

ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DOKTORA TEZİ

BÜYÜK ÖLÇEKLİ GAYRİMENKUL PROJELERİNİN KENT VE MEKAN
EKONOMİSİNE ETKİSİ: GÜNEY KORE'DE SONGDO VE TÜRKİYE'DE İFM
ÖRNEKLERİ

Cemal BAŞ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

ANKARA
2024

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Doktora Tezi

BÜYÜK ÖLÇEKLİ GAYRİMENKUL PROJELERİNİN KENT VE MEKAN EKONOMİSİNE ETKİSİ: GÜNEY KORE’DE SONGDO VE TÜRKİYE’DE İFM ÖRNEKLERİ

Cemal BAŞ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Kentsel gelişim, ekonomik büyüme ve şehirlerin yeniden şekillendirilmesinde kilit bir rol oynayan büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kent ve mekan ekonomisi üzerindeki etkileri oldukça önemlidir. Büyük ölçekli projelerin yerel ekonomiler, gayrimenkul piyasaları ve sosyo-ekonomik dinamikler üzerindeki etkilerinin anlaşılması, politika yapıcılar, şehir plancıları, gayrimenkul geliştiriciler ve diğer paydaşlar için önem arz etmektedir. Güney Kore’deki Songdo Uluslararası İş Bölgesi (Songdo) ve Türkiye’deki İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi projeler, kentlerin küresel rekabet hedeflerini öne çıkartmakta; kentsel mekânları önemli ölçüde dönüştürerek ekonomik faaliyetleri artırmakta, ancak sosyo-ekonomik yapıyı da değiştirmektedir. Araştırmanın amacı, Songdo ve İFM projeleri üzerinden büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin gayrimenkul piyasaları, ekonomik faaliyetler, sosyo-ekonomik kalkınma ve uluslararası rekabet gücü üzerindeki etkilerini analiz etmektir. Karma yöntem yaklaşımının benimsendiği, nitel ve nicel tekniklerin bir arada kullanıldığı araştırmada, her iki proje alanına yapılan saha ziyaretleri, paydaşlarla gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler, derinlemesine mülakatlar ve ikincil veri analizleri yer almaktadır. Songdo ve İFM’de yapılan saha çalışmaları ile uzman görüşlerinden elde edilen nitel verilerin yanı sıra, çevre gayrimenkul fiyatları ve ekonomik faaliyetlere dair gözlemlere de odaklanılmıştır. Araştırmanın kapsamı, Songdo ve İFM projelerinin proje yönetimi, proje finansmanı, küresel rekabet edebilirliği, gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkileri ve kentsel sosyo-ekonomik kalkınma başlıkları altında incelenmesini içermektedir. Songdo, sürdürülebilirlik ve teknoloji odaklı bir uluslararası iş merkezi olma hedefini taşıırken, İFM, küresel bir finans merkezi olmayı amaçlamaktadır. Araştırma sonucunda her iki projenin de tek başına kentin uluslararası statüsünü önemli ölçüde etkilemediği; çevresindeki gayrimenkul değerlerini artırdıkları, yüksek gelir grubuna hizmet veren işletmelere fayda sağladıkları ve sosyo-mekansal dönüşümü tetikledikleri tespit edilmiştir. Araştırmanın sınırlılıkları arasında her iki projenin de henüz tam kapasiteyle hizmet sunmaması yer almaktadır. Bu projelerin uzun vadeli çevresel ve sosyo-ekonomik etkilerini değerlendirebilmek için zamana ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca, proje yönetimi ve finansman açısından farklı ülkelerdeki mevzuat farklılıkları nedeniyle projeler doğrudan karşılaştırılamamaktadır. Araştırma kapsamında büyük ölçekli gayrimenkul projeleri odağında “Kentsel Mega Gayrimenkul Projelerinde Ekonomik Fayda Maksimizasyonu Amaçlı Paydaş Etki Matrisi (KEMPEM)” modeli geliştirilmiş ve projelerin kent ve mekan ekonomisine katkılarının artırılması amacıyla sunulmuştur. KEMPEM, paydaşların rollerini sistematik olarak analiz ederek, projelerin ekonomik fayda üzerindeki etkilerini sınıflandırmakta ve her paydaş etki düzeylerine göre gruplandırarak projelerin ekonomik yararlarının yerel düzeyde maksimize edilmesine yardımcı olmaktadır.

Ekim 2024, 255 sayfa

Anahtar Kelimeler: Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, kent ekonomisi, Songdo, İstanbul Finans Merkezi, KEMPEM ve kent ekonomisi.

ABSTRACT

Ph.D. Thesis

EFFECTS OF MEGA REAL ESTATE PROJECTS ON URBAN AND SPATIAL ECONOMY: CASES OF SONGDO IN SOUTH KOREA AND IFM IN TURKIYE

Cemal BAŞ

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Large-scale real estate projects play a key role in urban development, economic growth, and the reshaping of cities. Understanding the effects of large-scale projects on local economies, real estate markets, and socio-economic dynamics is critical for policymakers, planners, real estate developers, and other stakeholders. Projects such as the Songdo International Business District (Songdo) in South Korea and the Istanbul Financial Center (IFC) in Türkiye significantly transform urban spaces, boost economic activities, and change socio-economic structures while highlighting cities' global competitiveness goals. The research aims to understand the effects of large-scale real estate projects on urban economies through the cases of Songdo and the Istanbul Financial Center, focusing on real estate markets, economic activities, socio-economic development, and international competitiveness. It also adopts a mixed-methods approach, utilizing qualitative and quantitative techniques, including site visits to both project areas, in-depth stakeholder interviews, comprehensive interviews, and secondary data analysis. In addition to collecting qualitative data through fieldwork in Songdo and the IFC and expert interviews, the study also focuses on observations related to surrounding real estate prices and economic activities. The research scope includes examining the impacts of the Songdo and IFC projects under the themes of project management, project financing, global competitiveness, real estate markets, and urban socio-economic development. While Songdo represents the goal of being a sustainability and technology-oriented international business center, the IFC aims to become a global financial hub. As a result of the research, it was determined that neither project significantly impacted the city's international status; they increased property values in their surrounding areas, benefited businesses serving high-income groups, and triggered socio-spatial transformation. The projects' incomplete operations limit the research, requiring more time to assess their long-term impacts. The cases may not be directly comparable due to different regulations in the countries concerning project management and financing. Within the scope of the study, the "Stakeholder Impact Matrix for Economic Benefit Maximization in Urban Mega Real Estate Projects (KEMPEM)" model was developed and presented to enhance the contributions of large-scale real estate projects to urban and spatial economies. KEMPEM systematically analyzes stakeholder roles and classifies their impact levels, maximizing local economic benefits from projects.

October 2024, 255 page

Keywords: Large-scale real estate projects, urban economy, Songdo, Istanbul Financial Center, KEMPEM and urban economics.

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümleri ve programları, birçok ülkede hızla gelişmekte ve kurumsallaşma yönünden ilerleme kaydedilmektedir. Bu alanda özellikle kent, gayrimenkul ve mekânsal ekonomi konularında yapılan çalışmaların sayısı ve kapsamı hızlıca genişlemekte ve özellikle kent ve gayrimenkul ekonomisi konuları başlı başına bölüm ve programlara dönüşmektedir. Hızla gelişen yeni bir alanda lisansüstü çalışma yapmama olanak sağlayan ve tezimin hazırlanması sürecinde bana her daim destek olan, tez çalışmam boyunca rehberliği ve bilgi birikimi ile yol gösteren danışman hocam Sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, öğrencilik sürecimde tüm destekleriyle yanımda olan Sayın Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ'e ve tüm akademik destekleri için Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı hocalarıma da teşekkür ederim. Juri üyeleri olarak yönlendirmeleri ile tezime katkı sağlayan Sayın Prof. Dr. Necibe AYDAN SAT, Sayın Prof. Dr. Fahriye Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ, Sayın Prof. Dr. Erol DEMİR, Sayın Prof. Dr. Avni BİRİNCİ, Prof. Dr. Abdulmenaf TURAN ve Sayın Dr. Öğr. Üyesi Md. Moynul AHSAN'a saygı ve sevgilerimi sunarım. Ayrıca yine öğrencilik sürecim boyunca tüm iş ve işlemlerde elinden gelen tüm kolaylığı sağlayan Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı akademik ve teknik kadrosuna ve özellikle yardımları sebebiyle Sayın Dr. Abdurrahman TURSUN'a teşekkürü bir birç bilirim. Doktora çalışmalarım süresince sabrı ve sevgisiyle yanımda olan değerli eşime en içten teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca, eğitim hayatım boyunca beni daima destekleyen aileme sonsuz sükranlarımı sunuyorum. Bu süreçte yanımda olan, bana güç veren dostlarıma ve katkı sağlayan tüm kurum ve kuruluşlara teşekkür ederim.

Cemal BAŞ

Ankara, Ekim 2024

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI

ETİK.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iii
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR.....	iv
KISALTMALAR DİZİNİ	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ	xi
1. GİRİŞ.....	1
1.1 Araştırmanın Önemi.....	4
1.2 Araştırmanın Amacı	7
1.3 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları	9
1.4 Materyal ve Yöntem.....	11
2. KURAMSAL TEMELLER VE KAVRAMLAR	15
2.1 Kent Ekonomisi	16
2.2 Mekansal Ekonomi	20
2.3 Gayrimenkul Ekonomisi ve Piyasaları.....	22
2.4 Kentsel Sosyo-Ekonomi ve Sosyo-Mekansal Ayrışma	26
2.5 Büyük Ölçekli Projeler	28
2.6 Büyük Ölçekli Gayrimenkul Projeleri Çerçevesinde Kuramsal Arka Plan	30
2.6.1 Küresel rekabetçilik konusunda yapılan çalışmalar.....	30
2.6.2 Proje geliştirme ve yönetimi konusunda yapılan çalışmalar.....	37
2.6.3 Finansman modelleri konusunda yapılan çalışmalar	42
2.6.4 Gayrimenkul piyasası konusunda yapılan çalışmalar	44
2.6.5 Sosyo-ekonomik kalkınma ve sosyo-mekansal ayrışma	49
2.6.6 Önceki çalışmaların değerlendirilmesi ve araştırma konusunun özgünlüğü	69
3. ARAŞTIRMA BULGULARI VE TARTIŞMA.....	72
3.1 Songdo Uluslararası İş Bölgesi Alan Çalışması.....	72
3.1.1 Küresel rekabetçilik	73
3.1.2 Proje geliştirme ve yönetim	82
3.1.3 Finansman modeli	92

3.1.4 Gayrimenkul piyasası etkileri	99
3.1.5 Sosyo-ekonomik kalkınma ve sosyo-mekansal ayrışma	111
3.2 İstanbul Finans Merkezi Alan Çalışması	130
3.2.1 Küresel rekabetçilik	132
3.2.2 Proje geliştirme ve yönetim	141
3.2.3 Finansman modelleri	153
3.2.4 Gayrimenkul piyasası	160
3.2.5 Sosyo-ekonomik kalkınma ve sosyo-mekansal ayrışma	172
3.3 Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi	186
3.4 Araştırma Bulguları ve Kavramsal Yaklaşımların Değerlendirilmesi	197
3.5 KEMPEM Matrisi	199
4. SONUÇ VE ÖNERİLER	206
4.1 Sonuç	206
4.2 Öneriler	210
KAYNAKLAR	216
EKLER	237
EK 1 (İFM Çalışan Mülakatları)	238
EK 2 (İFM Bölge İşletmeler Mülakatları)	239
EK 3 (Songdo Sakinleri Mülakatı)	240
EK 4 (İFM Komşu İlçeler Veri Seti)	251
EK 5 (KEMPEM Matrisi)	252
ÖZGEÇMİŞ	253

KISALTMALAR DİZİNİ

3D	Kirli, tehlikeli, zor
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
APCICT	Asya Pasifik Bilgi ve İletişim Teknolojisi Gelişimi Eğitim Merkezi
BATF	Bangalore Gündemi Görev Gücü
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BİT	Bilgi ve iletişim teknolojileri
BM	Birleşmiş Milletler
BÖKP	Büyük ölçekli kentsel projeler
BWP	Belgrad Su Kenarı Projesi
DYY	Doğrudan Yabancı Yatırımı
FEZ	Serbest Ekonomik Bölge
GAOK	Güney Kore Valiler Birliği
GCI	Küresel Şehirler Endeksi
GFCI	Küresel Finans Merkezleri Endeksi
GPCI	Küresel Güç Şehir Endeksi
GSYİH	Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
GUCR	Küresel Kentsel Rekabetçilik Raporu
GYO	Gayrimenkul yatırım ortaklığı
IBD	Uluslararası İş Bölgesi
IBD	Uluslararası İş Bölgesi
IFEZ	Incheon Serbest Ekonomik Bölgesi
IFEZA	Incheon Serbest Ekonomik Bölge İdaresi
IMF	Uluslararası Para Fonu
IP	İnternet Protokolü
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İFM	İstanbul Finans Merkezi
İMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İUFM	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
KEMPEM	Kentsel Mega Gayrimenkul Projelerinde Ekonomik Fayda Maksimizasyonu Amaçlı Paydaş Etki Matrisi
KGP	Kentsel gelişim projesi
KOBİ	Küçük ve orta ölçekli işletmeler
KPF	Kohn Pedersen Fox
KRW	Güney Kore Wonu
LCD	Sıvı Kristal Ekran
LEED	Enerji ve Çevre Tasarımında Liderlik
LMCP	Lagos Mega Şehir Projesi
MICE	Etkinlik turizmi sektörü
MİA	Merkezi iş alanı
NSCD	Yeni Songdo Şehir Geliştirme
NSICD	Yeni Songdo Uluslararası Şehir Geliştirme

OMA	Metropolitan Mimarlık Ofisi
POSCO	Pohang Iron and Steel Company
SEB	Serbest Ekonomik Bölge
Songdo	Songdo Uluslararası İş Bölgesi
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TVF	Türkiye Varlık Fonu
UN	Birleşmiş Milletler
UNCITRAL	Birleşmiş Milletler Uluslararası Ticaret Hukuku Komisyonu
UNESCAP	Asya Pasifik Birleşmiş Milletler Ekonomik ve Sosyal Komisyonu
UNGCF	Birleşmiş Milletler Yeşil İklim Fonu

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1 Songdo Uluslararası İş Bölgesi Konumu.....	72
Şekil 3.2 Merkez parktan Songdo ofis alanları görünümü.....	73
Şekil 3.3 İncheon ve rakip kentlerin konumu	77
Şekil 3.4 Kanal şeridinden Songdo silüeti	78
Şekil 3.5 Songdo 3 saatlik bağlantısallık haritası.....	79
Şekil 3.6 Songdo G-Kule	80
Şekil 3.7 IFEZ logolu logar kapağı	83
Şekil 3.8 Gale International'ın 2001'deki saha ziyaretinden fotoğraf	85
Şekil 3.9 KPF Songdo vaziyet planı	87
Şekil 3.10 IFEZ Master Planı.....	89
Şekil 3.11 2004 yılında Songdo proje alanı	93
Şekil 3.12 Songdo Merkez Park'tan ofis alanlarının görünümü	94
Şekil 3.13 Songdo Müzesi'nde IFEZ Bölgesi maketi.....	96
Şekil 3.14 Songdo'da akıllı sokak aydınlatması	97
Şekil 3.15 Songdo'da Royal Park City adlı yeni gayrimenkul projesine ilişkin reklam..	100
Şekil 3.16 Songdo'da üst segment bir sitenin iç görünümü.....	103
Şekil 3.17 Üst segment bir gayrimenkul projesinden vaziyet planı.....	105
Şekil 3.18 Songdo'da ticari gayrimenkullerden bir görünüm	109
Şekil 3.19 Kore medyasında yer alan Songdo karikatürleri.....	113
Şekil 3.20 Songdo merkezinde yeşil koridor	115
Şekil 3.21 Konut alanlarındaki kartlı çöp kanalları	116
Şekil 3.22 Songdo'da güvenlik kameraları	118
Şekil 3.23 Songdo'da Avrupa'yı andıran sokaklar	119
Şekil 3.24 Songdo merkezinde Kore mimarisini anımsatan tek yapılaşma (Hanok)....	120
Şekil 3.25 Songdo ana planında öngörülmeven sokak pazarı.....	122
Şekil 3.26 Songdo'da küçük ölçekli bir alışveriş merkezinde yönlendirmeler.....	123
Şekil 3.27 Songdo içerisinde toplu ulaşımı sağlayan dizel yakıtlı otobüs	124
Şekil 3.28 Songdo bisiklet yolu	126
Şekil 3.29 Songdo'da robot barista	129
Şekil 3.30 İstanbul Finans Merkezi konumu	131
Şekil 3.31 İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı	146

Şekil 3.32 İstanbul Finans Merkezi görünümü, Haziran 2015	148
Şekil 3.33 İstanbul Finans Merkezi görünümü Ağustos, 2016	149
Şekil 3.34 2012 yılında çıkılan ihaleye göre İFM görünümü	154
Şekil 3.35 İhaleye esas taşınmazların konum haritası.....	155
Şekil 3.36 İFM Proje görünümü, Eylül 2019	158
Şekil 3.37 İFM Projesi görünümü, Eylül 2022	160
Şekil 3.38 İFM sınır mahallerinde sosyo-ekonomik seviye ve konut kira değer artışı ilişkisi	166
Şekil 3.39 İFM sınır mahallerinde sosyo-ekonomik seviye ve ticari gayrimenkul kira değer artışı ilişkisi	167
Şekil 3.40 Ataşehir ilçesi sınırından İFM görünümü	175
Şekil 3.41 İnşası devam eden İFM metro durağı.....	179

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Büyük ölçekli projelerin literatürde kullanımı.....	29
Çizelge 3.1 İncheon ve rakip kentler karşılaştırması	76
Çizelge 3.2 Songdo ile ilgili eleştirel haberler	104
Çizelge 3.3 Kuzeydoğu Asya Ticaret Kulesi ve Songdo Convensia bölgesinde arazi fiyatı	106
Çizelge 3.4 Songdo Bölgesi 2005 – 2009 yılları arası ortalama konut fiyatları	107
Çizelge 3.5 Covid-19 Krizi sonrası fiyat değişimleri	110
Çizelge 3.6 İstanbul'un son 10 yıl içerisindeki GFCI, GCI ve GPCI sıralamaları	137
Çizelge 3.7 Yıllara Göre Kişi Başına Gayri Safi Yurtiçi Hasıla.....	139
Çizelge 3.8 İstanbul Finans Merkezi çalışma grupları.....	144
Çizelge 3.9 TMMOB İstanbul Büyükşehir Şubesi'nin İFM planı eleştirileri.....	145
Çizelge 3.10 İFM uygulama imar planı fonksiyon dağılımı	147
Çizelge 3.11 İstanbul Finans Merkezi Kanun Teklifi'ne muhalefet şerhleri özeti	150
Çizelge 3.12 İstanbul Anadolu Yakası İlçeleri Ocak 2018'den Temmuz 2024'e gayrimenkul fiyat değişimleri	161
Çizelge 3.13 2018 – 2024 tarihleri arasında İFM'ye komşu mahallelerde değer artışı	165
Çizelge 3.14 2018 Ocak - 2024 Temmuz döneminde değer artışına göre gruplandırma	169
Çizelge 3.15 TSPAKP küresel finans merkezi olma etkileri ve İstanbul Finans Merkezi	183
Çizelge 3.16 Çalışmanın alt hipotezlerinin değerlendirilmesi	197

1. GİRİŞ

Kent, insanların yoğun olarak bir arada yaşadığı, ekonomik, sosyal ve kültürel etkileşimlerin sıklıkla gerçekleştiği yerleşim alanıdır. Kentler yalnızca bir coğrafi alan olmaktan ötede, üretim, tüketim ve hizmet faaliyetlerinin birleştiği, toplumsal dinamiklerin sürekli olarak değişimde olduğu sistemsel mekânlardır (Lefebvre 1991). Bu bağlamda mekan, kentleşmenin temel öğelerinden biri olarak, bireylerin ve toplulukların etkileşimde bulunduğu ve anlam yüklediği fiziksel ve toplumsal alanlardır. Mekan, aynı zamanda toplumsal ilişkiler ve süreçler tarafından şekillendirilen dinamik bir yapıdır (Harvey 1973). Mekanın dinamik yapısı, kentleşme ve ekonomik büyüme süreçlerinde önemli bir rol oynamakta, mekanın dönüşümünde ise gayrimenkul projeleri bir araç olarak öne çıkmaktadır. Gayrimenkul projesi, belirli işlevsel, ekonomik ve sosyal hedefleri karşılamak amacıyla arazi veya yapıların edinimi, planlanması, tasarımı, finansmanı, inşası ve yönetimini içeren süreçleri tanımlamaktadır (Ratcliffe vd. 2009).

Gayrimenkul projeleri, konut, ticari, endüstriyel veya karma kullanım gibi çeşitli amaçlara veya büyük, orta ve küçük gibi çeşitli ölçeklere sahiplerdir. Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, büyük arazi kullanımı, yüksek yatırımlar ve uzun geliştirme süreleri gerektirmekte olup, iş merkezleri veya karma kullanımlı projeler gibi kentsel projeler örnek olarak gösterilebilir. Büyük ölçekli projeler, kentsel alanları yeniden şekillendirmekte, ekonomileri bölgesel ölçekte etkilemekte ve önemli sosyal ve çevresel etkiler yaratmaktadır. Orta ölçekli projeler, konut alanları veya ticaret merkezleri gibi yatırımlardır. Ölçekleri ile orantılı olarak orta düzeyde bir yatırım gerektirmekte ve yerel etkiler yaratmaktadır. Orta ölçekli projeler, yerel halkın temel ihtiyaçlarına hitap etmekte ve mahalle altyapısını iyileştirmekte, ancak kentsel alanları köklü bir şekilde dönüştürmemektedir. Küçük ölçekli projeler ise müstakil konut veya küçük ticari binalar gibi sınırlı arazi ve küçük sermaye gerektiren projelerdir. Projelerin etkisi minimaldir ve genellikle bireysel ihtiyaçları karşılamaktadır.

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri (mega veya large scale real estate projects), kentsel gelişim ve ekonomik büyüme süreçlerinin önemli yapı taşları olarak kabul edilmektedir (Shatkin 2017). Bu projeler, şehirlerin fiziksel yapısını, ekonomik dinamiklerini ve sosyal

dokusunu önemli ölçüde etkileyen geniş çaplı yatırımları kapsamaktadır (Williams 2016). Bu araştırma, Güney Kore'nin Songdo Uluslararası İş Bölgesi (Songdo) ve Türkiye'nin İstanbul Finans Merkezi (İFM) projelerini vaka çalışması olarak ele alarak, büyük ölçekli projelerin kent ve mekan ekonomisi üzerindeki etkilerini incelenmeyi amaçlamaktadır. Araştırma, söz konusu projeleri karşılaştırarak, yerel ve küresel bağlamda kentsel ekonomik kalkınma sürecinin etkilenme seviyesini anlamaya çalışmaktadır.

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, kentsel alanlarda mekânsal organizasyon, ekonomik büyüme ve sosyo-ekonomik dinamikleri dönüştürmede önemli bir rol oynamaktadır. Yüksek maliyetli ve geniş kapsamlı yatırımlar olarak tanımlanan projeler, havaalanları, ulaşım yatırımları, altyapı yatırımları veya ikonik yapılar gibi örneklerle küresel rekabet ve modernleşmenin simgeleri olarak kabul edilmektedir (Fainstein 2008; Flyvbjerg 2014). Büyük ölçekli projeler kentsel alanları yeniden şekillendirirken, aynı zamanda önemli siyasi, ekonomik ve toplumsal sonuçlar doğurmaktadır. Dolayısıyla, plancılar, ekonomistler ve politika yapıcılar, büyük ölçekli projelere ekonomik katkıların ötesinde sosyal dinamikler ve kentsel yapıyı değiştirme potansiyelleri açısından da önem vermektedir.

Büyük ölçekli projeler, yatırım çekme, istihdam olanakları yaratma ve gayrimenkul değerlerini artırma gibi etkileriyle kent ekonomilerini canlandırmada bir araç olarak kullanılmaktadır (Sklair 2005). Projeler, kentsel alanlarda ikincil ekonomik merkezler oluşturarak ekonomik aktivitelere katkıda bulunmakta ve işgücü piyasasının genişlemesine destek olarak kentlerin büyümesini sağlamaktadır (Quigley 2006). Ekonomik yığılma teorisi (Marshall 1890) çerçevesinde ortaya konulduğu gibi işyerlerinin ve endüstrilerin büyük ölçekli projeler etrafında kümelenmesi, operasyon maliyetlerini düşürerek ve bilgi alışverişini kolaylaştırarak yenilikçiliği ve ekonomik verimliliği desteklemektedir.

Kuramsal olarak değerlendirildiğinde, büyük ölçekli projeler mekânsal ekonomi, kent ekonomisi ve gayrimenkul ekonomisi ile yakından ilişkilidir. Lokasyon, ulaşım ve arazi kullanımı gibi faktörler kentsel tasarımda önemli rol oynamaktadır. Krugman'ın (1993) tartıştığı gibi genellikle gelişmiş altyapı ve erişilebilirlik seçenekleri (örneğin büyük

ölçekli projeler), geniş bir coğrafi bölgeye etki ederek bölgesel kalkınmayı desteklemektedir. Kentsel alanlar, kendi içlerinde yeni ekonomik alanlar oluşturarak ve bağlantısallık güçleri sayesinde daha geniş bir çevrede gelir elde edilmesine katkı sağlamaktadır (George 1879) ve büyük ölçekli gayrimenkul projeleri de bu duruma örnek olarak gösterilebilmektedir.

Büyük ölçekli projelerin bir diğer belirgin etkisi ise gayrimenkul piyasasında görülmektedir. Büyük ölçekli projelerinin inşası, çevre bölgelerde arazi ve konut değerlerinin yükselmesine neden olarak yeni gayrimenkul işlemleri ve yatırım fırsatları yaratmaktadır (Miller ve Geltner 2005). Büyük ölçekli projeler, çevresindeki gayrimenkul talebinde hızlı bir artışa yol açarak, arazi ile konut fiyatlarının yükselmesine ve emlak piyasasında spekülasyon davranışlarının teşvik edilmesine neden olmaktadır (Featherstone 1986). Ancak artışlar izlenmediği takdirde spekülasyon balonları oluşmakta ve bu durum da piyasa istikrarsızlığına neden olmaktadır (Brzezicka ve Wisniewski 2014). Ayrıca büyük ölçekli projeler, inşaat ve düzenleyici süreçlerin zaman alması nedeniyle arzda gecikmelere yol açmakta ve gayrimenkul piyasasının talep değişikliklerine yanıt verme hızını sınırlamaktadır (Sivitanidou ve Sivitanides 1999). Emlak fiyatları, büyük ölçüde gelecekteki değer artış beklentilerinden etkilenmekte, yatırımcıların yüksek değer beklentisiyle gayrimenkul satın almalarına yol açmakta ve spekülasyonu tetiklemektedir (Case ve Shiller 1988).

Büyük ölçekli projeler, kentsel sosyo-ekonomik yapıyı da önemli ölçüde etkileyerek düşük gelirli nüfusun yerinden edilmesine ve kentsel sosyal dokunun dönüşmesine yol açmaktadır. Üst segment konutlar ve ticari alanların inşası, çevredeki mahallelerin sosyal yapısını değiştirerek düşük gelir gruplarının dışlanmasına neden olmaktadır (Burgess 1925; Hoyt 1939). Bu dışlanma süreci, dezavantajlı grupların ekonomik ve istihdam merkezlerinden daha uzak alanlara itilmesiyle sonuçlanmakta ve kentsel alanlarda sosyal eşitsizlikleri artırmaktadır (Shevky ve Bell 1955; Haggerty 1982).

Büyük ölçekli projeler kentsel erişilebilirlik ve hareketliliği geliştirerek yeni ekonomik fırsatlar sunmaktadır. Gelişmiş altyapı ve kısalan ulaşım süreleri, kentlileri istihdam ve eğitim olanaklarına bağlayarak, kentlilerin ekonomik imkanlarını iyileştirmektedir

(Hansen 1959). Ancak bu avantajlar tüm sosyo-ekonomik gruplara eşit olarak dağılmadığında, yeni gelişen hizmet ve olanaklara erişimde gruplar arasında dengesizlikler ortaya çıkmaktadır (Haggerty 1982).

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, kentlerin küresel düzeyde tanınırlık ve rekabet araçları olarak giderek yaygınlaşmaktadır. Kentler, küresel merkezler olarak konumlanma ve yatırım çekme hedefleri doğrultusunda, genellikle ikonik mimari özelliklere sahip büyük ölçekli projeler geliştirmektedir. Hamburg'daki Elbphilharmonie ve Bilbao'daki Guggenheim gibi projeler, büyük ölçekli projelerin bir şehri yeniden markalaştırma ve küresel statüsünü yükseltme işlevine örnek teşkil etmektedir (Karachalis ve Sarantakou 2023). Bu tür ikonik projeler, kentin küresel arenadaki rekabet gücünü artırarak dış yatırım çekmekte, turizmi teşvik etmekte ve kentin markalaşmasına katkıda bulunmaktadır (Ren 2008). Ancak küresel kimlik hedefi doğrultusunda ortaya konulan projeler, genellikle üst gelir gruplarının ihtiyaçlarını ön planda tutmaktadır. Dezavantajlı kentlilerin ihtiyaçları genellikle göz ardı edilmektedir. Dolayısıyla büyük ölçekli projeler, yakınlarındaki kentsel alanlarda homojenleşme eğilimini de tetiklemektedir (Sklair 2005).

Sonuç olarak, büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, kentlerin ekonomik, sosyal ve mekânsal yapısını dönüştürerek küresel rekabet ve modernleşme süreçlerinde önemli bir rol oynamaktadır. Projeler, gayrimenkul değerlerini artırırken ekonomik aktiviteleri yoğunlaştırmakta ve altyapıyı geliştirmektedir. Ancak, düşük gelir gruplarının yerinden edilmesi ve sosyal eşitsizliklerin artması gibi olumsuz etkileri de beraberinde getirmektedir. Ayrıca projeler, spekülasyon emlak piyasaları ve piyasa istikrarsızlığı gibi ekonomik riskler de taşımaktadır. İkonik mimarilerle kentlerin markalaşmasını ve küresel statüsünü güçlendiren projeler, genellikle üst gelir gruplarına hitap etmekte ve dezavantajlı gruplar projelerin faydalarından yeterli düzeyde yararlanamamaktadır.

1.1 Araştırmanın Önemi

Araştırma, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kentsel ekonomiye olan etkilerini çok yönlü ve derinlemesine analiz etmektedir. Songdo ve İstanbul Finans Merkezi (İFM)

projeleri, farklı coğrafi, kültürel ve ekonomik koşullarda yer almalarına rağmen, bulundukları kentlerin küresel ve bölgesel ekonomik rekabet gücünü artırmaya yönelik önemli girişimler olarak değerlendirilmektedir. Songdo, Güney Kore’de sürdürülebilirlik ve teknoloji odaklı bir akıllı şehir vizyonunun öncüsü olarak geliştirilirken, İFM ise İstanbul’un küresel bir finans merkezi olma hedefini desteklemektedir. Bu çalışma, iki büyük ölçekli projeyi karşılaştırmalı analiz yöntemiyle ele alarak, projelerin kentsel ekonomiye olan fiziksel, ekonomik ve sosyal etkilerini kapsamlı bir şekilde incelemektedir.

Songdo ve İFM projeleri, yerel ve uluslararası yatırımcılar için önemli çekim merkezleri oluşturma potansiyeline sahiptirler. Projelerin bulundukları bölgelerdeki gayrimenkul piyasalarında canlanma, iş gücü ve sermaye çekme gibi olumlu etkiler yaratma kabiliyetleri bulunmaktadır. Songdo, çevre dostu ve ileri teknolojik altyapı hedefleri doğrultusunda, İncheon’u dünya çapında bir ticaret şehri yapma vizyonunu taşıırken, İFM projesi de İstanbul’un finansal çekim gücünü artırarak kenti bölgesel bir finans merkezi olarak konumlandırmayı hedeflemektedir. Dolayısıyla her iki proje de büyük ölçekleri ile bulundukları kentlerin bölgesel ve küresel yatırımcıların ilgisini çekme kapasitesini artıran kentsel ekonomik kalkınma stratejileri olarak değerlendirilmektedir.

Songdo Projesi üzerine yapılmış akademik çalışmalar, çoğunlukla projenin tek yönüne odaklanarak analizler sunmakta ve projenin ekonomik etkilerini daha çok Güney Kore’nin küresel hedefleri bağlamında ele almaktadır. Ancak, Songdo’nun bulunduğu İncheon kenti düzeyinde, projenin kente özel etkilerini inceleyen kapsamlı bir araştırmaya literatürde rastlanılmamıştır. Bu çalışma, Songdo’yu İncheon’un kentsel ekonomisiyle ilişkilendirip, projenin bölgesel düzeyde yarattığı sosyal ve ekonomik etkileri değerlendirerek literatüre önemli bir katkı sunmaktadır. İFM projesi ise Nisan 2023 itibarıyla kısmen faaliyete geçmiştir. İFM’nin inşaat sürecinde projenin Türkiye’nin ulusal finans sektörü ile İslami finans piyasasına katkıları ve gayrimenkul değerleri üzerindeki etkilerine dair çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Ancak, İFM’nin İstanbul ekonomisi üzerindeki kapsamlı etkilerini üst ölçekli bir perspektifle inceleyen bir araştırmaya literatürde rastlanılmamıştır. Bu çalışma, İFM’yi proje yönetimi ve finansman süreçleriyle kronolojik olarak ele almak suretiyle geniş bir bağlamda

değerlendirmekte ve bu açıdan literatüre önemli bir katkı sağlamaktadır. Aynı zamanda, İFM'nin Nisan 2024 itibarıyla açılışı sonrası ticari ve konut gayrimenkulleri üzerindeki kira ve satış değerlerine etkilerini analiz ederek projeye dair güncel verilerle literatüre katkı yapmayı amaçlamaktadır.

Araştırmanın özgün katkıları arasında her iki projenin kronolojik bir anlatımla proje geliştirme ve finansman aşamalarının ele alınması yer almaktadır. Bu yöntem ile proje süreçlerinde yaşanan aksaklıkların hangi aşamada gerçekleştiği, her iki projenin benzer aşamalarda karşılaştıkları sorunlar ve geliştirilen çözüm önerileri net bir şekilde anlaşılmaktadır. Tasarlanan karşılaştırmalı analiz, projelerin yönetim ve finansman zorluklarını ortaya koyarak, benzer projelerin geliştirilmesi sürecinde karar alıcılara rehberlik edecek değerli bilgiler sunmaktadır.

Araştırma ayrıca, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin sadece küresel yatırımcılar ve büyük sermaye grupları üzerindeki etkilerini değil, aynı zamanda projelerin çevresinde faaliyet gösteren küçük ölçekli işletmeler üzerindeki etkilerini de kapsamlı bir şekilde ele almaktadır. Songdo ve İFM gibi projeler, geniş alanlarda ekonomik dinamizm yaratarak bölgedeki küçük işletmelere yeni fırsatlar sunmakta, ancak aynı zamanda rekabet baskısı oluşturarak bu işletmelerin sürdürülebilirliklerini zorlaştırmaktadır. Küçük işletmeler, projelerle beraber gelen yeni iş gücü ve artan ekonomik aktivitelerden faydalanarak müşteri potansiyellerini genişletmekte, fakat kiraların yükselmesi ve büyük işletmelerin bölgeye girişi gibi risklerle de karşı karşıya kalmaktadırlar.

Söz konusu araştırmanın en önemli katkısı, mevcut literatüre anlamlı bir katkı sağlayan “Kentsel Mega Gayrimenkul Projelerinde Ekonomik Fayda Maksimizasyonu Amaçlı Paydaş Etki Matrisi (KEMPEM)” modelinin geliştirilmesidir. KEMPEM, büyük ölçekli gayrimenkul projelerindeki paydaşların rollerini sistematik bir şekilde analiz ederek, her paydaşın ekonomik fayda üzerindeki etkisini sınıflandırmaktadır. Matris, projelerin planlama ve uygulama süreçlerinde stratejik ve etkin bir yol haritası sunarak gerek yerel yönetimler gerek yatırımcılar için projelerin başarısına yönelik rehberlik işlevi görmektedir. KEMPEM paydaşları yüksek, orta ve zayıf etki düzeylerine göre sınıflandırarak, projelerin yaşam döngüsü boyunca ekonomik faydaların maksimize

edilmesine katkı sağlamaktadır. Ayrıca, bu model diğer çalışmalarda genellikle göz ardı edilen paydaş etkileşimlerinin proje başarısı üzerindeki kritik rolünü vurgulayan yenilikçi bir yaklaşım sunmaktadır. KEMPEM'in bir diğer önemli yönü, esnek ve uyarlanabilir yapısıdır; farklı coğrafi ve ekonomik bağlamlarda, yeni verilerle güncellenerek kullanılabilir. Bu özellik, büyük ölçekli projelerin sürekli değişen ekonomik koşullara ve kentsel dinamiklere uygun bir şekilde yönetilmesine olanak tanımaktadır. Özellikle Songdo ve İFM projelerinin karşılaştıkları zorluklar göz önüne alındığında, KEMPEM'in sunduğu esneklik, projelerin sürdürülebilir ve ekonomik açıdan başarılı olmasına önemli katkılar sunmaktadır.

Sonuç olarak aratırma, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kent ekonomisine etkilerini kapsamlı bir şekilde ele alarak diğer araştırmalardan farklı bir perspektif sunmaktadır. Songdo ve İFM'nin karşılaştırılması, kentsel büyük ölçekli projelerin stratejik rolünü ve kentlerin küresel rekabet gücünü artırma ile sosyo-ekonomik dinamiklerini güçlendirme süreçlerindeki önemini ortaya koymaktadır. Ayrıca, KEMPEM modeli aracılığıyla kent ekonomilerinde büyük ölçekli projelerin uzun vadeli etkilerine dair yenilikçi bir bakış açısı sunarak literatüre değerli bir katkı sağlamaktadır.

1.2 Araştırmanın Amacı

Araştırmanın temel amacı, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kent ve mekan ekonomisi üzerindeki etkilerini anlamak amacıyla Songdo ve İFM örneklerini değerlendirmektir. Araştırmanın merkezinde, her iki projenin de yerel gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkileri, ekonomik faaliyetleri genişletme seviyeleri, bulundukları kentlerin uluslararası rekabet gücüne etkileri ve sosyo-ekonomik çevreyi şekillendirme süreçlerinin incelenmesi yer almaktadır. Songdo ve İFM projeleri, farklı coğrafi ve ekonomik bağlamlarda yer alan ancak benzer hedeflere sahip iki büyük ölçekli proje olarak karşılaştırmalı bir şekilde ele alınmıştır.

Araştırma, ayrıca büyük ölçekli projelerin kentlerin uluslararası rekabet gücüne olan katkılarını incelemektedir. Songdo ve İFM, bulundukları kentlerin küresel arenada daha fazla tanınmasını ve ekonomik rekabet gücünü artırmayı hedefleyen projeler olarak öne

çıkılmaktadırlar. Söz konusu kapsamda, her iki projenin uluslararası yatırımcılar ve firmalar üzerindeki etkileri analiz edilerek, projelerin küresel ekonomiye entegrasyon süreçleri detaylı bir şekilde incelenmiştir. Projelerin kentsel ekonomiye olan katkıları, yerel gayrimenkul fiyatları üzerindeki etkileri ile birlikte değerlendirilmiştir. Büyük ölçekli projeler, bulundukları bölgelerdeki gayrimenkul piyasalarını canlandırma ve bölgeye olan talebi artırma potansiyeline sahiptir. Araştırmada, Songdo ve İFM çevresindeki gayrimenkul fiyatlarının değişimi, projelerin yerel ekonomi üzerindeki doğrudan ve dolaylı etkileri çerçevesinde analiz edilmiştir. Özellikle Songdo'nun "geleceğin şehri" konsepti ve İFM'nin uluslararası finans merkezi olma hedefi, projelerin ekonomik katkılarını anlamak için önemli bir zemin oluşturmuştur.

Araştırmanın bir diğer amacı, büyük ölçekli projelerin sosyal ve demografik yapılar üzerindeki etkilerini incelemektir. Büyük ölçekli projeler, ekonomik faaliyetlere katkı sunmakla birlikte sosyal yapıyı da dönüştürme gücüne sahiptir. Projeler, uluslararası yatırımcıları ve nitelikli iş gücünü çekme potansiyeline sahip olduklarından, bulundukları bölgelerde yeni demografik ve sosyal dinamikler yaratabilmektedir. Songdo örneğinde, teknolojik altyapının ve sürdürülebilirlik odaklı planlamanın sosyal yapıya etkisi araştırılmıştır. İstanbul Finans Merkezi'nde ise finans sektörü çalışanlarının sosyal dinamikler üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir.

Araştırmanın nihai amacı ise elde edilen bulgulardan yola çıkarak, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kent ekonomisi üzerindeki etkilerini sosyal dengeyi gözeterek maksimize etmede kentsel politika geliştiricileri doğru yönlendirecek bir model oluşturmaktır. Bu model, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin planlama, uygulama ve değerlendirme süreçlerinde paydaşların etkisini anlamak ve ekonomik faydaları maksimize etmek amacıyla geliştirilmiş yenilikçi bir yaklaşımdır. Bu modelin uygulanması ile projelerin sürdürülebilirliğini artırmak ve kentsel dinamiklerin daha etkin bir şekilde yönetilmesine katkı sağlamak amaçlanmaktadır.

1.3 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

Araştırma, Songdo ve İFM projelerini karşılaştırmalı bir çerçevede ele alarak, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kentsel ekonomiye farklı coğrafi, kültürel ve ekonomik koşullardaki etkilerini analiz etmektedir. Hem Songdo hem de İFM, kentsel ekonomiyi geliştirme ve ulusal ölçekte küresel bir rekabet gücü oluşturma vizyonuna sahip projeler olarak ele alınmaktadır. Dolayısıyla projelerin çevresel, ekonomik ve sosyal etkileri detaylandırılarak, büyük ölçekli projelerin kentsel ekonomi üzerindeki etkileri incelenmektedir.

Araştırma süreçleri dört temel aşama üzerine kurgulanmış olup, birinci aşamada, kapsamlı literatür taraması yapılarak büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin ve kent ekonomisi ilişkileri incelenmiş, konu ile ilgili teorik çerçeve ve kuramsal temel oluşturulmuştur. Bu bağlamda, büyük ölçekli projelerin gayrimenkul piyasaları, kentsel büyüme ve sosyo-ekonomik kalkınma üzerindeki etkilerini analiz eden önceki çalışmalar incelenmiştir.

İkinci aşamada, araştırmanın saha çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Küresel ölçekte önem arz eden büyük ölçekli gayrimenkul projelerinden Songdo ve İFM seçilmiş, sırasıyla 2022 yılında Songdo’da ve 2024 yılında ise İFM’de saha çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Saha çalışmaları iki farklı süreçte yürütülmüş, birincil süreçte mevcut proje alanları ile proje çevresindeki kentsel mekanların ekonomik ve sosyal yapıları gözlemlenmiştir. Gözlem sürecine paralel olarak ikincil süreçte ise, proje alanlarında paydaşlar ile derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bu aşamada, projenin yerel işletmeler, emlak piyasası, iş gücü piyasası ve sosyo-ekonomik yapı üzerindeki etkilerini anlamaya yönelik olarak belediye temsilcileri, yerel işletmeler ve mahalle muhtarları ile görüşülmüştür.

Üçüncü aşamada, proje alanlarında yapılan saha çalışmalarının sonuçları ile birlikte her iki projenin kent ekonomisi üzerindeki kısa vadeli etkileri değerlendirilmiş ve olası uzun vadeli etkileri proje sürdürülebilirliği, sosyal dinamikler ve yerel halk üzerindeki etkileri bağlamında analiz edilmiştir. Son olarak dördüncü aşamada ise; çalışmada ele alınan projeler üzerinden büyük ölçekli gayrimenkul projeleri üzerindeki paydaş

etkileşimlerinin ve ekonomik fayda maksimize etme süreçlerinin anlaşılmasına katkı sağlayacak ve sürecin etkin yönetimini güçlendirecek KEMPEM modeli geliştirilmiştir.

Araştırmanın temelini oluşturan hipotezler, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kent ve mekan ekonomisi üzerindeki etkilerini anlamaya yönelik belirli varsayımlar içermektedir. Bu hipotezler, projelerin yerel gayrimenkul değerlerini, ekonomik aktiviteleri ve sosyo-ekonomik yapıyı nasıl etkilediğine dair derinlemesine bir inceleme sağlamayı amaçlamaktadır. Aşağıda, ana hipotez ve alt hipotezler sıralanmıştır:

H₁: Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, yerel gayrimenkul değerlerini artırmak, kentsel ekonomik aktiviteleri genişletmek ve kentlerin ekonomik rekabet gücünü artırmak üzere bir araç olarak kullanılmaktadır.

H_{1a} (Uluslararası Rekabet Gücü): Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, ilgili şehirlerin uluslararası rekabetçilik gücünü pekiştirir ve küresel düzeyde tanınırlıklarını artırır.

H_{1b} (Gayrimenkul Fiyat Artışı): Büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin yakın çevresindeki gayrimenkul fiyatları, proje sürecinde ve sonrasında, diğer bölgelere kıyasla daha hızlı bir artış gösterir.

H_{1c} (Yerel Ekonomik Etkileşim): Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, bulundukları bölgelerdeki işletmelerin ekonomik faaliyetlerini olumlu yönde etkiler, işletme sayısında, gelirlerinde ve istihdam olanaklarında artış sağlar.

H_{1d} (Sosyo-ekonomik Dönüşüm): Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, yakın çevresindeki sosyal yapıyı ve demografik kompozisyonu değiştirerek, yeni bir ekonomik ve kültürel dinamik oluşturur.

Araştırmanın başlıca sınırlılıkları, projelerin henüz tamamlanmamış olması ve uzun vadeli etkilerin gözlemlenebilmesi için zamana ihtiyaç duyulmasıdır. Songdo ve İFM projelerinin henüz tam kapasiteye ulaşmamış olması, projelerin çevresel, ekonomik ve

sosyo-ekonomik etkilerinin kapsamlı bir biçimde değerlendirilmesini kısıtlamaktadır. Ayrıca, Songdo ve İFM'nin farklı coğrafi, kültürel ve yasal bağlamlarda yer alması, her iki projenin karşılaştırılmasında çeşitli zorluklar yaratmaktadır. İki ülkedeki mevzuat farklılıkları ve proje süreçlerindeki düzenleyici değişiklikler, doğrudan karşılaştırmaların yapılmasını güçleştirmektedir. Araştırmada ortaya konulan bulgular, mevcut durumu değerlendirmek ve gelecekte yapılacak araştırmalara ışık tutmak amacıyla yorumlanmaktadır. Bu sınırlılıklarla birlikte araştırma; büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kentsel ekonomi üzerindeki etkilerini anlamak adına literatüre özgün bir katkı sağlamaktadır.

Araştırma kapsamında, ele alınan örnek projelerin (Songdo ve İFM) analiz sonuçlarından yola çıkarak yeni bir yönetim yaklaşımı ortaya koyulmaktadır. KEMPEM (Kentsel Mega Gayrimenkul Projelerinde Ekonomik Fayda Maksimizasyonu Amaçlı Paydaş Etki Matrisi) adlı bu model, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinde yer alan paydaşların rollerini ve ekonomik katkılarını değerlendirme amacıyla uygulayıcılara bir çerçeve sunmaktadır. Paydaş etkilerini sistematik bir şekilde analiz ederek sınıflandıran KEMPEM, yerel, ulusal ve küresel ölçeklerdeki önemli ekonomik etkileşimleri de ortaya koymaktadır. Songdo ve İFM gibi projelerin tüm sosyal grupları göz önünde bulundurarak ekonomik optimizasyonuna odaklanan KEMPEM, stratejik planlama için bir araç olarak kullanılabilir. Projelerin yaşam döngüsü boyunca paydaşların farklı düzeyde etkileri olacağını öngören model, dengeli paydaş entegrasyonunu kolaylaştırmaktadır.

1.4 Materyal ve Yöntem

Araştırma kapsamında Güney Kore'deki Songdo Uluslararası İş Bölgesi (Songdo) ve Türkiye'deki İstanbul Finans Merkezi (İFM) projeleri örnek büyük ölçekli gayrimenkul projeleri olarak belirlenmiştir. Songdo, Asya'da sürdürülebilir kentsel kalkınma ve ileri teknoloji entegrasyonunu birleştirerek "akıllı şehir" konseptinin öncüsü iddiası ile inşa edilmiştir. İFM ise İstanbul'un uluslararası finansal bir merkez olma hedefini temsil etmektedir. Her iki projenin de metropol kentlerde yer alması, uluslararası yatırımcı

çekme amacı güderek kent ekonomisini desteklemeyi amaçlaması ve kentsel cazibeyi artırmayı hedeflemesi, projeleri karşılaştırılabilir ve değerlendirilebilir kılmaktadır.

