mission to Istanbul.
- Orhangazi, Ö. & Özgür, G. (2015). Küresel likidite ve niceliksel genişleme çağında sermaye akımları, finansa dayalı büyüme ve kırılabilirlik: Türkiye Örneği (Çalışma Belgesi Serisi, 397). Amherst: Politik Ekonomi Araştırma Enstitüsü, Massachusetts Üniversitesi.
- Peck, J., Theodore, N. & Brenner, N., (2009) (Winter-Spring). Neoliberal urbanism: models, moments, mutations. *SAIS review*, 29(1), 49–66.
- Penbecioğlu, M. (2013) Kentsel kalkınma projeleri ve neo-liberal kent hegemonyasının inşası: İzmir örneği. *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 30(1), 165 –189.
- Penbecioğlu, M. (2016). Yapılı Çevre Üretimi, Devlet ve Büyük Ölçekli Kentsel Projeler. T. Bora'da (Ed.), İnşaat Ya Resulallah (s. 163 – 180). İstanbul: İletişim.
- Samim, A. (1981). Türk solunun trajedisi. *Yeni Sol İnceleme*, 21, 62 – 87.
- SBB (Strateji ve Bütçe Başkanlığı). (2020). Konut politikaları özel ihtisas komisyonu raporu. Erişim adresi: https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KonutPolitikalarıOzelIhtisasKomisyonuRaporu.pdf?utm_source, Erişim tarihi 04.01.2025
- Solak A.O. (2021) Squatter housing transformations in Turkey after 2002: public choice perspective, *International Journal of Housing Policy*, 21(4), 612-625.
- Sönmez, M. (2015). AK Faşizmin İnşaat İskelesi. Ankara: Notabene Yayınları.
- Tanyılmaz, K., ve Alaybeyoğlu, A. (2021). Gelişmekte olan ekonomilerde finansallaşma: Türkiye’de GYO örneği. *Finans Ekonomi ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 6(2), 265-278.
- Tezer, S., T. (2013) "Mega Projeler ve İstanbul" panelinin değerlendirilmesi. *Planlama Dergisi*, 23(2), 53–56. https://jag.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN_23_2_53_56.pdf
- TOKİ. (2019). Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kuruluş ve Tarihçe. <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>
- Turan, D. (2024). Konut Sektöründe Finansallaşma Sorunu ile Mücadeleye Yönelik Ekonomik ve Sosyal Çözüm Önerileri. *Politik Ekonomik Kuram*, 8(4), 971-988.

TÜİK. (t.y.). Yapı ruhsatı istatistikleri ve değişim oranları (Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları) Türkiye İstatistik Kurumu web sitesinden alındı: http://tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055

Türker Devecigil P. (2006) The Role of Local Actors in Transforming Informal Settlements in Turkey for Sustainable Urban Development: The Ankara–Dikmen Valley Case, *International Planning Studies*, 11:3-4, 167-186.

Türkiye Büyük Millet Meclisi (2005) Bozulan Tarihi ve Kültürel Mirasın Yenileme ve Yeniden Kullanım Yoluyla Korunmasına Dair Kanun, Ankara, 16 Haziran.

Türkün, A. (2011). Urban regeneration and hegemonic power relationships. *International planning studies*, 16(1), 61-72.

Üçoğlu M. (2021) Financialization and suburbanization: the predatory hegemony of suburban-financial nexus in Istanbul, *Globalizations*, 18(6), 981-994.

Üçoğlu, M. (2019). Massive housing and nature's limits? The urban political ecology of Istanbul's periphery. Massive suburbanization:(Re) building the global periphery, 181-200.

Ünal, Z. G. & Vatan, M. (2023). Deprem Sonrası İlk Durak: İstanbul'da Toplanma Alanlarına Dair Bir İnceleme. *Afet ve Risk Dergisi*, 6(1), 226-242. doi: 10.35341/afet.1119551.

White, J. (2011). *Islamist mobilization in Turkey: A study in vernacular politics*. University of Washington Press.

Yalman, G. L. (2021). Finansallaşma Sürecinde Kentsel Dönüşüm ve Devlet. *Mimarlık*, (421).

Yeşilbaş M. (2020) The State-Orchestrated Financialization of Housing in Turkey, *Housing Policy Debate*, 30(4), 533-558.

Yeşilbaş, M. (2016). Hegemonyanın Harcı: AKP Döneminde İnşaata Dayalı Birikim Rejimi. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 71(2), 599-626.

Yılmaz, O. (2023). Politika Uygulama Aracı Olarak Türkiye İmar Affı Düzenlemelerinin Gelişimi. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 5(2), 100-122.

Çıkar Çatışması: Yoktur.

Finansal Destek: Yoktur.

Etik Onay: Yoktur.

Yazar Katkısı: Varol KOÇ (%100)

Conflict of Interest: None.

Funding: None.

Ethical Approval: None.

Author Contributions: Varol KOÇ (100%)