Araştırmada iki farklı büyük ölçekli gayrimenkul projesinin kent ekonomisi üzerindeki etkilerini analiz etmek amacıyla karma bir yöntem kullanılmıştır. Araştırmanın temel materyalleri; alan ziyaretleri, derinlemesine mülakatlar, İstanbul ili konut ve ticari gayrimenkul değerlerinin yüzdesel artış oranları ve İFM’ye sınır mahallelerin yüksek öğrenim mezuniyet oranlarını içeren veri setleri (EK-4) ve çeşitli yazılı kaynaklardan elde edilen verilerden oluşmaktadır.

Araştırmanın birinci aşamasında, araştırma alanlarından biri olan Güney Kore’nin İncheon kentinde bulunan Songdo Uluslararası Ticaret Merkezi’nde 10 – 11 Ekim 2022 tarihleri arasında saha çalışması gerçekleştirilirken, ikinci araştırma alanı olan İstanbul Finans Merkezi’nde (İFM) ise 31 Temmuz – 01 Ağustos 2024 tarihleri arasında saha çalışmaları yapılmıştır. Saha çalışmaları kapsamında her iki projenin de kentsel doku içerisindeki konumu, proje özellikleri, gerçekleştirilen ekonomik faaliyetler ve akıllı şehir uygulamaları, proje çevresi ile etkileşimler incelenmiştir.

Araştırmada ayrıca derinlemesine mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Güney Kore’deki görüşmeler, büyük ölçekli projelerin yerel yönetim dinamikleri üzerindeki etkilerini ve yerel yönetimlerin projelere uyumunu anlamaya odaklanmıştır. Belediye başkanı ve yerel yönetim birliği ile yapılan görüşmelerde, projelerin kent ekonomisi, yerel işletmeler, halk ile olan ilişkileri ve yönetim süreçlerine etkileri değerlendirilmiştir. Bu görüşmeler, Songdo’nun sosyo-ekonomik yapısına dair yerel yönetimlerin perspektifini ve projeye dair stratejik yaklaşımlarını anlamak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Türkiye’de ise İstanbul Finans Merkezi çevresindeki mahalle muhtarlarıyla yapılan görüşmeler, projenin yerel halk üzerindeki etkilerini, sosyo-ekonomik yapıyı ve mahalle sakinlerinin projeye dair algılarını anlamaya odaklanmıştır. Bu görüşmeler, mahalle düzeyinde projeye ilişkin genel bakış açısını ve yerel ihtiyaçları değerlendirmek amacıyla gerçekleştirilmiştir. Ayrıca gayrimenkul danışmanları ile yapılan görüşmeler, İFM’nin bölgedeki gayrimenkul fiyatları üzerindeki etkilerini ve gayrimenkul piyasasındaki değişimleri ölçmeye yönelik gerçekleştirilmiştir. Görüşmelerde, proje öncesi ve sonrası konut ve

ticari gayrimenkul değerlerindeki artışlar, kira talepleri ve bölgenin yatırım potansiyeli ele alınmıştır. Ataşehir ve Ümraniye Belediyeleri temsilcileriyle yapılan görüşmeler, İFM projesinin kent yönetimi ve yerel katılım düzeyindeki etkilerini analiz etmeye odaklanmıştır. Görüşmeler, projenin kentsel planlama, altyapı gereksinimleri ve kamu hizmetlerine olan yansımalarını değerlendirmek amacıyla gerçekleştirilmiştir. Son olarak bölgedeki taksi durakları yetkilileri ile yapılan görüşmeler, İFM'nin trafik yoğunluğu, müşteri profili ve ulaşım talebi üzerindeki etkilerini anlamaya yönelik gerçekleştirilmiştir.

Kullanıcı deneyimini ölçmek amacıyla Songdo Projesi sınırları içerisinde yaşayan kişiler ile “Songdo Sakinleri Mülakatı” düzenlenmiştir (EK-3). Benzer şekilde, İFM’de çalışan 60 finans uzmanı ile “İstanbul Finans Merkezi Çalışanları Mülakatı” gerçekleştirilmiştir (EK-1). Bu mülakatlar, büyük ölçekli projelerin yerel halk ve çalışanlar üzerindeki etkilerini değerlendirmek için tasarlanmıştır. Ayrıca, İFM’nin bölgedeki küçük ölçekli işletmeler üzerindeki etkisini ölçmek üzere iki farklı uzaklık grubunda yer alan 45 işletme ile “İstanbul Finans Merkezi Bölge İşletmeler ile Mülakat” çalışması gerçekleştirilmiştir (EK-2). Songdo’da saha çalışması esnasında dil bariyerleri nedeniyle yüz yüze mülakat yapmada zorluklar yaşanmıştır. Bu nedenle, Songdo projesinde yaşayan kişilere ulaşmak için çevrimiçi yöntem tercih edilmiştir. Çalışmada, Songdo sakinlerinin geri bildirimlerini almak amacıyla, bir sosyal medya platformunda aktif olarak kullanılan “Songdo Residents” grubuna mülakat formu gönderilmiştir. Çevrimiçi dağıtım sayesinde toplam 700 kişiye ulaşılmış ve 50 kişiden geçerli yanıt alınmıştır. Bu yöntem, saha çalışmasında yaşanan sınırlamaların giderilmesi ve proje sakinlerinin katılımını sağlama açısından uygun bir alternatif sunmuştur.

Araştırmada, büyük ölçekli projelerin gayrimenkul sektörüne etkilerini analiz etmek için Songdo Uluslararası Ticaret Merkezi ve İstanbul Finans Merkezi (İFM) bölgelerindeki gayrimenkul fiyat değişimlerini içeren veri setleri oluşturulmuştur. Özellikle İFM için, İstanbul İli 2018 yılı Ocak ayından 2024 yılı Temmuz ayına kadar geçen dönem içerisinde ticari gayrimenkuller ile konutların metrekare başına birim kira ve satış değerlerindeki değişim oranı, sınır mahallelerde yükseköğrenim mezuniyet oranı ve İFM’nin açılış etkisini incelemek üzere 2023 yılı Nisan ayından 2024 yılı Temmuz ayına kadar geçen

dönem içerisinde ticari gayrimenkuller ile konutların metrekare başına birim kira ve satış değerlerindeki değişim oranı analize tabi tutulmuş ve kapsamlı bir veri seti hazırlanmıştır. Çevre mahallelerde yükseköğrenim mezuniyet oranı, İFM'nin insan sermayesi üzerindeki etkilerini ve çevresindeki ekonomik canlılık potansiyelini analiz etmek amacıyla kullanılmıştır. Ayrıca, kentlerin uluslararası konumlarını değerlendirmek için Küresel Finans Merkezleri Endeksi (GFCI), Küresel Şehirler Endeksi (GCI) ve Küresel Güç Şehir Endeksi (GPCI) verileri de analiz edilmiştir.

Kavramsal çerçevenin oluşturulmasında ve araştırma konusu üzerinde daha önce yapılmış çalışmaların incelenmesinde, akademik literatür ve ilgili araştırmalar kullanılmıştır. Kaynaklar, büyük ölçekli projelerin kent ve mekan ekonomisi üzerindeki etkilerini anlamak amacıyla teorik bir temel sağlamış, Songdo ve İstanbul Finans Merkezi örneklerinin analiz edilmesine katkı sunmuştur. Literatür taraması ile elde edilen kavramsal bilgiler, projelerin kent ekonomisi, mekânsal ekonomi ve sosyo-mekansal dönüşüm üzerindeki etkilerini değerlendiren analizlerde referans olarak kullanılmıştır.

Songdo ve İstanbul Finans Merkezi projeleriyle ilgili derinlemesine bilgi edinmek amacıyla projeye doğrudan dahil olan ya da projeden etkilenen kurum ve kuruluşların internet siteleri incelenmiştir. İncelemelerde, proje hakkında detaylı bilgiler içeren sayfalar ile kuruluşların raporları esas alınmıştır. Veriler, projelerin tarihsel gelişimini, teknik özelliklerini, hedeflerini ve tarafların rollerini anlamak amacıyla analiz edilmiştir. Kurum, kuruluş ve özel sektör taraflarının faaliyet raporları, projeler hakkında güncel ve kapsamlı veriler sunmaktadır. Faaliyet raporları incelenerek projeler kapsamındaki ekonomik, çevresel ve toplumsal hedefler hakkında bilgi toplanmış ve bilgiler projelerin etkilerini anlamada kullanılmıştır.

Ayrıca, projeler üzerindeki kamuoyu algısı, gündeme etkisi ve tarafların farklı görüşlerini tespit etmek için haber siteleri ve video paylaşım siteleri kullanılmıştır. Sitelerden elde edilen bilgiler, projelerin kamuoyundaki yansımalarını, sosyal algılarını ve yerel halk üzerindeki etkilerini analiz etmek için kullanılmıştır.

2. KURAMSAL TEMELLER VE KAVRAMLAR

Araştırmanın bu bölümünde, kent ve mekan ekonomisi ile büyük ölçekli projeler; kentsel büyüme ve mekânsal düzenlemelerin ardındaki kuramsal yaklaşımlar çerçevesinde ele alınmaktadır. Kent ekonomisi, şehirlerdeki ekonomik faaliyetlerin dağılımını ve kamu politikalarının kentsel gelişime etkisini incelerken, büyük ölçekli projeler şehirlerin fiziksel, ekonomik ve sosyal yapısını dönüştüren kapsamlı yatırımları konu almaktadır. Kent ekonomisi, mekânsal ekonomi, gayrimenkul ekonomisi ve kentsel sosyo-ekonomi, kentsel gelişim ve özellikle büyük ölçekli projeler bağlamında birbirleriyle yakından ilişkilidir.

Kent ekonomisi, şehirlerdeki ekonomik faaliyetlerin dağılımını, firmalar ile kent sakinleri arasındaki etkileşimleri ve kamu politikalarının kentlerin büyümesi üzerindeki etkilerini incelemektedir. Büyük ölçekli projeler de kent ekonomisini yeniden şekillendirerek, yeni veya alt ekonomik merkezler yaratmaktadır. Dolayısıyla projeler, yatırımları çekmekte ve istihdam piyasasının genişlemesine katkıda bulunmaktadır. Mekânsal ekonomi, lokasyon, ulaşım ve arazi kullanımı gibi mekânsal faktörleri ekonomik teori ile birleştirir. Ekonomik faaliyetlerin coğrafi olarak dağılımını ve dağılımın ulaşım maliyetleri ve erişilebilirlik gibi faktörlerden etkilenmesini incelemektedir. Büyük ölçekli projeler de altyapı ve ulaşım imkânları ile birlikte etkilerini daha geniş alanlara yayabilmektedirler. Nitekim, projelerinin etki alanlarının ekonomik analizi, başarılı sonuçlara varmak için önem arz etmektedir. Gayrimenkul ekonomisi, gayrimenkul piyasalarının arz-talep dinamiklerini, fiyat belirleme süreçlerini ve spekülasyon gibi piyasa faktörlerini inceler. Büyük projeler gayrimenkul piyasalarında önemli etkiler yaratmakta ve projelerin bulunduğu bölgelerde arazi ve konut değerleri artmaktadır. Öte yandan değer artışları, kontrollü ve şeffaf bir süreçte gerçekleşmez ise spekülasyonlar ve piyasada dengesizliklerine yol açabilir. Kentsel sosyo-ekonomi, kentlerdeki sosyal yapıların ve ekonomik süreçlerin karmaşık etkileşimlerini inceleyerek, kentsel alanların sosyal sınıflara, iş fırsatlarına ve erişilebilirlik faktörlerine göre farklılaşma süreçlerini incelemektedir. Büyük ölçekli projeler de şehirlerin sosyo-ekonomik yapısını değiştirerek, yeni yerleşim alanları ve iş fırsatları geliştirmektedir. Ancak gelişim, bir

takım sosyal sınıfların yeniden konumlanması ve genellikle dezavantajlı grupların yerinden edilmesi ile sonuçlanmaktadır.

Kent ekonomisi, mekânsal ekonomi, gayrimenkul ekonomisi ve kentsel sosyo-ekonomi çalışma alanları birbirine bağlıdır ve kentlerin gelişimini incelemede etkileşim halindedirler. Kent ekonomisi, kentlerdeki ekonomik faaliyetlerin dağılımını ve büyümesini incelerken, mekânsal ekonomi bu faaliyetlerin coğrafi yerleşimi ve ulaşım maliyetleri ile ilişkisini açıklamaktadır. Mekânsal ekonomi, firmaların ve insanların kentteki konumunu, dolayısıyla konumların seçim unsurlarını incelemektedir. Gayrimenkul ekonomisi ve kent ekonomisi de mekânsal düzenlemelerle doğrudan ilişkilidir. Zira ekonomik büyüme, gayrimenkul talebini artırır ve mekânsal kararlara bağlı arz-talep dengesizlikleri de gayrimenkul fiyatlarını etkiler. Gayrimenkul piyasaları aynı zamanda sosyal sınıfların yerleşim düzenini, bir diğer deyişle kentsel sosyo-ekonomiyi etkiler. Kentsel sosyo-ekonomi, şehirdeki sosyal sınıfların ekonomik ve mekânsal dağılımını incelemektedir. Kentteki ekonomik büyüme sürdürülebilir olmadığında, zengin ve yoksul sınıflar arasındaki ayrışmayı artırabilir ve kentsel sosyo-ekonomik dengenin değişmesine yol açar. Mekânsal düzenlemeler, ulaşım projeleri ve gayrimenkul fiyatlarındaki artış gibi faktörler, sosyal grupların yer değiştirmesinde önemli bir rol oynamaktadırlar.

2.1 Kent Ekonomisi

Kent ekonomisi, şehirlerdeki ekonomik faaliyetlerin mekânsal dağılımını, firmalar ile kentliler arasındaki etkileşimleri ve kamu politikalarının kentlerin büyümesini ve yapısını etkileme süreçlerini inceleyen bilim dalıdır (Quigley 2006). Kentsel gelişim dinamiklerini anlamaya çalışan ekonomistler, coğrafyacılar ve kent planlamacıları tarafından zaman içerisinde kent ekonomisinin temellerini oluşturan teoriler geliştirilmiştir.

1879'da ortaya atılan arazi değeri vergisi teorisi, arazinin değerine dayalı bir vergilendirme sistemini savunarak, spekülatif arazi alım-satımlarını caydırmayı ve verimli toprak kullanımını teşvik etmeyi önermiştir (George 1879). Arazinin vergi yükü açısından optimize edilmesi, kentsel alanlarda adil kentleşme süreçlerini sağlayarak

altyapının finansmanına katkı sağlamaktadır. Teorinin önemi, ekonomik büyüme ile birlikte sosyal eşitliği de destekleyen bir politika önerisi sunmasıdır. Arazi mülkiyetinden elde edilen ekonomik kazançlar, arazi değeri vergisi yaklaşımıyla daha adil bir şekilde dağıtılabilecek ve kentsel gelişim dengeli bir süreç izleyecektir.

1890 yılında geliştirilen yığılma ekonomileri teorisi ise kentlerin ekonomik büyümesini tetikleyen mekanizmalara odaklanmaktadır. Teoriye göre, firmaların birbirine yakın konumlanmaları maliyet avantajları sunmaktadır (Marshall 1890). Altyapının ortak kullanımı, işgücüne erişim ve bilgi paylaşımı, kentlerde ekonomik faaliyetleri hızlandıran faktörler arasında yer almaktadır. Firmaların kümelenmesi verimliliği artırmakla birlikte, bilgi yayılımını da hızlandırarak teknolojik yeniliklerin ortaya çıkmasına katkıda bulunmaktadır.

Lokasyon teorisi, endüstriyel faaliyetlerin mekânsal dağılımını açıklamaktadır. Teori, firmaların ulaşım ve işgücü maliyetlerini minimize eden optimal yerleşim yerlerini seçmelerine odaklanmaktadır (Weber 1909). Endüstriler, hammaddelerine ve pazarlarına coğrafi olarak daha yakın olduklarında maliyetlerini azaltarak, kentsel alanlar içinde stratejik avantaj elde edebilmektedirler. Teori, kentlerin ekonomik yapısının şekillenmesini ve endüstrilerin yer seçimlerinin kentsel alanlar üzerindeki etkilerini anlamaya yardımcı olmaktadır.

1933 yılında ortaya atılan merkezi yer teorisi, kentlerin mal ve hizmet sağlama kapasitelerine göre mekânsal yapısını açıklamaktadır. Teoriye göre, büyük şehirler uzmanlaşmış hizmetler sunarken, kasabalar yalnızca temel ihtiyaçları karşılamaktadır (Christaller 1933). Ortaya konulan hiyerarşik yapı, şehirlerin büyüklüklerine ve fonksiyonlarına göre farklılaşmasını ve ekonomik faaliyetlerin kentler arasındaki dağılımını açıklamaktadır.

1940 yılında geliştirilen kent hiyerarşisi teorisi, kentleri büyüklüklerine ve sundukları hizmetlerin karmaşıklığına göre sınıflandırmaktadır (Lösch 1940). Büyük ölçekli kentler ileri düzey hizmetler sunarken, küçük şehirler temel hizmetler sunmaktadırlar. Hiyerarşik

yapı, büyük kentlerin ekonomik merkezler olarak işlev görmesini ve küçük kentlerin de büyük merkezlere bağımlı olduğunu savunmaktadır.

Sıralı büyüklük kuralı da kent ekonomisi alanındaki bir başka önemli teori olarak tanımlanmaktadır. Kurala göre belirli bir bölgede, kentlerin büyüklükleri arasında öngörülebilir bir model bulunmaktadır. İkinci en büyük kent, birinci büyük kentin yarısı, üçüncü büyük kent ise birinci büyük kentin üçte biri büyüklüğünde olmaktadır (Zipf 1949). Model, kentlerin büyüklükleri arasındaki dengenin ekonomik güçler tarafından şekillendiğini göstermekte ve kent büyüklüklerinin dağılımını analiz etmektedir. 1951’de geliştirilen yoğunluk gradyan teorisine göre ise kentlerdeki nüfus yoğunluğu, merkezi iş bölgesinden uzaklaştıkça azalmaktadır (Clark 1951).

Büyüme kutbu teorisi, ekonomik büyümenin belirli endüstriler etrafında yoğunlaştığını ve çevre bölgelere yayıldığını savunmaktadır (Perroux 1955). Teori, ekonomik büyümenin bölgelerde eşit olarak dağılmadığını, belirli endüstrilerin veya bölgelerin daha fazla büyüdüğünü tartışmaktadır. Kentsel büyümelerde endüstriyel kutuplar etrafında yoğunlaşmaktadır. Tiebout Modeli ise bireylerin kentsel hizmetler ve vergi düzeyleri doğrultusunda tercih ettikleri kentlere taşınmalarını açıklamaktadır (Tiebout 1956). Modele göre, yerel veya bölgesel yönetimler farklı kamu hizmetleri ve vergi fırsatlarıyla yetkin nüfusu çekmeye çalışırlar. 1961’de ortaya atılan kentsel büyüme modeli de kentlerin yenilikçilik ve girişimcilik ile büyüdüğünü savunmaktadır (Jacobs 1961). Dinamik ve çeşitli kentsel alanlar, yaratıcı faaliyetlerin artmasını sağlamak ve kentlerin ekonomik kalkınmasını hızlandırmaktadır.

1964 yılında geliştirilen tek merkezli şehir modeli, kentlerin merkezi iş bölgesi etrafında şekillenmesini açıklamaktadır (Alonso 1964). Kent merkezine yakın olan arazilerin daha değerli olduğunu ve nüfus yoğunluğunun merkezden uzaklaştıkça azaldığını savunan model, kentsel alanlardaki mekânsal düzeni açıklamaya çalışmaktadır. Modelde ulaşım maliyetleri, kentlerdeki konut ve işyeri lokasyon kararlarını belirleyen temel faktör olmaktadır.

Aynı yıl geliştirilen kentsel sistemler teorisi ise kentsel alanlara bölgesel perspektiften bakarak, kentlerin birbirine bağıli sistemler olarak gelişimini incelemektedir (Berry 1964). Teoriye göre ekonomik faaliyetler ve nüfus, çeşitli kentsel merkezlere yayılmaktadır. Küçük ölçekli kentler, ticaret, işgücü ve kaynaklara ulaşım amacıyla büyük ölçekli şehirlerle etkileşime girerek bağımlılık ağı oluşturur.

1969'da geliştirilen kentsel mekânsal yapı teorisi, bireylerin gelir seviyeleri ve ulaşım maliyetleri arasındaki ilişkinin kentsel mekân üzerindeki etkisine odaklanmaktadır (Muth 1969). Teoriye göre yüksek gelir seviyesindeki bireyler genellikle kent dışındaki geniş mekanlarda yaşamayı tercih etmektedir. 1972'de geliştirilen kentsel mali teori de yerel yönetimlerin mali politikalarının kentsel büyüme üzerindeki etkisini açıklamaktadır (Oates 1972). Vergilendirme ve kentsel hizmetlerin sunumu, kentlerin ekonomik ve mekânsal gelişiminde kritik bir rol oynamaktadır.

Kentsel arazi piyasası teorisi arazi piyasalarının kentsel gelişim üzerindeki etkisini analiz etmektedir. Arazi spekülasyonları, soylulaşma süreçlerini hızlandırmakta ve kentlerdeki eşitsizliği artırmaktadır (Harvey 1973). Teori, arazi piyasalarının ve özellikle spekülasyonun kentlerin sosyal dokusu üzerindeki olumsuz etkilerini ele alır. Öte yandan banliyöleşme teorisi, kent merkezlerinden dışarı doğru gerçekleşen göç hareketlerini incelemekte, banliyölerdeki uygun fiyatlı konutların ve gelişmiş ulaşım altyapısının kent merkezlerinin ekonomik önemini azalttığını savunmaktadır (Jackson 1985).

Yeni ekonomik coğrafya teorisi, kentlerdeki endüstriyel kümelenmeleri analiz etmekte ve süreçlerin kentsel ekonomik büyüme üzerindeki etkisini tartışmaktadır (Krugman 1991). Endüstrilerin belirli bölgelerde yoğunlaşması, ekonomik faaliyetlerin hızlanmasına katkıda bulunmaktadır. Kenar şehirler teorisi, kentlerin uçlarında ortaya çıkan yeni ekonomik merkezleri tanımlamaktadır (Garreau 1991). Kenar şehirler, kent merkezlerinin dışında yer alsalar da ticari faaliyetler açısından kendi içerisinde bir merkezi şehir modeli oluşturmaktadırlar. Çok merkezli şehir modeli ise modern şehirlerin artık tek bir merkezi iş bölgesine dayalı olmadığını, kentlerin birden fazla ekonomik merkez yarattığını savunmaktadır (Gordon ve Richardson 1996).

Sonuç olarak kent ekonomisi, kentlerin ekonomik ve mekânsal organizasyonunu anlamak amacıyla içerik sunmaktadır. Temel teoriler, kentsel büyüme, mekânsal dağılım ve ekonomik faaliyetlerin kentlerdeki organizasyonunu açıklar.

2.2 Mekansal Ekonomi

Mekânsal ekonomi, lokasyon, ulaşım ve arazi kullanımı kavramlarını geleneksel ekonomik teoriye entegre eden bir çalışma alanıdır (Krugman 1993). Mekânsal ekonomi, ekonomik faaliyetlerin mekânsal olarak düzensiz dağılışı, şehirlerin farklı büyüklüklerde oluşu ve ulaşımın bölgesel ekonomik eşitsizlikler üzerindeki etkilerini açıklamaya odaklanmaktadır.

Mekansal ekonomideki temel teoriler, Johann Heinrich von Thünen tarafından 1826 yılında kaleme alınan İzole Şehirler adlı eseri ile başlamaktadır (von Thünen 1966). Thünen, arazi kullanımı modellerini, merkezi pazara ulaşım maliyetleriyle ilişkilendirerek geliştirmiştir. Thünen'in teorisi, arazi rantı ve ulaşım maliyetleri arasındaki dengeyi vurgulayarak, pahalı ürünler ve kolay bozulan malların şehre daha yakın yerlerde üretilmesi gerektiğini öne sürmektedir. Alfred Weber (1909) ise sanayi yerleşim kararlarının ulaşım maliyetleri, işgücü maliyetleri ve yığılma etkilerine dayalı olduğunu öne sürerek lokasyon teorisini genişletmiştir. Weber'in modeli, endüstrilerin toplam üretim ve dağıtım maliyetlerini minimize ettikleri yerlerde konumlandığını varsaymaktadır.

Makroekonomi içerisinde ele alındığında “çekim modeli”, iki ülke arasındaki ticaret hacminin, ülkelerin ekonomik büyüklükleri ile doğru, aralarındaki mesafe ile ters orantılı olduğunu öne sürmektedir. Mekansal ekonomide ise bu kavram, Waldo Tobler tarafından ortaya atılan (1970) “coğrafya'nın birinci yasası” teorisine dayanır ve Yazar “*yakın şeyler, uzak şeylerden daha çok ilişki içerisindedir*” ilkesini vurgulamaktadır. Head ve Mayer (2014) da mesafenin ticari etkileşimlerdeki önemini vurgulamaktadır. Çalışmalara göre teknolojik gelişmelere ve düşen ulaşım maliyetlerine rağmen, coğrafi yakınlığın ticaret üzerinde güçlü bir etkisi olduğunu belirtilmektedir. Böylece, ekonomik faaliyetlerin mekânsal dağılımındaki eşitsizlik devam etmektedir.

Dixit ve Stiglitz'in (1977) monopolcü rekabet ve ölçek ekonomileri üzerine yaptıkları çalışma, ekonomik coğrafya alanındaki birçok teorelin de esin kaynağı olmuştur. Yazarlara göre, firmalar ölçek ekonomilerinden faydalanmak için daha büyük pazarlarda olmayı tercih etmekte ve ortaya çıkan durum da bölgesel kalkınmada dengesizliklere yol açmaktadır. Paul Krugman (1991) Dixit ve Stiglitz'in çalışmalarından esinlenerek mekânsal ekonomi bilimi altında önemli bir yer tutan "yeni ekonomik coğrafya (YEC)" teorisini geliştirmiştir. Teori bölgesel farklılıkları, genel denge modeli kullanarak tanımlamaktadır. YEC, ulaşım maliyetleri, ölçek ekonomileri ve pazar erişimi gibi faktörlerin, ekonomik faaliyetlerin yığılması üzerindeki etkileri açıklamaktadır. Krugman'ın teorisindeki "merkez-çevre modeli", büyük pazarlara sahip bölgelerin daha düşük ortalama maliyetler ve yüksek talepten yararlanmaları sebebiyle, daha fazla firma çekebildiklerini savunmaktadır.

Bölgesel ekonomi, malların ve üretim faktörlerinin bölgeler arası hareketliliğini inceleyerek ekonomik büyümenin eşitsizliklerini açıklamaktadır. Baldwin vd. (2003), artan gelirlerin ve eksik rekabetin, bazı bölgelerde ekonomik faaliyetlerin yoğunlaşmasına neden olduğunu vurgulamaktadır. Bernard vd. (2007) ise firma verimliliklerindeki farklılıkların, eşitsizliklere katkı sağladığını belirtmektedir. Düşük maliyetli firmalar genellikle büyük pazarlarda yoğunlaşırken, yüksek maliyetli firmalar daha az rekabetçi bölgeleri tercih etmektedirler. Firmaların doğasına göre oluşan seçim farklılıkları da bölgesel dengesizliklere yol açmaktadır.

Yığılma ekonomileri, firmaların ve insanların birbirine yakın olmasının ekonomik avantajlarını inceleyen bir yaklaşımdır. Mills (1967), Alonso (1964) ve Muth (1969), şehirlerdeki yığılma süreçlerini analiz etmişlerdir. Yazarlara göre yakınlık, ulaşım maliyetlerini azaltmakta ve bilgi yayılımını artırmakta, dolayısıyla verimliliği de yükseltmektedir. Glaeser vd. (1992) ise şehirlerin, bilgi yayılımını hızlandıran yapısı sayesinde inovasyon ve ekonomik büyüme için kritik bir rol oynadığını belirtmektedirler. Çalışmalar, şehirlerdeki yığılmanın hem firmalar arası hem de bireyler arası etkileşimleri artırarak, ekonomik dinamizmi güçlendirdiğini öne sürmektedir.

Ulaşım ekonomisi, ulaşım maliyetlerinin ve mekânsal rekabetin ekonomik faaliyetler üzerindeki etkisini inceleyen bir alandır. Vickrey (1964) ve Beckmann (1972), ulaşım ekonomisinde “mekânsal rekabet” kavramını tartışmışlardır ve firmaların komşularıyla daha yoğun rekabet ettiğini vurgulamışlardır. Ulaşım maliyetleri, rekabetin doğrudan bir faktörüdür ve firmaların yerleşim tercihlerini etkilemektedir. Anderson ve van Wincoop (2004) ise ulaştırma maliyetlerinin hala ticaretin önünde büyük bir engel oluşturduğunu belirtmektedirler. Yazarlar, teslimat maliyetlerinin üretici fiyatlarının %170’ine kadar çıkabildiğini ortaya koymuşlardır. Yazarlar, ulaştırma maliyetlerinin hem bölgesel hem de küresel ekonomik dinamikler üzerindeki etkilerini vurgulamaktadırlar.

Mekânsal İmkânsızlık Teoremi, Koopmans ve Beckmann (1957) tarafından ele alınmış ve Starrett (1978) tarafından genişletilmiştir. Teorem, taşıma maliyetlerinin var olduğu ve üretim fonksiyonlarının lokasyonlar arasında aynı olduğu bir durumda, farklı lokasyonlar arasında ticaretin olduğu rekabetçi dengenin sürdürülemeyeceğini öne sürmektedir. Denge durumunda her bir lokasyonun bağımsız olarak faaliyet gösterir ve mekânsal sınırlar arasında ticaret, kaynak tahsisindeki verimsizlikler nedeniyle gerçekleşmeyecektir. Teori, ticareti desteklemek ile lokasyon istikrarını sağlama arasındaki dengenin zorluklarını vurgulamaktadır.

Mekânsal ekonomi, ekonomik faaliyetlerin coğrafi dağılımını, ulaşım maliyetlerinin ve mekânsal rekabetin etkilerini anlamada yardımcı olan bir çalışma alanıdır. Thünen, Weber ve Krugman gibi teorisyenlerin çalışmaları, ekonomik faaliyetlerin yığılmasını ve bölgesel eşitsizliklerin oluşumunu açıklamaktadır. Ulaşım maliyetleri ve ticaretin mekânsal dinamikleri, ticaret hacimlerini ve firmaların konumlanma kararlarını doğrudan etkilemektedir. Mekânsal İmkânsızlık Teoremi, ticaret ve lokasyon dengeleri arasındaki zorlukları vurgulamaktadır. Sonuç olarak, mekânsal ekonomi, bölgesel kalkınma, şehirleşme ve ticaret dinamiklerinin anlaşılmasında kritik bir rol oynamaktadır.

2.3 Gayrimenkul Ekonomisi ve Piyasaları

Gayrimenkul piyasaları, diğer varlık piyasaları gibi arz ve talep güçlerinden oluşmaktadır (Zelazowski 2017). Ancak, gayrimenkulün heterojenlik, uzun ömür ve taşınmazlık gibi

özellikleri, piyasanın davranışını diğerlerinden farklılaştırmaktadır (Ansell 2014). Gayrimenkul piyasası, konut, ticari ve endüstriyel gayrimenkul gibi farklı alt pazarlara ayrılmaktadır.

Miller ve Geltner (2005) tarafından da belirtildiği gibi bir gayrimenkulün değeri, maliyet yaklaşımı, satış karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu olmak üzere üç ana değerlendirme yaklaşımı ile belirlenebilmektedir. Belirtilen 3 yöntem, fiyatların ve değerlerin belirlenmesinde çeşitli aktörlerin (alıcılar, satıcılar, kurumsal oyuncular) rollerini yansıtmaktadır. Maliyet yaklaşımı, bir mülkü yeniden inşa etmenin veya yerine yenisini koymanın maliyetine dayanarak değer hesaplamaktadır. Satış karşılaştırma yaklaşımı, benzer mülklerin yakın zamanda yapılan satış verilerini kullanarak değer belirlemektedir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ise bir mülkün gelecekte sağlayacağı gelir akışlarının bugünkü değerini belirlemektedir.

Gayrimenkul piyasası, diğer piyasalar gibi arz ve talep ilkelerine dayalı olarak işlemektedir. Gayrimenkul talebi, doluluk oranları gibi çeşitli metriklerle ölçülebilir ve bir pazardaki alanın doluş hızını anlamaya yardımcı olmaktadır. Bununla birlikte, genel olarak gayrimenkul talebi fiyatlara karşı inelastiktir. Featherstone'a (1986) göre fiyat değişiklikleri, anlık olarak talep edilen miktarda orantılı bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Gayrimenkul piyasasında arz gecikmeleri piyasanın önemli özellikleri arasındadır. İnşaat süreleri ve düzenleyici süreçler arzın esnek olmamasına yol açar. Sivitanidou ve Sivitanides (1999), inşaat gecikmelerinin kısa vadede arz esnekliğini sınırladığını ve gayrimenkul arzının piyasa talebindeki değişikliklere yeterli hızda yanıt veremediğini açıklamaktadır. Uzun vadede arz eğrisi daha elastik hale gelir ve geliştiriciler piyasa sinyallerine göre hareket etmektedirler. Bir diğer deyişle fiyatların yükselmesine, daha fazla gayrimenkul piyasaya sunarak yanıt vermektedirler. Kısa ve uzun vadeli arz esnekliği arasındaki fark, gayrimenkul piyasasının dalgalı doğasını açıklamada kullanılmaktadır.

Gayrimenkul fiyatları büyük ölçüde arz ve talep arasındaki etkileşimlerle belirlenir, ancak fiyatları etkileyen birkaç spesifik piyasa mekanizması da bulunmaktadır. Bu

mekanizmalardan biri, gayrimenkul piyasalarındaki beklentilerin rolüdür. Sivitanidou ve Sivitanides’e (1999) göre gelecekteki fiyat artışları beklentisi, yatırımcıların daha yüksek fiyatlarla yeniden satış yapma umuduyla gayrimenkul satın almalarına yol açarak spekülâtif davranışları teşvik edebilmektedir. Benzeri spekülâtif davranışlar, Brzezicka ve Wisniewski (2014) tarafından incelenmiş ve gayrimenkul piyasasındaki spekülâtif balonların, gelecekteki talebin aşırı tahmin edilmesinden veya piyasa koşullarının yanlış anlaşılmasından kaynaklandığı ortaya konulmuştur.

Case ve Shiller (1988) çalışmalarında, gayrimenkul piyasalarının genellikle rasyonel kararlar almak için gereken yeterli bilgiyi sunmadığını savunmaktadırlar. Alıcılar ve satıcılar, eksik veya yanlış bilgilere dayanarak hareket edebilmekte, dolayısıyla piyasa verimliliğini bozabilmekte ve fiyatları çarpıtabilmektedirler. Oluşan verimsizlikler, uzun vadeli kiralamalar ve inşaat gecikmeleri gibi faktörler tarafından etkilenmekte ve gayrimenkul piyasalarının ekonomik koşullardaki değişimlere yavaş tepki vermesine yol açmaktadır.

Gayrimenkul ekonomisinde “piyasa dengesizliği teorisi”, neo-klasik ekonomiden gelmektedir. Marshall (1890), arz ve talep dengesi kavramını ekonomiye tanıtmış ve piyasa fiyatlarının, alıcıların talep ettiği miktarla satıcıların sunduğu miktar eşitlenene kadar ayarlandığını söylemektedir. Denge kavramı, tüketici ve üretici fazlası olarak adlandırılan kavramlarla da desteklenmiştir. Tüketici ve üretici fazlaları, piyasa işlemlerinde hem tüketicilerin hem de üreticilerin elde ettiği faydayı ölçmeye yaramaktadır.

Trinh’e (2018) göre gayrimenkul piyasaları, arz, talep ve fiyatlar üzerinde etkisi olan çeşitli piyasa katılımcılarının varlığı nedeniyle yukarıda bahsedilen teorik dengeden sıkça sapmaktadır. Katılımcılar arasında yatırımcılar, kredi kurumları ve komisyoncular yer alır. Hott ve Monnin’e (2008) göre kredi kurumları, alıcılara sermaye sağlayarak talebi artırabilmektedir. Dolayısıyla kredi kuruluşları fiyatları yükseltirken, aynı zamanda piyasa riskini de artırmaktadırlar. Benzer şekilde, yatırımcılar gayrimenkul satın alarak arzı azaltabilmekte ve fiyatların yükselmesine neden olabilmektedirler.

Gayrimenkul piyasasında “özümseme” (absorbition) kavramı, belirli bir dönemde kiralanen veya dolu olan alanı analiz ederek talepteki değişiklikleri ölçmeye yardımcı olmaktadır (Antczak-Stępniaak 2021). Brüt özümseme, belirli bir dönemde imzalanan tüm kira sözleşmelerine konu olan toplam alanı ifade etmekte, ancak boşaltılan alanı hesaba katmamakta, bu yüzden talep artışını tam olarak gösterememektedir. Net özümseme, kullanılan toplam alandaki değişikliği ölçmekte ve boşaltılan alanı da dikkate almaktadır. Dolayısıyla net özümseme, gayrimenkul talebindeki değişiklikleri daha doğru yansıtmaktadır. Normal özümseme ise uzun bir dönemdeki ortalama net özümseme tahminidir. Ancak piyasa dinamikleri önemli ölçüde değiştiğinden, tahminler yanıltıcı olabilmektedir.

Gayrimenkul piyasalarında yer alan büyük riskler arasında “fiyat balonları” oluşumu yer almaktadır. Spekülasyon nedeniyle gayrimenkul fiyatlarının hızla artması, ardından balon patladığında fiyatların çökmesi tipik bir senaryodur. Trinh (2019) çalışmasında, spekülatif davranış ve kredi genişlemesinin gayrimenkul fiyatlarını temel değerlerinin üzerinde artırarak balonlar oluşturduğunu ve balonların sürdürülemez olduğunu açıklayan bir teorik çerçeve sunar. Case ve Shiller’a (1988) göre balonlar, talebin azalması veya kredi koşullarının sıkılaşması durumunda piyasa çökmelerine yol açabilir.

Gayrimenkul balonlarının oluşumu, kredi kurumlarının finansmanda büyük rol oynadığı durumlarda daha belirgin bir hal almaktadır. Alıcılar, gayrimenkul satın almak için büyük miktarda borç aldıklarında talebi artırır ve fiyatların yükselmesine neden olurlar, ancak bu yükseliş de piyasayı düşüşlere karşı daha savunmasız hale getirmektedir. Brzezicka ve Wisniewski’e (2014) göre kredi koşulları sıkılaştığında, gayrimenkul talebi hızla düşmekte ve piyasada çöküşe neden olabilmektedir.

Gayrimenkul piyasaları, arz-talep dinamikleri, fiyat belirleme mekanizmaları ve kurumsal aktörlerin katılımı gibi birçok faktörle şekillenen bir yapıya sahiptir. Bilgi eksikliği ve arz esnekliği gibi verimsizlikler, piyasayı balon ve çöküş riskine açık hale getirmektedir. Temel ekonomi ilkeleri, gayrimenkul piyasasındaki davranışları anlamada bir temel oluşturmaktadır. Öte yandan yatırımcılar, kredi kurumları ve düzenleyiciler gibi

aktörlerin piyasa üzerindeki etkileri piyasayı farklılaştırmaktadır. Ayrıca, küresel ekonomik güçlerin yerel piyasalar üzerindeki etkisi giderek önem kazanmaktadır.

2.4 Kentsel Sosyo-Ekonomi ve Sosyo-Mekansal Ayırışma

Kentsel sosyo-ekonomi, kentsel alanlardaki sosyal yapılar ile ekonomik süreçler arasındaki karmaşık etkileşimleri incelemektedir. Kentleşmenin hızlanması ile birlikte 20. yüzyılın başlarından itibaren bu alandaki çalışmalarda önemli ölçüde gelişmiştir. Kentsel sosyo-ekonomi alanı, kentsel alanların sosyo-ekonomik faktörlere dayalı olarak şekillenmesi ve farklılaşmasına yönelik çeşitli modeller ve teoriler ortaya koymaktadır.

Ernest Burgess (1925), Chicago şehri üzerine yaptığı çalışmayla kentsel yapının eş merkezli modelini geliştirmiştir. Modele göre şehirler, merkezde iş bölgelerinin bulunduğu ve çevresinde sosyal sınıflarının yer aldığı bir dizi eş merkezli halkalar şeklinde genişlemektedir. Burgess'in modeli, şehirlerin çeşitli ve heterojen doğasını basitleştirdiği gerekçesiyle eleştirilmiştir. Ancak model kentsel alanların incelenmesinde temel bir zemin oluşturmuş, sosyal ve ekonomik göstergelerle şehir alanlarının sınıflandırılabilceği fikrini ortaya atmıştır. Homer Hoyt (1939), Burgess'in modeline eleştiri getirmiş ve kentsel alanları, rant değerlerini kullanarak düşük, orta ve yüksek sınıf yerleşim bölgelerine ayıran sektör modeli ile sınıflandırmıştır. Hoyt'un sektör modeli, Burgess'in halkalarından farklı olarak kentsel alanları sektör odaklı bölmüştür.

Shevky ve Bell (1955) sosyal alan analizini geliştirerek kentsel alanlardaki sosyal farklılaşmayı incelemeye yönelik bir çerçeve sunmuşlardır. Analiz, kent mahallelerini kentleşme endeksi, sosyal sıralama endeksi ve ayırışma endeksi olmak üzere üç ana endeksle kategorize etmektedir. Model, sosyo-ekonomik grupların kentlerdeki mekânsal dağılımını açıklamayı amaçlamıştır ancak teorik bir temele sahip olmadığı ve ampirik olarak farklı şehirlerde tutarlılık göstermediği gerekçesiyle eleştirilmiştir. Bell (1953) ile Van Arsdol vd. (1958) gibi araştırmalar, sosyal alan analizinin eksikliklerini vurgulamış ve modelin farklı kentsel bağlamlarda yetersiz kaldığını savunmuşlardır.

Kentsel alanlardaki sosyo-ekonomik faktörlerle mekânsal organizasyon arasındaki ilişki, kentsel sosyo-ekonomi çalışmalarının bir diğer konusu olmuştur. Hansen (1959) ve Haggerty (1982) gibi araştırmacılar, şehirlerde erişilebilirlik ve iş olanaklarının nüfus dağılımı üzerindeki etkilerini incelemişlerdir. Hansen'in çekim modeli, kentsel büyümeyi ve arazi kullanımını tahmin etmek için arazi ve işe erişim faktörlerini kullanmaktadır. Haggerty ise mahallelerdeki sosyal etkileşimler üzerinde fiziksel çevrenin etkisini vurgulamakta ve kentsel alanların sosyo-ekonomik özelliklerinin sosyal ilişkiler üzerinde daha belirgin bir etkiye sahip olduğunu öne sürmektedir.

Kentsel morfoloji, şehirlerin fiziksel formunu inceleyen bir alan olarak kentsel sosyo-ekonomi çalışmalarına katkı sağlamıştır. Kostof (1991) ve Mumford (1961) gibi akademisyenler, kentsel formların tarihsel gelişimini ele almışlar ve Gallion ve Eisner (1950) ulaşım ve iletişim sistemlerinin kentsel formları şekillendirdiğine vurgu yapmışlardır. Çalışmalar, modern kentleşme bağlamında altyapının şehirlerin mekânsal organizasyonu üzerindeki etkisini vurgulamaktadır. Glaab ve Theodore (1967) ile Barrett (1983) gibi araştırmacılar, ulaşım ağlarının genişlemesinin şehirlerin mekânsal büyümesi üzerinde belirleyici olduğunu savunmaktadırlar.

Ulaşım ve iletişim sistemlerinin kentsel alanlar üzerindeki etkisi özellikle Glaab ve Theodore (1967), Barrett (1983) ve Cronon (2009) gibi araştırmacıların çalışmalarında öne çıkmaktadır. Araştırmacılar, altyapı gelişimlerinin zamanla şehirlerin fiziksel formunu ve sosyo-ekonomik özelliklerini etkilediğini açıklamaktadırlar. Örneğin, ulaşım ağlarının genişlemesi ve toplu taşıma sistemlerinin devreye girmesi, şehirlerin dışa doğru büyümesine ve banliyölerin gelişmesine olanak sağlamaktadır. Camagni vd. (2002) yaşam tarzı değişikliklerinin kentsel büyüme üzerindeki etkilerini incelemiş ve Milan şehri üzerinde gerçekleştirdikleri çalışmada, ulaşım ağına erişim ile kentsel alanlardaki sosyo-ekonomik farklılıklar arasındaki ilişkiyi vurgulamışlardır.

Dini ve kültürel öğelerin de kentsel mekânsal organizasyon üzerindeki etkisi de kentsel sosyo-ekonomi çalışmaları içerisinde incelenmektedir. Çubukcu (2015) İzmir'in 19. yüzyıldaki sokak ağlarını incelediği çalışmasında, dini faktörlerin kentsel alanların

organizasyonunu etkilediğini göstermektedir. Çalışma, kentsel sosyo-ekonomiyi analiz ederken kültürel ve dini faktörlerin de dikkate alınmasının önemini ortaya koymaktadır.

Sonuç olarak, kentsel sosyo-ekonomi, sosyal yapılar ve ekonomik faaliyetlerin kentsel alanları şekillendirmesi sürecini incelemektedir. Erken modeller, kentsel alanları sosyo-ekonomik faktörlere göre organize etmeye çalışmış, yeni araştırmalar ise altyapı, erişilebilirlik ve yaşam tarzı değişikliklerinin kentsel büyüme üzerindeki rolünü incelemiştir.

2.5 Büyük Ölçekli Projeler

Büyük ölçekli proje kavramı, literatürde genellikle aşağıda belirtilen akademik çalışmalar ve teorik yaklaşımlar çerçevesinde tanımlanmıştır (Çizelge 2.1). Fainstein (2008) ve Flyvbjerg (2014), büyük ölçekli proje terimini (mega-project) genellikle yüksek maliyetli ve geniş ölçekli kalkınma projeleri olarak ele almaktadırlar. Projeler, havaalanları, hızlı tren hatları ve büyük spor kompleksleri gibi dev altyapı yatırımlarını içermektedir. Büyük ölçekli projeler mekânları fiziksel olarak değiştirmekle birlikte, ekonomik, politik ve toplumsal sonuçlar da doğurmaktadır. Flyvbjerg'e göre projeler genellikle başlangıçta belirlenen bütçe ve süre sınırlarını aşmakta (Flyvbjerg bu döngüyü demir yasa olarak tanımlanmaktadır) ve sonuç olarak ekonomik sermaye, ulusal ve uluslararası düzeyde güç ve prestij sembolü olarak algılanan sembolik sermayeye dönüştürülmektedir. Böylece, büyük ölçekli projeler, bir inşaat projesi olmanın ötesinde şehirlerin küresel rekabet gücünü artırma ve politik hedeflere ulaşma aracı olarak da kullanılmaktadırlar.

Büyük ölçekli projeler, elit güçlerin kentsel mekânları dönüştürmedeki yetilerini de açıklamaktadır. Sklair (2005), büyük ölçekli projelerin uluslararası gayrimenkul piyasası ve özel sektör katılımı tarafından yönlendirildiğini ve kentlerin homojenleşmesine katkıda bulunduğunu savunmaktadır. Küreselleşme süreciyle birlikte kentlerin markalaşması ve küresel ölçekte tanınması, büyük ölçekli proje uygulamalarının temel motivasyonları haline gelmiştir.

Applbaum (2004) ve Baudrillard (1981) büyük ölçekli projelerin, kentlerin küresel statüsünü artıran önemli araçlar olduğunu belirtmektedir. Baudrillard, ekonomik değişim değerlerinin simgesel değişim değerlerine dönüştüğünü, büyük ölçekli projelerin kentlerin imajını güçlendiren birer sembol haline geldiğini tartışmaktadır.

Politik etkiler de büyük ölçekli proje uygulamalarında belirleyici bir rol oynamaktadır. Molotch'un (1976) kentsel büyüme makinesi teorisi, kentsel dönüşüm süreçlerinde aktörlerin ve çıkar gruplarının rolüne dikkat çekmektedir. Teoride yerel yönetimler, kamu-özel iş birlikleri aracılığıyla arazi değerlerini artırmaya yönelik projelere odaklanırken, kent dışı yatırımcıları çekmeyi ve kent ekonomisini canlandırmayı hedeflemektedir.

Çizelge 2.1 Büyük ölçekli projelerin literatürde kullanımı¹

Terim	İngilizce	Tanım
Kentsel Gelişim Projeleri	Urban Development Projects	Kentsel alanları dönüştürmeyi amaçlayan büyük ölçekli girişimlerdir ve genellikle konut, ticari ve rekreasyonel tesisleri içeren karma kullanımlı gelişmeleri kapsamaktadır.
Büyük Ölçekli Kentsel Projeler	Large Scale Urban Projects	Kentsel gelişim projeleri ile eş anlamlıdır ancak daha çok girişimin boyutunu ve karmaşıklığını vurgulamaktadır. Genellikle ulaşım, konut ve kamu hizmetleri gibi kentsel planlama hedeflerine odaklanmaktadır.
Kentsel Büyük Ölçekli Projeler	Urban Mega Projects	Yukarıdakilere benzer şekilde, sadece büyük ölçekli değil, aynı zamanda kentsel silüet ve ekonomiler üzerinde önemli etkileri olan projeleri vurgulamaktadır. Bu projeler genellikle kamu-özel ortaklıklarını içerir ve yüksek görünürlük ve politik ilgi ile karakterize edilmektedir.
Büyük Ölçekli İnşaat Projeleri	Mega Construction Projects	Köprüler, demiryolları ve otoyollar gibi büyük altyapı projelerini tanımlamak için kullanılır ve büyük miktarda sermaye ve kaynak gerektirmektedir. Ölçekleri sebebiyle karmaşıklardır. Birçok paydaşı ve teknolojik zorlukları içermektedir.
Büyük Ölçekli Bina İnşaat Projeleri	Mega Building Construction Projects	Genellikle inşaat sektöründeki büyük ölçekli gayrimenkul projelerini ifade etmektedir. Gökdelenler, büyük konut kompleksleri, ticari binalar ve karma kullanımlı gayrimenkul projeleri örnek olarak verilebilmektedir.
Büyük Ölçekli Altyapı Projeleri	Mega Infrastructure Projects	Ekonomik ve sosyal kalkınma için gerekli olan herhangi bir büyük ölçekli altyapı projesini kapsamaktadır. Otoyollar, su yönetim sistemleri ve enerji santralleri gibi yatırımları içermektedir. Öncelikleri ulusal kalkınmadır.

¹ Literatür taraması esas alınarak Yazar tarafından oluşturulmuştur.

Akademik literatürde ve sektör raporlarında “büyük ölçekli projeler” terimi için farklı tanımlar yapılmakta ve her bir tanım söz konusu projelerin farklı yönlerini ve ölçeklerini vurgulamaktadır. Yapılan literatür araştırmasında öne çıkan 6 farklı kullanım tespit edilmiştir. Kentsel gelişim projeleri, geniş altyapı çalışmalarıyla yaşam kalitesini artırmayı hedeflemektedir. Büyük ölçekli kentsel projeler, kentsel gelişimle eş anlamlıdır, ancak genellikle ulaşım ve konut gibi geniş planlama hedeflerine odaklanarak boyut ve karmaşıklığı vurgulamaktadır. Kentsel büyük ölçekli projeler, kentlere önemli etkileri olan ve genellikle kamu-özel ortaklıkları içeren projelerdir. Büyük ölçekli inşaat projeleri, köprüler ve demiryolları gibi büyük altyapı projelerini kapsamakta ve çok paydaşlı olmasının yanında teknolojik zorlukları da içermektedir. Büyük ölçekli bina inşaat projeleri, gökdelenler gibi büyük ölçekli bina yapımlarını ifade etmekte ve ekonomik performansı iyileştirmeye odaklanmaktadır. Büyük ölçekli altyapı projeleri ise otoyollar ve enerji santralleri gibi ekonomik kalkınma için kritik olan geniş altyapı projelerini kapsamaktadır. Sonuç olarak, büyük ölçekli projeler, kentlerin küresel arenada rekabet edebilirliğini artıran, güç ve prestij sağlayan projelerdir. Ancak projeler fiziksel mekânları değiştirirken, aynı zamanda politik ve ekonomik anlamda kentler açısından önemli sonuçlar doğuran karmaşık süreçleri de beraberinde getirmektedir.

2.6 Büyük Ölçekli Gayrimenkul Projeleri Çerçevesinde Kuramsal Arka Plan

Yapılan önceki çalışma ve araştırmaların kapsamı incelendiğinde araştırmaların küresel rekabetçilik; proje geliştirme ve yönetim; finansman modeller; gayrimenkul piyasaları; kentsel sosyo-ekonomik kalkınma ve sosyo-mekansal ayrışma olmak üzere beş ana başlık altında yoğunlaştığı gözlemlenmiştir. Literatür taraması kapsamında akademik çalışmalar konularına göre gruplandırılarak incelenmiş ve özetleri aşağıda sunulmuştur:

2.6.1 Küresel rekabetçilik konusunda yapılan çalışmalar

Büyük ölçekli projeler, kentlerin küresel rekabet gücünü artırma çabalarında önemli bir rol oynamaktadır. Projeler, kentsel mekânın ekonomik ve sembolik sermayeye dönüştürülmesinde kritik bir araç olarak kullanılmaktadırlar. İkonik mimari ve büyük ölçekli kentsel gelişimler, şehirlerin uluslararası arenada tanınırlığını ve cazibesini

artırmak amacıyla planlanmaktadır. Dolayısıyla, büyük ölçekli projeler sadece fiziksel yapılaşmayı değil, aynı zamanda kentsel kimliği ve ekonomik kalkınmayı da şekillendiren stratejik girişimlerdir. Bu alt bölümde, kentlerin “küresel ekonomik rekabet” hedefleri doğrultusunda büyük ölçekli projeleri bir araç olarak kullanmalarını inceleyen akademik araştırmalara yer verilmektedir.

Sklair (2013), ikonik mimarinin küresel şehirlerdeki kentsel büyük ölçekli projeler üzerindeki etkisini, şöhret ve estetik önemi vurgulayarak incelemektedir. Çalışma 1980’lerden bu yana Paris’teki büyük projeler ve Çin’in büyük şehirlerindeki büyük ölçekli projeler üzerine yapılan vaka çalışmaları aracılığıyla, proje mimarisinin artan küresel önemini vurgulamaktadır. Resmi kaynaklar, akademik araştırmalar ve medya raporlarını kullanan yazar, tartışmayı tüketimciliğin kültür-ideolojisi bağlamında şekillendirmekte ve kapitalist küreselleşmenin ikonik mimariyi finansal, siyasi ve kültürel kazançlar için kullanılış yöntemini açıklamaktadır. Çalışma ayrıca, ikonik mimarinin büyük ölçekli projeler içinde şekillendirilmesi ve teşvik edilmesinde kapitalist sınıfın rolünü vurgulamaktadır.

Mimarının kentsel büyük ölçekli projelerin geliştirilmesi ve tanıtılmasındaki önemini ele alan Grubbauer (2013), projelerin statülerini öne çıkarmak ve sembolik dönüşümleri tetiklemek için yüksek görünürlüğe olan ihtiyaçlarını araştırmaktadır. Hamburg’daki Hafen City ve Viyana’daki Donau City projelerini vaka çalışmaları olarak kullanarak, mimarının büyük ölçekli projeleri nasıl meşrulaştırdığı incelenmektedir. Araştırma, iki şehrin planlama tarihi, idari ve kurumsal çerçeveler ve kentsel gelişim stratejileri hakkındaki verilerini; pazarlama materyalleri, planlama belgeleri ve basın makalelerinin nitel analizleri ile birleştirmektedir. Çalışma, görünürlük elde etmenin yöntemlerini ortaya koyarak her büyük ölçekli projenin kendine özgü kentsel bağlamaki benzersiz kimliğini vurgulamaktadır. Sonuç olarak çalışma, büyük ölçekli projelerde tekdüzelik kavramına karşı durmakta ve mimarının kentsel değişim ve siyasi meşruiyetteki rolüne vurgu yapmaktadır.

Shen ve Kee (2017), uluslararası bir finans, ticaret, denizcilik ve ekonomi merkezi olmayı hedefleyen Şangay’ın dünya şehri statüsünü geri kazanma arzusunu incelemektedir.

Şangay birçok büyük ölçekli proje de dahil olmak üzere yüksek bütçeli kentsel ve bölgesel kalkınma stratejileri uygulamaktadır. Çalışmada Hongqiao Kapsamlı Ulaşım Merkezi ve 2010 Dünya Fuarı gibi altı önemli projeler analiz edilmiş ve projelerin yerel ve bölgesel ekonomik etkileri ile küresel statüleri değerlendirilmiştir. Projeler, Yangtze Nehri Deltası bölgesindeki sosyo-ekonomik entegrasyon için temel taşı olan Şanghay'ın, kentsel silüetini modernleştirmiş ve küresel imajını da güçlendirmiştir. Yazar öte yandan Şangay'ın kalkınma çabalarındaki eksiklikleri ve çıkarılan dersleri de ele almaktadır.

Hanakata ve Gasco (2018), Asya ve Avrupa'daki büyük ölçekli projeleri, "büyük projeler" (grands projets) terimi altında inceleyerek, projelerin kentsel yoğunlaşma ve ekonomik gündemlerdeki rolünü araştırmaktadır. Çalışmada sekiz proje, kavram, tasarı, uygulama, işletme ve sonuçlar olmak üzere 5 analitik çerçevede incelenmektedir. Ayrıca projeleri etkileyen çeşitli sosyo-politik bağlamlar vurgulanmaktadır. Çalışmada büyük ölçekli projelerin genellikle geleneksel planlama prosedürlerinin dışında, istisnai düzenlemelere ve özel sektör katılımıyla yönetildiği ifade edilmektedir. Böylece projeler paydaşların dışlanmasına ve negatif yerel sonuçlara sebebiyet vermektedirler. Çalışma, detaylı ana planlardan daha stratejik, uyarlanabilir yaklaşımlara doğru bir kayma olduğunu ve bu kaymanın Hamburg'daki HafenCity örneğinde olduğu gibi projelerde esnekliği artırdığını savunmaktadır. Büyük ölçekli projeler kentsel yeniden yapılanmanın merkezinde yer alarak rekabetçiliği ve küresel bağlantıyı önceliklendirmekte, şehirlerin kimliklerini ve ekonomik konumlarını şekillendirmektedir. Büyük ölçekli projelerin kent ekonomisine katkısı, bilgi transferini teşvik etmesiyle doğrudan ilişkilidir.

Lehrer ve Laidley (2008), büyük ölçekli projelerin kentsel yenileme araçları olarak yeniden yükselişini, esnek ve çeşitli doğalarını vurgulayarak incelemektedir. Çeşitliliğe rağmen, yazarlar bu tür projelerin belirli sosyal uygulamaları engelleyerek ve muhalif faaliyetleri kısıtlayarak, kentsel eşitsizliği ve temel haklardan yoksunluğu sürdürdüğünü de savunmaktadır. Kolektif kamu yararlarından, bireyselleştirilmiş kamu yararlarına geçiş de büyük ölçekli projelerin eğilimini tanımlayan başka bir süreç olarak ortaya konulmaktadır. Makale, Toronto'nun yakın zamanda yapılan su kenarı gelişimini bir vaka çalışması olarak kullanmakta, rekabetçi şehir çerçevesinde büyük ölçekli proje gelişiminin yeni paradigmasını araştırmaktadır. Araştırmaya göre büyük ölçekli projeler

kenti küresel platforma taşıma yoluyla tüm toplumun çıkarlarına hizmet etme iddalarında olmalarına rağmen, sosyo-ekonomik bölünmeleri pekiştirmektedirler. Çalışma büyük ölçekli projeleri 4 ana unsurda ele almaktadır. Ele alınan başlıklar (i) kurumsal değişim, (ii) büyük ölçekli projelerin küresel şehirlerarası rekabetteki rolü, (iii) kamu katılım süreçlerinin dışlayıcılığı ve (iv) kentsel kamusal alanların artan metalaşması ve kısıtlanmasıdır. Bulgulara göre, büyük ölçekli projeler kapsayıcı görünmeyi amaçlasa da genellikle mevcut eşitsizlikleri artırmakta ve gerçek kamu katılımını sınırlandırmaktadır.

Bogaert (2018) “Küreselleşmiş Otoriterlik” adlı kitabında Fas’ta neoliberalizm, küreselleşme ve kentsel gelişimin kesişimini ele almaktadır. Kitap özellikle Tanger Med, Kazablanka Marina ve Bouregreg Vadisi gibi büyük ölçekli projeler aracılığıyla Fas şehirlerinin neoliberal politikalar altında nasıl dönüştürüldüğünü incelemektedir. Bogaert, kentsel dönüşümlerin yalnızca ekonomik küreselleşmenin bir sonucu olmadığını, aynı zamanda küresel ekonomik stratejileri yerel siyaset ile iç içe geçiren bir değişim süreci de olduğunu savunmaktadır. Kent ekonomisi açısından ele alındığında Çalışma, büyük ölçekli projelerin sermaye birikimi ve ekonomik ayrışma için bir araç olduğunu vurgulamaktadır. Yazara göre büyük ölçekli projeler yatırım ve kentsel ekonomi için yeni fırsatlar yaratmakla birlikte çoğu zaman düşük gelirli nüfusu marjinalleştirme ve sınıf ayrımlarını güçlendirme sonuçları ile yüzleşmektedir.

Rizzo (2017) son 20 yıl içerisinde Körfez Bölgesi’ndeki kaynak zengini şehirlerin, büyük ölçekli projeler olarak bilinen ve küresel markalaşma ile bölgesel rekabet gücünü artıran kentsel geliştirmelerle tanındığını belirtmektedir. Yazar, petrole bağımlı olan Körfez ülkeleri ekonomilerini çeşitlendirmeye çalışırken, bilgiye dayalı ekonomileri teşvik etmeyi amaçlayan “bilgi mega projeleri” (knowledge mega projects) adlı yeni bir kentsel tipolojinin de ortaya çıktığını savunmaktadır. Çalışma, bilgi mega projelerini örneklendirmek için bir vaka çalışması olarak Katar’ın Doha kentindeki Eğitim Şehri’ne odaklanmaktadır. Bulgular, Körfez’deki bilgi mega projelerinin geleneksel ve abartılı büyük ölçekli projelerle aynı sorunları tekrarladığını, karbon sonrası ekonomiye geçiş için gerekli olan sürdürülebilir kentsel çevre yaratmada başarısız olduğunu ortaya koymaktadır. Çalışma, bilgi mega projelerinin Körfez’in ekonomik çeşitlendirme hedeflerini etkili bir şekilde destekleme ihtimalinin düşük olduğunu öne sürmektedir.

Aoun'a (2016) göre kentsel büyük ölçekli projeler, idarenin küresel olarak rekabet etmeyi hedeflediği Dubai örneğinde olduğu gibi kentlerin yeniden imaj kazanmasında ve pazarlanmasında merkezi bir rol oynamaktadır. Yazara göre gösteriş ve görünürlükle öne çıkan bu projeler, hayranlıktan beslenen ve büyük ölçekli kalkınmaya dayalı bir ekonomiyi yönlendirmektedir. Dubai'deki büyük ölçekli projeler, aile bağlarını, iş mantığını ve bireysel vizyonları içeren karmaşık bir yönetim sistemi ile işlemektedir. Projeler kamu planlama araçları olarak kentsel genişlemeyi ve yönetimi teşvik etmektedirler. Potansiyel kentsel parçalanmaya rağmen büyük ölçekli projeler, aktörleri, kurumları ve kaynakları koordine ederek, senkronizasyonu ve rekabetçiliği sağlayarak kentsel etkileşimleri kolaylaştırmakta ve Dubai'nin ekonomik büyümesini ve küresel konumunu önemli ölçüde etkilemektedir.

Pow (2002) çalışmasında Singapur'daki Suntec City'nin gelişimini, küresel elitlerin yönlendirdiği kentsel girişimciliğin bir tezahürü olarak tanımlamaktadır. Çalışmada ele alınan büyük ölçekli projenin, küresel sermayenin kentsel planlama ve kalkınmadaki çıkarlarını ve etkisini yansıttığı ortaya konulmaktadır. Analiz, kentsel mekânın şekillendirilmesinde yerel ve küresel aktörler arasındaki etkileşimi, kamu-özel ortaklıklarının rolünü ve uluslararası rekabet edebilirlik arayışını vurgulamaktadır. Bulgulara göre, büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, kentsel yeniden yapılanma ve iş dünyasının seçkinleri için özel alanların yaratılması öncelikleriyle şekillenmektedirler.

Karachalis ve Sarantakou (2023), turizm öncülüğündeki kentsel dönüşüm stratejilerini ve kültürel öncülerin ekonomik kalkınmadaki rolünü incelemektedir. "Guggenheim etkisi"ni vurgulayan çalışma, Hamburg'daki Elbphilharmonie ve Helsinki'deki başarısız Guggenheim gibi projelerin süreçlerine atıfta bulunarak ikonik büyük ölçekli projelerin, kentin markalaşmasını nasıl etkilediğini araştırmaktadır. Yazarlara göre Stavros Niarchos Vakfı Kompleksi de dahil olmak üzere Atina'nın sahil şeridindeki gayrimenkul projeleri, finansal krizlere rağmen şehri yeniden markalaştırmayı ve turizmi canlandırmayı amaçlamaktadır. Çalışma, büyük ölçekli projelerle ele alınan küresel rekabetin uzun vadeli sürdürülebilirliğini ve tutarlılığını sorgulamakta, ekonomik faydalar ve kültürel önceliklendirmeyi sağlamak için net bir misyon ve hedeflere duyulan ihtiyacı ortaya koymaktadır.

Uluslararası mimarların imza tasarımlarının markalaşma ile Pekin'i küresel bir şehir olarak tanıtmada kullanıldığının altını çizen Ren (2008), ulusötesi mimari üretimin Pekin'in büyük ölçekli projeleri üzerindeki etkisini araştırmaktadır. Ren'e göre kentsel elitler, modern ve yüksek teknoloji tasarımları bir araya getirerek, ulusötesi kapitalist sınıfa hitap eden alanlar yaratmışlar ve böylece mimari tasarımın sembolik sermayesini ekonomik sermayeye dönüştürmüşlerdir. Mekansal tasarımın stratejik kullanımı, Pekin'in küresel bir şehre dönüşmesine yardımcı olmuş ve kentin ekonomik etkisini artırarak sermaye birikiminde önemli bir güç haline getirmiştir.

Enright (2014), Grand Paris bölgesel kalkınma girişimini örnek vaka incelemesi olarak kullanmakta ve kentsel büyük ölçekli projelerde kemer sıkma politikaları ve büyüme arzusu arasındaki etkileşimi incelemektedir. Yazar özellikle ekonomik daralma süreçlerinde kamunun ekonomik büyümeyi teşvik etme amacıyla ulaşım gibi kentsel hizmetlere yatırım yaptığını ileri sürmektedir. Araştırmaya göre 2008 Küresel Mali Krizi, "kemer sıkma – büyüme" modelindeki çelişkileri ortaya çıkarmış olmakla beraber, kentsel büyük ölçekli projeler, ulusal politikalardan ziyade 1970'lerden bu yana kentlerin küresel düzeydeki statüsünü koruma veya elde etme hedefiyle ele alınmaktadır.

Del Cerro Santamaria (2022) şehircilik, büyük ölçekli projeler ve küresel ekonomi terimlerinin neoliberalizm, küreselleşme ve rekabetçilik terimleri ile ilişkisini incelemektedir. Makale, büyük ölçekli projelerin gelişimini ve kentsel sosyo-ekonomik büyümedeki rollerini tartışmaktadır. Yazara göre etkiler; (i) neoliberalizm ve küreselleşmeden kaynaklanan küresel sosyo-ekonomik değişimler, (ii) büyük ölçekli projelerin metropol bölgelerdeki sosyo-mekansal yapı ve ekonomik büyüme üzerindeki etkisi; (iii) inovasyon bölgelerinin yaratılmasında kentsel alanlardaki inovasyon ekonomilerinin önemi; (iv) ve bu bölgelerde sürdürülebilirliği sağlamak için gereken başarı faktörleri olmak üzere 4 başlık altında toplanmaktadır.

Del Cerro Santamaria (2019a) büyük ölçekli projeleri, neoliberalizm ve küreselleşmenin baskılarına karşı kentsel tepkiler olarak kalkınma, rekabetçilik ve yenilik hedefleriyle dünya çapında çoğalmış gelişmeler olarak tanımlamaktadır. Büyük ölçekli projelerin savunucularını, uluslararası rekabetçiliği destekleyen; büyüme, kentsel dönüşüm, servet

yaratma ve refah ile ilişkilendiren kişiler olarak belirtmektedir. Büyük ölçekli projelerin, küreselleşme ve neoliberalizmin altyapısının ayrılmaz bir parçası olduğu ve dünya genelinde artan kentleşmeye katkıda bulunduğunu tartışmaktadır. Makale, büyük ölçekli projenin dünya çapında yükselişinin, kalkınma, rekabetçilik ve yenilik taleplerine küreselleşme ve neoliberalizm çerçevesinde bir tepki olduğunu savunmaktadır.

Del Cerro Santamaría (2017), Bilbao örneğine odaklanarak, ikonik mimarinin çağdaş küresel kentleşmeyi ve kentsel elitlerin arzularını nasıl yönlendirdiğini incelemektedir. İkonik kentsel büyük ölçekli projeler, finansal ve ekonomik etkileri ile birlikte bir şehrin imajını dönüştürme yeteneğine de sahiptir. Bilbao ile gelişen bu algı büyük ölçekli projeleri, küresellenen şehirlerdeki elitler için yaygın bir politika tercihi haline getirmiştir. Çalışma bulgularına göre politikacılar, özel sektör ve diğer yerel unsurlar, kişisel ve profesyonel hedeflere ulaşmak için büyük ölçekli projelerin dönüştürücü çekiciliğini kullanmakta, projeleri teşvik etmekte ve yatırımlar yapmaktadırlar.

Bunnell (2013) yazarı olduğu kitap bölümünde, şehir imgelerinin küresel olarak nasıl yayılıp tüketildiğini, 1990'lardan itibaren Kuala Lumpur'un kentsel büyük ölçekli projeleri üzerine odaklanarak incelemektedir. Çalışmasında kentlerde geliştirilen simgesel büyük ölçekli projelerin kentsel ve küresel düzeydeki tüketim başarılarına odaklanmaktadır. Malezya'dan saha çalışması verilerini kullanarak KL Şehir Merkezi (KLCC) gibi Kuala Lumpur'un büyük ölçekli projelerini ele almaktadır. Bu karşılaşmalar film, televizyon, turistik hediyeler, planlama modelleri, bina yükseklik çizelgeleri, ticari reklamlar ve akademik referanslar gibi çeşitli medya aracılığıyla gerçekleştirilmiştir. Çalışmaya göre kentsel büyük ölçekli projeler tek başlarına sıradan olsalar da toplu olarak şehirlerin yeni algılarını şekillendirerek önemli ekonomik etkilere yol açmaktadır.

Küresel rekabetçilik kapsamında incelenen akademik çalışmalar, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin, kentlerin ekonomik rekabet gücünü artırmada ve kentsel dönüşüm süreçlerini de tetiklemede önemli bir rol oynadığını göstermektedir. İkonik mimari ve büyük ölçekli kentsel gelişimler, şehirlerin küresel arenadaki tanınırlılığını artırmakta ve ekonomik büyümeyi teşvik etmektedir. Öte yandan, büyük ölçekli projeler genellikle yereldeki yoksul toplum üzerinde olumsuz etkiler yaratmakta, sosyal

eşitsizlikleri derinleştirmekte ve danışma süreçlerini sınırlamaktadır. Buradan hareketle büyük ölçekli projeler sadece ekonomik ve fiziksel dönüşümleri değil, aynı zamanda toplumsal, kültürel ve sosyo-mekansal dönüşümleri de tetiklemektedir.

2.6.2 Proje geliştirme ve yönetimi konusunda yapılan çalışmalar

Büyük ölçekli projeler, doğası gereği birçok paydaşın katılımını gerektirmektedir. Yüksek maliyetleri sebebiyle kamu desteği de önem arz etmektedir. Nitekim yerel ve ulusal yönetimlerin bu yatırımları ele alması aynı zamanda başkaca hizmetlerden bütçe kısıtlaması anlamına gelmektedir. Bu altbaşlıkta, büyük ölçekli projelerin geliştirme ve yönetim süreçleri ele alınarak kent ekonomisine beklenen etkiyi yaratması için doğru planlama yöntemlerini inceleyen akademik çalışmalar değerlendirilmektedir.

Mangialardo ve Micelli (2020) araştırmalarında kentsel alan gelişiminde yıkım, yeniden inşa ve yeniden geliştirme koşullarını karşılaştırmışlardır. Geliştirilen model, kentsel planlama araçlarının, kentsel yoğunlaşmanın ve arazi piyasası ile varlık değerleri arasındaki ilişkinin rollerini vurgulamaktadır. Metropol kent, orta ölçekli ve küçük şehirler olmak üzere Kuzey İtalya'daki beş şehirde test edilen çalışmaya göre, yıkım ve yeniden inşa sadece belirli bölgelerde ve belirli piyasa koşulları altında mümkün olmaktadır. Metropol kentlerde alanlar gayrimenkul varlıklarını değiştirebilirken, orta ve küçük ölçekli kentlerde genellikle mevcut varlıklar yeniden geliştirilmek zorunda kalmaktadır. Zira yıkım ve yeniden inşa ekonomik olarak uygulanabilir değildir veya tarihî eserler dolayısıyla mümkün olmamaktadır.

Ott vd. (2012) yaptıkları araştırmada, konut arazilerinin aşamalı üretimi yoluyla risk azaltma yöntemlerinin geliştiriciler tarafından kullanılmasına rağmen, bazı ekonomik ortamlarda gayrimenkul proje geliştiricilerinin öngörülme yüksek maliyetlerle projelerini tamamladıklarını belirtmektedirler. Yazarlar, 2008 finansal krizi öncesinde dahi ABD'nin Atlanta, Las Vegas ve Orlando gibi şehirlerinde büyük ölçekli proje geliştiricilerinin öngörülme yüksek maliyetlere karşılaştıklarını gözlemlemişlerdir. Çalışma, proje geliştiricilerinin karar alma süreçlerini araştırmakta ve büyük ölçekli konut projeleri için strateji modeli geliştirmek amacıyla çeşitli opsiyonları

incelemektedir. Sonuç olarak yazarlar, 3 farklı modelin de (tam gelişim, aşamalı gelişim ve parçalı gelişim), piyasa koşullarına bağlı olarak optimal seçim olabileceğini ve strateji seçiminin arsa fiyatlarını farklı şekillerde etkileyebileceğini ortaya koymaktadırlar.

Altshuler ve Luberoff (2003) tarafından kaleme alınan “Mega-Projeler: Kentsel Kamu Yatırımlarının Değişen Politikaları” adlı kitap, kentsel büyük ölçekli projelerin yıllar içindeki dönüşümünü, siyasi stratejilerdeki ve finansman mekanizmalarındaki değişimi vurgulayarak incelemektedir. Büyük ölçekli projelerin güncel etkilerini inceleyen çalışma, ayrıca kentsel yenileme, şehir merkezlerinin canlandırılması, kongre merkezleri ve spor tesislerinin geliştirilmesi gibi konuları da ele almaktadır. Altshuler ve Luberoff, kitapta kentsel gelişim politikaları, ekonomik rekabetçilik ve siyasi dinamiklerin modern şehirlerin manzarasını şekillendirmedeki etkileşimini kapsamlı bir şekilde analiz etmektedir. Yazarlar, 1970’ten sonra büyük ölçekli projelerin büyük ölçüde projeyi öne çıkaranların becerilerine ve inisiyatifine dayandığını, rutin kamu girişimlerinden ziyade etkin kamu girişimciliği gerektiren projelere dönüştüğünü belirtmektedirler. Ayrıca kamu desteği ve liderlik önemliyken, yerele veya çevreye yüksek maliyetler getiren projelerin genellikle başarısız olduğunu vurgulamaktadırlar. Ayrıca, birçok projenin başlangıçtan tamamlanmaya kadar artan maliyetlerle karşı karşıya kaldığını ve bu sonuçların muhasebe veya mühendislik sorunlarından ziyade daha çok siyasi faktörlere bağlı olduğunu savunmaktadırlar.

Bodnar ve Veres (2013) çalışmalarında, post-sosyalist Budapeşte’deki kentsel yeniden gelişimin değişen siyasetini, Millennium Şehir Merkezi projesi içindeki iki kültürel kurum olan Sanat Sarayı ve Ulusal Tiyatro’yu karşılaştırarak analiz etmektedirler. Aynı anda ortaya çıkan yapılar, Budapeşte’deki kozmopolitler ve milliyetçiler arasındaki bölünmeyi de simgelemektedir. Karma yöntem yaklaşımı kullanılarak yapılan çalışma, kentsel gelişimdeki kamu-özel ortaklıklarını ve güç ilişkilerini vurgulamaktadır. Çalışma yerel ve ulusal siyasi çatışmaların, kıyı yenileme projelerini nasıl etkilediğini ve kentsel gelişim süreçlerini nasıl karmaşık ve öngörülemez hale getirdiğini göstermektedir. Analiz, devletin değişen rolünün ve kıyı gelişiminin siyasi ekonomisinin, genellikle önemli olaylar tarafından başlatılan büyük ölçekli projelere yön verdiğini vurgulamaktadır. Çalışma, kentsel büyük ölçekli projelerde kamu dahiliyetinin ve özel

sektör ile kamu arasındaki karmaşık anlaşmalar nedeniyle kamu katılımının önemini vurgulamaktadır.

Davis ve Flores Dewey (2013), Metropolitan Meksiko Şehri'nde önerilen bir havaalanı projesinin başarısızlığının ardındaki siyasi ve ekonomik faktörleri araştırmaktadır. Yazarlar projeye karşı oluşan muhalif ittifakları, ittifakların işini oldukça kolaylaştıran geniş siyasi, ekonomik ve mekansal koşulları ve projenin sonuç olarak ortada kalma sürecini analiz etmişlerdir. Çalışmalarında büyük ölçekli projelerin gelişim sürecinde siyasi rekabet, bürokratik çatışma ve sosyal hareketler teorilerini kullanarak, demokratikleşme ve küreselleşme sürecinde siyasi sınıf içindeki ve vatandaşlar arasındaki bölünmeleri vurgulamaktadırlar. Çalışma, Latin Amerika'daki tarihsel ve kurumsal mirasların bürokratik belirsizlikler yaratarak büyük altyapı projelerini karmaşıktırdığını öne sürmektedir. Meksiko Şehri havaalanı projesinin başarısızlığı, geçiş dönemi zorluklarını ve büyük ölçekli projelerin planlanması sürecinde gelişen vatandaş-kamu ilişkileriyle uyumlu olmasının önemini vurgulamaktadır.

Lungo (2002), Latin Amerika'daki büyük ölçekli projelerin karmaşıklıklarını araştırmıştır. Lungo'ya göre küreselleşme ve yeni kentsel planlama yaklaşımları tarafından yönlendirilen büyük kentsel dönüşüm projeleri, geleneksel kentsel yönetim ve finansmanı zorlamaktadır. Yazara göre büyük ölçekli projelerin temel özellikleri arasında çeşitli kamu-özel ortaklıkları, önemli finansman ihtiyaçları, yenilikçi kentsel süreçler ve geleneksel planlama normlarının sorgulanması yer almaktadır. Buenos Aires'teki Puerto Madero ve Montevideo'daki Fenix gibi vaka çalışmalarını ele alan Lungo, ölçek ve zaman yönetimindeki zorlukların, kentsel normlar ve ekonomik politikalar üzerindeki etkilerini göstermektedir. Çalışmada sosyal ayrımcılık, arazi kullanımı ve devletin rolü gibi konular tartışılmış, kapsayıcı ve sürdürülebilir kentsel planlama stratejilerinin gerekliliği vurgulanmıştır.

Chen vd. (2022) çalışmalarında büyük ölçekli kentsel yenileme projelerinin, yetersiz kentsel fonksiyonlar ve gelişimi ele alarak sürdürülebilirliğe odaklandığını belirtmektedirler. Yazarlar, kentsel yenileme projelerinin bölgesel ölçekte koordine edilmesinin kapsamlı faydalar sağlayabileceğini savunmakla beraber sistematik bir

değerlendirme yaklaşımından yoksun olduklarını vurgulamaktadır. Çalışmaya göre mevcut araştırmalar çoğunlukla tek proje değerlendirmelerine odaklanmakta ve birden fazla projenin bütünsel faydalarını gözden kaçırmaktadırlar. Makale, alan ölçeğinde kentsel yenileme faydalarını değerlendirmek için bir çerçeve önermektedir. Çin'in Chongqing kentindeki 37 projeye uygulanan analitik çerçeve, ekonomik, sosyal, kültürel, çevresel ve birleşik koordinasyon kriterlerini içermektedir. Sonuçlara göre koordine edilmiş bir kentsel yenileme, kent plancıları ve politika yapıcılar için karar verme süreçlerini geliştirmektedir.

Şehirlerin neoliberal ve küreselleşme baskılarına yanıt vermeye çalışırken, büyük ölçekli projelerin kalkınma, rekabet ve yenilik vurgusu ile dünya çapında çoğaldığını belirten Del Cerro Santamaria (2020a), projelerin uluslararası rekabet ve ekonomik olarak rekabette kalma güdüsüyle yönlendirildiklerini belirtmektedir. Çalışmaya göre devletler ve özel sektör, şehirlerini küresel ekonomiyle uyumlu hale getirmeyi hedeflemekte ve kentsel dönüşümleri teşvik etmektedir. Bu eğilim, büyük ölçekli projeler ile büyüme, kalkınma, kentsel dönüşüm ve refah arasındaki içsel bağlantıyı vurgulamaktadır. Sonuç olarak, büyük ölçekli projeler genellikle inşaat, işletme, yönetim ve yönetim karmaşıklıkları nedeniyle düzenli planlamadan kaotik girişimlere dönüşmektedirler. Böylece risk ile öngörülemezliğin, kentsel ekonomik yaşamın temel unsurları haline geldiği sonucuna varılmaktadır.

Ponzini (2013), büyük ölçekli projelerin çağdaş bağlamlarda yeniden tanımlanması gerektiğini, proje maliyetlerinin ötesinde olumlu ve olumsuz özellikleri ile bir tanıma ihtiyaç duyulduğunu tartışmaktadır. Ponzini'ye göre büyük ölçekli projeler, siyasi finansman karmaşası ve sosyal ve örgütsel ilişkilerin karmaşık yönetimini ile daha iyi tanımlanmaktadır. Makale, son beş yılın uluslararası büyük ölçekli proje literatürünü ve önemli çalışmaları analiz ederek, büyük ölçekli projeleri büyük projelerden ayıran yedi temel özelliği belirlemiştir. Bu özellikler sırasıyla (i) kapsam, (ii) süre, (iii) riskler ve belirsizlikler, (iv) çeşitli aktörler, (v) anlaşmazlıkların çözümü, (vi) tartışmalı alanlar ve (vii) yasal ve düzenleyici konulardır. Makale önerilerine göre gelecekteki araştırmaların kurumsal analiz, paydaş katılımı, mavi ve beyaz yakalılar arasındaki iş birliği ve tedarik ile sözleşme süreçlerinde yeni modellere odaklanması gerekmektedir. Paydaş katılımı

titizlikle yürütülmeli ve büyük ölçekli projelerin uzun vadeli sosyal ve ekonomik etkileri öngörölmelidir.

Siemiatycki (2013) ise teknolojik inovasyon, ekonomi, sosyal ağlar, ideolojiler ve çıkar gruplarının etkileşimini vurgulayarak büyük ölçekli proje yaklaşımlarının yayılmasını araştırmaktadır. Büyük ölçekli projeleri uzun vadeli ekonomik döngüler ve küresel kentsel girişimcilik kavramları içerisinde ele almaktadır. Çalışma erken dönem başarılı projelerin, başka yerlerdeki benzer girişimlere ilham verdiğini ve döngüsel inovasyon modelleri doğurduğunu savunmaktadır. Analiz, büyük ölçekli projelerin somut faydalar elde etme ve sembolik mesajları iletme şeklindeki ikili motivasyonla yönlendirildiğini ortaya koymaktadır. Büyük ölçekli projeler siyasi ve politik çekicilik yoluyla ilgi kazanmakta ve çıkar grupları tarafından kopyalanma eğilimi göstermektedir. Makale sonuç olarak, büyük ölçekli kentsel gelişim modellerinin yayılmasında, stratejik planlamanın ve etkili paydaşların rolünü vurgulamaktadır.

Ren ve Weinstein (2012), kentsel gelişimlerinin haritasına odaklanarak kentsel büyük ölçekli projelerin yaygınlığını incelemektedir. Makale Çin ve Hindistan şehirlerindeki yerel eyalet yönetimlerinin büyük ölçekli projeleri işletme, finansal sponsor olma ve düzenleme konusundaki rollerini vurgulamaktadır. Çalışma devletlerdeki çok seviyeli yönetişimin, büyük ölçekli proje planlama ve uygulamadaki farklılıkları açıkladığını ileri sürmektedir. Çin’de seçime dayalı olmayan tek partili sistem, büyükşehir düzeyine sorunsuz bir güç aktarımı sağlayarak Şangay gibi şehirlerdeki projeler için mali ve politik kaynakları birleştirmektedir. Buna karşılık, Hindistan’ın yerelleşme ve demokratikleşme çabaları, partiler ve yerel yönetim düzeyleri arası rekabet nedeniyle zorluklarla karşılaşmakta ve benzer büyük ölçekli proje girişimlerini zora sokmaktadır.

Silvestre ve Jajamovich (2022) Buenos Aires ve Rio de Janeiro’daki kentsel büyük ölçekli projelerin kent ekonomisine etkilerini araştırmakta ve projelerle ilgili politika modellerinin nasıl uyum sağladığına odaklanmaktadırlar. Çalışma kentsel dönüşüm uygulamalarında politika yapıcılar ile özel sektör olmak üzere yerel aktörlerin rollerini vurgulamaktadır. Yazarlara göre her iki proje de kentsel kalkınmayı desteklemek amacıyla araziden gelir elde etme hedefleriyle ortaya konulmuştur. Projeler yoksul kesimi

dışlamaları ve süreçteki zorluklara rağmen, kentlerine yatırım çekmede başarılı olmuşlardır. Çalışma, çok seviyeli yönetişimin büyük ölçekli proje uygulamalarında başarı için temel faktör olduğunu savunmakta ve kaynakların iyi yönetilmesi durumunda büyük ölçekli projelerin kentin ötesinde ulusal düzeyde de yatırım çekmeye katkı sağlayabileceğini ortaya koymaktadır.

Proje geliştirme ve yönetim kapsamında ele alınan akademik çalışmalar, büyük ölçekli projelerin karmaşık doğalarını ve proje geliştirme sürecinde yaşanan zorlukları ortaya koymaktadır. Büyük ölçekli projeler büyük maliyetler ve önemli riskler içermekle beraber; dikkatli planlama ve çok seviyeli yönetim süreçleri gerektirmektedir. İncelenen akademik çalışmalar, projelerin başarısını kamu-özel ortaklıklarına, siyasi liderliğe, paydaş katılımına ve doğru planlamaya bağlamaktadır. Öte yandan toplumsal eşitsizlikleri derinleştirmesi ve kamusal katılımı sınırlandırması, büyük ölçekli projelerin bu bölümde de öne çıkan negatif sonuçları arasındadır.

2.6.3 Finansman modelleri konusunda yapılan çalışmalar

Büyük ölçekli projeler beraberinde getirildikleri büyük ölçekli maliyetler ile birlikte yerel idareleri, ulusal yönetimleri ve özel sektörü, yaratıcı finansman modelleri üzerine düşünmeye itmektedir. Kentsel ekonomik gelişim için bir araç olarak görülen büyük ölçekli gayrimenkul projeleri çeşitli finansal modellerin karmaşık uygulamasını gerektirmektedir. Projeler, kamu-özel ortaklıkları, tahvil ihraçları, yerel yönetim yatırımları, borçlanma ve ulusal hükümet finansmanı gibi finansal araçlar kullanılarak desteklenmektedir. Bu bölüm, büyük ölçekli projelerin finansal altyapısına ilişkin teorik çerçeveyi ele alacaktır.

Guironnet ve Halbert (2014), büyük ölçekli kentsel gelişim projelerinin finansallaşmasını analiz ederek, kentsel alanların finansal piyasalarla entegrasyonunun arazi kullanım uygulamalarını şekillendirmesini incelemektedir. Yazarlar büyük ölçekli projelerin finans sermayesi yatırımcılarına yönelik uyarlanmasını belirleyen üç temel faktörü aşağıdaki şekilde sıralamışlardır:

- Pazar Temsilleri: Uluslararası gayrimenkul danışmanları, yatırımcıların standartlarına uygun pazar temsilleri oluşturur. Bu süreçte yerel plancıları ve geliştiricileri yatırımcı dostu projeleri önceliklendirmeye yönlendirir.
- Bina Özelleştirme: Proje geliştiricileri, binaları “yarı finansal” varlıklar olarak tasarlar. Yatırımcıların getiri beklentilerini karşılayan konumları, özellikleri ve kiracıları seçerek standartlaştırılmış mülkler oluştururlar.
- Stratejik Planlama Evrimi: Gayrimenkul projeleri odaklı kentsel gelişim, proje geliştiricileri ve yerel idareleri, sermaye yatırımcılarının ihtiyaçlarına uyum sağlama yönünde güçlendirmiştir. Bu güçlendirme sermaye yatırımcılarının genellikle arazi planlama ve geliştirme aşamalarına doğrudan katılım yoluyla oluşur.

Her 3 eğilim de finansal piyasaların kentsel planlama üzerinde artan etkisini vurgulayarak, yatırımcı stratejilerinin kentsel gelişim politikalarını ve uygulamalarını nasıl şekillendirdiğine dair bir sonuç ortaya koymaktadır.

Murtagh (2013), Birleşik Krallık'ta 2011 Yerellik Yasası (Localism Act 2011) yoluyla yerel toplumları güçlendirerek Yeni İşçi Partisi'nin düzenleyici yaklaşımına karşı koymayı amaçlayan Büyük Toplum girişimini incelemiştir. Çalışma, kamu hizmetlerinin yönetimi ve kamu sözleşmelerini güvence altına almak için sosyal girişimlerin geliştirilmesine odaklanmaktadır. Yazar sosyal girişimlerin ikili rolünü, özelleştirmeyi kolaylaştırırken aynı zamanda piyasa çözümlerine direnmek ve toplumsal kalkınmayı teşvik etmek olarak tanımlamaktadır. Çalışmanın kent ekonomisi ve büyük ölçekli projeler ile ilgisi ise etkili kentsel dönüşüm için tahviller, sosyal girişim geliştirme ve toplum varlık transferine yönelik entegre bir yaklaşımı savunmasından gelmektedir.

Hudson Yards'ın vergi artış finansmanı (tax increment financing) projesine ilişkin Fisher vd. (2022) tarafından ele alınan çalışmada, artan emlak vergisi gelirlerinin büyük ölçekli projeleri finanse etmede kullanılmasına yönelik bir model incelenmektedir. Araştırma, 2005 – 2020 yılları arasındaki maliyet ve gelirleri takip ederek, gayrimenkul değerlerinin belirlenmesinde siyasetin ve piyasa etkileşimlerinin rolünü vurgulamaktadır. Dalgalı maliyetler ve değişen sorumluluklar kamu sektörünün mali istikrarını riske atmaktadır. Çalışma, yerel yönetimlerin sermaye kazancı vergisi uygulamasını ve vergi

itirazları ile indirimleri sınırlamasını önermektedir. Bu yöntem, değer kaybını önlemek ve ekonomik kalkınmayı artırmak için yerel yönetimlere bir model olarak sunulmaktadır.

Finansman bölümünde büyük ölçekli projelerin doğası gereği birden fazla finansman yöntemi ile hayata geçirildiği, projelerin sürdürülebilirliği için yaratıcı finansman modellerinin önemi vurgulanmaktadır. Büyük ölçekli projelerin yaratıcı finansman modelleri, aynı zamanda alışılmış modellerin dışında olduğu için kamu sektöründe çeşitli riskler taşımaktadır. Bu sebeple, büyük ölçekli projelerin finansmanında dikkatli bir planlama sürecine, yerel ve ulusal idarelerin yanı sıra özel sektöründe dahil olduğu çok yönlü bir yaklaşıma ihtiyaç duyulmaktadır.

2.6.4 Gayrimenkul piyasası konusunda yapılan çalışmalar

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, genellikle ölçekleri ve yatırım bütçeleriyle tanımlanırlar ve gayrimenkul piyasasını şekillendirmede önemli rol oynamaktadırlar. Kentsel gelişim projelerini de kapsayan büyük ölçekli yatırımlar, gayrimenkul değerlerini, talebi ve kentsel büyüme modellerini derinden etkileyebilmektedir. Bu bölümde büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin, gayrimenkul ekonomisi üzerindeki etkilerini inceleyen akademik araştırmalar ele alınmaktadır.

Wang vd. (2011), Çin'in özellikle büyük ölçekli projelerin önemli ölçüde finanse edildiği büyük şehirlerinde, hızlı ekonomik büyümenin de etkisiyle gayrimenkul fiyatlarında önemli artışlar tespit etmişlerdir. Büyümeye katkıda bulunan önemli faktörler arasında dünya pazarı ile derin uyum yer almaktadır. Çalışmada, kentsel ekonomi duyarlılığı (kentsel ticaret hacminin GSYİH'ye oranı) ve gayrimenkul fiyatları arasındaki bağlantı incelenmiştir. 1998 ile 2006 yılları arasında Çin'in 35 büyük şehriden elde edilen veriler kullanılarak yapılan çalışma, kentsel ekonomi duyarlılığında %1'lik bir artışın, geleneksel talep-arz faktörleri dikkate alındığında dahi gayrimenkul fiyatlarında %0.28'lik bir artışa yol açtığını bulunmuştur. Kentsel ekonomi duyarlılığı, bu dönemde gayrimenkul fiyatlarındaki artışın yaklaşık %15,90'ına tek başına katkıda bulunmuştur. Ortaya konulan durum uluslararası ekonomik faktörlerin, kentin gayrimenkul fiyatları üzerinde önemli bir etkiye sahip olduğunu göstermektedir. Çalışma ayrıca, uluslararası

pazarlara olan ekonomik mesafenin bir kentin hem üretkenlik hem de tüketim için çekim gücünü artırabileceğini ve böylece gayrimenkul fiyat dinamikleri üzerine yeni bir yaklaşım sunabileceğini vurgulamaktadır.

İran'ın Meşhed kentinde büyük ölçekli mimari projelerin kentsel gelişim üzerindeki etkisini, ekonomik büyüme ve gayrimenkul değerleri üzerinde yoğunlaşarak inceleyen Shafi'a vd. (2021) hedonik model ile nicel bir yaklaşım kullanarak, projelerin ekonomik etkilerini ve dışsallıklarını ölçmüşlerdir. Bulgulara göre büyük ölçekli konut projeleri inşasının 500 – 750 metre yarıçap içindeki gayrimenkul değerlerinde %15-25'lik bir artışa sebebiyet vermektedir. Bu projeler yerel işletmelerin gelirini önemli ölçüde artırmakta ve kentsel ekonominin büyümesine katkıda bulunmakta, aynı zamanda kentsel gelişimde çağdaş mimarinin önemini vurgulamaktadır.

2006'dan 2012'ye kadar Baltık ülkelerinde gayrimenkul piyasasının döngüsel ve dengesiz gelişimini, Letonya'daki kentsel gelişimler üzerinden inceleyen Geipele vd. (2014), Riga'nın diğer bölgelere göre daha hızlı büyüdüğünü ve bölgesel avantajlara sahip olduğunu ortaya koymaktadırlar. Gayrimenkul piyasası büyük ölçüde özel sektör ve rant tarafından etkilenmektedir. Özellikle kısa vadede, sosyo-ekonomik koşullar, GSYİH ve gayrimenkul fiyatları arasında, güçlü bir korelasyon bulunmaktadır. 2004 ile 2009 yılları arasında Letonya GSYİH'sı ve gayrimenkul fiyatları arasındaki korelasyon endeksinin yüksek olduğu vurgulanmaktadır.

Wang ve Kahn (2008) tarafından yapılan "Hızlı gelişen bir ekonomide arazi ve konut piyasaları: Pekin'den yeni kanıtlar" başlıklı çalışma, hızlı ekonomik büyüme döneminde Pekin gayrimenkul piyasasının dinamiklerini incelemektedir. Çalışma, 1991 ile 2005 yılları arasında Pekin'in nüfus ve kişi başına gelir verilerinde önemli bir artış olduğunu ortaya koymaktadır. Coğrafi olarak kodlanmış veri setlerini kullanan yazarlar, şehir merkezinden uzaklaştıkça gayrimenkul fiyatlarının ve arazi değerlerinin azaldığını öngören klasik tek merkezli kent modelinin, Pekin'de büyük ölçüde geçerli olduğunu göstermektedir. Ayrıca, toplu taşıma erişimi, kaliteli okullar, temiz hava ve önemli üniversiteler gibi yerel kamu hizmetlerinin gayrimenkul fiyatlarında kritik etkiye sahip olduğu da belirtilmektedir. Yazarların bulguları hızla büyüyen ekonomilerdeki

gayrimenkul piyasalarını şekillendirmede, ekonomik ve çevresel faktörlerin önemini ortaya koymaktadır.

Moulaert vd. (2001) çalışmalarında sosyal dışlanma, büyük ölçekli kalkınma projeleri ve kentsel yönetişimin kesişmesini incelemektedir. Araştırmada öncelikle, kentsel dönüşüm eğilimlerinin sosyal dışlanma ve entegrasyonu etkileme süreçleri analiz edilmektedir. Tartışmaya göre “Yeni Kentsel Politika”nın yükselişi, kentsel kamu politikasındaki değişiklikleri yansıtarak proje geliştiricilerine ve kamu-özel ortaklıklarına piyasa mantığıyla daha fazla özgürlük tanımaktadır. Makale daha sonra vaka çalışmalarında vurgulanan belirli kentsel politika ve yönetim özelliklerini araştırmıştır. Makale sonuç olarak büyük ölçekli kentsel gelişim projelerinin ana akım politikadan beslendiğini ve kentsel demokrasiye karşı bir tehdit oluşturduğunu vurgulamaktadır.

Schmid (2023) araştırmasında, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin çevredeki konut fiyatları üzerindeki etkisini, 2008’den 2021’e kadar Londra’ya odaklanarak analiz etmektedir. Gayrimenkul projelerinin komşu konutların fiyatlarını nasıl etkilediğini, mesafe, proje büyüklüğü ve mahalle kalitesindeki varyasyonları 400.000’den fazla konut işlemini karşılaştırarak incelemiştir. Analiz, gelişmelere olan yakınlığa göre etki gruplarını (0 - 700m) ve kontrol gruplarını (700 - 3000m) tanımlamaktadır. Bulgulara göre, gayrimenkul geliştirmelerinin yakınlardaki mevcut konutların fiyatlarını önemli ölçüde artırdığını, izin aşamasından tamamlanmaya kadar olan süreçte pozitif etkilerin biriktiğini ve sonraki yıllarda yüksek kaldığını göstermektedir. Etki, mesafe arttıkça azalmakta ancak daha büyük projelerde ve düşük gelirli bölgelerde daha belirgin olmaktadır.

Ponzini (2013), Abu Dhabi ve Milano dahil olmak üzere çeşitli kentsel ortamlarda yapı planları ve kentsel büyük ölçekli projelerin entegrasyonunu inceleyerek, projelerin özelliklerini ve sınırlamalarını ortaya koymaktadır. Çalışma büyük ölçekli marka projeler ile yapı planları arasındaki gerilimleri ekonomik, planlama ve siyasi faktörlerin yanı sıra, hem rant hem de şehir gelişimi için gayrimenkul piyasasını canlandırma hedefiyle ilişkilendirmektedir. Çalışma, bu kombinasyonun mimari tasarım, finansal düzenlemeler

ve kentsel yapılar üzerindeki etkilerini vurgulamakta ve hem Batı hem de gelişmekte olan ülkelerdeki şehirler için politika önerileri sunmaktadır.

Barthel ve Vignal (2014) Akdeniz Arap dünyasında 1980'lerden bu yana başlatılan kentsel kalkınma ve turizm geliştirme amaçlı büyük ölçekli projelerin, ayrıcalıklı kentsel alanları ve yeni kapitalist oluşumları teşvik ederek şehirleri dönüştürdüğünü savunmaktadır. Yazarlara göre bölgedeki büyük ölçekli projeler kentsel dokuyu yeniden şekillendirerek gayrimenkul değerlerini ve kiralari artırmaktadır. 2008 Küresel Krizi büyük ölçekli projelerin sayısını azaltsa da Arap Baharı büyük ölçekli projelere yönelik yaklaşımların ve donörlerin ilgisinin artmasına neden olmuştur. Bulgulara göre ortaya konulan tüm büyük ölçekli projelere rağmen, toplumsal olarak yaygın yararlanma yeterli düzeyde gerçekleşmemiştir.

Oundo (2011) doktora tezinde 1997 ile 2007 yılları arasında Nairobi'nin ticari kentsel formunun, ticari gayrimenkul piyasası üzerindeki etkisini incelemektedir. Çalışmasını yayılma ve yoğunluk oranları, ulaşım süresi ve uzman görüşleri gibi temel göstergeler üzerine inşa etmektedir. Tezin bulguları, Nairobi'nin ticari formunu polisentrik (çok-merkezli) ancak kompakt olarak gösterirken, Upper Hill'de belirgin bir büyüme ve kent merkezi, Westlands ve merkezi iş alanında (MIA) bir düşüş olduğunu ortaya koymaktadır. Ticari kentsel formu etkileyen ana faktörler arasında kent merkezinin fiziksel durumu, nüfus artışı ve gayrimenkul fiyatları bulunmaktadır. Araştırmaya göre mekânsal değişiklikler ve ticari gayrimenkul performansı ters orantılıdır ve geliştirilen alt merkezler, piyasa performansını bozmaktadır. Tezin tavsiye kısmında, ticari gayrimenkul piyasasının verimliliğini ve çekiciliğini artırmak için yeni alt merkezler geliştirmek yerine kentsel yenilenme ve politika reformlarının öne çıkarılması vurgulanmaktadır.

Jones (2021) "Kentsel Ekonomi: Gayrimenkul Ekonomileri ve Kamu Politikası" adlı kitabının "Kentsel Rekabet ve Konut Piyasası" başlıklı 19. bölümünde özellikle ofis alanlarıyla ilgili olarak kentler arası ekonomik rekabeti değerlendirirken, gayrimenkul odaklı politikaların oynayabileceği geniş rolü incelemektedir. Çalışma, büyük ve simgesel yapıların prestij projeler olarak hayata geçirilmelerine ve işlevlerine odaklanmaktadır. Bölümde anlatıldığı üzere kentler, ekonomik aktivitelere yol açan geniş bir hizmet

sektörü yelpazesi sunmaktadırlar. Dolayısıyla ekonomik aktiviteler, büyük iş gücü havuzundan, yerel yönetim hizmetlerinden ve güçlü bağlantısallıkları olan kentsel alanlardan yararlanmaktadır. Haliyle, kentsel ekonomiler bir şehrin büyüklüğüyle de doğrudan ilişkilidir ve mevcut MİA alanlarının cazibesine katkıda bulunmaktadır. Yazara göre şehrin özellikleri ve kümelenme ekonomileri, kentin rekabetçiliğiyle doğrudan bağlantılıdır. Şehrin endüstriyel yapısı, ekonomik aktivite düzeyi ve fiziksel çevresi onu diğer kentlerden ayıran temel özellikleri arasındadır. Kentin ekonomik gelişimindeki ana engeller arasında, daha önceki dönemlerde inşa edilmiş olan mevcut ofis stoku yer almaktadır. Nispeten yakın zamanda, şehir merkezlerinin ekonomik büyümesini teşvik etmek için planlama kısıtlamalarını hafifleten kamu politikaları oluşturulmuştur.

Büyük ölçekli kentsel projeler (BÖKP), şehir yapılarını önemli ölçüde değiştirebilmekte ve arazi değerlerini etkilemektedir. Ancak etkiler proje türüne (ulaşım, simgesel binalar) ve gayrimenkul türüne (konut, ticari, arazi) göre değişiklik göstermektedir. Almeida vd. (2020) Brezilya'nın Belo Horizonte kentinde farklar farkı (difference-in-differences) modeli kullanılarak bir çalışma gerçekleştirmiş, çalışmada BÖKP'lerin arazi değerleri üzerindeki etkilerini makroekonomik döngüler, olumsuz dışsallıklar ve proje lokasyonları ile irdelenmiştir. Çalışmaya göre simgesel yapılar ve alışveriş merkezleri genellikle arazi değerlerini artırırken, kötü tasarlanmış ulaşım altyapısı ise pozitif etkileri azaltabilmektedir. Minas Gerais Eyalet Yönetimi ve özel sektör, BÖKP'ler için 550 milyon ABD doları bütçe harcamalarına rağmen arazi değerleri lokasyonlara göre farklılık göstermektedir. Arazi kullanım politikası sebebiyle değer esaslı imar yöntemiyle projeleri finanse etme kapasitesinin sınırlı olduğunu belirtilmektedir. Çalışma etkili kentsel yatırımlar için yerel talebi ve piyasa odaklı kamusal politikaları iyi anlamamanın önemine vurgu yapmakta ve proje alanını kapsayan yerel mevzuata göre proje sonuçlarının farklılıklar gösterebileceğini savunmaktadır.

Nasrollahzadeh (2022), İran'daki Tehran Mall ve İstanbul Havalimanı olmak üzere iki büyük projenin kent ekonomisine etkilerini incelemiştir. Yazar ilk olarak projelerin doğası ve türleri hakkında bilgi vermekte ve yakınlardaki arazi değerleri üzerindeki etkilerini incelemektedir. Etkiler, projenin doğasına göre değişiklik göstermektedir. Araştırma, iki projenin öz ve amaç bakımından farklı olduğunu bulmuştur. Bir proje

yatırım çekerek sosyal ve kültürel sermayeyi sergilemeyi amaçlarken, diğeri ekonomik ve siyasi rekabete odaklanmaktadır. Her iki proje de kendi bölgelerinde arazi değerlerini önemli ölçüde artırmış ve yerel halkın sosyal yapısını değiştirmiştir.

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, gayrimenkul piyasaları üzerinde önemli etkiler yaratan yatırımlardır. Büyük ölçekli şehirlerde ve hızlı büyüyen ekonomilerde büyük ölçekli projeler, gayrimenkul fiyatlarının yükselmesine ve yerel ekonomilerin canlanmasına katkıda bulunmaktadır. Ayrıca büyük ölçekli projeler, beraberinde getirdikleri toplu ulaşım erişim, kamu hizmetleri ve pozitif çevresel faktörler gibi etkenler üzerinden de gayrimenkul fiyatlarını etkileyebilmektedirler. Öte yandan, projelerin başarısı için yerel ihtiyaçların analizi ve sosyal etkilerin de göz önüne alınması gerekmektedir.

2.6.5 Sosyo-ekonomik kalkınma ve sosyo-mekansal ayrışma

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, ölçekleri ve ortaya koydukları iddialarıyla vatandaşların sosyo-ekonomik yaşamı üzerinde dönüştürücü etkiler yaratmaktadırlar. Genellikle konut, ticari veya karma kullanımlı amaçlarla üretilen büyük ölçekli projeler, kentsel ekonomik büyümeyi önemli ölçüde artırabilir, iş imkanları yaratabilir ve yaşam kalitesini iyileştirebilir. Bazı büyük ölçekli gayrimenkul projeleri kentlerin küresel imajlarını geliştirme hedefleri taşıdığı gibi bazı projeler ise küresel imajdan ziyade yerel idarelecilerin ve özel sektörün girişimleriyle kentsel ekonomik kalkınma hedefleri güdülerek geliştirilmektedir. Bu projelerde temel hedefler kentsel ekonomik etkileşim alanlarını yenilemek ve geliştirmek, ekonomik faaliyetlerin hız kazanması, kente yetkin insan kaynağı çekmek ve istihdam yaratmak gibi örneklerle çeşitlendirilebilmektedir. Lakin projeler, yerinden edilme, çevresel etki ve sosyo-ekonomik eşitsizlikler gibi zorlukları da beraberinde getirmektedirler. Bu bölüm, büyük ölçekli projelerin çok yönlü etkilerini ele alarak, kentsel sosyo-ekonomik kalkınma sonuçlarını değerlendiren akademik araştırmaları incelemektedir.

On üç büyük ölçekli kentsel gelişim projesi (KGP) üzerine Swyngedouw vd. (2002) tarafından yapılan çalışmada, projelerin 12 AB ülkesinde sıklıkla elit kesimin çıkarları

önceliklendiren neoliberal politikaları benimseyerek geliştirildiği ortaya konulmaktadır. Süreçlerde demokratik katılım prosedürlerinin de yeterince izlenmediği belirtilmektedir. Yerel demokratik mekanizmaların atlandığı noktalarda, halk tarafından yürütülen yerel hareketlerin sosyal faydaları önceliklendirdiği vurgulanmaktadır. Çalışmada KGP'lerin genellikle kentsel üst planlara yeterince entegre edilmediği, dolayısıyla şehirler ve proje alanları üzerinde belirsiz etkilere neden olduğu vurgulanmaktadır. Büyük ölçekli projelerin, gayrimenkul fiyatlarını artırarak, düşük gelirli yerinden ederek ve kamu bütçelerini sosyal hedeflerden altyapı yatırımlarına yönlendirerek sosyo-ekonomik kutuplaşmayı artırdığı savunulmaktadır. Ayrıca, KGP'ler mekânsal yönetimdeki değişiklikleri yansıtarak, kentsel gelişimdeki güç dinamiklerinde değişimi göstermektedir.

Shatkin (2017) “Kâr İçin Şehirler: Asya'nın Kentsel Politikalarındaki Gayrimenkul Dönüşümü” adlı kitabında, Jakarta, Kolkata ve Chongqing'deki kentsel büyük ölçekli gayrimenkul projeleri olgusunu ele almaktadır. Yazar, çalışmasında özel olarak planlanan ve inşa edilen projelerin, bölge genelinde politikacılar ve elitler tarafından büyük ilgi gördüğünü belirtir. Shatkin, gelişim projelerinin şehirleri arazi değerine dayanarak yeniden şekillendirdiğini ve genellikle büyük ölçekli yerinden edilmelere ve geniş kapsamlı sosyo-ekonomik etkilere yol açtığını savunmaktadır. Kitapta, ele alınan projeler arasındaki ortak noktalar, kamu etkisi ve projeler esnasında ortaya çıkan sosyal mücadeleler irdelenmektedir. 150'den fazla röportaj, saha ziyaretleri ve çeşitli kaynaklardan elde edilen verileri içeren Shatkin'in araştırması, kentsel yaşam maliyetlerinin artmasıyla şehir sakinlerinin yaşamlarının giderek daha fazla kısıtladığını da göstermektedir.

Houghton ve Kiefer (2023) tarafından kaleme alınan “Gayrimenkul Geliştirme Kentsel Sağlığı Nasıl Artırılabilir” başlıklı kitap, gayrimenkul projelerinin sağlık durumu analizi gibi sistematik yaklaşımlar aracılığıyla kentsel sağlığı nasıl artırabileceğini tartışmaktadır. Yazarlar, kamu sağlığı metodolojilerini gayrimenkul geliştirme süreçlerine entegre etmenin, topluluk refahını artırarak yeni değerler üreten projeler yaratabileceğini savunmaktadırlar. Çalışmada ele alınan süreçler, çevresel gelişimlerin analizini, sağlık sonuçlarına olumlu etkisi penceresinden bakarak maliyet-fayda analizi

yöntemiyle incelemektedir. Yazarlar tarafından geliştirilen yaklaşım, geliştiricilerin hedefleri ile çevre mahallelerin sağlık ihtiyaçlarını dengelemeyi amaçlayarak, nihayetinde daha sağlıklı ve sürdürülebilir kentsel ortamlar oluşturmayı hedeflemektedir.

Del Cerro Santamaria'nın (2019b) makalesi, Bilbao, İstanbul ve Hong Kong gibi şehirlerdeki kentsel büyük ölçekli projelerin temelde yıkıcı ve tartışmalı olduğunu sonucuna varmaktadır. Yazara göre büyük ölçekli projeler genellikle kentsel çevreyi yeniden şekillendirmekte ve sosyo-ekonomik dengesizliklerle ve siyasi değişimlere yol açmaktadır. Büyük ölçekli projeler büyük finansal yatırımlar gerektirmesi sebebiyle yerel yönetim bütçelerini zorlamakta ve kamunun önceliklerini değiştirmektedir. Ayrıca süreç, karmaşık paydaş dinamiklerini içerdiğinden uygulamada zorluklara ve uzayan tartışmalara neden olabilmektedir. Çalışma, şehir görünürlüğünü artırmak ve ekonomik büyümeyi teşvik etmek için gündeme alınan büyük ölçekli projelerin, küresel çekiciliklerine rağmen genellikle kamuoyu muhalefeti ve gerçek faydalarına yönelik şüphelerle karşılaştığını savunmaktadır. Bulgular, şehir plancılarının ekonomik, çevresel ve sosyal faktörleri dengeleyen, sürdürülebilir ve kapsayıcı kalkınma yaklaşımlarını dikkate almaları gerektiğini vurgulamaktadır.

Harris (2017) "Rekabetçi Bölge Projeleri: Küresel Karma Kullanımlı Büyük ölçekli Projelerin Beş Tutarlı Eleştirisi" adlı eserinde, küresel karma kullanımlı büyük ölçekli projelere yönelik beş ana eleştiriye şu şekilde özetlemektedir:

- Yönetim Modelleri: Projeler genellikle yerel planlama çerçevelerini ve demokratik süreçleri devre dışı bırakan içe dönük yönetim modelleri benimsemektedir. Sonuçta toplum ihtiyaçlarını veya tercihlerini yansıtmayan kararlara yol açmaktadır.
- Ekonomik Geçerlilik: Sıklıkla öngörülen ekonomik getiriler üzerine aşırı bağımlılık bulunmaktadır. Beklenen ekonomik faydaların gerçekleşmemesi, finansal istikrarsızlığa neden olabilmektedir.
- Sosyal Eşitlik: Karma kullanımlı büyük ölçekli projeler sosyal eşitsizlikleri artırabilmektedir. Büyük ölçekli projeler genellikle uygun fiyatlı konutlar ve toplum hizmetleri yerine yüksek kalitede gelişim ve ticari çıkarları önceliklendirmektedirler.

- Çevresel Etki: Projeler sıklıkla sürdürülebilir uygulamaları ihmal etmektedir. Haliyle projeler, önemli çevresel bozulmalara ve kentsel ekolojik stratejilerle ters düşmeye yol açmaktadırlar.
- Kültürel Homojenleşme: Projelerin standartlaştırılmış tasarımları kültürel homojenleşmeye yol açabilmektedir. Şehirleri benzersiz kimliklerinden ve karakterlerinden soyutlayarak daha küresel, ancak daha az belirgin bir mimari stile dönüştürmektedir.

Eleştiriler, ekonomik, sosyal ve çevresel faktörleri dengelemeyi hedeflerken yerel kültürel bütünlüğü koruma konusunda büyük ölçekli kentsel gelişmelerin uygulanmasının karmaşıklıklarını ve zorluklarını da vurgulamaktadır.

Del Cerro Santamaria (2020b), kentsel büyük ölçekli projelerin sosyo-ekonomik ve coğrafi bağlamlar tarafından şekillendiğini ve genellikle karmaşık ve yıkıcı doğaları nedeniyle tartışmalara ve eleştirilere yol açtığını belirtmektedir. Yazar büyük ölçekli projelerin, maliyet aşımı, çevresel bozulma, soylulaştırma, yerinden edilme ve sosyal dışlanma gibi önemli ekonomik, sosyo-politik ve çevresel zorluklara sebep olabileceğini savunmaktadır. Çalışmasında ayrıca genellikle piyasaya “sürdürülebilir” olarak lanse edilseler de büyük ölçekli projelerin faydalarının genellikle varlıklı grupları kayırdığını ve yaygın refaha yol açtığının kolaylıkla ispat edilemeyeceğini vurgulamıştır. Çalışmada büyük ölçekli projelerle bütünleşen “akıllı şehirler” kavramı yönetim yerine teknolojiyi vurgularken, kapsayıcı ve sürdürülebilir kentsel ekosistemlerin gerekliliğini göz ardı ettiği belirtilmektedir. Makalede, kamusal alanları, insan etkileşimini ve entegre mahalleleri teşvik eden kentsel planlama savunulmakta ve büyük ölçekli projelerin yıkıcı girişimlerden topluma fayda sağlayan inisiyatiflere dönüştürülerek şehirleri verimli, rekabetçi ve ekolojik olarak sürdürülebilir hale getirmesi gerektiği işlenmektedir.

Fainstein’a (2008) göre Avrupa ve Amerika şehirlerindeki son büyük ölçekli projeler, fiziksel benzerlikler ve piyasa odaklı özel sektör katılımı göstermektedir. Ancak bu projeler uygun fiyatlı konut sağlama ile fiziksel ve sosyal hedefleri entegre etme konusunda farklılık göstermektedir. Çalışma New York, Londra ve Amsterdam’daki projeleri inceleyerek mülkiyet kapitalizminde değişkenlik olduğunu ortaya

koymaktadır. Araştırmaya göre kamu-özel ortaklıkları kamu yararları sağlayabilir. Ancak projeler çoğu zaman kentsel nitelikten yoksun, riskli ve kâr odaklı kalmaktadır. Büyük ölçekli projelerden kaynaklanan rantın dağılımı, kamunun toplum yararı gözetmesi eğilime bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Eğilim refah devletinin görece savunulduğu Hollanda’da en güçlü pozisyonda iken, konut ve refah harcamalarının minimumda olduğu ABD’de zayıftır.

Butler (2007) makalesinde Londra’nın Docklands gelişimini, diğer Londra bölgelerindeki soylulaştırma ile karşılaştırarak, röportaj ve anket verilerini kullanmaktadır. Çalışmasında “sermaye ile soylulaştırma” ve “kolektif sosyal eylem ile soylulaştırma” arasındaki geleneksel ayrımı sorgulamakta ve bunun Docklands’ın kentsel dönüşümünün gerçek doğasını gizlediğini savunmaktadır. Çalışma, Docklands’ın dönüşümünün, banliyö özelliklerini merkezi kentsel dönüşümle harmanlayan yeni bir kentleşme biçimi olduğunu öne sürmektedir. Anket verileri, birçok Docklands sakininin genellikle banliyö yaşamı ile ilişkilendirilen bir yaşam tarzı aradığını göstermektedir. Makale, çağdaş yeniden kentleşme süreçlerini anlamak için soylulaştırma ve banliyöleşme kavramlarının dikkatli bir şekilde uygulanması gerektiğini vurgulamaktadır.

Belgrad Su Kenarı Projesi’nin (BWP) bir analizini gerçekleştiren Zekovic vd. (2018), projenin kurumsal, sosyal ve ekonomik çevrelerin gelişimi üzerindeki etkilerini incelemektedir. Yazarlara göre proje, neoliberal ekonomik baskılar altında belirli yasal ve politika araçları ile kurumsal çerçevede büyük değişiklikler getirmektedir. Kurumsal çerçevenin gelecekte Sırp şehirlerini de etkileyeceğini öne sürmektedirler. Projenin negatif çıktıları arasında yoğunlaşan sosyal eşitsizlikler, aktörlerin sınırlı sosyal hareketliliği, ulusal düzeyde önemli etkiler, yüksek yerinden edilme oranları, kamu mali riskleri, güçlü kentsel dönüşümler ve düşük şeffaflık ile kamu katılımı yer almaktadır. Ayrıca, projenin düşük kalkınma ve ekonomik faydaları bir yana, önemli çevresel sorunlara da yol açtığı belirtilmektedir. BWP projesi doğası gereği, belirli yasal, finansal, ekonomik ve çevresel araçlar ile yenilikçi ve esnek kentsel arazi kullanım araçları gerektirmektedir. Nitekim bu araçlar BWP projesinde yeterli düzeyde yer almamıştır. Yazarlar iyileştirme önerileri olarak büyük ölçekli projelerin planlanması, karar verme,

yönetişim, kontrol ve uygulanmasını sürdürülebilir düzeye çekebilmek amacıyla merkeziyetçi yapıdan uzaklaşılması gerektiğini vurgulamaktadır.

Tarazona Vento (2017) Valensiya’da kentsel büyük ölçekli projelerin sosyal ve ekonomik etkilerini, post-politika, post-demokrasi ve neoliberal yönetim perspektiflerinden değerlendirmektedir. Yazarlar ekonomik canlanma ve kentsel yenilenmeyi hedefleyen bu projelerin, kentsel politikayı refahçılıktan girişimciliğe kaydırıldığını savunmaktadır. Büyük ölçekli projeler, kentsel alanları dönüştürüp yeniden şekillendirirken, aynı zamanda sosyal eşitsizliği artırmakta, güvencesiz işler yaratmakta ve sosyal hizmetlere yönelik finansmanı daraltmaktadır. İstisnai önlemler ve yarı-kamu girişimleri gibi uygulama mekanizmaları, şeffaflığı ve demokratik kontrolü azaltarak otoriter ve özelleştirilmiş karar alma süreçlerini teşvik etmektedir. Ayrıca, büyük ölçekli projeler uzmanlık ve teknokrasiye vurgu yaparak ideolojik mücadeleden yoksun; ortak çıkarlar temelli bir politika kurarak da demokratik katılımı zayıflatan popülist bir söylemi desteklemektedir. Tarazona Vento, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin neoliberal küreselleşme ve kamusal alanın politikasızlaştırılmasına hizmet ettiğini vurgulamakta ve sosyo-politik ve ekonomik sonuçlarına dair endişeleri dile getirmektedir.

Jou vd. (2012) tarafından kaleme alınan çalışma, küresel ekonomik krizler sırasında neoliberal kentleşmenin dayanıklılığını, Doğu Asya’daki dinamik kentsel büyümeye odaklanarak incelemektedir. Makale 1980’lerin sonlarından itibaren Taipei’deki kentsel politikanın neoliberal dönüşümünü ve son 20 yılda şehrin mekansal ve ekonomik manzarasını yeniden şekillendiren dört önemli kentsel gelişim projesini ele almaktadır. Analize göre, özel mülkiyet hakları Taipei’de baskın bir hak haline gelmiştir. Taipei’deki neoliberal planlamanın temel özellikleri arasında, arazi edinimi ve kamu arazisinin özelleştirilmesi yer almaktadır. Bu yöntemle gayrimenkul projelerinin gelişiminin önü açılmış ve süreçler esnetilmiştir. Bulgular, Doğu Asya kentleşmesinde hızlı gelişim ve ekonomik dönüşümün genellikle kamu arazisi ve sosyal eşitlik çelişkisi içerisinde olduğunu ortaya koymaktadır.

Büyük ölçekli projelerin çağdaş şehir inşa stratejilerinde hayati rol oynadığını belirten Bornstein’e (2010) göre büyük ölçekli projeler, şehirleri küresel düzeyde yeniden

tanımlamayı hedeflemekle birlikte kentsel hizmetleri, olanakları ve gelirleri artırmayı amaçlamaktadır. Ancak büyük ölçekli projeler genellikle farklı kesimlerde toplum tepkilerini tetiklemekte; yenileşme, yerinden edilme ve şehir karakterinin kaybı gibi endişelere neden olmaktadır. Kentlerin küresel hedeflerine rağmen, projelerin yerel ihtiyaçları da karşılaması gerektiği düşüncesi savunulmaktadır. Makalede, Montreal, Vancouver ve Los Angeles'taki büyük ölçekli projeler ele alınmakta ve kentsel gelişim ile yerel endişeleri dengeleyen yenilikçi uygulamalara odaklanılmaktadır. Çalışma, prensip beyanlarından yasal sözleşmelere kadar uzanan katılım süreçlerinin nasıl oluşturulduğunu ve mahalle düzeyindeki sonuçlarını incelemektedir. Ayrıca çalışmada büyük ölçekli projelerle birlikte ortaya çıkan toplum tabanlı aktörler ve yeni planlama süreçleri de ele alınmıştır.

Tokyo Körfezi'ndeki büyük ölçekli projelerin evrimini ve 1960'ların büyük ölçekli yapısal hareketlerini inceleyen Lin (2007), Japonya'nın sanayi sonrası döneme geçişi sırasında ekonomik kalıplarda ve sosyal ideolojilerde yaşadığı değişiklikleri ele almaktadır. Çalışma Tange'nin 1960 Tokyo Körfezi Planı ve Yokohama Minato Mirai 21 Projesi olmak üzere 2 büyük ölçekli gayrimenkul geliştirme projesini vaka olarak kullanmaktadır. Projelerin sosyo-ekonomik hedeflerini, planlama metodolojilerini, mimari ve altyapının bütünleşmesini ve sembolik önemini karşılaştırmıştır. Ele alınan projeler yazara göre o zamanlardaki büyük sosyo-ekonomik yeniden yapılanmanın hem araçları hem de sonuçları olarak öne çıkmaktadır. Aynı zamanda projeler model şehirler olarak hizmet veren kapsamlı ortamlar yaratmaya yönelik idealist tutkuyu da somutlaştırmaktadırlar. Çalışmada yapılan karşılaştırma, projelerin değişen ekonomik ve sosyal bağlamlara nasıl uyum sağladığını ortaya koymaktadır. Projelerin Tokyo Körfezi'ndeki kentsel gelişim stratejilerini şekillendirmedeki rolleri vurgulanmakta ve projelerin gelişen kentsel peyzajın katalizörü ve yansıması olarak ikili işlevinin altı çizilmektedir.

Biro ve Weber (2023) kaleme aldıkları makalelerinde The Line ve Smart City Cancun projelerinin ütöpik kentsel formlar olarak ortaya koydukları vaatleri yerine getiremeyecekleri sonucuna varmaktadırlar. Yazarlara göre geçmişteki deneysel projelerin analizine dayanarak, sadece eşitliğin, konut krizlerinin ve mevcut kentsel

düzenlerin ele alınması ile sürdürülebilir şehirler yaratma mümkün olmamaktadır. Temel olgu, şehir içindeki güç dinamiklerinin, şehir sakinlerinin etkileşimi ve kontrolü üzerindeki etkileridir. Her iki proje de alt sosyal sınıfları dışlayarak eğitimli kesimleri kayırmakta ve tekdüzellik ile şeffaflığa vurgu yapmaları nedeniyle kişisel özgürlük konusunda endişeleri artırmaktadırlar. Kent içi sosyal kutuplaşma potansiyeli de projelerin yaşanabilir mekanlara dönüşmesini karmaşık bir hale getirmektedir.

Afiero (2022) araştırmasında, ekonomik ve sosyal faydalar elde etmek amacıyla büyük ölçekli projelerin planlanması ve yürütülmesinde kamu idareleri için iyi uygulamaları ortaya çıkarmaya çalışmıştır. Temel tavsiyeler arasında sermaye yatırımı için şeffaf ve doğru karar alma süreçleri ile yönetim yapılarının oluşturulması yer almaktadır. Yazar, büyük ölçekli projelerde sosyal, politik ve ekonomik bağlamlarda ele alan çok boyutlu bir yaklaşıma olan ihtiyacı vurgulamaktadır. Yüksek maliyetlere rağmen projenin hazırlık aşamasına güçlü bir yatırım yapılması gerekmektedir. Çalışma, altyapının ekonomik büyüme ile ilişkisine doğrusal bir perspektiften yaklaşılmasını ve özellikle zayıf kurumlara sahip ülkelerde büyük ölçekli projeler için sürdürülebilir ekonomik değer ve rekabet gücü hedeflenmesini önermektedir.

Qudah (2015) araştırmasında, Amman'ın Abdali Projesi'ne odaklanarak Orta Doğu'daki neoliberal kentsel dönüşümün etkisini incelemektedir. “Yeni Şehir Merkezi” olarak tanıtılan proje, elit kesim için ekonomik kazanımlar sağlamayı amaçlarken, sosyal ayrılmaya ve yerel kentsel kimliğin marjinalleşmesine yol açmıştır. Mülakatlara dayanan bulgular, projenin Ammanlıların çoğunluğunu dışladığını, haliyle halkta hayal kırıklığı ve güvensizlik duyguları yarattığını ortaya koymaktadır. Çalışma, neoliberalizmin büyük ölçekli projeler ile birlikte şehirleri sermaye birikimi araçlarına dönüştürdüğünü, yerel ihtiyaçları ve gelenekleri göz ardı ettiğini ve siyasi açıdan istikrarsız bölgelerde mevcut toplumsal gerilimleri artırdığını vurgulamaktadır.

Kadhim ve Al-Akiely'de (2015) Amman'daki aynı projeyi incelemekte, çalışmalarında seçkinlerin ekonomik kazanımlarını amaçlayan ve toplumsal ayrılmayla sonuçlanan büyük bir neoliberal gelişme olarak tanımladıkları projenin ekonomik etkilerini değerlendirmektedirler. Proje, Süleyman el-Nabulsi semtinde kiralari ve yaşam

maliyetlerini artırarak, kamu personeline ve günlük ziyaretçilere bağımlı olan yerel işletmeleri olumsuz yönde etkilemektedir. Araştırma bulgularına göre işletme sahiplerinin proje alanından ayrılma olasılığı yüksektir ve banliyö terminalinin yer değiştirmesi ulaşım maliyetlerini artırmaktadır. Genel olarak Abdali Projesi yerel kentsel kimliği marjinalleştirmiş, sosyo-ekonomik bölünmeleri şiddetlendirmiş ve Amman'ın mevcut ekonomik dokusunu bozmuştur.

Streule (2022) araştırmasında Latin Amerika'daki kentsel çıkarıcılık süreçlerini (urban extractivizm) özellikle Mexico City'deki Felipe Angeles Uluslararası Havalimanı gibi büyük ölçekli projelere karşı yerel halkın direnişi vakası ile incelemektedir. Yazara göre kentsel çıkarıcılık, Latin Amerika merkezli akademik çevrelerde giderek daha fazla tartışılan, ancak İngilizce konuşulan kentsel coğrafyada daha az bilinen bir kavramdır. Genellikle büyük ölçekli projeler tarafından desteklenen ve yönlendirilen büyük ölçekli doğal kaynak çıkarımının yıkıcı sosyal ve çevresel etkisi, aktivistlerin ve akademisyenlerin "kentsel çıkarıcılık" kavramını ile tanımlanmaktadır. Yazar, büyük ölçekli projelerin toplumsal malların kaybına yol açtığını ve yerli toplumların toprak ve doğayla olan ilişkilerini bozduğunu vurgulamaktadır.

Follmann (2015) makalesinde Hindistan'nın Delhi kentinde bulunan Yamuna taşkın yatağı bölgesinin Akshardham Tapınağı kompleksi ve Milletler Topluluğu Oyunları Köyü gibi büyük ölçekli projeler aracılığıyla kentsel ekonomiye sağladığı katkıları araştırmaktadır. Çalışma, genellikle gecekondü yıkımlarının da eşlik ettiği projelerin, çevresel sürdürülebilirlikten ziyade gayrimenkul gelişimine öncelik verdiğini vurgulamaktadır. Yazar kayıt dışılık kavramını kullanarak kentsel büyük ölçekli projelerin, mevcut kent planı dışında hazırlanmış istisnalar olduğunu, dolayısıyla savunmasız nüfusları yerinden ederek kentin dokusunu yeniden şekillendirdiğini savunmaktadır. Ayrıca kentsel alanların ekonomi önceliği ile yeniden şekillendirildiği, dolayısıyla kentsel gelişim sürecinde derin sosyo-ekonomik eşitsizlikler oluşturulduğu belirtilmektedir.

Wang ve Wu (2019) çalışmalarında, Şangay'daki Lingang büyük ölçekli projesinin kentsel ekonomik etkilerini analiz etmektedirler. Araştırmada yerel yönetimin sadece

ekonomik kalkınmaya odaklandığı, haliyle 57 Numaralı Mahalle sakinleri için kamu hizmetlerinin ve çevre kalitesinde düşüş yaşandığı belirtilmektedir. Planlama ve finansman yetkilerinin kamu kuruluşlarında merkezileştirilmesi, yerel yönetimlerdeki sosyal sorumluluk yaklaşımı eksikliğiyle birleştiğinde, büyük ölçekli projelerin kırılgan vatandaşlar üzerinde negatif etkiler yarattığı ortaya konulmaktadır. Araştırma, projeden edinilen bulguları Çin'in diğer büyük ölçekli projeleri ile karşılaştırarak, kamusal girişimlerin kentli refahı yerine sadece ekonomik çıktıyı önceliklendirdiğini, projelerin sosyo-ekonomik eşitsizliklere ve marjinalleşmeye yol açtığını vurgulamaktadır.

Ballard vd. (2017) Johannesburg'daki Özgürlük Koridorları ve Modderfontein adlı iki büyük ölçekli projenin kent ekonomisi üzerindeki etkilerini incelemektedir. Benzer sürdürülebilirlik söylemlerine rağmen her iki projenin de farklı hedefleri ve öncü aktörleri bulunmaktadır. Özgürlük Koridorları projesi, mevcut kentsel alanlarda uzun vadeli kentsel dönüşümü teşvik ederek, kentsel alan kullanımını yoğunlaştırmayı ve çeşitlendirmeyi amaçlamıştır. Şangay merkezli bir firma tarafından yönetilen Modderfontein projesi ise gelişmemiş arazilerde büyük ölçekli konut, ticari ve endüstriyel projelere odaklanmıştır. Her iki proje de sürdürülebilirlik ve kapsayıcılık iddiasıyla başlatılmış olsa da yazarlara göre projeler yoksul kesimin konut ihtiyaçlarını karşılama konusunda yetersiz kalmıştır.

Forouhar ve Hasankhani (2018), Meşhed'in tarihi Samen Bölgesi'nde uygulanan büyük ölçekli projelerin, bölge sakinlerinin yaşam kalitesi üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir. Anketler, görüşmeler ve gözlemler de dahil olmak üzere hem niceliksel hem de niteliksel yöntemlerin kullanıldığı çalışma, Samen Yenileme Projesi'nin bölge sakinlerinin yaşam kalitesini önemli ölçüde düşürdüğünü ortaya koymaktadır. Bulgular, projenin fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik çevre üzerindeki olumsuz etkilerini vurgulamaktadır. Ayrıca tarihi kentsel alanlardaki büyük ölçekli projelerin, düzgün bir şekilde yönetilmediği takdirde kente geri dönülemez zararlar verebileceği belirtilmiştir.

Wiedmann vd. (2012) 20. yüzyılın ikinci yarısında, petrol üretiminin artışıyla başlayan Katar'ın kentleşme sürecini mercek altına almaktadır. Ekonomiyi çeşitlendirme çabaları

Katar’da 2010’lu yıllarda ikinci bir kentsel dönüşümü tetiklemiştir. Küçük bir balıkçı köyünden nüfusu 1,5 milyonu aşan bir metropole dönüşen Doha, alan çalışması olarak ele alınmaktadır. Makale, Doha’nın kentsel gelişimini Henri Lefèbvre’nin mekan üretim teorisi üzerinden inceleyerek, çeşitli ekonomik dönüşümleri ve bu dönüşümlerin toplum ve yapılaşmış çevre üzerindeki etkilerini detaylandırmaktadır. Doha’nın son gayrimenkul projelerini ise liberalleşme politikaları ve gayrimenkulde kamu yatırımları ile açıklamaktadır. Çalışma, sonuç olarak büyük ölçekli ölçekli gayrimenkul projelerinin gelecekte yaratacağı zorlukları ele almakta ve kentsel yaşam kalitesini iyileştirmek için öneriler sunmaktadır.

Narayana (2010) Bangalore’daki kentsel ekonomik büyüme ile küreselleşme arasındaki ilişkiyi bilgi ve iletişim teknolojileri (BİT) sektörü üzerinden incelemektedir. Çalışma, BİT sektörünü geliştirdiği gayrimenkul projeleri ile çekici hale getiren Bangalore’un ekonomik küreselleşmeyi teşvik etmede ve Bangalore’daki kentsel büyümeyi artırmada olumlu rolünü vurgulayan kanıtlar sunmaktadır. Ampirik veriler, Bangalore’un, özellikle BİT hizmetleri ve büyüme etkileri sayesinde, ulusal ve uluslararası ölçütlere kıyasla güçlü performans sergilediğini göstermektedir. Bulgular, Bangalore ve Hindistan ile Asya’daki benzer şehirlerde BİT sektörünü ve ekonomik küreselleşmeyi teşvik eden politikaları desteklemektedir.

Lobo (2013), yeni yerel planlama çerçevelerinin kentsel büyük ölçekli projeler üzerindeki etkisini, maliyet ve fayda dağılımı üzerinden incelemektedir. Çalışmada New York City’deki “Özel Hudson Yards Bölgesi”, Paris’teki “Zone d’Amenagement Concerte Clichy-Batignolles” ve Sao Paulo’daki “Operacao Urbana Agua Branca” adlı vaka çalışmaları incelenerek yasal reformlar ve stratejik planların geliştirme, uygulama ve kamu yararı üzerindeki etkisi vurgulamaktadır. Araştırmada planlama belgeleri, basından makaleler, röportajlar ve saha araştırmalarından elde edilen nicel ve nitel veriler kullanarak, yeni planlanan bölgelerin kamu yatırımı taahhütleri ile uyumu incelenmekte, süreçlerin kamu yararları ve mahalle entegrasyonu üzerindeki etkisi ortaya konulmaktadır. Çalışma sonuç olarak, arazi kullanım düzenlemeleri hakkındaki literatür üzerinden, büyük ölçekli projelerin kamu getirilerini artırmak için politikalar önermektedir.

Moulaert vd. (2002) makalelerinde, büyük ölçekli kentsel gelişim projelerinin yerel yönetim ve kentsel ekonomi üzerindeki etkisini incelemektedirler. Yazarlar büyük ölçekli projelerin genellikle neoliberal politikalar tarafından yönlendirildiğini ve geleneksel demokratik kentsel planlama süreçlerini atlayarak baskılanmış bir yerel yönetime yol açtığını savunmaktadır. Çalışmaya göre ekonomik etkiler aşağıdaki gibidir:

- Piyasa Odaklı Gelişim: Genellikle kamu çıkarları pahasına özel yatırımları ve piyasa mekanizmalarını önceliklendirmektedir.
- Ekonomik Eşitsizlik: Yüksek gelir gruplarını kayırarak ve düşük gelirli sakinleri yerinden ederek sosyal ve ekonomik eşitsizlikleri artırmaktadır.
- Arazi Değeri Artışı: Arazi ve mülk değerlerini yükselterek yatırımcılara fayda sağlayabilmekte, ancak aynı zamanda soylulaştırmayı da güçlendirmektedir.
- Kamu-Özel Ortaklıkları: Finansal sorumlulukları özel kuruluşlara kaydırarak, kamu sektörünün kentsel gelişim üzerindeki kontrolünü azaltmaktadır.

Kennedy vd. (2011) gelişmekte olan ülkelerdeki politika yapıcılarının, ekonomik büyümeyi sağlamak amacıyla giderek büyük şehirlere odaklandıklarını ve genellikle girişimcilik parkları, kentsel ulaşım ve kapalı siteler (gated community) gibi büyük ölçekli ekonomik ve altyapı projelerine yöneldiklerini savunmaktadır. Yazarlar, küresel bağlantıyı artırmayı amaçlayan büyük ölçekli projelerin, arsa spekülasyonuna, kentsel yayılmaya ve sosyal dışlanmaya yol açarak öncelikle varlıklı ve orta sınıf gruplara fayda sağladığını vurgulamaktadırlar. Çalışma büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin siyasetini inceleyerek kapsayıcı yönetim ve katılımcı bilgi yönetiminin önemini ortaya koymaktadır. Çalışmanın sonucuna göre büyük ölçekli projeler, ekonomik stratejilere çevresel ve sosyal boyutları entegre ettikleri durumlarda kentsel gelişimi dirençli ve demokratik olarak sağlayabilirler. Projeler, çeşitli sosyal aktörlerin sürece dâhil olduğu durumlarda daha fazla pozitif etki sağlamaktadırlar.

Diaz Orueta ve Fainstein (2008) çalışmalarında, kentsel yenileme ve büyük ölçekli projelerin evrilen eleştirilerini ve yeniden canlanmasını vurgulamaktadır. Makaleye göre 1960'tan 1980'e kadar olan dönemde, büyük ölçekli projeler olumsuz çevresel ve sosyal etkileri sebebiyle, özellikle düşük gelirli ve etnik açıdan çeşitli nüfusların yerinden

edilmesine odaklanan eleştirilere maruz kalmıştır. 1980’ler ve 1990’larda büyük ölçekli projeler protestolar, entelektüel muhalefet ve çevre koruma politikaları nedeniyle azalmıştır. Ancak bu dönemde turizm ve sporla bağlantılı büyük ölçekli projelerde bir azalma görülmemiştir. Bu projeler genellikle ünlü mimarların tasarımlarıyla, geri kazanılmış veya terk edilmiş sanayi alanlarında geliştirmiştir.

Doğan ve Stupar (2017), İstanbul’daki kentsel dönüşümü Yavuz Sultan Selim Köprüsü, Üçüncü Havalimanı ve Kanal İstanbul olmak üzere üç büyük ölçekli proje aracılığıyla incelemektedir. Projeler, Kuzey Marmara Otoyolu ile birbirine bağlı olmaları sebebiyle Kuzey İstanbul’da yeni bir kentleşme alanı şekillendirmeye kolektif olarak katkıda bulunmaktadır. Türkiye’nin “Vizyon 2023” ulusal kalkınma hedefleri doğrultusunda hızla büyüyen inşaat sektörü tarafından desteklenen üç proje de resmi büyüme hedefleri ile profesyonel endişeler arasında bir gerilimi vurgulamaktadır. Çalışma, bahse konu 3 projenin arka planlarını ve uygulama mekanizmalarını araştırarak, kentsel yapı, çevre ve toplum üzerindeki etkilerine odaklanmaktadır. Ele alınan büyük ölçekli projeler, büyümeyi sağlamak için stratejik araçlar olarak görülürken, düşük sürdürülebilirlikleri İstanbul halkı ve uzmanlar arasında endişelere yol açmaktadır. Makale, projeleri değişimin ana aktörleri olarak tanımlamakta, ancak tabandan kabul görme ve İstanbul’un kentsel gelişimi için uzun vadeli faydalar sağlama amacıyla sürdürülebilirliğin öne çıkarılmasının gerekliliğini de vurgulamaktadır.

Metaxas vd. (2023), Madrid Nuevo Norte Projesi adlı büyük ölçekli gayrimenkul geliştirme projesinin, sürdürülebilir kentsel gelişimle uyumunu incelemektedir. Yazarlar, sürdürülebilirlik, kentsel planlama ve proje yönetimi gibi çeşitli alanlardaki uzmanlarla yaptıkları mülakatlar aracılığıyla, projeyi Avrupa’daki önemli sürdürülebilir girişimlerden biri olarak tanımlamaktadırlar. Proje, kentsel yenilemeye katkı sağlamakta, toplu taşımayı geliştirmekte ve Madrid’in imajını iyileştirmektedir. Yazarlar araştırma esnasında, komşu şehirlerin projeye uyumlu olmayan kentsel gelişim çalışmaları, sınırlı arazi nedeniyle artan konut fiyatları ve siyasi tartışmalar gibi zorlukları da tespit etmişlerdir. Çalışma, yerel idarenin sosyal adalet ve Madrid sakinlerinin refahını sağlamak için sürdürülebilirlik ilkelerine bağlı kalmasının önemini vurgulamakta ve

sürdürülebilir kentsel gelişim için önemli uygulama zorluklarının da ele alınması gerektiğini belirtmektedir.

Paling (2012) çalışmasında, 2000 – 2010 yılları Phnom Penh kentindeki (Kamboçya) büyük ölçekli gayrimenkul projelerini, kalkınma hedefleriyle bağlantılı küresel statüye ekonomik çeşitliliği analiz etmektedir. Kentin, Batı ülkeleri tarafından sağlanan hibelerle yaptığı çalışmaların yanı sıra Asya ülkeleri ile olan ticari bağları da incelenmiştir. Çalışma, Kamboçya hükümeti, uluslararası donörler ve özel sektör aktörleri arasındaki ittifaklar veyahut çatışmalar sebebiyle uluslararası finans sermayesinin, kalkınma sermayesinin ve yerel sermayenin rekabet içerisinde olduğunu ortaya koymaktadır. Makale, hükümet – özel sektör ittifakının Phnom Penh’in küresel önemini artırma çabalarını vurgulamaktadır. Yazar, bu ittifakın çoğu zaman kalkınma kuruluşları tarafından ortaya konulan planların askıda kalması anlamına geldiğini belirtmektedir. Analiz, Phnom Penh’in kentsel gelişimine katkı sunmaya çalışan uluslararası kuruluşların karmaşık dinamikler içerisindeki hareketlerine ve kent ekonomisinin maruz kaldığı ittifak çemberine değinmektedir.

Kamath (2013) Hindistan’ın Bangalore şehrinde kentsel dönüşümü amaçlayan ve bir kamu-özel sektör girişimi olan Bangalore Gündemi Görev Gücü’nün (BATF) oluşumunu incelemektedir. Altyapı başarısızlıklarına, hükümete olan güvensizliğe ve sosyo-ekonomik eşitsizliklere yanıt olarak kurulan BATF, öncelikle orta sınıfa fayda sağlarken daha yoksul toplulukları marjinalleştirmeden, Bangalore kentinin küresel rekabet gücünü artırmaya çalışmıştır. BATF girişimi güçlü bir muhalefetle karşı karşıya kalmış ve sonuç olarak dağılmıştır. Ancak çalışmalar, Jawaharlal Nehru Ulusal Kentsel Yenileme Misiyonu aracılığıyla 65 şehirde kopyalanarak etkisini devam ettirmiştir. Yazar, kentsel yönetişimin karmaşık dinamikleri vurgulamaktadır. Çalışma, kalkınma odaklı kentsel yenileme ve büyük ölçekli proje süreçlerinin, devlet, şirket ve sivil toplum koalisyonları tarafından şekillenme süreçlerini ve sürecin kentsel politika, kamunun rolü ve yerel demokrasi üzerindeki etkilerini ortaya koymaktadır.

Çin’deki yerel yönetimlerin, özellikle 1970’lerin sonlarından 2000’li yıllara kadar kentsel yönetişim süreçlerini inceleyen Qian (2011), belediyelerin geleneksel plancı yerel

yönetimlerden girişim temsilcilerine dönüşüm sürecini araştırmaktadır. Hangzhou’da yeni bir şehir merkezinin geliştirilmesine odaklanan araştırma, girişimci kentsel yönetimi analitik bir çerçeve olarak kullanmaktadır. Çalışma yerel yönetimlerin, çeşitli çıkar gruplarıyla iş birliği yaparken kentsel gelişimi yönlendirmedeki baskın rolünü vurgulamaktadır. Çalışma aynı zamanda kentsel girişimciliğin Çin’in geçiş halindeki sosyalist ekonomisinde uygulanmasının benzersiz yönlerini de tartışmaktadır. Çalışmada ele alınan temel konular arasında kalkınma motivasyonları ve stratejileri, sivil toplumun rolü, kurumlar ve kentsel elitler yer almaktadır.

Majoor (2015) makalesinde, 2007 küresel ekonomik gayrimenkul krizinin etkisine odaklanarak, son otuz yılda Avrupa’da uluslararası yatırımı çekmek için tasarlanan kentsel büyük ölçekli projeleri incelemektedir. Kopenhag’daki Orestad’ı örnek vaka olarak kullanan çalışma, projenin değişen ekonomik koşullara uyum sağlama yeteneğini araştırmaktadır. Saha çalışması, Orestad’ın 1990’ların başında oluşturulan yeni şehir geliştirme modelinin, kriz sonrası ortamlara yanıt verme performansını engellediğini ortaya koymaktadır. Çalışma, projenin geliştirilme aşamasındaki katı yönetişimin, ekonomik değişimler karşısında projenin uyarlanabilirliğini ve etkinliğini sınırladığı sonucuna varmaktadır.

Ballard (2017), Güney Afrika’nın 2014 yılında küçük ölçekli konut girişimlerinden uzaklaşarak 15.000 veya daha fazla bağımsız bölümden oluşan büyük ölçekli projelere doğru kayan konut politikasını incelemektedir. Makale politika gelişim sürecini, proje paydaşlarını ve projenin dışında kalanları, savunucuların gerekçelerini, eleştirenlerin kaygılarını ve gelişen yeni politikanın tarihi ve coğrafi bağlamını araştırmaktadır. Çalışmada, büyük ölçekli konut politikasının uzun vadeli etkileri tartışılırken aynı zamanda kısa vadeli siyasi hedeflerin de önceliklendirildiği belirtilmektedir. Yazar politikayı eleştirenlerin, devleti “yetkin proje geliştirici” olarak tasvir ettiklerini anlatmaktadır. Eleştirilere göre bazı kazanımlar için devlet, optimal olmayan çevresel gelişmeyi seçmekte ve meydana gelen durum kentsel yayılmayı daha da kötüleştirmektedir.

Hall (2019), kentsel büyük ölçekli projeleri doğrudan kentleşme hızıyla ilişkilendirmektedir. Özellikle az gelişmiş ülkelerde kentleşmenin hızla arttığını; 1990 yılına kadar küresel kentsel nüfus %61'inin bu ülkelerde ikamet ettiğini ve 2025 yılına kadar bu oranın %75'e ulaşmasını beklediğini belirtmektedir. Araştırma ayrıca araba sayısının 1960'ta 11.000'den 1990'da bir milyonun üzerine çıktığı Taipei'de, kentsel büyük ölçekli projelerin ortaya çıkışını nüfus ve refah seviyesine bağlamaktadır.

Cessou'e göre (2014) KOBİ'leri (Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler) destekleyen politikalar, çeşitlilik ve istihdam açısından ekonomik faydaları korumayı hedeflemektedir. Yazar kentsel büyük ölçekli projelerin ortaya çıkışını da KOBİ'lerin kümelenmesi ve kent ekonomisinin canlanması için bir araç olarak tanımlamaktadır. Aynı zamanda büyük ölçekli gayrimenkul projeleri bir yandan KOBİ'lerin birlikte hareket etmesine ve ağlar oluşturmaya imkân sağlarken diğer taraftan da kente gelen eğitilmiş ve yetenekli beyaz ve mavi yakalılar için yeni yaşam alanları oluşturmaktadır. Bu vesileyle büyük ölçekli projeler kent içerisindeki yeni nüfusunda ihtiyaçlarını karşılayacak alt girişimlerin oluşmasına katkı sağlamaktadır.

Kamalie'e göre (2020) kentsel gelişimin tetikleyicisi büyük ölçekli projeler, özellikle altyapının çürüdüğü ve kentsel göçün yoğun yaşandığı gelişmekte olan ülkeler için hayati önem taşımaktadır. Ekonomik, sosyal ve çevresel büyüme hedefleriyle yönlendirilen karma kullanımlı büyük ölçekli projeler, kapsayıcı kentsel alanlar yaratma potansiyelleri nedeniyle merkezi ve yerel idarelerin ilgisini çekmektedir. Yüksek lisans tezinde, Cape Town'daki ticari karma kullanımlı bir büyük ölçekli proje olan Century City'yi inceleyen Yazar, projenin gelişimini, şehir üzerindeki etkisini ve başarılı bir Afrika şehri için politika yaklaşımlarıyla uyumunu analiz etmektedir.

Kentsel büyük ölçekli projelerin ekonomik etkisi tartışan Dyble (2012), projelerin Chicago gibi şehirlerin yeniden canlandırılmasındaki rolleri vurgulamaktadır. Altyapı projelerindeki yetersiz finansmana rağmen kentler, küresel işletmeleri çekmek ve statüyü yükseltmek için büyük ölçekli projelere yatırım yapmaya devam etmektedirler. Yazara göre büyük ölçekli projeler genellikle ekonomik açıdan faydalı olsa da sosyal ve çevresel bozulmalara yol açarak eşitsiz kalkınmaya ve yerel halk tarafından protestoların

başlamasına neden olabilmektedir. Chicago kentindeki Skyway projesinden yapılan çıkarımda, projenin kentsel altyapıyı parçaladığı, ekonomik eşitsizliğe ve kentsel mekanların bağlantısızlığına yol açtığı savunulmaktadır. Projenin özelleştirilmesi ise yerel kalkınma ile küresel ekonomik stratejiler arasındaki karmaşık ilişkiyi öne çıkararak, büyük ölçekli projelerin etkilerinin geniş bir yelpazede ele alınması gerektiğinin altını çizmektedir.

Vijayabaskar ve Babu (2016) makalelerinde, Hindistan'ın Chennai kentinde “Bilgi Teknolojileri (BT) Koridoru” boyunca yer alan BT Parkının ekonomik etkisini incelemektedir. Yazarlar çalışmada park içindeki yazılım firmaları ve destek hizmetlerindeki çalışanlara anket yaparak yerel ekonomik bağlantıları analiz etmektedirler. Makale, parkın kentsel gelişimi şekillendirmedeki rolünü vurgulayarak, BT Park çalışanları arasındaki istihdam yaratma, yeni tüketim ve hareketlilik modellerini haritalandırmıştır. Çalışma benzeri büyük ölçekli altyapı projelerinin istihdam yaratarak, yeni harcama alışkanlıklarını teşvik ederek ve kentsel hareketliliği etkileyerek, kentsel ekonomik büyümeyi teşvik ettiğini ve dolayısıyla kentsel gelişimin genel kalitesine katkıda bulunduğunu ortaya konulmaktadır.

Terrefe (2020), Etiyopya'nın son dönem kentsel büyük ölçekli projelerini ekonomik etkilerine ve siyasi dinamiklerine odaklanarak incelemektedir. Yazar göre LaGare ve Beautifying Sheger dahil olmak üzere projeler, Addis Ababa'nın kentsel estetiğini geliştirmeyi ve artan arazi değerleri ile kent turizmi yoluyla geliri artırmayı hedeflemektedir. Projeler kentsel elitleri, diasporayı ve turistleri hedef almaktadır. Ancak kapsayıcı istişare süreçlerinin eksikliği, bürokrasideki zayıf koordinasyon ve merkezi karar alma gibi sorunlar, projelerde sıkıntılara sebep olmakta ve geçmiş süreçler iyileştirilmeden devam ettirilmektedir. Projeler, ekonomik stratejilerin Etiyopya'daki siyasi değişimlerle iç içe geçtiğini göstermekte ve kentsel gelişimdeki değişiklikler ile kalıcı uygulamaları vurgulamaktadır.

Hübscher (2021), kentsel büyük ölçekli projeler kapsamında soylulaştırmanın ve turizmin ekonomik etkisini incelemektedir. Çalışma, büyük ölçekli projelerin çoğu zaman ortaya çıkan sosyal eşitsizliğe rağmen, kentteki çöküntü alanların canlı kentsel alanlara

dönüştürülmesinde etkili bir rol oynadığını vurgulamaktadır. Büyük ölçekli projeler artan turizm ve gayrimenkul gelişimi yoluyla yerel ekonomileri canlandırabilirken, aynı zamanda kentsel eşitsizliğin daha da derinleşmesine ilişkin risk taşımaktadır. Analiz, küresel kuzey yaklaşımlarının (neoliberal) süreçlerdeki hakimiyetini vurgulamakta ve sosyal açıdan sürdürülebilir kentsel kalkınmayı sağlamak için şeffaf metodolojiler ve pratik bilgi aktarımı çağrısında bulunmaktadır. Şehirlerin büyük ölçekli projeleri planlarken ekonomik büyümeyi sosyal adaletle dengelemesi gerektiğinin altı çizilmektedir.

Hudalah (2015) makalesinde, Cikarang'daki sanayi bölgelerine ve altyapı gelişmelerine odaklanarak, Doğrudan Yabancı Yatırımın (DYY), Jakarta'nın çeper bölgeleri üzerindeki ekonomik etkisini incelemektedir. Çalışma, DYY'lerin mekansal yeniden yapılanmayı ve kentsel ekonomik büyümeyi yönlendirme derecesini incelerken, erişilebilirlik ve bağlantısallığın geleneksel tek merkeziliğe göre önemini vurgulamaktadır. Makale, gölge hükümet olarak nitelendirdiği özel sektörün, ekonomik kalkınma entegrasyonu ve kalkınmanın sürdürülebilirliği üzerindeki önemine dikkat çekmektedir. Yazar ayrıca güven sorunları ve yerel yönetim kapasitesindeki eksikliklerin de proje uygulama döneminde ciddi zorluklar ortaya çıkardığını belirtmektedir.

Noori ve Rafieian'a (2016) göre büyük ölçekli projeler şehirler tarafından ekonomik kalkınmayı artırmak için dünya kentlerinde yayılmaya devam etmektedir. Çalışmaları, Basra Körfezi Şehitler Gölü projesinin yerel ekonomik etkisini değerlendirmektedir. Araştırma konut sakinlerinin görüşlerinin analize tabi tutulması yoluyla yürütülmüştür. Projenin yerel ekonomik etkisi konut sakinleri tarafından 5 üzerinden 3,93 ortalamayla puanlanmış ve önemli bir etkiye sahip olduğu belirtilmiştir. Projenin yatırım çekiciliği en önemli etki iken, istihdam ve gelir yaratma özelliği ise en az önemli görülen etkisidir. Bulgular, konut sakinlerinin bu tür projelerin ekonomik faydalarına ilişkin değişen algılarını vurgulamaktadır.

Al Darmaki'e (2008) göre sermaye akışlarının yönlendirdiği küreselleşen şehirlerde büyük ölçekli projeler hayati önem taşımakta ancak ekonomik etkileri yeterince araştırılmamaktadır. Çalışmasında Dubai'nin kentsel gelişimini, küresel ekonomik

faktörlerin, teknolojik gelişmelerin ve sosyal eğilimlerin etkilerine odaklanarak Jumeirah Palmiye Adası projesi aracılığıyla incelemektedir. Bulgulara göre küresel unsurların belirgin olmasına rağmen, proje gelişiminde bölgesel sermaye akışlarının da önemli bir rol oynadığı ortaya konulmuştur. Çalışma, büyük ölçekli projeler politikasının kentsel ekonomik büyümeye katkıda bulunduğunu ancak Dubai nüfusunun yalnızca %12'sini oluşturan yerli nüfusunu da marjinalleştirdiğini vurgulamaktadır.

Ryu ve Kwon (2016), Seul'deki Cheonggyecheon Restorasyon Projesinin on yıl içindeki ekonomik etkisini analiz etmektedir. Yazarlara göre proje sonrasında, artan bina yükseklikleri ve yeni yaya yolları da dahil olmak üzere önemli mekânsal ve ekonomik değişiklikler yaşanmıştır. Hizmet sektöründe restoran ve otel gibi işletmelerde artış görülürken, geleneksel endüstriyel mağazaların sayısında düşüş yaşanmıştır. Özellikle finans şirketlerinin ilgisini çeken iş bölgesinde ekonomik faaliyetler yeniden canlanmıştır. Geleneksel sanayi bölgelerinde ise düzensiz yeni gayrimenkul projeleri tespit edilmiştir.

Ledraa ve Abu-Anzeh (2008) gerçekleşmemiş büyük ölçekli projeleri, kentsel ekonomilere etkisi, siyasi meşruiyetlerin güçlenmesi ve tasarımcıların itibarını artırması bağlamlarında araştırmıştır. Azerbaycan'ın Bakü kentindeki 2009 Zira Adası Master Planı ve 2010 Hazar Adaları Planı incelenerek, kentsel büyük ölçekli proje önerilerinin, gerçekleştirilemez olmalarına rağmen, ekonomik aktiviteleri teşvik eden “mimari söylentiler” olarak hizmet ettikleri ortaya konulmaktadır. Büyük ölçekli projeler araştırmada iki uçlu doğaları ile incelenmiştir. Henüz inşa edilmemiş projelerin yatırım çekme kapasiteleri ve kentin küresel profilini yükseltme becerileri öne çıkarılmıştır. Ayrıca projelerin çoğu zaman yüksek mali riskler ve potansiyel sosyo-çevresel maliyetlere yol açtıkları vurgulanmıştır.

Adama (2018) makalesinde, Lagos'un altyapı eksikliklerini gidermek ve Lagos'u modernleştirmek amacıyla başlatılan Lagos Mega Şehir Projesi'nin (LMCP) kentsel ekonomik etkilerini araştırmaktadır. Çalışma, sermayenin harekete geçirilmesi ve proje etrafında kümelenen ittifaklara odaklanarak büyük ölçekli projelerin finansmanındaki zorlukları vurgulamaktadır. Federal ve eyalet hükümetleri arasındaki mali ve siyasi

sorumluluklarla ilgili anlaşmazlıkların projenin ilerlemesini baltaladığı gözlemlenmektedir. LMCP'nin kamu-özel ortaklığına dayanması, Eco Atlantic City gibi seçkin alt projelere öncelik verilmesine ve haliyle sosyo-mekansal dışlamaya ve eşitsizlikleri derinleştirmesine sebep olmaktadır. Bulgularla neoliberal ideolojilerden etkilenen modernist kentsel projelerin, doğasında var olan siyasi ve ekonomik karmaşıklıklar nedeniyle nasıl parçalanabileceğini vurgulanmaktadır.

Alotaibi vd. (2024), döngüsel ekonomi ilkelerinin Suudi Arabistan Krallığı'nın inşaat sektörüne entegre edilmesinin kentsel ekonomik etkilerini incelemektedir. Yetersiz düzenleme, eğitim ve öğretim eksikliği, sınırlı farkındalık ve teşvik politikalarının bulunmaması gibi sebeplerle birlikte, Suudi Arabistan'da döngüsel ekonomi uygulanmasının önünde 24 ana engel tanımlanmaktadır. Büyük ölçekli projelerle ilgili 239 katılımcılı bir anket yoluyla edinilen bilgilere göre, sıralanan engellerin ekonomik sürdürülebilirliği ve verimli kaynak kullanımını engellediğini vurgulanmaktadır.

Percival'e (2016) göre Phnom Penh kenti ile ilgili çoğu kentsel araştırma, mülkiyet güvenliği, arazi hakları ve kentteki yoksulların tahliyesi gibi konulara odaklanmaktadır. Ancak yeni kentsel gelişmelerin üretim süreçleri, önceki makalelerde yeterince anlaşılamamaktadır. Yazara göre kentsel büyük ölçekli projeler, yatırımları çekerek, altyapıyı geliştirerek ve ekonomik faaliyetleri teşvik ederek Phnom Penh'in kentsel ekonomisini şekillendirmede önemli bir rol oynamıştır. Büyük ölçekli projeler, modern olanaklar ve gelişmiş ulaşım ağları sunarak şehri hem yerel hem de uluslararası yatırımcılar için daha çekici hale getirmiştir. Yeni ticari ve konut alanlarının yaratılması sadece gayrimenkul piyasasını canlandırmakla kalmamış, aynı zamanda istihdam fırsatları da yaratmıştır. Ayrıca, büyük ölçekli projeler kentsel mekanların modernleştirilmesine, dolayısıyla şehrin rekabet gücünün artmasına ve daha dinamik bir ekonomik ortamın teşvik edilmesine yardımcı olmaktadır. Bulgulara göre kent ekonomisine yönelik katkıları ile birlikte büyük ölçekli projeler, yerinden edilme ve çevresel kaygılar gibi zorlukları da beraberinde getirmektedir.

Sultana (2011), II. Dünya Savaşı sonrasında çok işlevli istihdam merkezleri ve farklı yaşam tarzlarıyla karakterize edilen kenar şehirlerdeki banliyö büyük ölçekli projelerinin

ortaya çıkışını ve evrimini incelemektedir. Yazara göre başlangıçta banliyö şehir merkezleri veya kentsel köyler olarak tanımlanan kenar şehirler, potansiyel olarak merkez şehirlerle rekabet ederken kendi içerisinde geleneksel şehir özelliklerini taklit etmektedirler. Çalışmaya göre bu şehirler, karayolları ve otomobillerin etkisiyle dünya çapında kent çeperlerinde meydana gelen önemli fiziksel, ekonomik ve sosyal dönüşümleri simgelemektedirler. Analiz kenar kentlerdeki büyük ölçekli projelerin kökenlerini, yerel bağlamdaki etkilerini ve benzer özelliklerini vurgulamaktadır.

Kentsel sosyo-ekonomik kalkınma odağında büyük ölçekli projeleri ele alan çalışmalar, projelerin kentsel gelişim, ekonomik büyüme ve sosyal dinamikler üzerindeki etkilerini ortaya koymaktadır. Büyük ölçekli projeler, kentlerin küresel rekabet gücünü artırmakta, ekonomik kalkınmayı hızlandırmakta ve kentssel alanları yeniden şekillendirmektedir. Ancak projeler, yoğunlukla yerinden edilme, sosyal eşitsizlik derinleşmesi ve çevresel bozulma gibi sosyo-ekonomik sonuçlar üzerinden de eleştirilmektedir. Araştırmalar kapsamında incelenen vakalar, büyük ölçekli projelerin başarısı için yerel bağlamın, toplumsal ihtiyaçların ve sürdürülebilir planlamanın önemine vurgu yapmaktadır.

2.6.6 Önceki çalışmaların değerlendirilmesi ve araştırma konusunun özgünlüğü

Yapılan araştırmalarda büyük ölçekli altyapı çalışmaları, büyük ölçekli ulaşım projeleri veya enerji odaklı büyük ölçekli projeler analiz dışında bırakılmış, özellikle karma kullanım olarak tabir edilebilecek büyük ölçekli gayrimenkul projelerine odaklanılmıştır. Akademik çalışmalar incelendiğinde büyük ölçekli projelerin kent ekonomileri üzerindeki etkileri görülmekte, kentsel kalkınma fırsatları ile birlikte önemli zorlukları da içerdiği anlaşılmaktadır. Büyük ölçekli projeler, ölçekleri ve karmaşık yapıları ile karakterize edilmekte, kentsel mekânların değişimi ve ekonomik kalkınmada etkin rol oynamaktadırlar. Projeler genellikle kentlerin küresel rekabet gücünü artırma, yatırım çekme ve kentsel yenilemeyi hızlandırma araçları olarak da görülmektedir. Projelerin ekonomik önemi, genellikle kamu-özel ortaklığı ve büyük ölçekli finansal yatırımlarla açıklanmaktadır. Ancak farklı vakalarda incelenen büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin eleştirildiği alanlarda birçok açıdan benzerlik göstermektedir. Sosyo-ekonomik eşitsizliğin derinleşmesi, büyük ölçekli projeler için öne çıkan eleştiriler

arasındadır. Düşük gelirli kesimlerin doğrudan veya dolaylı olarak yerinden edilmesi, gayrimenkul değerlerinin artışı, kentsel elitlerin önceliklendirilmesi literatürde sıklıkla tekrar eden konu başlıklarıdır. Projeler genellikle üst gelir gruplarına fayda sağlamakta, soylulaştırmaya ve kırılgan grupların daha da marjinalleşmesine yol açmaktadır. Proje süreçlerinde yerel katılımın işletilmemesi veya yeterli düzeyde uygulanmaması da bir diğer temel eleştiri konusudur. Yerel toplumun genellikle proje geliştirme süreçlerinin dışında tutulması, yerel ihtiyaçlara yeterince cevap vermeyen ve hatta yerel sorunları derinleştiren projelerle sonuçlanmaktadır.

Büyük ölçekli projelerin olumsuz çevresel etkileri de eleştiriler arasında yer almaktadır. Büyük ölçekli kentsel gayrimenkul projeleri, rant odağında yeşil alanların kaybolmasına, çevresel bozulmaya ve çevre kirliliğinin artmasına sebep olduğu vurgulanmaktadır. Literatür araştırmasına göre modern büyük ölçekli projeler genellikle çevreye duyarlı olarak tasarlanmış olsalar da yoğunlukla çevresel kaygılara yeterli düzeyde cevap veremedikleri ve uzun süreli negatif çevresel sorunlara yol açabilecekleri tartışılmaktadır. Büyük ölçekli projeler, finansal uygulama modelleri de karmaşık ve içerisinde birçok riski barındıran süreçler olarak değerlendirilmektedir. Kamu-özel ortaklığı ve değer esaslı vergilendirme gibi inovatif modeller yaygın olmakla beraber, özellikle projelerde beklenen ekonomik faydalar sağlanmadığında kamu finansmanı üzerinde ciddi baskılara sebebiyet vermektedirler. Literatür özellikle planlama ve risk yönetimi unsurlarının büyük ölçekli projelerde öne çıkarılmasına vurgu yapmaktadır.

Literatürde yeterince incelenmemiş konular arasında, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kent ve mekan ekonomisi üzerindeki kalıcı etkileri ve olası öngörüler dikkat çekmektedir. Mevcut çalışmaların yoğunluğu, projelerin tamamlanmasının hemen ardından ortaya çıkan ekonomik etkiler veya proje sonrası hızlıca yerinden edilen nüfus üzerinde yoğunlaşmaktadır. Sosyo-mekansal dönüşümün sürdürülebilirliğine ilişkin araştırmalar sınırlı kaldığından, bu konuda yapılan çalışmalar, ileri dönemlerde yeni analizlerin yapılmasını önermektedir. Bu çalışmada, Songdo Uluslararası İş Bölgesi örneğinde sosyo-mekansal dönüşüm incelenmiş; İstanbul Finans Merkezi ise 2023 yılı Nisan ayında açıldığından, İFM özelinde sosyo-mekansal öngörüler geliştirilmiştir. Ek olarak, literatürde büyük ölçekli projelerin yerel ekonomiler, küçük işletmeler, yerel

istihdam ve kayıt dışı sektörler üzerindeki etkileri de yeterince araştırılmamıştır. Bu çalışmada, örnek vaka olarak ele alınan Songdo Uluslararası İş Bölgesi ve İstanbul Finans Merkezi'nin küçük işletmeler, istihdam ve kayıt dışı sektörler üzerindeki etkileri de analiz edilmiştir.

Ayrıca, çalışmada geliştirilen Kentsel Mega Gayrimenkul Projelerinde Ekonomik Fayda Maksimizasyonu Amaçlı Paydaş Etki Matrisi (KEMPEM) modeli, mevcut literatüre önemli bir katkı sunmaktadır. KEMPEM, b   k    ekli gayrimenkul projelerinde paydaşların rollerini sistematik bir şekilde analiz ederek, her bir paydaşın ekonomik fayda üzerindeki etkisini sınıflandırmaktadır. Literatürde sıklıkla g   ardı edilen paydaş etkileşimleri ve etkileri, KEMPEM aracılığıyla belirlenebilir ve projelerin yerel ekonomiye olan katkıları optimize edilebilmektedir.

3. ARAŞTIRMA BULGULARI VE TARTIŞMA

Bu bölümde Songdo Uluslararası İş Bölgesi ve İFM olmak üzere iki büyük ölçekli gayrimenkul projesinin kentsel ekonomiler üzerindeki etkileri incelenmiştir. İki büyük ölçekli projenin de yerel ekonomiler üzerindeki dönüşüm tesiri, gayrimenkul fiyatları üzerindeki etkileri, sosyal ve demografik dönüşüm yetileri, uluslararası rekabet gücü üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Ayrıca bölümde her iki proje de proje yönetim süreçleri, yaşanan zorluklar, finansal modelleri, katılımcılık düzeyi ve çevresel etkileri üzerinden değerlendirmeye tabi tutulmuştur.

3.1 Songdo Uluslararası İş Bölgesi Alan Çalışması

Songdo Projesi (Songdo Uluslararası İş Bölgesi), Güney Kore'nin İncheon şehrinde yer alan ve ağırlıklı olarak Gale International ve POSCO Mühendislik ve İnşaat tarafından, İncheon Büyükşehir Belediyesi'nin desteğiyle geliştirilen bir büyük ölçekli gayrimenkul projesidir (Şekil 3.1). Projenin amacı, konut, ticari ve perakende alanları içeren karma kullanımlı bir kentsel alan yaratmaktır. Yaklaşık 6.1 km² (KPF tarafından tasarlanan) bir alanı kaplayan Songdo mevcut 204.000 nüfusu ile yüksek teknoloji, sürdürülebilirlik ve akıllı şehir özelliklerine sahip olma hedefiyle tasarlanmıştır (Anonymous 2022a).



Şekil 3.1 Songdo Uluslararası İş Bölgesi Konumu²

² Google Earth görüntüsü kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.

2002 yılında başlatılan projenin inşaatı devam etmektedir. 2024 yılı itibarı ile proje büyük ölçekte tamamlamıştır ancak bazı bölgeleri farklı düzeyde gelişim aşamalarında. Songdo, yüksek hızlı internet, akıllı binalar ve New York'da bulunan Central Park'dan esinlenen Merkezi Park ile sağlanan geniş yeşil alanlar ile öne çıkan özelliklere sahiptir. Mimari stil, modernlik ve sürdürülebilirliğe vurgu yaparak, çevre dostu tasarımlar ve LEED sertifikalı binalar içermektedir (Şekil 3.2). Projenin hedef pazarı, uluslararası işletmeler, yabancı çalışanlar ve lüks yaşam standartları arayan Kore vatandaşlarıdır.



Şekil 3.2 Merkez parktan Songdo ofis alanları görünümü³

3.1.1 Küresel rekabetçilik

Güney Kore'nin geleceğin şehirleri politikası, teknoloji ve sürdürülebilirlik alanında küresel bir lider olma hedefiyle şekillenmektedir. Ülke genelinde akıllı şehir projeleri, çevreci teknolojiler ve yenilikçi altyapı çalışmaları hem yerel hem de ulusal ölçekte önemsenmektedir. Girişimlerle, Kore kentlerinin daha yaşanabilir, çevre dostu ve teknolojik olarak gelişmiş hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Kore'deki yerel yönetimler sürecin merkezinde yer alırken, akıllı şehir vizyonu ülkenin sürdürülebilir kalkınma politikalarının temelini oluşturmaktadır.

³ Yazarın kişisel arşividir.

Çalışmanın alan ziyareti esnasında İncheon'a 140 km uzaklıkta yer alan Daejeon'un Belediye Başkanı (Jang-woo 2022) ile Güney Kore yerel politikacılarının kentleşme vizyonu üzerine bir görüşme gerçekleştirilmiştir. Belediye başkanı şehrini bilim ve teknoloji alanında küresel bir lider yapmayı hedeflediğini belirtmektedir. Güney Kore'nin geleceğin şehirleri girişimlerine paralel olarak, şehri yenilikçi projelerle dönüştürmeye odaklandığını vurgulamaktadır. Sürdürülebilir kentsel hareketlilik ve karbon emisyonlarını azaltma açısından önemli projeleri olduğunu ve kentinin ekonomik olarak rekabetçi bir noktaya getirme hedefini belirtmektedir. Belediye başkanı ayrıca, Daejeon'un uluslararası etkinliklere ev sahipliği yaparak bilimsel iş birliklerinin merkezi olma yolunda ilerlediğini söylemekte ve Dünya Belediyeler Birliği (UCLG) Kongresi'nin 2022 yılında Daejeon'da gerçekleştirildiğini açıklamaktadır. Yenilenebilir enerji ile akıllı şehir altyapısına yapılan yatırımların Daejeon'un küresel hedeflerini desteklediğini ifade etmektedir (Anonymous 2024a).

Kore'nin ulusal düzeydeki yerel yönetim birliği olarak nitelendirilebilecek Kore Valiler Birliği'nin (GAOK) temsilcisi (Anonim 2022a) ise Kore'de yerel yönetimlerin geleceğin şehirleri girişimlerinin merkezinde yer aldığını ifade etmiştir. GAOK'un temel görevi, yerel yönetimler arasında politika koordinasyonunu sağlamak ve şehirlerin yenilikçi projeler geliştirmesine destek vermektir. Temsilci, özellikle mobilite, enerji ve kentsel altyapı gibi alanlarda sürdürülebilir ve teknolojik açıdan gelişmiş şehirlerin inşa edilmesinin GAOK'un politikalarının odağında yer aldığını açıklamıştır. Akıllı şehir vizyonunu gerçekleştirmek için yerel yönetimler, gelişmiş teknolojileri kullanarak Koreli vatandaşların yaşam kalitesini artırmayı hedeflemektedir. GAOK, bu girişimlerin başarısı için bölgesel iş birliğini teşvik etmekte ve yerel yönetimler arasında en iyi uygulamaların paylaşılmasını sağlamaktadır. GAOK'un bu süreçteki rolü, sadece yerel seviyede değil, küresel düzeyde de Kore şehirlerini öne çıkartmak olarak görülmektedir.

Songdo, Cheongna ve Yeongjong, Güney Kore'deki İncheon Serbest Ekonomik Bölgesi'ni (IFEZ) oluşturan üç ana bölgedir. Songdo, uluslararası iş ve teknoloji merkezi olarak öne çıkmakta; Cheongna finans ve eğlence odaklı sektöre odaklanmakta; Yeongjong ise havalimanı alanı ve turizm merkezi olarak tanınmaktadır. Songdo, diğer iki gelişim bölgesi olan Cheongna ve Yeongjong ile birlikte, İncheon kentini İncheon

Serbest Ekonomik Bölgesi (IFEZ) kurulması yoluyla ulusötesi bir alana dönüştürmeyi hedeflemiştir. Kurulduğu 2002 yılından bu yana İncheon Serbest Ekonomik Bölge İdaresi (IFEZA) tarafından yönetilen IFEZ, İncheon’u Kuzeydoğu Asya bölgesel ekonomisinde yeni bir ekonomik merkez olarak konumlandırmayı amaçlamış, Singapur ve Hong Kong gibi bölgesel güçlerle rekabet etmek üzere planlanmıştır.

İncheon Belediyesi’nin 1995 yılındaki siyasi liderliği, Songdo Projesi için önemli bir temel taşıdır. Belediye başkanlarının seçimle göreve gelmeye başladığı 1995 seçimlerinden, Songdo projesinin temelini atıldığı 2002 yılına kadar görevde kalan dönemin İncheon Belediye Başkanı, Songdo’nun da öncü savunucusu olarak tanınmaktadır. İncheon sınırları içerisinde bir kentsel gelişim projesi olsa da belediye başkanı, Songdo’yu yeni bir şehir olarak nitelendirmiş ve İncheon’u küresel düzeye taşıyacağını düşünerek 1995 seçimlerinde de Songdo söylemlerini açıkça kullanmıştır (Anonymous 1995). Belediye başkanı her ne kadar 1995 Seçimi söylemlerinde Songdo’yu yerel konut sıkıntıları ile de bağdaştırarak küresel hedeflerle birleştirse de Songdo inşa sürecinde konut arzını artırma hedefinin çok uzağında kalmıştır.

Belediye başkanı, Songdo’nun İncheon’un gelişiminde önemli bir rol oynayacağını ve o dönemde pozitif kalkınma ve gelişme verileri sağlayan Güney Kore’nin ulaşım ve iletişim ağlarından faydalanacağını, aynı zamanda da kentsel ekonomiye katkı sağlayacağını savunmuştur. Belediye başkanı böylece kentini hem ülkenin hem de bölgenin sembolik kentlerinden biri haline getirmeyi hedeflemiştir. Belediye başkanının söylemlerinden ve seçim dönemi vaatlerinden anlaşılan, Songdo’nun yerel politika yapıcılar tarafından temel de küresel ve bölgesel rekabet hedefiyle ortaya atılan bir proje olduğudur. Öte yandan belediye başkanının 2002 yılında, yani Songdo Projesinin başladığı yılda görevi bıraktığı göz önüne alındığında, projenin küresel ve bölgesel rekabet önceliği hususunu sadece bir seçim kampanyasına bağlamamak gerekmektedir. Zira proje sürecinde Songdo, birçok dışsal ve içsel etkenlerle şekillenmiştir.

IFEZ’in diğer iki kentsel gelişim projesi olan Cheongna ve Yeongjong’un ötesinde, İncheon’un Songdo projesi, Hong Kong’un başarısını Güney Kore’nin batı kıyısında deneyimlediği bir girişimdir. Bazılarınca da Doğu Asya’daki şehirlerarası rekabetin

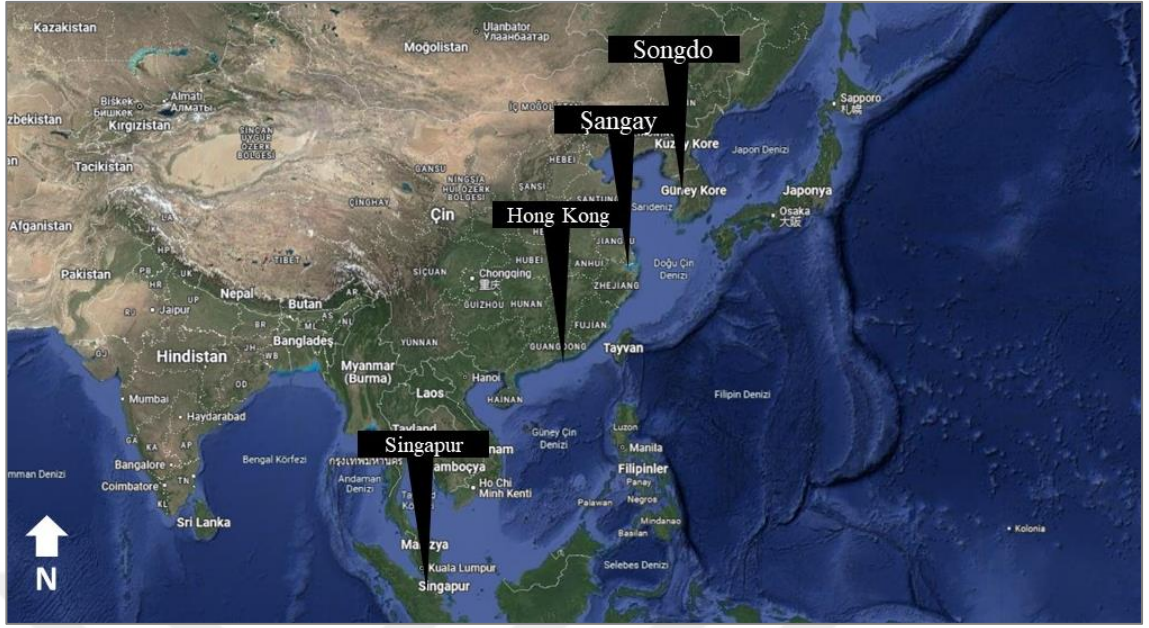
hızlanması ve Şanghay'ın bir finans merkezi olarak yükselişi karşısında bir Kore reaksiyonu olarak tanımlanmıştır (Chen ve Shih 2009). İncheon'un kentsel dönüşümü, teknolojik olarak gelişmiş ulaşım ve kentsel hizmet altyapılarının kentlilerle bütünleştiği yeni bir modeli ortaya koymayı hedeflemiştir. Bu büyük ölçekli dönüşümün en önemli ayağı olan Songdo'nun da çok kültürlülüğü ve düşük karbonlu büyümeyi teşvik eden bir atmosfer yaratması öngörülmüştür.

Çizelge 3.1 İncheon ve rakip kentler karşılaştırması⁴

Şehir	Coğrafi Lokasyon	Ekonomi Politikası	Temel Endüstriler	Güçlü Yanlar	Zorluklar
İncheon	Güney Kore	Açık ekonomi, serbest ticari bölge	Lojistik, teknoloji, finans	Seul'e yakınlık ve ana limanlar	Sınırlı küresel tanınırlık
Hong Kong	Çin	Liberal ekonomik politikalar, düşük vergiler	Finans, ticaret, lojistik	Stratejik lokasyon, güçlü yasal çerçeve	Politik belirsizlikler, yüksek yaşam maliyetleri
Şangay	Çin	Piyasa reformları, özel ekonomik alanlar	Finans, imalat, ticaret	Çin ekonomisine giriş kapısı, hızlı kalkınma	Regülatif değişimler, nüfus
Singapur	Güneybatı Asya	Serbest ticaret, düşük vergi, minimum yolsuzluk	Finans, ticaret teknoloji	Verimli altyapı, iş dostu ortam	Yüksel yaşam maliyetleri, sınırlı arazi

Songdo'nun rakip olarak karşısına aldığı Singapur, Şanghay ve Hong Kong, stratejik coğrafi konumları, açık ekonomik politikaları ve güçlü altyapıları sayesinde iş ve finans merkezleri haline gelmeyi başarmışlardır (Çizelge 3.1). Singapur, limanının avantajını kullanarak düşük vergiler ve yolsuzlukla mücadele yoluyla serbest ticaret ortamı yaratmıştır. Şanghay, Çin'in finans kapısı olarak, özellikle Pudong bölgesindeki reformlar ve yatırımlar sayesinde modern bir finansal şehir yapısına kavuşmuştur. Hong Kong, Çin'e yakınlığı, güçlü hukuk sistemi ve liberal ekonomik politikaları ile Doğu ve Batı arasında bir köprü oluşturmuştur (Şekil 3.3). Üç şehir de eğitim, teknoloji ve uluslararası bağlantılara büyük yatırım yaparak çok uluslu şirketleri ve yetenekleri çekmiş ve küresel ticaret ile finansın merkezi haline gelmişlerdir.

⁴ Yazar tarafından oluşturulmuştur.



Şekil 3.3 İncheon ve rakip kentlerin konumu⁵

Koreli yerel politikacılar tarafından ortaya konan hırslı planlara rağmen, 2000’li yıllar boyunca hem bir ticaret partneri hem de bir rakip olarak görülen Çin’in DYY çekiş hızı ve büyümesi, İncheon’un rekabet tartışmalarına yenilerini eklemiştir. İncheon’un sürekli olarak vurguladığı “bölgedeki büyük ölçekli kentlerine yakınlık” tezi, bölgede büyük ölçekli finansal şehirler haline gelen Şangay gibi kentler sebebiyle de aynı zamanda bir tehdide dönüşmüştür.

2008 Küresel Mali Krizi de İncheon yerel yönetiminin mali durumunu ve kentsel ekonomiyi daha karmaşık bir hale getirmiştir. Mali kriz ile birlikte kalkınma tartışmaları, gayrimenkul sektörüne olan ilgide bir düşüşe sebep olmuştur. Finans ve ticaret merkezi sıfatıyla bir şehir olarak tanıtılan Songdo Projesi’nin karşısında duran eleştirmenler ise Songdo’nun vadettiği yaşam kalitesinin Şanghay, Hong Kong, Tokyo ve Seul gibi alternatiflere kıyasla yeterliliğini sorgulamıştır (Segel 2006). Zira mevcut merkezler, Songdo kadar akıllı, çevreci ve sürdürülebilir bir altyapıya sahip olmasalar da küresel düzeyde yer edinmiş ve kentlilerine çok geniş bir yelpazede fırsat sunabilmişlerdir.

⁵ Google Earth görüntüsü kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.



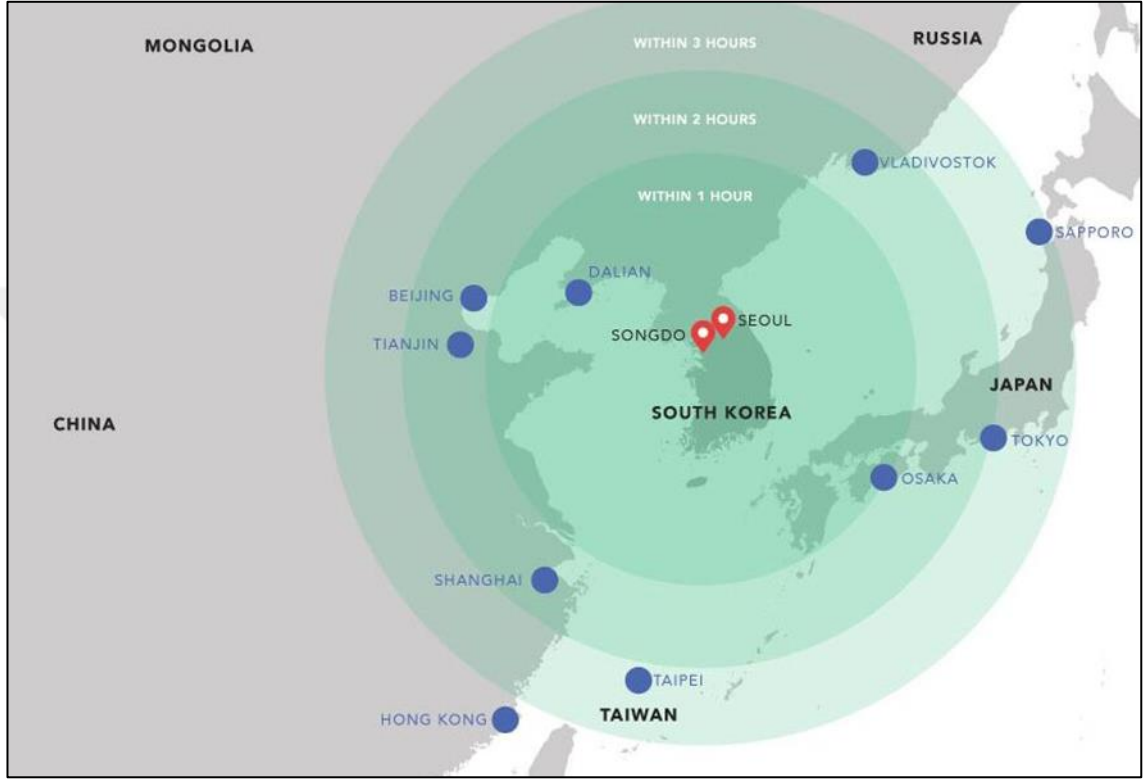
Şekil 3.4 Kanal şeridinden Songdo silüeti⁶

Koreli politika yapıcılar, küresel hedefler güden Songdo'nun bir büyük ölçekli gayrimenkul projesi olarak rakiplerine kıyasla daha modern bir kent görüntüsüne sahip olması gerektiğini düşünmüşlerdir. Zira bu stratejiler, tüm çabalarına rağmen Seul tarafından gölgelenen İncheon'un Kore'nin modern kimliğini temsil etmesi için önem arz etmiştir. Ayrıca İncheon, Kore Yarımadası ve Asya bölgesinin mega ekonomisi olan Çin arasında barışçıl ilişkiler teşvik edilmesi yoluyla Sarı Deniz bölgesinde bir iletişim ve bağlantı noktası olmak için jeopolitik olarak uygun bir konumdadır. Komşu ekonomilerle iletişim canlandırıldığında ve gerekli altyapı yatırımları sağlandığında, İncheon'un transit bir şehirden, bölgenin önemli ekonomi merkezine dönüşebileceği hem yerel hem de ulusal ekonomiye önemli katkılar sağlayabileceği düşünülmüştür.

Projeyi hayata geçirmek üzere merkezi yönetim ve yerel idareden görevi devralan Güney Kore merkezli POSCO Engineering & Construction şirketi, küresel düzeyde rekabetçi bir kentsel gelişim projesi olan Songdo'yu yabancı bir geliştirici ile ortaklık kurarak geliştirmeyi strateji olarak belirlemiştir. POSCO'nun hedefindeki ortaklık, büyük ölçekli ölçekli ve çok aşamalı projeleri yönetme konusunda uzmanlaşmış yabancı bir geliştiricinin uzmanlığından yararlanmak, tipik Kore standartlarını aşan ve küresel

⁶ Yazarın kişisel arşividir.

düzeyde beklentileri karşılayan bir uluslararası şehir yaratma stratejilerine dayanmaktadır (Şekil 3.4). Ayrıca POSCO, iş birliği ile yabancı yatırımcıları ve uluslararası şirketleri Songdo'ya çekmeyi ve yabancı ortağın uluslararası pazarlama konusundaki becerilerinden faydalanmayı da hedeflemiştir.



Şekil 3.5 Songdo 3 saatlik bağlantısallık haritası (Anonymous 2024b)

Songdo'nun bir diğer özelliği de aerotropolis olmasıdır. Aerotropolis, bir havaalanı etrafında gelişen, ulaşım, iş ve yerleşim alanlarını entegre ederek bağlantıyı ve ekonomik büyümeyi optimize eden kentsel bir gelişimdir. Songdo'nun altyapısı, arazi kullanımı ve ekonomisi, yakındaki İncheon Uluslararası Havaalanı etrafında şekillenmiştir (Kasarda ve Lindsay 2011). Projenin bu tasarımı da küresel erişim ve hareketlilik (mobility) bağlamında İncheon kentinin küresel rekabet hedefini net bir şekilde yansıtmaktadır. Songdo kentsel gelişim projesi, dünya nüfusunun üçte birine üç buçuk saat içinde ulaşabileceğini vurgulayarak, stratejik önemini küresel lojistik ve taşımacılıkta öne çıkartmaktadır (Anonymous 2015a). Dünyanın en uzun köprülerinden biri olan İncheon Köprüsü, Songdo'nun dış dünyaya İncheon Uluslararası Havaalanı üzerinden

bağlantısallığını sembolize etmekte ve Doğu Asya'daki büyük ölçekli kentlere erişim sağlamaktadır (Şekil 3.5).



Şekil 3.6 Songdo G-Kule⁷

Songdo'nun silüeti ve projede yer alan “Central Park”, “American Town”, “The First World”, “Canal Walk” ve “Jack Nicklaus Golf Kulübü” gibi kentsel mekân isimleri, İncheon kentinin Songdo projesindeki küresel hırslarını yansıtmakta ve projenin küresel vizyonunu ortaya koymaktadır. Projenin ana planı, ünlü küresel yapılardan ilham alan çeşitli konut ve ticari binalarını içermektedir. Ayrıca, enerji tasarrufu, yeşil alanlar ve verimli altyapılar vurgulanarak binalar ve toplu taşıma için büyük ölçekli bir yeşil tasarım yaklaşımı uygulanmıştır.

⁷ Yazarın kişisel arşividir.

İncheon'un mekânsal stratejisi içerisinde yer alan Songdo, finansal ve lojistik hareketliliğe elverişli bir kurumsal çerçeve yaratmaya odaklanmış, IFEZ altında bağımsız ve özgürce hareket etmek üzere kurgulanmıştır. Bu doğrultuda IFEZA, tanınmış küresel eğitim kurumları ve sivil toplum kuruluşlarının Songdo'ya taşınmaları için teşvik paketleri sunmuştur. 2017 yılına gelindiğinde Songdo, Birleşmiş Milletler Yeşil İklim Fonu (UNGCF) ve Asya Pasifik Birleşmiş Milletler Ekonomik ve Sosyal Komisyonu (UNESCAP), Asya Pasifik Bilgi ve İletişim Teknolojisi Gelişimi Eğitim Merkezi (APCICT) ve Birleşmiş Milletler Uluslararası Ticaret Hukuku Komisyonu (UNCITRAL) gibi bölgesel ofisleri G-Kule adlı marka gayrimenkul projesinde bir araya getirmeyi başarmıştır (Şekil 3.6).

Ancak bu kurum ve kuruluşların Songdo'nun kusursuz kentsel alan iddialı cazibesinden etkilenecek doğrudan İncheon'a taşındığını söylenemez. Güney Kore hükümetinin batı bloğu üzerindeki sempatik etkisi ile BM düzeyinde elde ettiği lobi kabiliyeti ve bu kabiliyeti İncheon'u güçlendirmek üzere kullandığı da söylenebilir. Ayrıca BM ofislerinin taşındığı G-Kule, IFEZA'nın da ana ofisine ev sahipliği yapmaktadır. IFEZ küresel ve bölgesel düzeydeki prestijli kurumları Songdo'ya çekmek üzere birçok teşvik paketi sunmuş, Dünya Bankası Grubu'nun Songdo'daki yeni ofisi için ücretsiz alan tahsis etmiştir.

Songdo'nun İncheon için küreselleşme hedefindeki önemi, İncheon Belediyesi'nin 2024 yılı basın toplantısında da öne çıkmaktadır. İncheon Belediye Başkanı 2024 yılı Mayıs ayında düzenlediği "Küresel 10 Şehir İncheon Yatırım Bilgilendirmesi" toplantısında, gelecek dönem için küresel şirketleri çekme hedefiyle ve serbest bölge olan Songdo, Yeongjong ve Cheongna alanları ve limana yapacakları yatırımları tanıtmıştır. Belediye Başkanı, hedef olarak ise İncheon'un dünyanın en iyi ilk 10 şehri arasına sokmayı koymuştur (Anonymous 2024c). İncheon, BM Habitat tarafından hazırlanan Küresel Kentsel Rekabetçilik Raporu'nda (GUCR) 2019 – 2020 yılları için 131 ve 2020 – 2021 yılları için 111'nci sırada yer almıştır (Anonymous 2022b). Bu eğilim İncheon'un küresel rekabet gücünü artırdığını göstermesine rağmen, şehir henüz GFCI, GCI ve GPCI gibi temel endekslerde yer dahi almamaktadır.

Çalışmada kullanıcıların yorumlarını, düşüncelerini ve görüşlerini almak üzere “Songdo Sakinleri Mülakatları” gerçekleştirilmiştir. Mülakat kapsamında katılımcılara “Songdo, çeşitli nüfusu ve canlı kültürel ortamıyla çok kültürlü, uluslararası bir şehirdir” ifadesine katılım düzeyi sorulmuştur. Soruyu yanıtlayanların %38’i bu ifadeye katılmamıştır. İfadeye %31 tarafsız kalmış ve %31 oranında bir kesim ise olumlu görüş belirtmişmiştir. Yanıtlar Songdo’nun çok kültürlü yapısı konusunda katılımcıların deneyimlerinin oldukça farklı olduğunu göstermektedir. Yabancıların %25’i olumsuz, %33’ü tarafsız, %25’i ise olumlu görüş belirtmişken, yerli katılımcılardan %50’si olumlu, diğer yarısı ise olumsuz görüş bildirmiştir. Yabancı katılımcılar arasında daha kararsız bir tablo varken, yerli katılımcılar arasında net bir görüş birliği yoktur. Songdo’da kısa süredir ikamet edenler genellikle olumsuz düşünürken, daha uzun süre yaşayanlar daha olumlu yanıtlar vermişlerdir. Özellikle 3-5 yıl yaşayanlar arasında olumlu görüşler dikkat çekmektedir.

Songdo’nun Güney Kore hükümeti ve İncheon Belediyesinin çabalarıyla inşası bölgesel ve uluslararası rekabeti tetikleyen dinamiklerle açıklanmaktadır. Şangay, Hong Kong ve Singapur gibi şehirlerle rekabet etmek üzere tasarlanan Songdo, teknolojik altyapısı, düşük emisyon oranları ve çok kültürlülüğü hedefleyen tasarımı ile öne çıkarılmaya çalışılmaktadır. Songdo, yerel idarenin ve Güney Kore hükümetinin destekleri ile BM ofisleri gibi prestijli kurumları çekmeyi başarmış olsa da İncheon’un bölgesel bir ticaret merkezi olma yolundaki hedefleri, güçlü rakipleri karşısında zorluklarla karşılaşmaktadır.

3.1.2 Proje geliştirme ve yönetim

Güney Kore’de ultra modern bir kentsel alan projesi olan Songdo’nun gelişimi ve yönetimi, zorluklar ve uyarlamalarla karakterize edilebilecek çeşitli aşamalardan geçmiştir. Kore’nin kentsel alanları arasında benzersiz bir yapıya sahip olan Songdo, IFEZA tarafından yönetilmekte ancak tamamen özel mülkiyet üzerine tanımlanmaktadır. Songdo’nun kentsel altyapı hizmetleri de çoğunlukla IFEZA tarafından yönetilmektedir (Şekil 3.7). Mevcut durumda mülkiyetin çoğunluğu Amerika Birleşik Devletleri (ABD) merkezli Gale International (%60) ve Morgan Stanley Real Estate (%9) ve Kore merkezli POSCO (%30) şirketlerine aittir (Ananyous 2014a).

Proje, 23 Nisan 1988’de, dönemin devlet başkanı adayının İncheon kentini ziyareti sırasında yeni bir kentsel alan vizyonu olduğunu açıklamasıyla ilgi çekmiştir (Anonymous 1993). Devlet Başkanı adayı, seçimi kazandıktan hemen sonra Ekim 1991’de İncheon kıyılarındaki düzlüklerin ıslahının başlatılması talimatını vermiştir. İncheon kentinin bugün Songdo’nun bulunduğu yerde yeni bir kentsel alan inşa etme yetkisi de Kore ulusal hükümeti tarafından onaylanmıştır (Shin 2016).



Şekil 3.7 IFEZ logolu logar kapağı⁸

Ancak, bu iddialı plan, Güney Kore’nin başkenti Seul’e de hizmet verecek olan İncheon Uluslararası Havaalanı’nın eşzamanlı inşası ile birlikte ilk zorluğuyla karşılaşmıştır. Proje aynı zamanda trafiğin çok artacağı, çevresel olarak büyük fedakârlıklar gerektiği ve çevre kirliliğinin önemli derecede artacağı gibi birçok eleştiriyi de beraberinde getirmiştir (Shwayri 2013). Güney Kore basınının ve yerel basının yakından takip ettiği projenin sıkça medya gündemine gelmesi, birçok gecikme ve aksamanın yaşanmasına sebep olur.

⁸ Yazarın kişisel arşividir.

Songdo'nun ıslah çalışmaları, üzerinde tanımlanan birçok farklı vizyon ve görev ile birlikte Temmuz 1994'te başlar ve 1998 yılına kadar tamamlanması planlanlanmıştır. Islahın ardından, Hollandalı firması Metropolitan Mimarlık Ofisi (OMA) tarafından ana plana dayalı kentsel altyapı tesisleri inşa edilmesi hedeflenmiştir. Çeşitli siyasi ve ekonomik etkenler ile birlikte süreçte birçok gecikme yaşanır ve Songdo'nun ıslah çalışmaları ancak Ağustos 2005'te tamamlanır.

1995 yılında bölgeye merkezi yönetim tarafından “serbest ekonomik bölge” yetkisi ile yerel özerkliğin tanınması İncheon kentini, sanayilerini geliştirmeye ve Songdo projesine kentsel ekonomik refah hedefi ile odaklanmaya teşvik etmiştir (Choi 2011). 1996 yılında İncheon Belediyesi, Songdo ile ilgili planlarını “küresel veri-telekom teknolojisi merkezi ve dünyanın en çevreci kentsel alanı” olarak açıklamıştır (Yoo 2017). 1999'a gelindiğinde planlar daha da gelişerek Songdo'yu medya endüstrisinde de uzmanlaşmaya yönlendirmiştir.

Nitekim 1997'de, Tayland bahtına yönelik spekülatif saldırılarla tetiklenen Asya Finansal Krizi, Güney Kore de dahil olmak üzere Doğu Asya ekonomilerini ciddi şekilde etkilemiş ve birçok projenin de askıya alınmasına sebep olmuştur (Stiglitz 2002). Asya finansal krizinin nedenleri arasında bölgedeki ülkelerin aşırı borçlanması, döviz rezervlerinin yetersizliği, gayrimenkul ve hisse senedi piyasalarındaki aşırı değerlemeler ve yapısal ekonomik sorunlar bulunmaktadır. Belirtilen faktörler, spekülatif saldırılarla birleşerek krizin hızla yayılmasına ve derinleşmesine neden olmuştur. Bu dönemde Soros Fon Yönetimi altında yer alan Quantum Fonu, birçok Asyalı ekonomist tarafından spekülatif saldırıların öncüsü olarak tanımlanmış, krizin siyasi bir savaş olduğu öne sürülmüş, ancak Soros Fon Yönetimi iddiaları reddetmiştir.

1998 Asya Finansal Krizi Songdo çevresindeki siyasi ve ekonomik manzarayı yeniden şekillendirmiştir. Güney Kore merkezi yönetimi, IMF rehberliğinde btceleri kesmek zorunda kalmış ve belediyeler tarafından yönetilen büyük ölçekli projeleri daha önce vaat ettiklerinin aksine destekleyememiştir. Asya Finansal Krizi ile birlikte Güney Kore Wonu'nun değeri dşmştir. İktidardaki hükümet de Uluslararası Para Fonu (IMF) düzenlemelerine sıkı sıkıya uymak zorunda kalmıştır. Bu dönemde, Songdo'nun gelişim

haklarına sahip olan Daewoo ve OMA, mali baskılar nedeniyle projeden çekilmiş ve projeyi yönlendirecek bir güç kalmamıştır. Sonuç olarak, İncheon Belediyesi, Songdo projesine devam etmek için doğrudan yabancı yatırım arayışına girer.

Güney Kore ekonomisi toparlanmaya başladıkça, politika ortamı da doğrudan yabancı yatırımı teşvik etmek için şekillenmiştir. Değişim süreci, yabancı şirketleri çekmek için vergi indirimleri, teknolojik altyapı ve yabancılara mülkiyet hakkı sağlayan 2002 Serbest Ekonomik Bölge Yasası ile doruğa ulaşmıştır. İncheon Serbest Ekonomik Bölgesi (IFEZ) 2003 yılında faaliyete geçmiştir. İncheon Şehri'nin yeni IFEZ düzenlemesi kapsamında, Songdo (53.4 km²), Yongjong (21.8 km²) ve Cheongna (17.8 km²) bölgeleri özel bölgeler olarak belirlenir. Songdo, yüksek teknoloji endüstrilerine ve uluslararası iş dünyasına, Yongjong ulaşım ve ticarete ve Cheongna ise eğlence ve turizme yönelecektir. Bu bölgeler, İncheon'un büyümesini ve sürdürülebilirliğini desteklemek için dengeli, çeşitlendirilmiş bir ekonomik ortam yaratmayı amaçlamıştır.

Songdo projesini öne çıkaran eski belediye başkanlarına ek olarak 2000'li yılların başında görev yapan İncheon Belediye Başkanının projeye ilişkin güçlü savunuculuğu nedeniyle, Songdo'ya olan ilgi önemli ölçüde yeniden canlanmıştır. Songdo'nun gelişim hakları, Kore'nin demir-çelik devi olan POSCO'nun mühendislik firmasına devredilmiştir. Ancak küresel bir şehir hedefleyen İncheon Belediyesi, proje haklarını POSCO şirketine yabancı bir ortak ile proje geliştirme şartını öne sürerek devretmiştir.



Şekil 3.8 Gale International'ın 2001'deki saha ziyaretinden fotoğraf (Anonymous 2022c)

POSCO şirketi 2001 yılında ıslah sahasını Gale şirketi ile birlikte ziyaret eder (Şekil 3.8). Ziyaretten kısa bir süre sonra Yeni Songdo Uluslararası Şehir Şirketi'ni oluşturmak üzere POSCO ve Gale arasında bir ortaklık anlaşmasına varılır (Shwayri 2013). 2001'de, Gale International ve POSCO Mühendislik ve İnşaat firmasından oluşan konsorsiyuma, 12.7 milyar ABD doları yabancı yatırım sermayesi vaadi karşılığında izin tahsis edilir. Konsorsiyum, dünyanın ilk ubikutier “herşeye ulaşan şehir” projesini geliştirmek için “Yeni Songdo Şehir Geliştirme” firmasını kurar. Ana plan için KPF firması ve akıllı altyapı için ise Cisco Systems yüklenici firmalar olarak seçilir.

Projenin çizimleri için Amerika Birleşik Devletleri merkezli Kohn Pedersen Fox (KPF) firması ile anlaşmaya varılır. KPF dünya çapında tanınmış ve saygın bir mimari tasarım firmasıdır. Yenilikçi ve modern tasarımlarıyla öne çıkan KPF, uluslararası alanda geniş bir deneyime sahiptir ve büyük ölçekli projelerdeki başarılarıyla bilinir. Sürdürülebilir tasarım uygulamalarıyla birçok prestijli ödül kazanmıştır. KPF, dünya genelinde birçok önemli projeye imza atmıştır. Şirket New York, Londra, Şangay gibi büyük şehirlerdeki önemli yapılar, büyük ve karmaşık projelerdeki tasarımlarıyla tanınmıştır.

Projeye dahil edilen tasarım firması Kohn Pedersen Fox (KPF), belirlenen alanda yeşil yaşamı vurgulayan ana planlar hazırlamıştır (Şekil 3.9). Songdo için hazırladığı planlar, 2007'de Halkın Seçimi Kentsel Tasarım Ödülü'nü ve 2008'de Financial Times Sürdürülebilir Şehirler Ödülü'nü kazanmıştır. Plan üzerinden Songdo için hazırlanan tanıtım materyalleri, Songdo'yu geleceğin sürdürülebilir şehir gelişimleri için bir model olarak övmüştür (Douglas ve James 2014). Ortaya atılan fütüristtik planlar ve küresel düzeyde oluşan yankılarla birlikte, Ağustos 2009'da Songdo'nun uzun ve tartışmalar ile birlikte sürececek inşasına başlanır (Moores 2014).



Şekil 3.9 KPF Songdo vaziyet planı (Anonymous 2016)

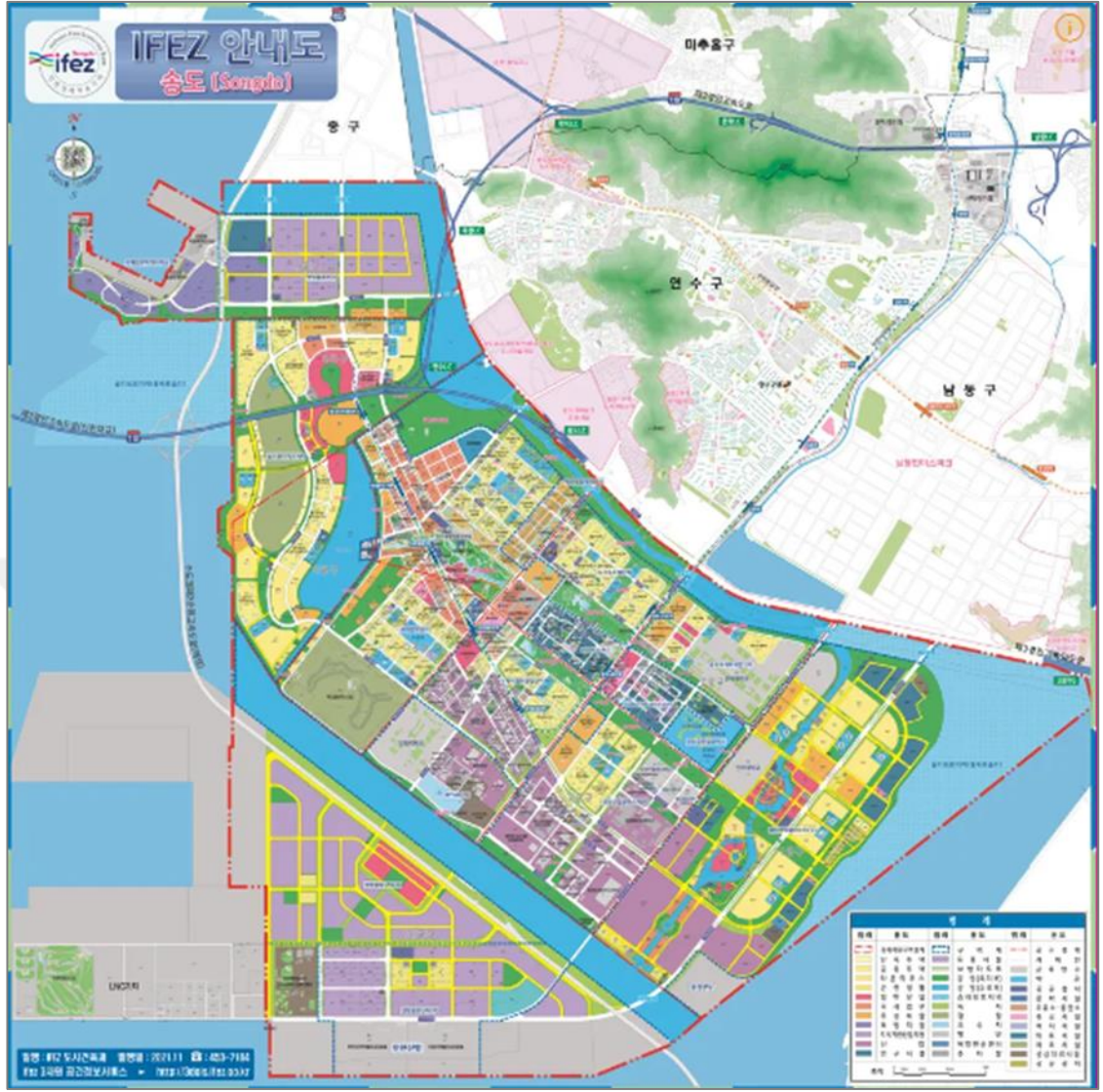
Songdo'nun Gale International'ın merkezi Boston'dan (ABD) 11.000 kilometre (14 saatlik uçuş) uzaklıkta olması, önemli lojistik ve operasyonel zorluklara sebebiyet vermiştir. İki şehir arasındaki 13 saatlik zaman farkı, eş-zamanlı iletişimi zorlaştırarak karar alma ve koordinasyonda gecikmelere yol açmıştır. Ayrıca fiziksel mesafe, kilit personelin seyahat maliyetlerini ve süresini artırarak proje gelişmelerini yakından takip etmeyi ve sorunlara hızlı çözümler üretmeyi güçleştirmiştir. Bu faktörler, Songdo ölçeğinde bir uluslararası projenin, kesintisiz yönetimini ve denetimini zorlaştırmaktadır. Projenin doğru uygulanması, iletişimin güçlü ve etkin olması, pratiklik ve hızlı karar almaya imkân sağlaması, doğru ekibin bir araya gelmesi gibi birçok etkenin uyuşması gerekmiştir. Gale International için Songdo projesi ABD'de gerçekleştirdikleri projelere kıyasla ek zaman, para ve fırsat maliyeti içermiştir. Ayrıca Gale International, Kore iş ortamında daha önce tecrübe etmediği başkaca önemli zorluklarla da karşılaşmıştır. Kore

atmosferinin uluslararası gayrimenkul yatırımcılarına karşı bilgi eksikliği de zorlukları artırmıştır. Süreç, Gale International için maliyetli ve zaman alıcı bir öğrenme dönemine girmiştir.

Başlangıçta Songdo'nun vizyonu, IFEZ ve Gale tarafından uluslararası alanda “kutuda şehir (city in a box)” olarak pazarlanan büyük ölçekli bir akıllı şehir olarak ortaya konulmuştur. Ancak 2008 küresel mali krizi finansal hedefleri yeni bir siyasi gündeme kaydırmıştır. Mali kriz, beklenen yabancı yatırım düzeyini azaltmış ve IFEZ ve geliştiricilerini planlarını iç pazara göre yeniden uyarlamaya zorlamıştır. Mevcut durumda Songdo Uluslararası İş Bölgesi'nin imar planı, küresel düzeyde İncheon'un pozisyonunu destekleyen sürdürülebilir ve akıllı bir şehir yaratmak amacıyla, konut, ticaret, sanayi, eğitim ve rekreasyon ihtiyaçlarını karşılamak üzere bölümlere ayrılmış şekilde tasarlanmıştır (Şekil 3.10).

Konut alanları, Kentsel Gelişim Kompleksi (Urban Development Complex), Landmark City ve Bilgi Endüstrisi Kompleksi (Knowledge Information Industrial Complex) gibi farklı bölgelere yayılmıştır. I. ve II. konut bölgeleri ilk geliştirilen alanlardır ve düşük katlı apartman kompleksleri olarak ilk dönem Songdo sakinlerine yönelik inşa edilmiştir. Zamanla, özellikle V. ve VII. bölgelerde artan nüfusu karşılamak amacıyla planda yer alan yüksek katlı apartmanlar inşa edilmiştir. Sonradan geliştirilen bölgeler, sakinlerin yaşam kalitesini artırmak hedefiyle parklar ve kültürel mekânlar gibi çeşitli tesislere ev sahipliği yapmaktadır. Şehrin planlanan nüfusu yaklaşık 256.000 iken Mart 2024 itibarıyla mevcut nüfus 204.604 kişiye ulaşmıştır.

Ticari alanlar, Uluslararası İş Kompleksi, Bilgi Endüstrisi Kompleksi ve Biyoteknoloji Endüstrisi Kompleksi'ni içermektedir. Güney Kore'nin ikinci en yüksek binası olan POSCO Tower (305 metre) çevresinde toplanan Uluslararası İş Kompleksi, küresel şirketler için bir merkez olma hedefini taşımaktadır. Gelişmiş altyapısı ve diğer uluslararası kuruluşlara yakınlığı nedeniyle birçok uluslararası şirketin de bu bölgede ofis açtığı görülmektedir. Songdo Convensia, Güney Kore'deki en büyük kongre merkezleri arasına girmiş ve İncheon'un MICE (kongre turizmi) endüstrisi üzerindeki yetilerini artırmıştır.



Şekil 3.10 IFEZ Master Planı (Anonymous 2024d)

Bilgi Endüstrisi Kompleksi, araştırma ve geliştirme merkezleri de dahil olmak üzere yüksek teknoloji şirketlerine odaklanırken, Biyoteknoloji Endüstrisi Kompleksi, Celltrion ve Samsung Biologics gibi büyük ilaç şirketlerine de ev sahipliği yapmaktadır. Songdo'nun imar planı, yüksek teknoloji firmaları ve sanayi gelişimine öncelik vermektedir. Ayrıca Biyo Süreç Merkezi ve K-Bio Lab Hub gibi ek tesislerin inşası da planlanmıştır. Songdo içerisinde planlanan diğer sanayi bölgeleri, küçük ve orta ölçekli işletmelere, özellikle ileri teknolojilere odaklanan girişimcilere hizmet etmektedir.

Eğitim bölgesi, Yonsei Üniversitesi, Utah Üniversitesi ve Suny Korea gibi birçok küresel üniversitenin bulunduğu Incheon Global Kampüsü etrafında şekillenmiştir. Eğitim

bölgesi, üniversiteler ve endüstriler arasında yenilik ve iş birliğini teşvik etmek için tasarlanmıştır. Songdo ayrıca, Chadwick Uluslararası Okulu gibi prestijli uluslararası okullara ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca büyüyen nüfusa hizmet eden yerel okullar da bulunmaktadır. Songdo'nun mevcut imar planı, nüfus arttıkça ek okulların geliştirilmesini öngörmektedir.

Bölgede ayrıca Landmark City gibi karma kullanımlı alanların yanı sıra, Lotte Mart ve Hyundai Premium Outlet gibi alışveriş merkezleri de yer almaktadır. Songdo Central Park, Tribowl ve Songdo Time Space gibi diğer kültürel ve ticari merkezler, gösterilere, sergilere ve festivallere ev sahipliği yapmakta ve bölgedeki sosyal hayatı desteklemektedir.

Öngörülmeyen küresel olaylar Songdo'nun demografik yapısını değiştirmiştir. Güney Kore vatandaşlarının Songdo'ya gelişi ve beklentileri, konsorsiyumu, teknoloji satıcılarını ve IFEZ'i öngörülmeyen yeni sorunlarla karşılaştırmıştır. Sonuç olarak, geleceğin şehri olarak tasavvur edilen Songdo, geçmişte tecrübe edilmiş büyük ölçekli ölçekli kentsel gelişim projelerindeki kalıpları tekrarlıyor gibi görülmeye başlanmıştır.

Songdo'nun Serbest Ekonomik Bölge (FEZ) olarak belirlenmesi, paydaşlar arasında çatışmalara yol açar. Tartışmalarla parlamentodan geçirilen bir yasa, merkezi hükümete FEZ'ler üzerinde daha fazla kontrol hakkı sağlar. İncheon şehrinin projedeki önemli çabalarına rağmen girişim yetkisini sınırlar. Ayrıca, merkezi hükümet içerisinde de Songdo projesinde daha etkin olmak isteyen farkı bakanlıklar arasında gerginlikler baş gösterir. Ulusal arazi kullanım planlarını yöneten Arazi, Ulaştırma ve Deniz İşleri Bakanlığı ile IFEZ'in başkaca yönlerini yöneten Bilgi Ekonomisi Bakanlığı arasında iç siyasi ve bürokratik çatışmalar yaşanır. Bu süreçte Yeni Songdo Şehir Geliştirme firmasının merkezi yönetimden yabancı yatırım çekmek amacıyla talep ettiği vergi düzenlemeleri de diğer FEZ bölgelerine yönelik eşitliği dengesizleştireceği gerekçesiyle reddedilir (Shin vd. 2015).

IFEZ, büyük ölçüde Güney Kore'nin iç yasalarından bağımsız olarak faaliyet gösterir ve İncheon Serbest Ekonomik Bölge İdaresi (IFEZA) tarafından yönetilmektedir (Easterling

2014). Resmi olarak İncheon Belediyesinin bir departmanı olan IFEZA, kalkınma planlarını hazırlama, ana planları onaylama ve işletmeler için vergi avantajları tasarlama da dahil olmak üzere birçok düzenleyici yetkiye sahiptir (Kim ve Ahn 2011). Songdo hayalini gerçek kılma konusunda IFEZA'ya tanınan geniş role rağmen, kamu-özel ortaklığı istenilen düzeye ulaşamamıştır. Kamu-özel girişimlerinde Güney Kore'nin genellikle sahip olduğu tecrübe, projelerini tamamlayıp satışları bitiren firmaların ayrılması ve devamında belediyenin süreci idare etmesi üzerine kurgulanmıştır. Ancak IFEZ'e tanınan özel sektör taraflı geniş yetkiler, Cisco gibi ortakların kontrolsüz ve kar güden bir şekilde hareket etmesine sebep olur. Yaşanan karmaşıklıklar yatırımın geri dönüşü konusunda yeni tartışmalara yol açar.

Cisco liderliğindeki U-Life girişimi, Songdo'da gelişmiş akıllı şehir hizmetleri sunmayı amaçlar, ancak yasal zorluklarla karşılaşır. Projede öngörülen birçok hizmetin iptaline gidilir. Yasal zorlukların başında Cisco'nun öngördüğü internet ve IP telefon hizmetlerinin Güney Kore yasalarına göre tekelleştirilmesinin mümkün olmadığından sonradan anlaşılması gelir. Cisco, IFEZ'in geniş yetkileri arasında kendine bir boşluk arasa da başarılı olamaz. Sonuç olarak, Songdo'nun akıllı şehir hedeflerinde kısıtlamaya gidilir. Proje sadece yüksek kalitede akıllı bina ağları ve akıllı otopark gibi temel özelliklere indirgenir. Belirlenen sınırlamalar da Songdo'nun Güney Kore'deki diğer gayrimenkul gelişmelerinden teknolojik olarak belirgin bir üstünlük kazanmamasına sebep olur.

2020'li yılların sonuna doğru nihayete ermesi beklenen Songdo projesi maliyetinin 50 milyar ABD doları aşması beklenmektedir. Öngörülen maliyet de Songdo'yu modern tarihin en pahalı gayrimenkul geliştirme projesi yapmaktadır. Aynı zamanda, Songdo en büyük karma kullanım ana planlı proje olmakla birlikte ve bugüne kadar üstlenilen en büyük kamu-özel ortaklık projeleri arasındadır. Yenilikçi tasarımı ve teknolojik hedeflerine rağmen Songdo projesi, geliştiricilerinin karşılıklı deneyimsiz eksikliği, doğru yönlendirilmeyen pazar çalışmaları, belirgin olmayan gelişim planları ve beklenmedik durumlar karşısında ortaya konulamayan acil durum planları nedeniyle birçok zorlukla karşılaşmıştır (Landis 2022).

Projenin ilerleyişi sırasında karşılaşılan zorluklar, dış etkenler ve düzenlemeler, başlangıçta Songdo için ortaya konulan hedeflere tam anlamıyla ulaşılamamasına neden olmuştur. Dünya çapında en ileri “akıllı şehir” modeli olarak tanıtılan proje, mali sorunlar, yasal sınırlamalar ve yönetim problemleri sebebiyle hedef daraltmıştır. U-life girişiminin yasal sıkıntılarla karşılaşması da Songdo’nun diğer kentsel alanlara karşı altyapı sistemlerindeki üstünlüğünü zayıflatmıştır. Nihayetinde beklenen küresel etkiyi yaratmada sınırlı kalmış, küresel medyada  l ğ  itibari ile dikkat çekse de küresel etkide yeterince başarılı olamamıştır.

3.1.3 Finansman modeli

Songdo bir uluslararası iş bölgesi (IBD) olarak 40 milyar doları aşan gelişim maliyetleriyle bugüne kadar üstlenilen en iddialı kentsel kalkınma projeleri arasında yer almaktadır (Lobo 2014). Ancak, bu büyük ölçekli gayrimenkul projesi bir yatırım olarak henüz orantılı getiriler sağlayamamıştır. Geliştiriciler, Yeni Songdo Uluslararası şehir Geliştirme (NSICD) konsorsiyumu içerisinde kar elde etmekde  eşili zorluklarla karşılaşmışlardır.

Songdo’nun benzersiz yönetim ve mülkiyet yapısı, onu sınırları içerisinde bulunduğu  ncheon ve diğer Kore şehirlerinden ayırır.  ncheon Serbest Ekonomik Bölge Otoritesi (IFEZA) adlı bir yönetim organı tarafından yönetilen Songdo, tamamen özel mülkiyet üzerine kurulmuştur ve kentsel hizmetleri de özel fonlarla finanse etmektedir. Çoğunlukla büyük ölçekli projelerde yerli firmaların yer alması sebebiyle Songdo projesinin bu yapısı Kore için sıra dışı bir örnek ortaya çıkartmıştır. Songdo projesinde mülkiyetin çoğunluğu yabancı şirketlere aittir. New York City merkezli Gale International hisselerin %60’ına sahipken, Morgan Stanley Real Estate %9’una ve kalan %30’una ise Kore’nin  elik devi POSCO sahiptir. Ortaya konulan konsorsiyum, Songdo’yu Güney Kore gayrimenkul sektöründe uluslararası yatırımın dikkate değer bir  rneği haline getirmiştir.

Gale International ve POSCO, Songdo Projesini yürütmek için Yeni Songdo şehir Geliştirme (NSCD) ismiyle ortak girişim şirketi kurarlar. Bu şirket daha sonra ismini Yeni Songdo Uluslararası şehir Geliştirme (NSICD) olarak değiştirmiştir.  lk aşamada

Amerika Birleşik Devletleri merkezi Gale International şirketin %70 çoğunluk hissesi ile girişime öncülük etmiştir (Anonymous 2007). Ortak girişim, 12.7 milyar dolarlık doğrudan yabancı yatırım çekme şartıyla özel kalkınma hakları ve merkezi yönetim sübvansiyonları elde etmiştir.

Serbest Ekonomik Bölgeler (SEB) kavramı, 2002 yılında Kuzeydoğu Asya’da yabancı yatırımı teşvik etmek ve ekonomik rekabeti artırmak amacıyla Güney Kore hükümeti tarafından teşvik edilmiş ve desteklenmiştir. Bilgi Ekonomisi Bakanlığı, SEB politikasını uygulayarak ülke genelinde altı farklı bölgeyi belirlemiş, yabancı işletmeleri çekmek için vergi teşvikleri sunmuş ve bürokratik süreçlerde sadeleşmeye gitmiştir. 2003 yılında kurulan İncheon Serbest Ekonomik Bölgesi (IFEZ), Songdo’yu da içeren 169,5 km² alanla Güney Kore’nin ilk SEB’i olmuştur. Bu dönemde Songdo proje alanının okyanustan kazanım süreci tamamlanmış ve altyapı çalışmalarına başlanmıştır (Şekil 3.11). SEB statüsü, Songdo’ya yabancı firmaları ve yatırımları çekmede önemli bir rol oynamıştır. Ulusal hükümet altyapı bütçesinin %50’sini sağlayarak masrafları azaltmış, konsorsiyum ortaklarına önemli bir öncü mali avantaj sağlamıştır.



Şekil 3.11 2004 yılında Songdo proje alanı (Anonymous 2022c)

İncheon Belediyesi, Songdo’yu 2020’ye kadar tamamlamak için üç aşamalı bir stratejik plan başlatmıştır. İlk aşama (2003-2009), Songdo’nun küresel itibarını artırarak daha fazla yabancı yatırımı çekmeye odaklanırken, sonraki aşamalar (2010-2014 ve 2015-

2020) için de temel oluşturmuştur (Anonymous 2009). Tüm çabalara rağmen, 2000'lerin sonlarındaki küresel ekonomik kriz, Kore gayrimenkul piyasasını ve Songdo'ya yabancı yatırımını önemli ölçüde etkilemiştir. 2008 yılı sonuna gelindiğinde orijinal planda yer alan yabancı yatırımın yalnızca %1,6'sı gerçekleşmiştir. Sonrasında girişimin finansmanı Songdo'daki gayrimenkul projelerinden kâr elde etmek isteyen Kore bankaları ve finansal firmaları tarafından sağlanmıştır. Sonuç olarak, Songdo projesi finansman için sırtını büyük ölçüde yerli finans sektörüne dayamak zorunda kalmıştır. Shin'e (2015) göre, Songdo projesi 2003'ten 2013 yılına kadar Kore bankalarından 6,67 milyar ABD doları ve denizaşırı kaynaklardan ise sadece 33,5 milyon ABD doları mali kaynak sağlamıştır.



Şekil 3.12 Songdo Merkez Park'tan ofis alanlarının görünümü⁹

Planlandığı gibi doğrudan yabancı yatırımı çekilemediği için ortak girişim büyük ölçüde yerli finans kurumları tarafından düzenlenen kredilerden yararlanmıştır. Örneğin, NSICD adlı ortak girişim şirketi, Ekim 2003'te ilk denizden kazanılmış arazi parselini satın almak için 90 milyon ABD doları değerindeki ilk finansman kredisi arayışına girdiğinde, 50 milyon ABD doları Woori Bank ve Kore Sanayi Bankası da dâhil olmak üzere Kore bankaları konsorsiyumundan sağlanırken, kalanı Morgan Stanley ve ABN Amro gibi uluslararası yatırımcılardan gelmiştir (Segel 2012). Zira NSICD, Morgan Stanley ve ABN Amro'dan gelen kredi paketi Songdo için gelen yabancı yatırımın neredeyse ilk ve son

⁹ Yazarın kişisel arşividir.

paketini temsil etmektedir. Sonraki yıllarda konsorsiyum projeyi finanse etmek için ek kredi arayışlarına girdiğinde, sadece Kore finans kurumlarının destekleriyle süreçlerini yürütebilmiştir.

Yerli finans kurumlarına olan ağır bağımlılık, Songdo gelişiminin spekülative ve girişimci doğasını vurgulamaktadır. Projenin finansal modeli, gayrimenkul yatırımlarından yüksek getiri beklentisine dayanmış ve stratejinin doğası gereği önemli riskleri beraberinde getirmiştir. Proje ilerledikçe, yabancı yatırım çekme ihtiyacı daha da kritik hale gelmiş, ancak küresel ekonomik iklim ve yerel piyasa koşulları yabancı yatırımını proje süresince mümkün kılmamıştır.

Proje için yeniden mali yapılandırma süreçlerine gidilmiş ve geliştiriciler, kar oranlarını yeniden düzenleme koşuluyla gelecekteki karların yarısını İncheon Belediyesine devretmişlerdir (Nam 2013). Yeniden yapılandırma süreci, Songdo ile ilgili önemli finansal riskleri açığa çıkarmakta, şehrin uzun vadeli sürdürülebilirliğini sağlamak için küresel sermaye ve şirketleri çekebilme yetisinin kritik gerekliliğini gözler önüne sermektedir.

Yaşanan ekonomik gerilemeler, ofis binalarındaki beklenenden yüksek boşluk oranlarına yol açınca, Songdo Projesi karları artırmak için ulusal hükümetten projedeki konut oranının artırmasını talep etmiştir (Şekil 3.12). Bu değişiklik, Songdo'nun küresel ticaret merkezi olan orijinal planından saparak, gayrimenkul odaklı bir gelişim karakterine dönüş argümanını pekiştirmiştir. Merkezi idare ile yerel idarenin direniş göstermesine rağmen, bu uyarılama projenin mali sürdürülebilirliğini korumak için zaruri bir hal almıştır.

Songdo'nun finansman stratejisi, arazi ve binalar gibi taşınmaz varlıklara yönelik opsiyon değerlendirme yöntemini uygulayan gerçek opsiyon teorisi merceğinden de incelenmelidir. Myers (1977) tarafından ortaya atılan bu teori, karar verme esnekliğinin değer ürettiğini ve opsiyon değerinin projeye eklenmesi gerektiğini öne sürer. Titman (1985), bu tanımlı gayrimenkul ekonomisine genişleterek, tamamlanmış bir projenin değeri gelişim maliyetlerini aşıyorsa, opsiyonun kullanılmaya değer olduğunu savunmuştur. Songdo

Projesi için bu tanım, geliştiricilerin planları piyasa koşullarına yanıt olarak erteleme veya değiştirme yeteneğinin projeye içsel değer kattığı anlamına gelmektedir. Songdo geliştiricileri, projenin karmaşıklığını ve ölçeğini etkili bir şekilde yönetebilmek için gayrimenkul opsiyon modelini kullanmışlardır (Lee ve Oh 2014).

Opsiyon yöntemi ile yerel idare ve ulusal idare ile anlaşmaya varma teklifi de Gale International öncülüğünde ortak girişim tarafından sunulmuş ve piyasa şartları gereği kabul görmüştür. Lakin, opsiyonlu anlaşma modeli de İncheon Belediyesi ve geliştiriciler arasında uzun süren bir müzakere ile sonuca bağlanır. Model, konsorsiyuma proje aşamalarını ilerletme, erteleme veya iptal etme gibi dinamik karar alma olanağı tanıyarak riskleri minimize etmelerine ve değeri optimize etmelerine imkân sağlamıştır. Gayrimenkul opsiyon modelindeki esneklik, Songdo geliştiricilerinin değişen koşullara uyum sağlamalarına ve ortaya çıkan fırsatlardan yararlanmalarına olanak tanıyarak, projenin kapsamına ve uzun geliştirme sürecine rağmen sona yaklaşmasına imkan tanımıştır.



Şekil 3.13 Songdo Müzesi’nde IFEZ Bölgesi maketi¹⁰

¹⁰ Yazarın kişisel arşividir.

Songdo Projesinin karmaşık yapısı sadece kamu-özel ortaklığı ile açıklanamaz. Zira sürecin içerisinde birçok alt özel ortaklıklar ve şirketler kurulmuştur. Bu şirketler proje sonrasında belirlenen kentsel alanın altyapı hizmetlerini sağlama düşüncesi ile projeksiyonlar geliştirmiş ve her bir şirket kendi karlılığına odaklanmıştır. 2001 yılında, Konsorsiyum Songdo için yaygın teknolojik sistemleri geliştirmek ve işletmek üzere Cisco ile anlaşmıştır. Cisco'nun "akıllı ve bağlantılı toplumlar (smart and connected communities)" adlı hizmet kolu, yenilikçi akıllı şehir teknolojileri aracılığıyla sosyal, ekonomik ve çevresel sürdürülebilirliği sağlamayı amaçlamaktadır (Anonymous 2022d). 2006 yılında ise LG CNS şirketi ile Songdo arasında akıllı kentsel hizmetlerin ihtiyacı olan altyapıları hazırlamak üzere "Songdo u-Life LLC" şirketi kurulur. Ardından, Cisco ve Songdo U-Life arasında bir ortak girişim olan U-Life Solutions, özel u-şehir hizmetlerini sunmak üzere kurulur (Lee vd. 2011). Alan çalışması esnasında ziyaret edilen İncheon Kent Tarihi Müzesi'nde yer alan IFEZ maketi, çalışmanın kapsamı ve ölçeği hakkında bir fikir vermektedir (Şekil 3.13). Kar savaşları arasında, Songdo'nun proje geliştirme ve proje sonrası yönetim yapısı daha karmaşık bir hal alır.



Şekil 3.14 Songdo'da akıllı sokak aydınlatması¹¹

¹¹ Yazarın kişisel arşividir.

U-Trafik yönetimi, u-Güvenlik ve Emniyet, u-Çevre yönetimi gibi U-Şehir (heryere erişilen şehir - ubiquitous city) kamu hizmetleri 2012 yılında İncheon Belediyesi ve özel sektör tarafından finanse edilerek başlatılır. U-şehir anlayışıyla Songdo'nun tüm kentsel hizmetlerde akıllı şehir uygulamalarının hissedilmesi hedeflenmiştir (Şekil 3.14). Cisco, 2013 yılında Songdo'da 2 milyar ABD dolarının üzerinde bir yatırımla mükemmeliyet merkezi kurar (Kim 2015). Bu gelişmeler, Songdo'nun kentsel altyapısına en son teknolojiyi entegre etme hedefini açıkça ortaya koymuştur. Aynı zamanda kentsel hizmetlerin sağlanmasında Güney Kore'de denenecek olan yeni bir ortaklık modelinin de öncüsü olmuştur. Hizmetlerin ne derece verimli ve etkin olduğu diğer bölümlerde tartışılacaktır.

İncheon'un girişimci politikaları, 2014 Yaz Asya Oyunları'na ev sahipliği yapma başarısı da dâhil olmak üzere kentsel yenileme süreçlerini oldukça hızlandırmıştır. Ancak bu hızlanma İncheon Belediyesinin mali istikrarında önemli kırılmalara yol açmıştır. İlk endişeler, 150 milyar KRW (125 Milyon \$, 2014) değerinde tahvilin IFEZ bölgesinin ıslahını finanse etmek üzere İncheon Belediyesi tarafından ihraç edilmesiyle birlikte belediyenin borçlarıyla ilgili olarak gündeme gelmiştir. 2011 yılına gelindiğinde İncheon Belediyesinin toplam borcu, yıllık bütçesinin %37,7'sine ulaşmıştır. Borçlanma oranı Güney Kore'nin diğer tüm şehirleri için yıllık gelirin %21'i oranında seyrederken, İncheon'un %40'a dayanan borçlanma oranı kentin mali gücü ile ilgili de tartışmaları genişletmiştir (Shin vd. 2017). Mali baskılar, İncheon'un iddialı kalkınma planlarıyla bağlantılı olarak ne derece riskler aldığını da ortaya koymaktadır.

Özetle, Songdo'nun finansman süreci, yabancı ve yerli yatırımların karmaşık etkileşimi, stratejik planlama ve küresel ekonomik koşulların etkisiyle açıklanabilir. Proje, önemli finansal zorluklarla karşılaşmış olmasına rağmen, Cisco gibi şirketlerin yenilikçi katılımı ve gerçek opsiyon teorisinin uygulanması, Songdo'nun gelişiminin benzersiz ancak bir o kadar da karmaşık yönlerini vurgulamaktadır. Proje, mali sürdürülebilirlik ihtiyacını, Kuzeydoğu Asya'da öncü bir kentsel alan yaratma hedefiyle dengeleyerek evrilmeye devam etmektedir.

3.1.4 Gayrimenkul piyasası etkileri

Güney Kore'nin nüfus projeksiyonları, proje gelişiminin arka planında kalmıştır. Projeksiyonlara göre 2020 ve 2030 yılları arasında Güney Kore nüfusunda bir zirve görülecek ve düşük doğum oranları devam ederse, zirvenin ardından düşüş başlayacaktır. Tahminlere göre Güney Kore nüfusunun 2050 yılına kadar 51,6 milyondan yaklaşık 34 milyona kadar düşmesi mümkündür (Kim 2010). Dolayısıyla, Songdo'nun hedefi herhangi bir şekilde gelecekte yaşanması muhtemel bir konut krizini ele almak değil, İncheon kentinin küresel rekabet gücünü artırmaktır. Buradan hareketle Songdo'nun gelişimi, Howard'ın (1898) Bahçe Şehir yaklaşımı gibi önceki şehir planlama hareketlerinde görülen nüfus artışına karşı konut arzını sürdürülebilir bir planda artırmak olarak tanımlanamayacaktır.

Songdo Uluslararası İş Bölgesinin (IBD), İncheon Serbest Ekonomik Bölgesi'nin (IFEZ) bir parçası olarak, İncheon'u küresel düzeyde rekabetçi bir şehir haline getirme amacıyla tasarlandığı, çalışmanın "küresel rekabetçilik" başlığı altında vurgulanmıştır. Daha önceleri masabaşında geliştirilen ve hayata geçirilmeyen benzeri ütopyik şehir projelerinin aksine Songdo, İncheon kenti sınırları içerisinde küresel işletmeleri ve yabancı sakinleri çekmeye odaklanan bir kentsel geliştirme projesi olarak gündeme alınmıştır. Ancak Songdo, bağımsız bir şehir olmamasına rağmen uluslararası paydaşlara yönelik vurguyu güçlendirmek amacıyla Gale International gibi Amerika Birleşik Devletleri merkezli geliştiriciler tarafından yürütülen pazarlama stratejileri kapsamında "En Akıllı Şehir", "Yeni Şehir" veya "En Modern Şehir" gibi kavramlarla piyasaya sunulmuştur. Gerçekleştirilen alan çalışması esnasında Songdo'nun bir çok bölgesinde yeni yapılan üst segment konutların da benzer kavramlar ve prestij vurgusuyla satışa çıkarıldığı gözlemlenmiştir (Şekil 3.15).



Şekil 3.15 Songdo’da Royal Park City adlı yeni gayrimenkul projesine ilişkin reklam¹²

Songdo projesi, süreçte gündeme gelen eleştirilere rağmen İncheon Belediyesi ve Güney Kore Hükümeti tarafından güçlü bir destek alarak hayata geçirilmiştir. Proje öncesinde yerel ve ulusal idare tarafından geliştiricilere 1 milyar ABD doları maliyet ile ortaya konan temel altyapı, indirimli arazi fiyatları ve Serbest Ekonomik Bölge statüsü vaat edilmiştir. Sağlanan avantajlar, geliştiricilerin altyapı ve arazi maliyetlerinden tasarruf etmelerini sağlamış, böylece yatırımlarını daha düşük maliyetlerle gerçekleştirme imkânı sunmuştur. Ayrıca, Serbest Ekonomik Bölge statüsü altında sunulan vergi indirimleri ve diğer teşvikler, işletme maliyetlerini düşürmüş ve yatırımcıların (çoğunlukla Koreli yatırımcılar) Projeye olan ilgisini artırmıştır.

Bürokratik süreçlerde yaşanan çeşitli zorluklara rağmen geliştiricilere kolaylaştırıcı mevzuat düzenlemeleri ve yasal izin destekleri sağlanmış, geliştiricilerin vizyonlarına uygun imar planları tasarlama özgürlüğü verilmiştir. Koreli yani yerli geliştiriciler, Songdo Projesinin ana planında bir parça olmanın ve dolayısıyla küresel düzeyde çalışan firmalarında bilgi ve birikimlerinden faydalanmanın bir fırsat olabileceğini düşünmüşlerdir.

¹² Yazarın kişisel arşividir.

Proje öncesi dönem için söylemek gerekirse Güney Kore'nin gayrimenkul sektörü, geliştirici rolü konusunda kurumsal ve sosyal olarak sitemin içerisinde olmayan yabancılarla çalışmada bir deneyim eksikliğine sahiptir. Genellikle gayrimenkul projeleri Güney Kore'de tipik olarak ilgili kurumun liderliğinde veya küçük geliştirici (müteahhit) girişimleriyle gerçekleştirilmiştir. Güney Koreli kamu ve özel sektör yetkilileri, Songdo projesinde olduğu gibi mimarları, kent plancılarını, müteahhitleri ve yatırımcıları bir araya getirerek proje süreçlerini merkezileştiren Amerikalı geliştiricileri anlamakta zorlanmışlardır.

Karşılıklı proje geliştirme ve yönetim algılarındaki farklılıklar hem Güney Kore – Amerika Birleşik Devletleri, hem özel sektör – kamu hem de farklı öncelik alanlarından gelen özel sektörler arasında yaşanmaya başlamış ve süreçler beklenenden daha karmaşık bir hal almıştır. Projenin akıllı kent altyapısında görev alan Güney Koreli dev teknoloji firması LG'nin alt firması olan LG CNS, Songdo projesinde kültürel farklılıklar ve maliyet endişeleri nedeniyle geliştiriciler ile sıklıkla çatışmalar yaşamıştır. LG CNS, proje içerisindeki yüksek maliyetleri akıllı kent konseptiyle gerekçelendirirken, maliyetleri düşürme odağında olan yabancı girişimciler ise bilişim teknolojileri uzmanlığından ve yaklaşımından uzakta durmuş ve gayrimenkul projesi odağında kar etmeyi amaçlamışlardır (Lee 2006). Ancak ilerleyen süreçlerde edinilen bilgiler ışığında Amerika Birleşik Devletleri merkezli firmaların sürece daha realist yaklaştığını söylemek mümkün olmuştur. Örneğin Aralık 2022'de Songdo'nun üst düzey yöneticilerinden biri ile yapılan mülakata göre potansiyel daire alıcılarının %1'inden azı uzaktan sağlık hizmetleri gibi akıllı hizmetler için ekstra ödeme yapmaya isteklidir (Huh vd. 2023). Benzer şekilde, Songdo'da kampüsü olan uluslararası okullardaki öğretmenler, gelişmiş akıllı şehir hizmetleri yerine yüksek hızlı internet ve LCD monitörler gibi temel olanakları tercih etmektedirler. Bu verilere dayanarak, Songdo gayrimenkul piyasasında akıllı hizmetlere olan talebin sınırlı olduğu söyleyebilir.

Potansiyel daire alıcılarının yalnızca %1'inden azının uzaktan sağlık hizmetleri gibi akıllı hizmetler için ekstra ödeme yapmaya istekli olması, bu tür hizmetlerin piyasada yeterince değer görmediğini ortaya koymaktadır. Ayrıca, uluslararası okullardaki öğretmenlerin gelişmiş akıllı şehir hizmetleri yerine yüksek hızlı internet ve LCD monitörler gibi temel

olanakları tercih etmesi, alıcıların önceliklerinin daha çok temel ve günlük kullanımı kolaylaştıran hizmetlerde olduğunu ortaya koymaktadır. Çıkarılan sonuçlar, Songdo'daki gayrimenkul projelerinin pazarlama stratejilerinde, yüksek teknolojiye dayalı akıllı hizmetlerden ziyade, temel ve pratik olanaklara daha fazla vurgu yapması gerektiğini de göstermektedir. Nitekim proje yönetim sürecinin ele alındığı bölümde de kentlilerin, girişimcilerle aynı motivasyonu taşımadığı gözlemlenmiştir.

Süreçlerde kültür farklılıkları sebebiyle başkaca çatışmalarda yaşanmıştır. Örneğin yerel idare yetkililerinin tüm süreci yöneten yabancı girişimcilerle çalışma tecrübesi olmadığından, süreç içerisinde birçok anlaşmazlık yaşanmıştır. Yerel idarenin kültürel yaklaşımına göre öncelikle bölgede yaşayacaklar belirlenmekte ve yatırımcılar görünür ortaya çıkmaktadır. Ancak küresel rekabetçi bir kentsel alan oluşturma hedefiyle işi devralan yabancı girişimciler, öncelikle master planın ve tasarımın oluşmasını, ardından tasarıma göre girişimler ve yerleşimcilerin belirlenmesini savunmaktadırlar.

Öte yandan Songdo'nun gelişimi, ileri teknoloji altyapısı, İncheon Uluslararası Havaalanı'na yakınlığı, çevre dostu olması ve fütüristik tasarımı gibi anahtar pazarlama kelimeleriyle İncheon'da emlak piyasasının da patlamasını tetiklemiştir. Yabancı yerleşimcileri hedefleyen konut binalarındaki yüksek kalite standartları, ticari alanların fonksiyonelliği ve uluslararası okulların Songdo'da yerleşke açmaları da projenin piyasadaki çekiciliğini artırmıştır (Kim 2020).

İncheon kenti, metro hatları ve otobüs güzergahları ile bağlantıyı artırarak kent-içi ulaşımı artırıcı büyük ölçekli yatırımlar gerçekleştirmiştir. İncheon Uluslararası Havaalanı'nın genişletilmesi ve 2018'de ikinci terminalin eklenmesi ile bölge daha fazla işletme ve turist çekerek emlak piyasasını da güçlendirmiştir. Bağlantısallık yatırımları, İncheon'u ticari ve konut yatırımları için daha çekici hale getirmiştir (Lee 2021).

Lakin, Proje sürecinde Songdo'nun çevreci ve akıllı şehir olarak öne çıkarmaya çalıştığı yüzü, akıllı teknolojilerden ziyade gayrimenkul sektörü ile daha fazla anılmaya başlanmıştır. Akıllı teknolojiler ve teknoloji firmalarından ziyade, alanın inşası büyük ölçüde gayrimenkul yatırımı tarafından yönlendirilmiş ve hem yerli hem de uluslararası

sermayenin dahili ile gerçekleştirilmiştir. Projenin spekülative gelişim doğası, Asya Finansal Krizi sonrasında daha da belirginleşmiş ve gayrimenkul spekülasyonunda artış gözlemlenmiştir (Shin 2016).



Şekil 3.16 Songdo’da üst segment bir sitenin iç görünümü¹³

Gayrimenkul odaklı kredilerde, ağırlıklı olarak Kore bankaları ve firmaları, projenin konut ve perakende alanları bileşenlerini ofis alanlarından daha karlı olarak görmüş ve kredi satışlarını bu alanlara yönlendirmişlerdir (Shin 2016). Songdo Projesi, 2005 yılında bankalardan kredi alırken, Kore bankaları ve ABN Amro, sağladıkları krediyi yalnızca konut ve perakende vasıflı ticari birimlerden elde edilen gelirler üzerine tahsis etmişlerdir (Şekil 3.16). Hem ulusal hem de yerel idarenin ofis alanlarına yönelik geliştirme vurgusuna rağmen, finans sektörü Songdo’yu bu alanda yeterince destekleme eğilimi göstermemiştir (Segel 2012).

Songdo, Güney Kore’nin yüksek teknoloji akıllı şehri hakkındaki olumsuz başlıklar, DYY ve potansiyel yerleşimi önemli ölçüde etkilemiştir. Songdo’nun bir “hayalet şehir” ve “Çernobil” benzeri olarak tanımlanması, kentsel alanın yeterince özümsemeye ulaşmadığını ve beklentilerin karşılanmadığını vurgulamaktadır (Çizelge 3.2). Mevcut tasvirler, istikrarsızlık ve olası mali kayıplara işaret ettiği için yatırımcıları caydırmış ve

¹³ Yazarın kişisel arşividir.

doğrudan yabancı yatırım girişlerini azaltmıştır. Ayrıca, bir kent olarak anılmak için eksik ve distopik bir ortam olarak tasvir edilmesi, yetersiz olanaklar ve kötü yaşam koşullarından korkan yabancıların taşınmasını engellemiştir. Yaygın olumsuz medya haberleri, Songdo'nun yaşamaya elverişli bir şehir olduğuna dair güveni zedelemiş ve şehrin hedeflenen başarısı için kritik olan ekonomik yatırımı ve yabancı nüfus artışını sınırlandırmıştır. Oluşan meyda algısı, özellikle son dönemde Songdo'nun gayrimenkul piyasasında değer kaybına yol açmış ve yabancıya yönelik konut satışlarını ciddi şekilde etkilemiş, kent sakinlerinin yabancılardan oluşması hedefinden de kenti bir hayli saptırmıştır.

Çizelge 3.2 Songdo ile ilgili eleştirel haberler¹⁴

Haber Başlığı İngilizce	Haber Başlığı Türkçe	Web Sitesi	Yayın Tarihi
The “ghost” city, Songdo, which cost 40 billion dollars to build	40 milyar dolara mal olan “hayalet” şehir Songdo	koha.net	30 Ekim 2018
Three Smart Cities that failed within five years of launch	Lansmandan sonraki beş yıl içinde başarısız olan üç akıllı şehir	intelligentbuild.tech	26 Ocak 2024
A glimpse into the future? \$39 billion high-tech smart city in South Korea turns into a “Chernobyl-like ghost town” after investment dries up	Geleceğe bir bakış mı? Yatırımlar kurduktan sonra Güney Kore’de 39 milyar dolarlık yüksek teknoloji akıllı şehir “Çernobil benzeri hayalet kasabaya” dönüştü	www.dailymail.co.uk	28 Mart 2018
A ghost town from South Korea that is worth more than \$40 Billion	Güney Kore’den 40 milyar dolardan daha fazla değer biçilen bir hayalet kasaba	smapse.com	23 Temmuz 2022
South Korea’s “Smart City” Songdo: not quite smart enough?	Güney Kore’nin “Akıllı Şehri” Songdo: yeterince akıllı değil mi?	scmp.com	28 Mart 2018
Songdo Dorms: “Ghost Town”	Songdo Yurtları: “Hayalet Kasaba”	yonseiuiucscribe.netlify	18 Haziran 2020
“Songdo, we have a problem!”: Promises and Perils of a Utopian Smart City	“Songdo, bir sorunumuz var!”: Ütopik Akıllı Şehrin Vaatleri ve Tehlikeleri	labgov.city	08 Aralık 2020
Exploring Songdo, Korea’s incomplete futuristic dystopia	Songdo’yu Keşfetmek, Kore’nin tamamlanmamış fütüristik distopyası	koreatimes.co.kr	19 Haziran 2019

Songdo’daki konutlar değişen proje politikasına rağmen yeterli doluluğa ulaşmayınca veya beklenen çekim gücünü sağlayamayınca proje ortakları olan POSCO gibi büyük paydaşlar, çalışanlarını Songdo’ya taşınmaya teşvik etmişlerdir. Ancak, 2009 yılına

¹⁴ Yazar tarafından oluşturulmuştur.

gelindiğinde Songdo'daki daire fiyatları, ortalama yıllık hane gelirinin yaklaşık on beş katına ulaşmış ve bu durumda Songdo'yu hızlıbir şekilde Koreli elitlere hitap eden bir proje haline getirmiştir (Shin 2009). Bu durum aynı zamanda incelenen proje alanına taşınması beklenen yabancı uzmanlar için de bir caydırma etkisi yaratmıştır. Nitekim Songdo Projesine bir parçası olması beklenen yabancılar, küresel sermayenin elit liderleri değil, beyaz yakalı üst-orta gelir uzmanlardır. Lakin yerleşmenin başladığı 2010'lu yılların başındaki daire fiyatları, belirtilen sosyal kesimin de karşılayabileceği meblağların çok üzerinde kalmıştır.

Araştırmalar (Kim ve Park 2011), Kuzeydoğu Asya Ticaret Kulesi arazisinin fiyatının beş yıl içinde (2005 – 2010) yirmi altı kat arttığını göstermektedir. Ayrıca, Songdo'daki ortalama daire fiyatının, İncheon'nun diğer bölgelerindeki ortalama daire fiyatının iki katından fazla olduğu tespit edilmiştir. Yüksek konut maliyetleri, yerleşimi zengin bireylerle sınırlayarak Songdo'yu sıklıkla Kore'nin zenginlik sembolü olarak anılan Gangnam'ın yeni ve modern bir versiyonuna dönüştürmüştür (Şekil 3.17).



Şekil 3.17 Üst segment bir gayrimenkul projesinden vaziyet planı¹⁵

¹⁵ Yazarın kişisel arşividir.

Çalışmasının parçası olan Songdo Sakinleri Mülakatları kapsamında Songdo'nun ağırlıklı olarak varlıklı kişilere hitap eden bir şehir olduğuna dair ifadeye verilen yanıtlar incelendiğinde %46'lık bir kesim, Songdo'nun yalnızca varlıklı kişilere hitap ettiğini düşünmediğini belirtirken, %31 tarafsız kalmış ve %23 ifadeye katıldığını belirtmiştir. Yabancıların %46'sı olumsuz (ifadeye katılmıyor), %33'ü tarafsız ve %13'ü olumlu (ifadeye katılıyor) görüş bildirirken, yerli katılımcılardan yarı yarıya karşıt görüşte bulunmuşlardır. Yabancı katılımcıların çoğunluğu Songdo'nun sadece varlıklı kişilere hitap etmediğini düşünmektedir. Şehirde daha kısa süre yaşayanlar ifadeye tarafsız kalırken, 3-5 yıl boyunca Songdo'da ikamet edenlerin büyük kısmı ifadeye katılmadıklarını belirtmiş, daha uzun süre kalanlar ise ifadeye karşı tarafsız kalmayı tercih etmiştir.

Songdo Projesinin hem yerli hem de yabancı geliştiricileri, denizden kazanılmış ve maliyeti düşük araziye sağlayan yerel idarenin sübvansiyonlarından büyük ölçüde yararlanmışlardır. Bu uygulama, Çin'in kıyı şehirlerinde geliştirilen benzer yaklaşımları yansıtmaktadır (Hsing, 2010). Projenin gündemdeki ünü artmaya başladıkça arazi fiyatları da doğru orantılı olarak hızlı bir artış göstermiş, artan arazi fiyatları da araziye sahip olan geliştiricilerin araziye teminat olarak kullanmalarına olanak sağlamıştır.

Songdo'nun simgesel binaları Kuzeydoğu Asya Ticaret Kulesi ve Songdo Convensia için resmi arazi değerlendirme sonuçlarına göre, 2002 yılında 160,000 KRW/m² iken 2007 yılında 4,200,000 KRW'ye yükselmiştir (Çizelge 3.3). Songdo Projesi konsorsiyumu, 2009 Temmuz ayı sonunda 3,3 km²'yi ortalama 260,000 KRW/m² satış fiyatıyla satın alma sürecini tamamlamış olması sebebiyle, resmi arazi fiyatlarındaki artış ile proje karlılığını yükseltebilmiştir (Anonymous 2010).

Çizelge 3.3 Kuzeydoğu Asya Ticaret Kulesi ve Songdo Convensia bölgesinde arazi fiyatı¹⁶

Yıllar	Arazi Fiyatı (KRW/m ²)	ABD Doları (\$/m ²)
2002	160,000	133
2003	1,110,000	927
2004	1,500,000	1253
2005	1,800,000	1504
2007	4,200,000	3511

¹⁶ Anonymous 2010 kaynağındaki veriler kullanılarak yazar tarafından hazırlanmıştır.

Konut birimlerinin satışı, Songdo'nun gelişiminin finansmanı için büyük önem arz etmiştir. Aralık 2013 itibarıyla, başlangıçta tahmin edilen binaların sadece yarısı tamamlanmış ve Projenin tahmini tamamlanma yılı 2018'e ertelenmiştir (Nam 2013). Konut alanlarına olan talep, ofis ve perakende alanlarına olan talebi büyük ölçüde aşmış, talebe göre hareket edilerek Projede revizyona gidilmiştir. Arazi kullanım planında konut komplekslerine daha fazla alan tahsis edilmiş ve önceki planda yer alan bazı ticari alanlar plandan çıkarılmıştır. 2005 ve 2009 yılları arasında, Songdo'da ortalama 4,132,150 KRW/m² fiyatla 5364 konut birimini satılmış, konut birimi birim başına yaklaşık 628 milyon KRW fiyat talep edilmiştir. 2009 yılına gelindiğinde konut başına talep edilen 628 milyon KRW, ülkedeki ortalama yıllık hane gelirinin yaklaşık on beş katıdır (Çizelge 3.4).

Songdo'nun gayrimenkul piyasasındaki hızlı yüklediği 2008 küresel mali krizi ve sonrasındaki dönemde, yüksek faiz oranları ve potansiyel alıcıların mortgage ödemekte zorlanması nedeniyle talep azalımı tecrübe etmiştir. Ayrıca, projenin büyük vaatlerle ortaya koyduğu yerleşim planlarının aksine yavaş nüfus gelişimi göstermesi, uluslararası yatırımcıları hızla büyüyen Şanghay gibi şehirlere yönlendirmiştir.

Çizelge 3.4 Songdo Bölgesi 2005 – 2009 yılları arası ortalama konut fiyatları¹⁷

Satılan Konut (Adet)	Ortalama Konut Büyükülüğü (m ²)	Ortalama Satış Fiyatı (KRW/m ²)	Ortalama Konut Fiyatı (KRW million)
5.364	152	4,132,150 (3451 \$)	628 (524.000 \$)

Gayrimenkul sektörünün 2008 Krizi sonrası durgunluğa girmesine rağmen, Songdo'daki yüksek yaşam maliyetleri, yüksek gelirli sakinler tarafından beklenen kentsel hizmetlerin sağlanmasında da çeşitli zorluklara sebep olmuştur. Demografik değişim, Kore restoranları, halk pazarları (jaerae sijang), çocuk bakım merkezleri ve özel dershaneler (hagwon) gibi kültürel olarak spesifik olanaklara yönelik talepte artışa sebep olmuştur. Bu süreç aynı zamanda Songdo içerisindeki ticari alanların daha önce öngörülen kullanım şekillerinde de farklılıklara sebep olmuştur. Öte yandan hizmet sektöründe çalışan işçiler, Songdo'da yaşamayı yüksek yaşam maliyetleri sebebiyle göze alamadıkları için, yeterince gelişmemiş bir ulaşım sisteminde uzun süren kent içi seyahatlere de maruz kalmışlardır.

¹⁷ Nam 2013 çalışmasındaki veriler kullanılarak yazar tarafından hazırlanmıştır.

Henüz plan aşamasında olsa da Seul Metropolitan Hızlı Transit (GTX) projesi, Songdo'nun Seul ile bağlantısını hızlandırarak gayrimenkul sektöründeki cazibesini artırabilir. Songdo ve yakınındaki İncheon bölgelerinde emlak fiyatlarında da artışa sebep olabilir (Lee 2021). Plana göre A, B ve C olmak üzere 3 farklı hatta hizmet verecek olan hızlı tren Songdo ve Seul merkezi arasındaki süreyi 20 dakikaya indirecektir. Seul Metropolitan Transit Komisyonu resmi internet sitesinde verilen bilgilere göre ön fizibilite çalışmaları 2019 yılında tamamlanmış ve temel planın hazırlanması sürecine geçilmiştir. Songdo'yu da içerisine alan B hattının yaklaşık maliyeti ise 4,56 milyar ABD dolarıdır (Anonymous 2023a).

Bir banliyödeki ırksal değişim, emlak piyasasını önemli ölçüde etkileyebilir. Düşük gelirli göçmenler mahalleye taşındıkça, sosyo-ekonomik değişikliklere dair algılar nedeniyle ev sahibi toplum da bölgeyi terk edebilir. Göç, yerli sakinlerden gelen talebin azalması ve potansiyel alıcıların mahalle istikrarı hakkındaki endişeleri nedeniyle gayrimenkul değerlerinin düşmesine neden olabilir. Zamanla, bölge daha düşük fiyatlı gayrimenkul arayan yatırımcıları çekebilir ve haliyle durum göçmen gruplar arasında potansiyel bir soylulaştırmaya yol açabilir. Ayrıca, yerel ekonomi, hizmetler ve eğitim kalitesindeki değişimler de piyasadaki düşüşün devamına, bir sonraki evrede ise göçmen gruplar arası soylulaştırma ile tekrar yükselmesine neden olabilir.

Yukarıda anlatılan durum İncheon'un Songdo odaklı gayrimenkul piyasasında tecrübe edilmiştir. Yüksek gelirli ve varlıklı kesimin Songdo'daki konutlara yönelmesi, yeni gelişim bölgesindeki fiyatların artmasına neden olurken, düşük gelirli kesimlerin çevre bölgelere yerleşmesi de çevre bölgelerdeki talebi ve dolayısıyla fiyatları etkilemiştir. Songdo civarındaki bulunan Hambak Köyü gibi eski yerleşim yerlerindeki konut talebi artmıştır.

Sürecin devamında ise hızlı bir ikinci dalga yaşanır. Songdo'nun İncheon Uluslararası Havaalanı'na yakınlığı, sadece beklenen yabancı elitler ve Koreli zenginler için değil aynı zamanda göçmenler ve göçmen işçiler için de bir kapı oluşturmuştur. Ancak, Songdo'daki yüksek yaşam maliyetleri ve konut fiyatları nedeniyle, göçmenler ve göçmen işçiler gayrimenkul fiyatlarının daha uygun olduğu Hambak Köyü gibi çevre

bölgelere yerleşmeyi tercih etmişlerdir. Düşük gelirli bölgelere göçmenlerin girişi, bir önceki aşamada bölgeye yerleşen Güney Koreli sakinlerin, kültürel farklılıklar nedeniyle mahalleyi yabancı hissetmesiyle taşınmasına sebep olmuştur (Jeon 2021).

Songdo'nun karşılaştığı bir diğer finansal sıkıntı da Covid-19 süreci ve küresel ekonomik durgunluk olmuştur (Şekil 3.18). 2020 – 2022 yılları arasında yaşanan küresel durgunluk ve sonrasındaki finansal etkileri, Güney Kore'nin Çin'e olan yakınlığı sebebiyle yüksek faiz oranları ve ekonomik durgunluğa sebebiyet vermiştir. Songdo'nun gayrimenkul piyasası da ulusal düzeyde ve İncheon Belediyesi düzeyinde yaşanan zorluklardan doğrudan etkilenmiştir.

Azalan ticaret hacimleri ve biriken satış ilanları, emlak fiyatlarının düşmesine yol açar. Örneğin, Songdo içerisinde yer alan Dongtan Linstraus the Lake adlı prestij gayrimenkul projesinde 116 m² bir daire, Ekim 2022'de 2 milyar KRW değerinde iken Haziran 2023'de 1,5 milyar KRW seviyesine düşmüştür (Çizelge 3.4). Benzer şekilde, Songdo Art Winprugio'da 84 m² bir bağımsız bölüm, Eylül 2022'de 810 milyon KRW'dan, Haziran 2023'de 600 milyon KRW'a düşmüştür (Anonymous 2023a).



Şekil 3.18 Songdo'da ticari gayrimenkullerden bir görünüm¹⁸

¹⁸ Yazarın kişisel arşividir.

Songdo’da gayrimenkul piyasasındaki düşüşler projenin farklı bölgelerinde de benzer seviyelerde seyretmiştir. The Shop Songdo Marina Bay’deki bir bağımsız bölüm, aynı şekilde 1 yıl içerisinde 880 milyon KRW’dan 660 milyon KRW’a düşmüştür. Küresel durgunluktan etkilenen İncheon gayrimenkul piyasasındaki düşüşü, Songdo’nun komşu mahallesi ve IFEZ bölgesinin bir diğer mahallesi olan Yeonsu-gu’da da görmek mümkündür. Yeonsu-gu’nun haftalık konut fiyat değişim oranı 2023 yılı Haziran ayının 3. haftasında edinilen verilere göre negatif seyretmiş ve bir hafta içinde -%0.01’den -%0.05’e düşüş göstermiştir (Sungshin 2023).

Çizelge 3.5 Covid-19 Krizi sonrası fiyat değişimleri¹⁹

Lokasyon	Bağımsız Bölüm (m ²)	Ekim 2022 (KRW)	Haziran 2023 (KRW)	Fiyat Değişim (KRW)	Değişim (%)
Dongtan Linstrauss the Lake	116	2 milyar	1,5 milyar	-500 milyon	%25
Songdo Art Winprugio	84	810 milyon	600 milyon	-210 milyon	%26
The Shop Songdo Marina Bay	N/A	880 milyon	660 milyon	-220 milyon	%25

Yaşanan zorluklara rağmen, Songdo, İncheon’un kendini küresel bir şehir olarak konumlandırma stratejisinin kilit bir bileşeni olmaya devam etmektedir. Birleşmiş Milletler Yeşil İklim Fonu gibi çeşitli uluslararası kuruluşların ve dolayısıyla farklı milletlerden kişilerin varlığı, Songdo’nun gayrimenkul piyasasında çok kültürlülüğün önemine katkı sağlamaktadır. İncheon’un daha fazla uluslararası paydaş çekmek için yaşam kalitesini artırma, kentsel hizmet skalasını genişletme ve kentsel bağlantısalılığı geliştirme çabaları devam etmektedir.

Çalışmanın bu bölümünde de elde edilen verilerden öte, mülakat sonuçlarına da başvurulmuştur. Songdo sakinleri ile gerçekleştirilen mülakatlarda (Songdo Sakinleri Mülakatları) Songdo’daki emlak fiyatlarının sunulan hizmetlerin kalitesine uygun olup olmadığına dair soruya, katılımcıların %38’lik bir kesim olumsuz görüş belirtmiş, %39’luk bir grup tarafsız kalmış ve sadece %23’lük bir oran olumlu görüş bildirmiştir.

¹⁹ Anonymous 2023a kullanılarak yazar tarafından üretilmiştir.

Yabancı katılımcıların %30'u olumsuz, %40'ı tarafsız ve %20'si olumlu düşünürken, yerli katılımcıların yarısı tarafsız, diğer yarısı ise olumsuz görüş belirtmiştir. Sonuçlar, yabancıların emlak fiyatları konusunda kararsız olduklarını, yerlilerin ise eleştirel yaklaştığını göstermektedir. Şehirde daha uzun süre yaşayanların çoğunluğu emlak fiyatlarını yüksek bulurken, yeni gelenlerin tarafsız kaldığı gözlemlenmiştir.

Songdo'daki gayrimenkul sektörü, göçmenlerin çevre bölgelere yerleşmesi ve yerel halkın ise çevre bölgelerden taşınmasıyla oluşan hareketlilikten de etkilenmiştir. Yüksek yaşam maliyetleri ve artan kültürel farklılıklar, Songdo'daki emlak piyasasında talep dengesizliklerine yol açmıştır. Bu durum, Songdo'daki konut fiyatlarının dalgalanmasına ve kiralık gayrimenkullerin artmasına neden olmuştur. Ayrıca, yerli halkın çevre bölgelere taşınması, Songdo'da daha fazla boş konutun ortaya çıkmasına yol açmıştır. Proje geliştiricileri, değişen dinamiklere uyum sağlamak için daha uygun fiyatlı konut projelerine yönelmek zorunda kalmış ve Songdo'daki kusursuz teknolojik projelerden, daha uygun ve erişilebilir konut projelerine dönüş eğilimi başlamıştır. Küresel ticaret ve uluslararasılaşma ile tanımlanması beklenen Songdo gayrimenkul piyasası, ekonomik ve sosyal etkilerin belirleyici faktör olması gerçeği ile yüzleşmiştir.

3.1.5 Sosyo-ekonomik kalkınma ve sosyo-mekansal ayrışma

İncheon kentinin sosyo-ekonomik yaşamı, dünyanın ilk “akıllı” şehirlerinden biri olarak tasarlandığı iddia edilen, ileri teknoloji ve çevre dostu uygulamaları bünyesinde barındıran bir proje olan Songdo'nun gelişimini önemli ölçüde etkilenmiştir. Ancak, bu iddialı vizyonuna rağmen proje, Songdo ve yakın alanlardaki yerel toplumlar üzerindeki etkisi sebebiyle birçok zorluk ve eleştiriyle karşı karşıya kalmıştır. Bir akıllı şehir olarak planlanmış Songdo'nun temel rolü, yabancı yatırımları ve özel sektörü çeken 21. yüzyıla yakışır bir küresel merkez olarak İncheon'a katkı sağlamaktır (Shwayri 2013). Ortaya konulan stratejik odak, İncheon için önemli ancak bir o kadar da karmaşık sonuçlar doğurmuştur.

Songdo'nun akıllı şehir altyapısı ve teknolojiye yaptığı vurgu, Kore'deki yüksek teknoloji endüstrilerini çekebilmiş ve İncheon'u yenilik ve teknolojik ilerlemede önemli bir merkez

haline getirmiştir. Şehir, birçok araştırma ve geliştirme merkezine ev sahipliği yaparak yenilik kültürünü teşvik etmektedir. Şehrin ekonomik canlılığı ve uluslararası prestiji bu gelişmelerden pozitif etkilenmiştir. Ancak, yetkin işgücüne odaklanma İncheon'daki ekonomik eşitsizlikleri de artırmıştır. Yüksek kalitelideki gayrimenkul geliştirmeler, yerel toplulukları ve küçük işletmeleri marjinalleştirmiş, sosyal ayrışmayı tetiklemiştir. Songdo, İncheon için hem yenilikçi fırsatlar sunmakta hem de yerel toplulukların ekonomik ve sosyal yapısına zarar vermektedir.

Çoğu gazete ve dergi makalesi, akademik makalelere kıyasla Songdo'yu sıfırdan inşa edilmiş bir şehir olarak tasvir eder. Bu makaleler de projeyi geri kazanılmış okyanus arazisi üzerinde tasvir eder ve bölgede yer almış eski balıkçı köylerini görmezden gelir. Medyanın ele aldığı anlatı, gelişiminin önemli tarihsel ve çevresel sonuçlarını göz ardı etmektedir (Roy 2014). Songdo'nun inşası, balıkçıların yerinden edilmesi ve kıyı sulak alanlarının yok edilmesi, projenin tarihsel ve sosyo-ekonomik etkilerini vurgulamaktadır. Yerel medya yeniden düzenlenen kapalı bir toplumda, varlıklı Koreliler vatandaşlar tarafından yerlerinden edilen balıkçıların akıbetini yeterince ele almamıştır.

Songdo'nun inşası 1990'ların ortalarında başlamış ve hızla hem pozitif yorumların hem de eleştirilerin odak noktası haline gelmiştir. 1995 yılında, ileride Songdo'ya ev sahipliği yapacak alanın denizden kazanılacağı kamuoyuyla paylaşıldığında, işaret edilen bölgeden geçimini sağlayan yerel balıkçılar projeyi şiddetle protesto etmişler ve protestolar sonucunda birçoğu tutuklanmaya maruz kalmışlardır. Süreç, Güney Kore medyası tarafından yerel balıkçıların girişimciler tarafından “Tek yapman gereken düşmek!” diyerek denize itildiği veyahut müzede nesli tükenenler bölümünde bir öğretmenin öğrencilerine balıkçıları göstererek “Artık yaşamıyor olsalarda bunlar bir dönem Ghangwa açıklarında yaşayan türlerdi.” dediği karikatürlerle eleştirilmiştir (Şekil 3.19).

Çevre politikaları, Songdo'nun gelişimini şekillendirmede kritik bir rol oynamıştır. Balıkçı protestolarının olduğu yıl Çevre Bakanlığı, daha etkili hava, su ve atık yönetimi söylemleriyle çevresel hedefleri belirleyen on yıllık “Kore'nin Yeşil Vizyonu 21” adlı belgeyi yayımlamıştır (Anonymous 2024e). Belgede ortaya konan hedefler doğrultusunda Deniz İşleri ve Balıkçılık Bakanlığı, Songdo projesi kapsamında

öngörülen arazi ıslah ölçeğini sınırlandırmış ve Songdo Projesinin büyüklüğü orijinal planlarına göre %10,5 azalmıştır. Yerel idare ile merkezi yönetimin uzattığı bir barış çubuğu olarak, her balıkçıya Songdo Projesinden, Balıkçıların Yaşam Alanı Politikası kapsamında ticari gelişim amaçlı 165 metrekareslik arazi verilmiştir (Shwayri 2013). Ancak balıkçılarla yaşanan ve bu ilk çatışma, projeyi takip edecek zorlukların habercisi niteliğindedir.



Şekil 3.19 Kore medyasında yer alan Songdo karikatürleri (Ko vd. 2011)

Songdo'nun özel ve kamusal planlayıcıları ile Kore vatandaşları arasındaki ilişki, proje süresince gergin olmuştur. Makalelerinde bu konuyu eleştirenler, ulusal ve yerel idarenin yukarıdan aşağıya planının iş çıkarlarını toplumsal ihtiyaçların üzerinde tuttuğunu ve yerel gerçekleri ihmal ettiğini savunmuşlardır (Benedikt 2016, Shin 2016). Çevreci gruplar ise tehlike altındaki türlere ev sahipliği yapan kentsel alanın İncheon sulak alanlarına genişletilmesine şiddetle karşı çıkmışlardır (James 2016). Songdo özelinde de bunun trajik ve bir o kadar da ironik bir durum olduğunu söylemek mümkündür zira Yeni Songdo Şehri adıyla küresel piyasaya sunulan proje her daim kendini sürdürülebilir bir eko-şehir olarak pazarlamıştır. Ancak Save International örgütünün de içerisinde bulunduğu bazı çalışmalarda (Anonymous 2020a) sürdürülebilirlik vaatlerini yerine getirmekte zorlandığı ve eko-şehir olgusunun sadece pazarlama süreçlerine indirgendiği savunulmuştur.

Songdo'nun inşası, özellikle gelgit düzlüklerinde yuva yapan göçmen kuşlar için yerel ekosistemleri tehdit etmiştir. Küresel olarak tehlike altındaki “kara yüzlü kaşıkçı” da dahil

olmak üzere birçok tür, Songdo projesi kapsamında habitatlarının yıkımıyla karşı karşıya kalmıştır. Yıkım sürecinde göçmen kuşlara yönelik olarak özel bir tedbir alınmaması da Birds Australia ve Birds Korea gibi örgütlerin protestolarına yol açar (Russell-French 2009) ve 2014 yılında Ramsar Sözleşmesi tarafından gelgit düzlüklerinin Uluslararası Öne Sahip Sulak Alan olarak belirlenmesine neden olur (Ko vd. 2011).

Bazı ulusal ve uluslararası sivil toplum kuruluşları da “Songdo Üniversitesi Küresel Kampüsü” planlarına, bölgede yaşayan türleri tehlikeye atacağı gerekçesiyle itiraz etmişlerdir (Park ve Moores 2010). Avustralya Kıyı Kuşları Çalışma Grubu (Rogers 2010) ve diğer protestocular tarafından da endişeler dile getirilir. Eleştirilere yanıt olarak, IFEZ yetkilileri 2018 yılı sonuna kadar, küresel olarak tehlike altındaki göçmen kuşları korumak amacıyla 8.900 metrekaarelik bir yapay ada inşa edeceklerini duyurmuşlardır (Anonymous 2015b). Lakin Yazar tarafından yapılan alan ziyaretinde ve internet taramasında bu vaadin yerine getirildiğine ilişkin herhangi bir öğeye rastlanmamıştır.

Songdo inşa sürecinde birçok çevreci eleştirilere maruz kalmıştır ancak bu eleştirilerden yola çıkarak Songdo’nun mevcut yapısını yadırgamak da doğru olmayacaktır. Zira Songdo ana planının temel özelliklerinden biri de geniş yeşil alanlarıdır (Şekil 3.20). Songdo’nun alanının yaklaşık %40’ı parklara ve açık alanlara ayrılmıştır (Anonymous 2016). Songdo Merkez Parkı 410 dönümlük bir alanı kaplamakta ve toplam proje alanının %10’una denk gelmektedir. Songdo Merkez Parkı hem yeşil alan hem de kentin çevreci doğasını sembolik olarak temsil etmek üzere tasarlanmıştır. Geniş yeşil alanlar, sakinlerin kültürel ihtiyaçlarını karşılamak ve yabancı işletmeler ile yatırımcıları çekmek amacıyla planlanmıştır.



Şekil 3.20 Songdo merkezinde yeşil koridor²⁰

Songdo'nun çevre dostu girişimleri, yeşil binalar, atık yönetim sistemleri ve geniş yeşil alanları ile sürdürülebilir kentsel gelişim için bulunan mevcut standartların ötesine geçmiştir. Bu girişimler, çevreye duyarlı işletmeler ve sakinleri çekerek, Songdo'yu öncü bir yeşil kentsel alan olarak konumlandırmıştır. Songdo projesi, tüm kentsel alana wi-fi kapsama alanı, uzaktan kumandalı ısıtma ve soğutma, sensör kontrollü sokak aydınlatmaları ve kapalı devre trafik kontrolü sağlamak için nesnelerin internetini kullanan “ubikuiter şehir” olarak tasarlanmıştır (Kuecker 2015). Bu durum, şehir sakinlerinin yaşam kalitesini artırarak zaman ve enerji tasarrufu sağlamalarının yanı sıra, ekonomik verimlilik de sağlamaktadır. Tüm kentlilere sunduğu fırsatlar gereği sosyal eşitsizlikleri de azaltacağı düşünülebilir. Ayrıca dijital altyapının gelişmiş olması, altyapıyla ilintili olan yeni iş fırsatları ve inovasyon alanları yaratarak yerel ekonomiyi güçlendirecektir.

Songdo'nun ileri düzeydeki altyapısına mevcut atık yönetim sistemi örnek olarak verilebilir. Sistem, bireysel çöp kutularına kadar her şeyi kontrol eder ve sakinlerin çöp kutularına erişmek için akıllı kimlik kartları kullanmasını gerektirir (Şekil 3.21). Özel

²⁰ Yazarın kişisel arşividir.

mağazalardan satın alınan çöp torbaları, kategorilere ayrılarak yeraltı borularından “Üçüncü Bölge Otomatik Atık Toplama Tesisi”ne çekilmektedir. Tesiste atıkların %76’sı geri dönüştürülür ve geri kalanı enerji için yakılır (Arbes 2014, James 2016). Bu ileri teknolojili sistem, İncheon’un atık yönetim maliyetlerini azaltarak ekonomik tasarruf sağlar. Elde edilen tasarruf kentin başkaca alanlara yatırım yapması için belediye bütçesinde yeni kalemler oluşturulmasına imkân vermektedir. Sistem aynı zamanda enerji üretimine katkıda bulunarak, kentin maliyetlerini düşürür ve finansal sürdürülebilirliğe katkı sağlamaktadır.



Şekil 3.21 Konut alanlarındaki kartlı çöp kanalları²¹

Bu lojistik verimlilik ve atık sistemi sadece yedi çalışan ile sürdürülmekte ve Songdo’nun yenilikçi ancak sıkı kentsel yönetim yaklaşımını vurgulamaktadır (Neidhard 2018). Kartı olmayan günlük seyahatçiler atık kutularını kullanamamaktadırlar. Ayrıca Songdo’da neredeyse çöp kutusu bulunmamaktadır. Bu durum günlük seyahat edenlerin çöplerini öngörülme noktalara bırakmasına sebep olmaktadır. Kayda değer ölçekte olmasa da çevre kirliliği ve düzensiz atık yönetimi, öngörülme temizlik maliyetlerini artırmakta ve şehrin imajını olumsuz etkilemektedir. Ayrıca, sokakların temizlenmesi için ek personel ve kaynak ayrılması gerekmiştir.

²¹ Yazarın kişisel arşividir.

Ayrıca çevre koruma ile yeşil teknolojilere yapılan büyük yatırımlar arasında su yönetim sistemi de bulunmaktadır. Merkezi alanlardaki fışkiyeler, Sunrise Park, Mituhol Park, Sheraton Hotel ve Songdo Uluslararası Okulu en büyük atık su tüketicileri olmak üzere günlük 10.000 ila 13.000 m³ atık su tasarrufu sağlamaktadırlar (Kim ve Sung 2010). Bu girişimler, Songdo’yu dünyanın “en yeşil” kentsel alanları arasında konumlandırmakta ve sürdürülebilir kentsel planlama ve akıllı büyümeyi teşvik etmektedir.

Songdo’nun stratejik olarak 11 arazi kullanım bölgesine bölünmesi, uluslararası iş bölgesi, yüksek teknoloji endüstri kümesi ve konut alanları dâhil olmak üzere iş ve konut entegrasyonunu kolaylaştırmayı amaçlamıştır. Önemli gelişmeler arasında ABD’deki Silikon Vadisi’nden ilham alan Techno Park’da yer almaktadır. Ek olarak Songdo projesi, 19.5 milyon m² fazla LEED sertifikalı inşaat alanıyla da büyük ölçekli projeler arasında öne çıkmaktadır. LEED (Enerji ve Çevre Tasarımında Liderlik) sertifikası, binaların elektrik verimliliği sağlaması, su tüketimini azaltması, iç hava kalitesini iyileştirmesi ve sürdürülebilir yapı malzemelerini kullanmasını yoluyla elde edilebilir.

Ancak, gelişmiş altyapıya rağmen, Songdo yeterli düzeyde işletme ve sakin çekmekte zorlanmaktadır. İşletimi oldukça pahalı olan altyapının verimsiz kullanımı, emlak piyasasında dalgalanmalara yol açmış, başlangıçta yükselen emlak fiyatları talep eksikliği nedeniyle keskin düşüşler yaşamıştır. Bu istikrarsızlık, yerel emlak piyasasında daraltmış ve İncheon’un geniş ekonomik yelpazesi üzerinde beklenmedik olumsuz sonuçlar doğurmuştur.

Kullanıcı yorumlarını almak üzere Songdo Sakinleri Mülakatı kapsamında “Songdo’da yaşamak, fütüristik, teknolojik açıdan gelişmiş bir şehirde yaşama konusundaki beklentilerimi karşılıyor” ifadesine katılım düzeyi sorulmuştur. Katılımcıların %38’i tarafsız kalmış, %31’i olumlu, %31’i ise olumsuz görüş belirtmiştir. Yabancılar arasında %25 olumsuz, %50 tarafsız ve %25 olumlu görüş bulunurken, yerli katılımcıların %50’si olumlu, diğer yarısı ise olumsuz görüş bildirmiştir. Yabancı katılımcılar genelde tarafsız kalırken, yerli katılımcılar arasında net bir fikir birliği bulunmamaktadır. Şehirde daha kısa süre yaşayanlar bu konuda daha olumlu ya da tarafsız kalırken, daha uzun süre yaşayanlar tarafsız kalma veya olumsuz düşünme eğilimindedirler.

Emlak piyasasına ek olarak dünyaya örneği olmayan bir alan olarak tanıtılan bu teknolojik altyapı küresel yeniliği teşvik ederken, demokratik değerleri baltaladığı düşünülen yoğun bir gözetim ortamı yarattığı gerekçesiyle de eleştirelin odağı olmuştur (Poole 2014). Özellikle vatandaşların 7/24 güvenlik kameralarıyla izlenmesi, bir bireysel özgürlük tehlikesidir. Bununla birlikte, veri gizliliği ve güvenliği konularında ciddi endişeler doğurabilir ve vatandaşların kişisel bilgilerinin kötüye kullanılma olasılığını artırabilir (Şekil 3.22). Ayrıca, tüm kararların veriye dayalı verilmesi de kentsel demokrasiye zarar verebilir. Kararlar sadece veriye dayalı olarak sağlandığında, veri kentin maksimum faydasına odaklanacak ve hassas gruplardaki kırılganlık oranını da artıracaktır.



Şekil 3.22 Songdo’da güvenlik kameraları²²

Eleştirilerin odağında yer alan İncheon kenti projeye olan inancını kaybetmemiş, Songdo’da birçok uluslararası konferans ve etkinliğe ev sahipliği yaparak turizmi desteklemiş ve İncheon’un Songdo ile bağlantılı küresel profilini yükseltmiştir. Küresel etkinlikler, oteller, restoranlar ve perakende gibi yerel işletmeler üzerinde olumlu etkiler yaratmış ve Songdo’nun küresel pazara entegrasyonunu güçlendirmiştir. Ancak, girişimler ve etkinlikler Songdo’nun beklenen düzeyde yatırım çekmesine yeterince katkı sağlayamamıştır. Küresel etkinliklere ev sahipliği yapmak maliyetlidir ve İncheon kenti

²² Yazarın kişisel arşividir.

üzerinde yeni mali baskılar yaratmıştır. Proje, İncheon'un uluslararası alanda tanınırlığını artırmış ve yerel ekonomiye katkı sağlamış olsa da beklenen yatırım çekme hedeflerine tam olarak ulaşamamıştır.

İkonik küresel şehirleri taklit edecek şekilde tasarlanan Songdo, New York City'den ilham alan bir Merkez Park, Venedik tarzı kanal sistemleri, Paris'ten geniş bulvarlar ve Sydney'i andıran bir gösteri merkezine sahiptir (Şekil 3.23). Songdo'nun mekânsal yapısı ile birlikte dış pazarlara ve yatırıma odaklanması, kentin “anti-Kore” kentsel düzeninde belirgindir. Proje alanı içinde bulunduğu İncheon ve Güney Kore başkenti Seul'ün özelliklerinden ziyade, hayali bir Avrupa-Amerikan kentleşmesini yansıtmaktadır (Kim 2014). Bazı eleştirilere göre Songdo, yabancılara özel konut alanlarını belirleyerek projenin başından itibaren kentsel alan ayrımcılığını ve kentsel yaşam haklarını kısıtlamıştır. Yüksek gelirli yabancılara hitap eden ve kentsel mekânsal ayrışmayı teşvik eden Songdo American Town IPark gibi özel gayrimenkul projeleri bu alanlara örnek olarak verilebilir.



Şekil 3.23 Songdo'da Avrupa'yı andıran sokaklar²³

²³ Yazarın kişisel arşividir.

Lakin, ortaya konan multi-kültürel öğelere rağmen, beklenen düzeyde yabancı yerleşimi sağlayamadığı için Songdo sürekli olarak “Koreleşme” yaşamıştır (Shwayri 2013). Songdo sosyo-kültürel olarak Korelileşme yaşasa da kentsel alanlar Kore kenti tanımından uzakta kalmıştır. Songdo’da, Güney Kore’de öğelerini taşıyan tek mimari yapının kent merkezinde otel olarak tasarlanan Hanok Köyü olduğu gözlemlenmiştir (Şekil 3.24). Songdo’nun okyanustan kazanılmış bir alan olması sebebiyle, bölgede somut bir kültürel mirastan bahsetmek mümkün olmamaktadır. Lakin Kore kentleşmesi kültür mirasını yansıtacak öğeler de Songdo’da fark edilmemektedir. Songdo’nun demografik hedefi uluslararası bir pazardan yerli bir pazara kayınca, altyapının ve kentsel sistemin dayanıklılığını finansal olarak da zorlanmıştır (Anonymous 2011). Koreleşme süreci az da olsa Songdo’yu tercih eden yabancı uyrukluların kentte yaşama arzusunu sınırlamış veyahut yeni gelecekler için “küresel şehir” imajını kaybettirmiştir.



Şekil 3.24 Songdo merkezinde Kore mimarisini anımsatan tek yapılaşma (Hanok)²⁴

Songdo’nun tasarımı, potansiyel yabancı yatırımcıların tercihlerine hitap ederken evrensel olarak yeterli düzeyde ilgi çekmemiştir. “Steril ve ruhsuz” olarak tanımlanan Songdo, estetik ve işlevsellik açısından tipik Kore şehirlerinden farklıdır. Serbest ticari

²⁴ Yazarın kişisel arşividir.

bölge olması sebebiyle diğer Kore bölgelerinden farklı olarak premium hizmetler ve teşvikler sunmaktadır (Easterling 2014). Bu teşviklere rağmen, Songdo beklenenden daha az sakin çekmekte ve birçok ticari alan boş kalmakta, bu durumda projeyi “hayalet şehir” olarak tanımlayan yorumlara yol açmaktadır (Kshetri vd. 2014, Mesmer 2017). Haliyle İncheon’un ekonomik durumu ve küresel prestiji bu eleştirilerden olumsuz etkilenmiştir. Songdo’nun boş ticari alanları ve düşük nüfusu, şehrin hedeflenen yatırım geri dönüşlerini sağlayamamasına neden olmuştur. Ayrıca, “hayalet şehir” imajı, potansiyel yatırımcılar ve sakinler için caydırıcı bir etki yaratmaktadır. Bu durum, İncheon’un uluslararası alanda güvenilir bir ekonomik merkez olarak algılanmasını zayıflatabilir ve uzun vadeli büyüme beklentilerini düşürebilir.

Tristan Lavender adlı seyahat fotoğrafçısı (Lavender 2019) 23 Eylül 2019 tarihinde Songdo seyahati ile ilgili yayınladığı blogunda, Songdo’ya yaptığı ziyareti anlatmakta ve şehrin ileri teknolojisi ve çevre dostu girişimlerini vurgulamaktadır. Bu yeniliklere rağmen, şehrin ürkütücü bir şekilde ıssız ve ruhsuz görüldüğünü söylemektedir. Birçok binanın boş ve sokaklar steril ve insansız olduğunu belirtir. Yazar, şehirde bir izolasyon hissi yaşamıştır ve şehri sıcaklık ve topluluk etkileşiminden yoksun bulmuştur. Akıllı şehir girişimlerinin hırsını ve faydalarını kabul etmekle birlikte, yalnızca teknolojinin canlı ve keyifli bir kentsel ortam yaratamayacağını öne sürmektedir. Genel olarak, Songdo’daki deneyimini negatif olarak tasvir etmiş ve insan bağlantılarını ve canlılığı teşvik etmedeki eksikliklerine odaklanmıştır. Yazarın kişisel blogunda yer alan makale, İncheon’un kent ekonomisi için olumsuz bir tablo çizmektedir. Songdo’nun boş binaları ve ruhsuz atmosferi, yabancı yatırımcılar ve sakinler için caydırıcı olabilir. Koreli olmayan okuyucular, Songdo’nun beklentileri karşılamadığını ve yaşam kalitesi açısından yetersiz olduğunu düşünebilirler.



Şekil 3.25 Songdo ana planında öngörülmeven sokak pazarı²⁵

Zira 2013 yılına gelindiğinde, Songdo’nun 36.000 sakininin çoğunluğunu Koreliler oluşturmuş ve konut birimlerine olan talep ticaret alanlarına olan talebi aşmıştır (Reyes 2013). Tüm planlarda öne çıkarılan uluslararası bir şehir olma hedeflerine rağmen, 2016 yılına gelindiğinde ise Songdo’nun nüfusunun sadece yaklaşık %2’si, yani yaklaşık 2.000 yabancı Proje alanında yaşamaktadır (Kim 2016). Bu durum da kentin hedeflenen sosyo-ekonomik kimliğinde yer alan “küresel şehir, küresel nüfus” tanımını Songdo için oldukça zorlaştırmıştır. Örneğin Songdo’nun altyapısı, geleneksel Kore halk pazarlarını barındırmayacak şekilde inşa edilmiş, sonrasında gelen yerli sakinlerce de “anti-Kore” tasarımı olarak eleştirilmiş, arından ana planda öngörülmeven sokak pazarları Songdo’nun çeşitli bölgelerinde türemiştir (Şekil 3.25).

Süreçte sokak adlarında ve kuruluşlarda birden fazla dilin entegre edilmeye çalışılması da Songdo sakinlerinin karşılaştığı bir başka zorluk olmuştur. Kent nüfusunun büyük bir kısmını Korelilerin oluşturması, önceden öngörülen çift dilli küresel şehir tabelaları yönteminde karışıklıklar yaratmıştır. Bu durum, özellikle iş dünyasında ve turizm

²⁵ Yazarın kişisel arşividir.

sektöründe dil bariyerlerinin aşılması açısından önemli bir engel teşkil etmektedir. Bu sorun, Songdo'nun uluslararası markalaşması ile yerel kültür bağlantısı arasındaki gerilimi vurgulamaktadır. Çeşitli makalelerde süreç içerisinde çift dilli tabelaların yönetimi konusundaki karmaşıklıklardan bahsedilmiş olsa da alan çalışmasında İngilizce tabelaların eksikliği ve yön bulmanın zorluğu Yazar tarafından deneyimlenmiştir (Şekil 3.26).



Şekil 3.26 Songdo’da küçük ölçekli bir alışveriş merkezinde yönlendirmeler²⁶

Songdo'nun Sarı Deniz üzerindeki stratejik konumu, İncheon'u küresel pazarda tüketim ve dağıtım merkezi olarak güçlendirmektedir. Seul'e ve İncheon Uluslararası Havaalanı'na yakınlığı, uluslararası iş seyahatlerini kolaylaştırarak Songdo'yu bir "aerotropolis" haline getirmiştir. Havaalanı, Songdo'nun gelişiminde kilit bir unsur olarak hizmet eder (Kasarda ve Lindsay 2011). Kolay bağlantı ve vergi indirimleri gibi teşvikler (Rugkhapan ve Murray 2019) ve uluslararası şirketler için sağlanan mali destekler, Songdo'yu yabancı yatırım için çekici bir destinasyon haline getirmedeki ısrarı temsil etmektedir (Kim ve Ahn 2011). Sağlanan avantajlar yabancı yatırımda beklenen düzeyi karşılamasa da İncheon'un ekonomisine katkı sağlamadığı da söylenemez. İş olanakları yaratılması, gayrimenkul değerlerinin artışı ve yerel ekonomiyi canlanması pozitif etkiler arasındadır. Özellikle teknoloji ve finans sektörlerindeki büyüme, İncheon'u küresel ticaretin merkezleri arasına sokma hedefinde önemli araçlardır.

²⁶ Yazarın kişisel arşividir.

Songdo'nun ulaşım altyapısına yönelik yatırımlar, İncheon Köprüsü ve toplu taşıma sistemleri gibi projeler, bölgesel bağlantıyı iyileştirerek ekonomik faaliyetleri artırmıştır. İş dünyası ve ticaret, bağlantısallık gelişmelerinden pozitif etki görmüş, bölgeye ülke içinden daha fazla yatırım çekilmiştir (Anonymous 2020b). Ancak, iddialı projelerin hayata geçirilmesi, İncheon Belediye bütçesindeki borçlanmayı artırmıştır. Şehrin finansal kaynakları büyük yatırımlar nedeniyle zorlanmıştır. Borçlanmalar uzun vadede ekonomik dengeler üzerinde olumsuz etkiler ortaya çıkarabilir.



Şekil 3.27 Songdo içerisinde toplu ulaşımı sağlayan dizel yakıtlı otobüs²⁷

Songdo'nun sosyo-ekonomik yapısını etkileyen bir diğer durumda küresel bağlantılara yakın olmasının yanında İncheon ve Seul'e günlük seyahat için uzak olmasıdır. Dolayısıyla ulaşım ile ilgili sorunlar ortaya çıkmıştır. Ayrıca insanların Songdo'daki gayrimenkul fiyatlarını karşılayamaması sebebiyle günlük seyahat ederek daha makul semtlerde yaşamaya karar vermeleri günlük yolcu sayısını artırmış ve beklenmedik şekilde yükselen sayı da yerli yolcu için sunulan ulaşım altyapısını zorlamıştır (Mullins 2017).

Çalışmanın alan ziyareti aşamasında, Seul kent merkezinden Songdo merkezine seyahat gerçekleştirilmiştir. Seul şehir merkezinden Songdo'ya ulaşmak için Seul merkez tren istasyonundan AREX (Havaalanı Demiryolu Ekspresi) ile İncheon Uluslararası Havalimanı'na gidilmekte, havalimanından İncheon Metro Hattı 1'e aktarma yaparak

²⁷ Yazarın kişisel arşividir.

Central Park İstasyonu'nda inilmektedir. Bu yolculuk yaklaşık 90 dakika sürmektedir. Alternatif olarak, trafiğe bağlı şekilde yaklaşık bir saat sürecek özel araç seyahati de mümkündür. Bu seyahati gerçekleştiren kişinin, Seoul merkez istasyonuna yürüme mesafesinde yaşamadığı düşünüldüğünde Seul kentinden Songdo merkezine ulaşmak ve seyahati günlük tekrar etmek önemli bir “fırsat maliyeti” oluşturmaktadır. IFEZ içerisinde çeşitli hatlarda çalışan dizel otobüslerin de olduğu, alan ziyareti esnasında gözlemlenmiştir (Şekil 3.27).

İncheon şehir merkezinden Songdo'ya gitmek için doğrudan İncheon Metro Hattı 1 kullanılabilir ve bu seyahat ise yaklaşık 30 dakika sürer. İncheon şehir merkezinden Songdo'ya bireysel araç ile gitmek yaklaşık 20 dakika sürmektedir. Lakin hem Seul hem de İncheon'dan Songdo'ya yapılan ziyaretlerin, sadece kent merkezlerinden Songdo merkezine yapılmadığı, birçok çalışanın yaşadıkları mahallerden farklı bir ulaşım modu ile merkez istasyona geldiğini de göz önünde bulundurmak gerekir. Erken dönem çalışmalarda sıklıkla karşılaşılan bir diğer eleştiri de Songdo içerisindeki otobüs duraklarında elektronik yolcu bilgi sistemi eksikliğidir. Eleştiriler gerçek zamanlı güncellemeler olmadan, yolcuların belirsizlik ve zaman kaybı yaşaması ile ilişkilidir. Ancak alan ziyareti esnasında Yazar, bahse konu eleştirilerin giderildiği ve otobüs duraklarına yolcu bilgilendirme panoları asıldığını tespit etmiştir.

Uzun süren ve kalabalık metro yolculukları karşısında Songdo'da çalışan nüfus bireysel araçlanmayı daha fazla tercih etmiştir. İncheon Belediyesi yetkilileri 6.000 araçlık yeraltı otopark ve üzerinde kentsel büyük ölçekli park yapımında yüklenici firmalara karşı bir niyet belirtmişlerdir (Lee ve Oh 2008). Yüklenici tasarım firması, kentteki araç sayısını sınırlayan ve farklı mobilite modlarına imkân veren bir tasarıma sahip olması yönündeki ısrarı ile otopark gereksinimleri daha sonra azaltılır. Ancak artan araç trafiği, projenin devam eden alanlarında yolların genişletilmesine ve bisiklet yollarının küçültülmesine yol açmıştır ki bu durum orijinal yaya dostu ana plana aykırıdır. Bu değişim, çevreye duyarlı yaşam standartlarını düşürmüş ve toplu taşıma kullanımını azaltarak bireylerin sosyal etkileşimini sınırlamıştır. Ayrıca, trafik sıkışıklığı ve artan hava kirliliği, ekonomik verimliliği olumsuz yönde etkileyerek, yaşam kalitesinde düşüşe yol açmıştır.

Yukarıdaki tartışmada yer alan eleştirilerin Songdo ana planı üzerinden yapıldığını belirtmek gerekir. Zira dünya kentlerine kıyasla Songdo bisiklet dostu olmayan bir kent olarak da tanımlanamaz. Songdo'nun 43,8 kilometrelik bisiklet yolu ve kiralık bisiklet hizmetleri, “Bicycle Town” girişimi ile çevre dostu ulaşımı teşvik etmektedir (Anonymous 2009). Bisiklet yolu altyapısı, sakinlerin işe, alışverişe ve rekreasyonel faaliyetlere bisikletle gitmelerine imkân sağlamaktadır (Şekil 3.28). Bisiklet park yerlerinin yaygınlığı yerel işletmeleri canlandırmakta, kirliliği azaltmakta ve yaşam kalitesini artırmaktadır. Yine de belirtmek gerekir ki nüfusu 2.161.000 olan Konya'nın 550 km bisiklet yolu bulunurken (Anonim 2022b), dünyanın en çevreci kentsel alanı olduğu iddia edilen ve 256.000 nüfus hedefiyle tasarlanan Songdo'nun daha uzun bisiklet yolu koridoruna sahip olması beklenirdi.



Şekil 3.28 Songdo bisiklet yolu²⁸

Songdo'nun gelişiminin İncheon içinde bölgesel eşitsizlere de sebebiyet verdiği anlaşılmıştır. Songdo, merkezi ve yerel idarelerden kapsamlı destek alarak U-City altyapısını kurarken, İncheon'daki eski mahalleler bu yatırımın gerisinde kalmıştır. İncheon'un birçok mahallesi Songdo'dan on yıllar önce inşa edilmelerine rağmen, Songdo'dan çok sonra akıllı kentleşme için yatırım alabilmiştir (Anonymous 2014a). Yatırımların gecikmesi sebebiyle de İncheon'un görünürlülüğünü kaybeden mahalleri, konut ve ticari alanlarda düşüş ve gayrimenkul değerlerinde ise azalmayla karşılaşmıştır. Bu durum kentin bu mahallerinde ekonomik faaliyetlerin de azalmasına sebep olmuştur.

²⁸ Yazarın kişisel arşividir.

Ayrıca, kent içerisindeki yatırım finansmanı farklılıkları İncheon mahalleleri arasında dengesizlikler yaratarak, yeni kentsel alan geliştirme yerine, kentsel dönüşüm politikalarının değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymuştur.

Projenin inşa sürecinden bu yana Songdo’da kentsel merkez-çevre bölünmesi gittikçe daha belirgin hale gelmiştir. Songdo merkezi, gelişmiş atık yönetim teknolojilerinden yararlanırken, Songdo’nun çeperinde yer alan Hambak Köyü gibi düşük gelirli alanlar yasadışı çöp dökümü ve yetersiz atık altyapısı ile mücadele etmektedir. Hambak Köyü sakinleri, Güney Koreliler ve Özbekistan, Kazakistan ve Vietnam’dan gelen göçmenler de dahil olmak üzere, ihmalkâr atık bertarafı nedeniyle olumsuz çevresel etkiler ve sağlık sorunlarıyla karşı karşıya kalmaktadır (Jeon 2021). Songdo projesi, sokaklarındaki ve konut binalarındaki akıllı çöp kutularına bağlanan yeraltı atık yönetim sistemiyle donatılmış iken Hambak Köyü sokaklarında yasadışı çöp dökümüyle sıkça karşılaşmaktadır. Güney Kore’deki yasal çerçeve, geri dönüştürülebilir eşyalar, yiyecek atıkları ve tehlikeli maddeler için belirli günlerde atık bertarafını sınırlandırmaktadır. Lakin mevzuatın öngördüğü altyapıya yeterince sahip olmayan Hambak Köyü için kurallara uymak zorlaşmaktadır.

Jeon (2021) çalışmasında Hambak Köyü sakinleri ile röportajlar gerçekleştirmiş, uygun olmayan atık yönetimi nedeniyle sağlık, güvenlik ve çevre üzerindeki olumsuz etkileri ortaya koymuştur. Atıklardan kaynaklanan dumanlar, sokakta oynayan çocuklara zarar veren çeşitli eşyalar ve çevredeki yaban hayatına zarar veren atık akıntıları gibi sorunlar bölgede oldukça yaygındır.

Hambak Köyü sakinlerin mücadeleleri, Kore Savaşı’ndan bu yana Güney Kore’de var olan mekansal ve sosyal sınırları da yansıtmaktadır. Köy sakinlerinin marjinalleşmesi, göçmenlerin gruplaşması, Güney Korelilerin yabancı düşmanlığı tutumları ve maddi eşitsizliklerle daha da kötüleşerek İncheon içindeki karmaşık sosyo-ekonomik dinamikleri gözler önüne sermektedir. Songdo’nun modern ve teknolojik olarak gelişmiş yapısı ve pahalı mimarisi ile projenin sınırındaki bir mahallede var olan yaşam kalitesi arasındaki farklılıklar, soylulaşma süreçlerine önemli bir örnek teşkil eder.

Songdo projesi kapsamında sosyo-ekonomik yapı odaklı önemli bir politika değişikliği de ulusal idarenin IFEZ bölgesi için uluslararası ilköğretim ve ortaöğretim okulları kapsamında gerek duyulan düzenlemelerin gevşetilmesi olmuştur. Bürokratik süreçlerin kolaylaşması Chadwick ve Dulwich College gibi okulların kurulmasına imkân sağlamıştır. Lakin bu durum sosyal çeşitliliği yeterince teşvik edememiştir çünkü adı geçen okullar sadece varlıklı ailelerden öğrencileri çekebilmektedir.

Yükseköğretim hizmetleri incelendiğinde ise yeni Kore üniversitelerinin kurulmasının ancak kanunla mümkün olduğu görülmektedir zira mevcut kanun yeni üniversite kurulmasına da imkân vermemektedir. Lakin mevcut üniversitelerin ikinci kampüsleri kurulabilmektedir (Sonn vd. 2017). İncheon Üniversitesi, İncheon Katolik Üniversitesi ve Yonsei Üniversitesi gibi kurumlar, Songdo’da bu yöntem ile kampüsler kurmuşlardır. 2013 yılından itibaren Yonsei Üniversitesi tüm birinci sınıf öğrencilerinin Songdo Uluslararası Kampüsünde okumasını ve yaşamasını zorunlu kılmıştır. Üniversite öğrencilerinin Songdo’daki sayıları artış göstermiştir ancak birçok öğrenci günlük seyahat etmektedir. Songdo’da kalanlar ise olanakların eksikliği ve uzun tatil süreleri nedeniyle kampüs yurtlarında veya paylaşımli dairelerde yarı zamanlı olarak kalmaktadırlar (Anonymous 2014b). Dolayısıyla da kampüsler yılın yarısında boş kalmaktadır (Mullins 2017).

İncheon’un hedefleri doğrultusunda Songdo’da teknolojinin hızla gelişmesi istihdam dinamiklerini kökten değiştirmektedir. İnşaat sürecinden oturma sürecine, işgücü piyasasında yaşanan dönüşümler hem fırsatlar hem de zorluklar yaratmıştır. Teknolojik yenilikler, bazı iş alanlarını ortadan kaldırırken, yeni iş fırsatları da doğurmuştur. Ancak, bu değişim süreci, işgücü piyasasında çeşitli sorunlara ve eşitsizliklere de yol açmaktadır. Songdo projesinde, inşaat, gastronomi, temizlik ve sağlık hizmetleri gibi endüstrilerde yer alan “3D işler” yani kirli, tehlikeli ve zor (dirty, dangerous and difficult) işlerin kademeli olarak azaltılması, hizmet sektörü çalışanlarını teknoloji ile ikame edilmesi hedeflenmiştir (Scott 2017; Şekil 3.29).



Şekil 3.29 Songdo’da robot barista²⁹

Bu durum, Songdo’nun sosyo-ekonomik yapısını hem olumlu hem de olumsuz yönde etkileyecektir. Olumlu yönden, işgücündeki tehlikeli ve zor işlerin azalması, işyerlerindeki güvenlik standartlarını artıracak ve iş kazalarını azaltacaktır. Teknoloji odaklı yeni iş alanları yaratılarak, ekonomik büyüme teşvik edilecektir. Olumsuz yönden bakıldığında ise işgücündeki insan sayısının azalması işsizlik oranlarının artmasına yol açacaktır. İncheon kenti özelinde ele alındığında ise işsiz kalan toplumun Songdo’da veya yakınında yaşayamayacağı göz önüne alındığında, İnchecon’un farklı bölgelerinde Hambak Köyü örneğinde olduğu gibi yeni çöküntü alanları oluşması kaçınılmaz olacaktır. Ayrıca, teknolojiye dayalı işlerin artması, nitelikli işgücüne olan talebi artırarak, mevcut çalışanların yeniden eğitim almasını gerektirecektir. Bu dönüşüm, sosyo-ekonomik eşitsizlikleri de derinleştirebilir.

Songdo’nun İncheon düzeyinde kente sağladığı katkıların Songdo sakinleri üzerindeki algısını ölçmek üzere Songdo Sakinleri Mülakatı kapsamında katılımcılara “Songdo’nun gelişimi bölgenin genel ekonomik büyümesine ve refahına önemli ölçüde katkıda bulunmuştur” ifadesine katılım düzeyleri sorulmuştur. Katılımcıların %46’sı olumsuz görüş belirtmiş, %31’i tarafsız kalmış ve %23’ü olumlu görüş bildirmiştir. Yabancılar

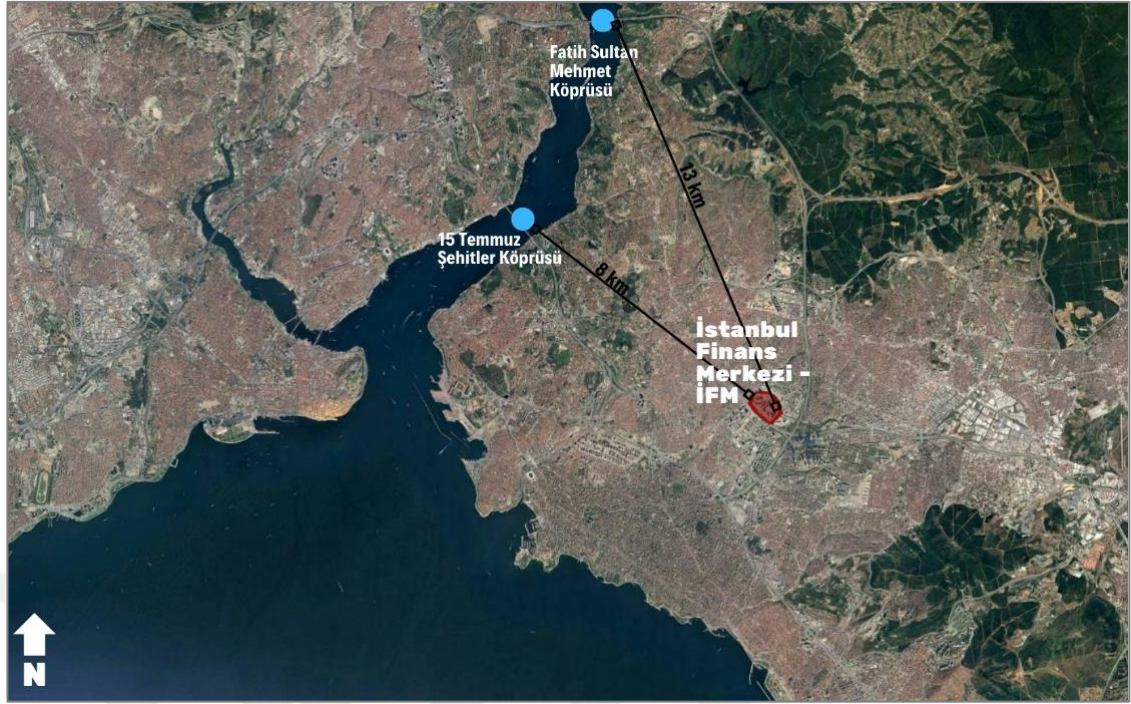
²⁹ Yazarın kişisel arşividir.

arasında %50 olumsuz, %33 tarafsız ve %16 olumlu görüş bildirilirken, yerli katılımcıların yarısı olumlu, diğer yarısı ise tarafsız kalmıştır. Songdo'da daha uzun süre kalanların büyük bir kısmı tarafsız kalma eğilimindeyken, 3-5 yıl yaşayanlar bu konuda daha olumsuz bir tutum sergilemiştir. Yeni gelenler ise genel olarak tarafsız bir duruş sergilemişlerdir.

Songdo'nun karmaşık gelişimi, modern bir akıllı şehir yaratmanın başarılarını ve zorluklarını vurgulamaktadır. Songdo, stratejik yatırımlar ve altyapı sayesinde İncheon'u küresel pazarda önemli bir oyuncu olarak konumlandırırken, şehrin yaklaşımı aynı zamanda bölgesel eşitsizlikleri ve ekonomik farklılıkları artırmıştır. Gelişmiş altyapı ve yeşil girişimler, kentsel gelişim için küresel bir standart oluştururken, sakinleri ve işletmeleri çekme konusundaki zorluklar, planlama ve uygulamada temel sorunları ortaya çıkarmaktadır. İncheon için Songdo, tüm şehir bölgelerinin ve sakinlerinin ihtiyaçlarını göz önünde bulunduran dengeli kentsel planlamanın önemini vurgulamaktadır.

3.2 İstanbul Finans Merkezi Alan Çalışması

İstanbul Finans Merkezi (İFM), İstanbul'un Asya yakasında ve Ümraniye ilçesi sınırları içerisinde yer alan büyük ölçekli bir gayrimenkul geliştirme projesidir (Şekil 3.30). Projenin amacı, İstanbul'u öncelikle bölgesel sonrasında ise küresel düzeyde rekabetçi bir finans merkezi haline getirmektir. Bu amaçla Proje kapsamında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Borsa İstanbul, Ziraat Bankası, Halkbank, Vakıfbank, Türkiye Sigorta ve İŞ GYO ofisleri bir araya getirilmiştir. Proje de aynı zamanda portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar, sigorta şirketleri, profesyonel hizmet şirketleri ile farklı kategorilerden ulusal ve uluslararası finansal kuruluşların da bir araya gelmesi hedeflenmektedir.



Şekil 3.30 İstanbul Finans Merkezi konumu³⁰

İstanbul Finans Merkezi 1.300.000 metrekare ofis alanı, 100.000 metrekare alışveriş merkezi, yaklaşık olarak 2000 kişilik bir kongre ve performans merkezi, 30.000 metrekare otel alanı, 26.000 araç kapasiteli otoparkı ve çalışanlar için çeşitli imkânları içerisinde barındırmaktadır. İFM'nin günlük 100.000 çalışan ve ziyaretçiyi ağırlaması hedeflenmektedir.

Projenin öncülüğünü merkezi idare üstlenirken hem özel sektör hem de başta büyükşehir belediyesi olmak üzere bölge belediyeleri çalışmalarıyla İFM'ye destek olmaktadır. İstanbul Finans Merkezi'ne ilişkin resmi çalışmalar 2008 yılında başlatılmıştır. İFM'nin resmi açılışı ise 2023 yılının Nisan ayında gerçekleşmiştir. Mevcut durumda İFM'de 3 banka (Halk Bankası, Vakıfbank ve Ziraat Bankası) faaliyete geçmiştir ve düşük kapasite ile çalışmaktadır. İnşaati devam eden Projenin 2025 yılı sonunda hedeflenen kapasiteye ulaşması öngörülmektedir.

³⁰ Google Earth görüntüsü kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.

3.2.1 Küresel rekabetçilik

Finans merkezi, finansal hizmet kurumlarının kümелendiği bir şehir veya bölgeyi ifade etmektedir. Hong Kong'un merkez bankasına göre uluslararası finans merkezleri, ekonomik büyüme ve kalkınmayı desteklemek için kritik öneme sahip olan finansal aracılık işlevinin uluslararası düzeyde gerçekleştirildiği merkezlerdir (Yam 2008). Finans merkezleri bulunduğu kentlere de birçok ekonomik avantaj sunar. Bankalar ve borsa gibi finansal kurumlara ev sahipliği yaparak şehir için önemli vergi geliri üretirler. Şehirler ayrıca iş seyahatleri ve kongreler için cazip mekânlar haline gelir, turizmi ve ilgili gelir akışlarını artırır. Öte yandan, finans merkezleri kira değerlerinin yükselmesine sebebiyet vererek, düşük gelirli sakinler üzerinde uzaklaştırıcı bir etki yaratabilir.

Finansal hizmet firmalarının merkezlerde kümelenmesi, coğrafi yoğunlaşmanın yetkin çalışanları işe almayı kolaylaştıran ve firmalar arası etkileşimler yoluyla yeniliği teşvik eden “kümelenme teorisi” ile açıklanabilir (Marshall 1890). Finans merkezleri genellikle firmaların bankalar, sigorta şirketleri ve diğer finansal kuruluşlardan sermayeye ihtiyaç duyduğu ve eriştiği alanlardır. Merkezler, finansal hizmetler sunan şirketlere ev sahipliği yaparak ekonomik büyüme ve kalkınmayı destekleyen canlı bir ekosistem yaratır.

Kenton'a göre (2023) ise finans merkezi, çeşitli finansal hizmet kurumlarının yoğunlaştığı bir şehir veya bölgedir. “Finans merkezi” terimi, bir finans merkezinin bölge ekonomisi için önemli olduğunu belirten merkez ve kenar yapıdan türemiştir. Şehirler, finans merkezleri olmaktan, orada faaliyet gösteren şirketlerden elde edilen vergi gelirleri nedeniyle fayda görürler. Finans merkezleri, finans şirketlerini ve beyaz yakalı çalışanları çektiği için restoranlar, eğlence merkezleri ve spor salonları gibi ilişkili diğer işletmelerin de bölgede artmasına neden olur. Ancak, aynı zamanda kira ve diğer maliyetlerde artışa yol açarak yoksul kesimi dışlayan kentsel dönüşüm/yenilenme sürecine de neden olacaktır.

Finansal merkez haline dönüşmek sadece bir gayrimenkul projesiyle mümkün değildir. Doğru ve başarılı bir altyapı merkezileşme sürecinin önemli unsurlarındandır. Lakin bu süreç tek başına başarıyı getirmez. Örneğin Londra'nın finansal merkez olarak yükselişi,

Romalılar tarafından kurulan bir ticaret merkezi olmasıyla başlamıştır. Thames Nehri üzerindeki stratejik konumu ve Londra Şehri'nin kurulması, tüccar, zanaatkâr ve girişimcileri çekerek ekonomik dinamizmi artırmıştır. 1694 yılında kurulan Bank of England, Londra'nın finansal statüsünü güçlendirmiştir. Kahvehaneler gayri resmi ticaret merkezleri haline gelerek Londra Borsası ve Lloyd's of London gibi kurumlara dönüşmüştür. 19. yüzyıla gelindiğinde Londra, finansal yeniliklerle Avrupa'daki rakiplerini geride bırakmıştır. 1986'daki "Big Bang" deregülasyonu finans piyasalarını serbestleştirmiş ve yatırımcıları Londra'ya çekmiştir.

New York şehri ise Amerika'nın ilk bankası ve borsasına sahip Philadelphia'nın önüne geçerek, küresel finans merkezi olarak öne çıkmıştır. Erie Kanalı'nın 1825'te tamamlanması, şehri batı pazarlarına bağlayarak ticaret merkezi konumunu güçlendirmiş ve New York'un gücünü pekiştirmiştir. New York'un derin limanları ve stratejik konumu, şehri Avrupa ticareti ve göçü için bir merkez haline getirir. 1836'da İkinci Banka'nın imtiyazının yenilenmemesi ve Wall Street'in artan önemi, şehri finansal yeniliklerin merkezi haline getirmiştir. 1863 ve 1864 Ulusal Bankacılık Yasaları ile New York, Amerikan finans piyasasındaki üstünlüğünü pekiştirmiş, günümüzde de Kent, konumunu küresel finansal merkez olarak sürdürebilmiştir.

İstanbul ise tarih boyunca stratejik ve coğrafi konumu sayesinde birçok medeniyetin ilgi odağı olmuştur. Doğu Roma İmparatorluğu, güçlü bir başkent hayaliyle İstanbul'u konum olarak seçmiştir. İslam Peygamberi Hazreti Muhammed, İstanbul'u Müslümanlar için hedef göstermiş ve *"İstanbul mutlaka fethedilecektir. Onu fetheden kumandan ne güzel kumandan; o ordu ne güzel ordudur!"* demiştir (Çakan 1993). Doğu Roma İmparatorluğu'ndan Türkiye Cumhuriyeti dönemine kadar birçok şair, seyyah, yazar ve komutan, İstanbul ile ilgili meşhur sözler sarf etmişlerdir. İstanbul'un Osmanlı İmparatorluğu idaresine geçmesinin hemen ardından 1460 yılında inşaatına başlanan Çarşı-yı Kebir (Büyük Çarşı) yüzyıllar boyunca İstanbul'un dünya ticaretinin önemli merkezleri arasındaki yerini korumasına yardımcı olmuştur (Ahunbay vd. 2015).

İstanbul'da ilk borsacılık faaliyetleri 1854 Kırım Savaşı'na dayanmaktadır. İstanbul'da kurulan borsa, 1873 yılında çıkarılan bir nizamnameyle "Dersaadet Tahvilat Borsası"

adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra 1929 yılında bazı düzenlemeler yapılmış, menkul kıymetler ve kambiyo borsaları kanunu çıkarılmıştır. Borsa, 26 Aralık 1985'te ismini İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) olarak değiştirerek, daha kurumsal bir yapı altında çalışmalarına devam etmiştir. 2013 yılından bu yana ise İMKB, Borsa İstanbul adıyla faaliyet göstermektedir (Anonim 2024a). İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır (Anonim 2024b). İstanbul, Türkiye ekonomisi için en önemli şehirdir ve öncelikle bölgesel ardından da küresel düzeyde farklı sektörlerde küresel pazardan aldığı payı genişletme hevesindedir. Bu heves hem merkezi yönetim hem de İstanbul Büyükşehir Belediyesi başta olmak üzere İstanbul kurum ve kuruluşlarınca da ortaya konulmaktadır.

İstanbul Finans Merkezi (İFM), Türkiye Cumhuriyeti'nin uluslararası finansal rekabet gücünü artırmayı hedefleyen bir projedir. Bu merkez, finansal piyasaların yanı sıra ürün ve hizmetlerin gelişimine ve derinleşmesine katkı sağlamayı amaçlamaktadır. Ayrıca İFM, uluslararası finans ve sermaye piyasalarına entegrasyonu güçlendirerek, İstanbul'u önde gelen küresel finans merkezleri arasına sokmayı hedeflemektedir. İFM'nin kuruluşunda, merkezi yönetimin iradesi etkili olmuştur ve merkezde bankalar, sermaye piyasası kuruluşları, katılım finans kuruluşları ve sigorta şirketleri gibi finansal kurumların tek bir çatı altında toplanması hedeflenmiştir. İFM'nin, sektörel etkileşim ve yenilik merkezi olarak finansal piyasalarının gelişimini ve derinleşmesini hızlandırması beklenmektedir. Öngörüler doğrultusunda, 2036 yılı itibarıyla İFM'nin Türkiye'nin toplam finansal hizmet ihracatını yaklaşık üç katına çıkaracağı ve 15 yıl içinde gayri safi yurtiçi hasılaya toplam katkısının yaklaşık 130 milyar dolar olacağı tahmin edilmektedir (Anonim 2023a). Ayrıca, bu süreçte İstanbul'da 100 bin ek nitelikli istihdam yaratılacağı öngörülmektedir.

İFM, uluslararası bankalar, yatırım şirketleri ve finansal hizmet sağlayıcılarını bir araya getirerek, bölgedeki finansal altyapıyı güçlendirmeyi hedeflemektedir. Proje başarıya ulaşırsa, İstanbul'un uluslararası finans piyasalarında daha görünür hale gelmesini ve küresel yatırımcılar için cazip bir destinasyon olmasını sağlayacaktır. Ayrıca, İFM'nin sağladığı yeni iş fırsatları ve inovasyonlar, İstanbul'un ekonomik büyümesine katkıda

bulunarak, kentin dünya çapındaki finans merkezleriyle rekabet edebilme yeteneğini artıracaktır. İstanbul, İFM Projesi ile Asya ve Avrupa arasındaki köprü rolünü pekiştirebilir.

İFC'nin vizyonu “*küresel ve bölgesel sürdürülebilir finansal ortamın tesis edilmesine katkı sağlamak*” olarak belirlenmiştir (Anonim 2024c). İstanbul Finans Merkezi ile ilgili Strateji ve Eylem Planı'nda aşağıda belirtilen öncelikleri gerçekleştirmek için alt eylem başlıkları belirlenmiştir (2009a).

- Hukuki altyapının güçlendirilmesi
- Finansal ürün ve hizmet çeşitliliğinin artırılması
- Basit ve etkili bir vergi sisteminin oluşturulması
- Düzenleyici ve denetleyici çerçevenin geliştirilmesi
- Fiziksel altyapının iyileştirilmesi
- Teknolojik altyapının güçlendirilmesi
- İFC organizasyon yapısının kurulması
- İnsan kaynaklarının geliştirilmesi
- İFC'nin tanıtılması ve imajının oluşturulması
- Strateji ve eylem planının takibi

Şayet ortaya konulan vizyonlar dirayetli bir şekilde takip edilirse Proje, İstanbul'da sadece finansal merkez olarak finans sektörü üzerinde değil, aynı zamanda bağlantılı bir şekilde diğer sektörler üzerinde de pozitif etki yaratacaktır. Hukuki ve düzenleyici çerçevenin güçlendirilmesi, uluslararası yatırımcıları çeken istikrarlı ve şeffaf bir finansal ortam sağlayabilir. Finansal ürün ve hizmet çeşitliliğinin artırılması, pazarın çeşitli ihtiyaçlarına hitap ederken, basit ve etkili bir vergi sistemi iş büyümesini teşvik edecektir. Fiziksel ve teknolojik altyapının iyileştirilmesi, operasyonların verimliliğini ve yeniliği destekleyecektir. İFM organizasyon yapısının kurulması ve insan kaynaklarının geliştirilmesi, sektörde uzmanlığın artmasına ve İFM'nin sürece liderlik etmesine imkân sağlayacaktır. İFM'nin tanıtılması ve küresel imajının oluşturulması, küresel tanınırlık kazandıracak ve strateji ile eylem planlarının takibi sürecin kurumsal yönetişimini geliştirecektir. Nitekim, İFM'nin düşük bir kapasitede açılışından sadece 1,5 yıl geçmesi

ve inşaatın 2025 de bitecek olması sebebiyle henüz bu gelişmelerin etkinliğini ölçecek veriler oluşmamıştır.

“Akıllı şehir” modeliyle yönetilen İstanbul Finans Merkezi (İFM), sürdürülebilirlik odaklı girişimlere duyarlı olacak şekilde tasarlanmıştır. Çalışma ortamı, yeşil alanlar ve eğlence olanakları ile dengeli bir yaşam sunmak üzere planlanmıştır. LEED Gold Sertifikası hedefleri doğrultusunda İFM, sıfır atık politikası benimsemekte ve içerisinde 438 şarj istasyonu ile çok sayıda bisiklet park alanı bulundurmaktadır. Konumu itibarıyla E5 ve TEM otoyollarına yakın olan İFM, TEM’e iki yeni yan yol viyadüğü ile bağlanmıştır. Ayrıca, iki yeni metro istasyonu inşa edilmektedir. Sabiha Gökçen Havalimanı’na 28 km uzaklıktadır. İFM, bankalar ve sigorta şirketleri yanında faktoring, finansal kiralama, tüketici finansmanı, özel emeklilik, menkul kıymet ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi finansal hizmetler sunmaktadır. İFM, uluslararası finans merkezi olarak hızlı ve etkili finansal uyumsuzluk çözümleri sunan Uluslararası Kurumsal Tahkim Mahkemeleri kurmaktadır (Tartan ve Tetik 2023).

İstanbul’un küresel rekabetçi bir şehir olma isteği doğrultusunda İFM’nin de dahil olduğu projeler portföyü ile ortaya koyduğu vizyonların, stratejilerin ve eylemlerin etkilerini anlamak için çalışma kapsamında son 10 yılda İstanbul’u da değerlendiren 3 endeks incelemeye tabi tutulmuştur (Çizelge 3.6). İlk endeks, Z/Yen Group tarafından Çin Kalkınma Enstitüsü ile ortaklaşa yayınlanan Küresel Finans Merkezleri Endeksi’dir (Global Financial Centers Index). GFCI, iş ortamı, finans sektörü gelişimi, altyapı, insan sermayesi ve itibar gibi faktörlere dayanarak finans merkezlerinin rekabetçiliğini değerlendirir (Anonymous 2024f). Çalışmada yılda Mart ve Eylül olmak üzere 2 kez sıralama yayınlayan endeksin her yılki Mart ayı sıralaması esas alınmıştır. Bir diğer endeks, A.T. Kearney tarafından yayınlanan Küresel Şehirler Endeksi’dir (Global Cities Index). GCI, şehirlerin iş aktivitesi, insan sermayesi, bilgi alışverişi, kültürel deneyim ve siyasi katılım alanlarında küresel etkileşimini ölçmektedir (Anonymous 2023b). Üçüncü endeks, Mori Memorial Foundation’ın Kentsel Stratejiler Enstitüsü tarafından yayınlanan Küresel Güç Şehir Endeksi’dir (Global Power Cities Index). GPCI, şehirleri ekonomik güç, araştırma ve geliştirme, kültürel etkileşim, yaşanabilirlik, çevre ve erişilebilirlik açısından değerlendirmektedir (Anonymous 2024g).

Çizelge 3.6 İstanbul'un son 10 yıl içerisindeki GFCI, GCI ve GPCI sıralamaları³¹

Yıllar	GFCI	GCI	GPCI
2014	47	28	21
2015	44	29	31
2016	45	25	21
2017	66	25	30
2018	76	26	34
2019	59	26	37
2020	79	34	34
2021	74	27	34
2022	64	28	32
2023	90	25	30

GFCI, iş ortamı, finans sektörü gelişimi ve itibar gibi çeşitli faktörlere dayalı olarak finans merkezlerinin rekabetçiliğini ölçmektedir. İstanbul'un GFCI sıralaması incelendiğinde, yıllar içinde dalgalanmaların yaşandığı gözlemlenmektedir. İstanbul 2014'te 47. sırada yer alırken, 2015'te 44. sıraya yükselerek potansiyel belirtileri göstermeye başlamıştır. Eğilim, 2016'da 45. sıraya ulaşarak kısmen yerini koruduğunu gösterir. Ancak, 2017'den itibaren İstanbul'un GFCI sıralaması düşüş eğilimine girmiş ve 2023'te 90. sıraya gerilemiştir. Bu düşüş eğilimi, rekabetçi bir finansal ortamı sürdürmede İstanbul'un zorlandığını göstermektedir.

GCI, iş aktivitesi, insan sermayesi, bilgi alışverişi ve kültürel deneyim gibi çeşitli boyutlarda şehirlerin küresel düzlemdeki konumunu değerlendirmektedir. İstanbul'un GCI sıralamaları son 10 yıl içerisinde 25 ile 34 arasında değişim göstermiştir. Dikkat çekici bir şekilde, İstanbul 2014'te 28. sırada yer alırken ve 2023'e kadar bu konumunu, arada küçük dalgalanmalar olmakla beraber korumuş ve 25. sırada yer almıştır. Ortaya çıkan istikrar, İstanbul'un tutarlı küresel çalışmalarını ve uluslararası iş yapma ve kültürde önemli bir oyuncu olarak rolünü koruduğunu göstermektedir. İstanbul'un zengin tarihi, kültürel çeşitliliği ve stratejik coğrafi konumu, GCI'da güçlü bir pozisyonda yer almasına katkıda bulunmaktadır.

GPCI, şehirleri ekonomik güç, araştırma ve geliştirme, kültürel etkileşim, yaşanabilirlik, çevre ve erişilebilirlik gibi kriterlere göre değerlendirmektedir. İstanbul'un GPCI

³¹ GFCI, GCI ve GPCI raporları kullanılarak yazar tarafından hazırlanmıştır.

sıralaması bazı dalgalanmalar göstermektedir. 2014'te 21. sırada yer alırken, 2015'te 31. sıraya düşmüş ve sonraki yıllarda da benzer dalgalanmalar yaşamıştır. 2023'e gelindiğinde İstanbul 30. sırada yer almaktadır. GPCI sıralamaları, İstanbul'un ekonomik ve kültürel açıdan önemli bir güce sahip olduğunu gösterse de yaşanabilirlik, çevre, araştırma ve geliştirme gibi alanlarda zorluklarla karşı karşıya olduğunu göstermektedir.

Eğilim ve korelasyonları incelediğimizde, İstanbul'un 2014 – 2016 yılları arasında GFCI'de istikrarlı bir performans sergilediği ve 47. sıradan 45. sıraya yükseldiği görülmektedir. Bu dönem aralığı için finansal rekabetçilik ve küresel katılım alanında uyumlu bir çalışma olduğu söylenebilir. GFCI sıralamasında 2016'daki 45'den, 2023'e gelindiğinde 90. sıraya kadar düşüş, finansal rekabetçilikteki zorlukları yansıtmaktadır. 2016 – 2019 yılları arasında GCI sıralamalarının sabit olmasına rağmen, İstanbul'un rekabetçi bir finansal ortamı sürdürme yeteneği zayıflamıştır. Haliyle 2016 sonrasında düzenleyici uygulamalar, ekonomik politikalar veya küresel algılarda sorunlar olduğu söylenebilir. İstanbul'un GCI sıralamaları, iş aktivitesi, kültürel etkileşim ve bilgi yayılımı yoluyla İstanbul'un küresel katılımına işaret ederek, 25 ile 34 arasında nispeten istikrarlı bir süreç izlemiştir. Bu istikrar İstanbul'un tarihi, coğrafi ve ticari öneminin ulusal ve bölgesel siyasi streslerden yüksek düzeyde etkilenmediğini yansıtmaktadır. Öte yandan GCI indeksindeki sabit sıralamasına nazaran aynı dönemde GFCI ve GPCI endekslerindeki kademeli düşüş ise İstanbul'un konum, tarih ve ticari ilişkilerden öte unsurları yeterince başarılı bir şekilde kullanmadığını göstermektedir. İstanbul, küresel olarak meşgul ve yoğun bir şehir olmasına rağmen, uluslararası insan etkileşimlerini (GCI), finansal rekabetçiliğe (GFCI) ve ekonomik güce (GPCI) dönüştürmede yetersiz kalmıştır.

2013'te İstanbul'da gerçekleşen Gezi Parkı Olayları, uluslararası basında politik bir hareket, yönetim sorunu, ifade özgürlüğü ve kentli direnci gibi anahtar kelimelerle yer bulmuştur. Olayların gelişimi ve hükümetin tepkisi, Türkiye'nin siyasi ortamı ve istikrarına yönelik küresel düzeyde olumsuz bir algının oluşmasına katkıda bulunmuş olabilir. Oluşan algı ülkeni finansal durumunu da etkilemiş ve durum ekonomik göstergelere de yansımıştır. 2013 yılında Türkiye'nin kişi başına düşen GSYİH değeri 12.582,41 \$ iken, Gezi Parkı Olayları sonrasında değer 2014 yılında %3,21 oranında

düşerek 12.178,01 \$ seviyelerine gerilemiştir (Çizelge 3.7). Gerileme, Türkiye'nin uluslararası finansal itibarındaki zayıflama ve yatırımcı güvenindeki düşüşle ilişkilendirilebilir. Gezi Parkı Olaylarının etkileri, özellikle ekonomik verileri önceliklendiren GFCI ve GPCI gibi sıralamalarda daha belirgin bir şekilde hissedilmiş, İstanbul'un küresel finansal merkez sıralamalarında gerilemesine yol açmıştır.

Çizelge 3.7 Yıllara Göre Kişi Başına Gayri Safi Yurtiçi Hasıla³²

Yıllar	Değer (\$)	Değişim (%)
2013	12582,41	7,772756
2014	12178,01	-3,21403
2015	11085,32	-8,97264
2016	10964,46	-1,09024
2017	10696,34	-2,44535
2018	9799,259	-8,38681
2019	9207,657	-6,03722
2020	8600,36	-6,59556
2021	9601,344	11,63887
2022	10659,15	11,01723
2023	13243,43	24,24479

Benzer şekilde, 15 Temmuz 2016'da gerçekleşen başarısız darbe girişimi de Türkiye'nin siyasi ve ekonomik istikrarını sarsan önemli bir dönüm noktası olmuştur. Darbe girişimi sonrası başlayan tasfiyeler, tutuklamalar ve olağanüstü hâl uygulamaları, küresel medyada geniş yer bulmuş ve Türkiye'nin uluslararası yatırımcı güvenini olumsuz etkilemiştir. 2016 yılında kişi başına düşen GSYİH'nin 10.964,46 \$ seviyesine gerilemesi de durumu destekleyen somut bir ekonomik veridir. Darbe girişiminin ardından finansal rekabet gücü sıralamalarında İstanbul'un zayıflaması, özellikle GFCI endeksinde daha güçlü bir şekilde hissedilmiş, zayıflama 2018'e kadar devam etmiştir.

2018 yılından itibaren Türkiye ekonomisinin yaşadığı zorluklar daha da belirginleşmiştir. Yüksek enflasyon, artan borç seviyeleri ve Türk Lirası'nın değer kaybı, Türkiye ekonomisini derinden etkilemiştir. Kişi başına düşen GSYİH, 2018 yılında %8,39 oranında azalarak 9.799,26 \$ seviyesine gerilemiştir. 2020 yılında pandemi etkisiyle kişi başına düşen GSYİH 8.600,36 \$ gibi daha düşük bir seviyeye inmiştir. Ekonomik

³² TÜİK verileri kullanılarak Yazar tarafından oluşturulmuştur.

zorluklar, iş güveninde ciddi bir zedelenmeye yol açmış, gerileme finansal piyasalara odaklanan GFCI sıralamalarında net bir şekilde gözlemlenmiştir. 2018'den 2023'e kadar gelen süreçte İstanbul'da GFCI sıralamalarında gerileme yaşamıştır. Zira finans merkezleri, döviz dengelerine ve makroekonomik koşullara oldukça duyarlıdır.

Ülke ekonomisinde, 2021'den itibaren toparlanma süreci başlamış ve kişi başına düşen GSYİH 2021'de %11,64 artışla 9.601,34 \$'a ve 2022'de ise %11,02 artışla 10.659,15 \$'a ulaşmıştır. 2023 yılında ise kişi başına düşen GSYİH %24,24 gibi dikkat çekici bir artışla 13.243,43 \$ seviyesine yükselmiştir. Benzer şekilde erişilebilirlik ve ulaşımın önemli bir etken olduğu GPCI'de, İstanbul kademeli bir yükselişe girmiştir. Yükselişin İstanbul Havalimanı'nın başarısından etkilendiği söylenebilir. Zira 2023 yılında İstanbul, dünyanın en çok uluslararası havalimanı yolcusu ağırlayan kenti unvanını kazanmıştır (Anonymous 2024h). Ancak GPCI ve GCI'deki iyileşmeler, finansal hizmetlere odaklanan GFCI'de bir pozitif etki yaratamamıştır.

İstanbul Finans Merkezi örneği ele alındığında, yerel idareyi temsil eden İstanbul Büyükşehir Belediyesinin veyahut merkezi idarenin İstanbul'daki temsilini sağlayan İstanbul Valiliği'nin doğrudan küresel kent rekabetçiliğini artırmak üzere projeye yön verdiğini söylenemez. Proje özellikle merkezi idarenin politikaları ve yatırımlarıyla yönlendirilmektedir. Proje bünyesinde yer alan bankalar Türkiye'nin her şehrinde faaliyet gösterdiği için İFM'nin etkilerini ve hedeflerini İstanbul ile sınırlamak da mümkün olmayacaktır. İstanbul'un küresel düzeydeki konumunu güçlendirmek her halükârda hem İstanbul'a hem de ulusal ekonomiye önemli katkılar sunacaktır.

İstanbul'un küresel rekabetçilik alanındaki çalışmalarına ilişkin bulgular, İFM'nin fırsatlar ve zorluklar arasındaki dengesi hakkında bir fikir vermektedir. İFM'nin ekonomik gelişim, istihdam fırsatları ve küresel görünürlük potansiyeli öne çıkan unsurlarıyken, küresel bir finans merkezi olmanın da sadece bir gayrimenkul projesinden ibaret olmadığı açıktır. İstanbul'un küresel endekslerde sürekli dalgalanan konumu istikrar, şeffaflık ve kolay iş yapma çevresinin önemini ortaya koymaktadır. Merkezi yönetimin İFM üzerindeki istikrarlı duruşu sadece inşaat projelerinin bitmesinden yana olmamalı, finans piyasaları ve finansal güven ve finansal ürün çeşitliliği için yasal zemin

de yatırıma uygun hale getirilmelidir. Londra ve New York örneklerinden yola çıkarak, küresel bir finans merkezi olmanın uzun bir süreç aldığı ve özellikle uyum kapasitesi ile dirençlilik kavramlarının öne çıktığı görülmektedir. İFM için İstanbul’da çok-yüzeyle bir yaklaşımla makro-ekonomik dengeler ve sosyo-politik faktörler gözden geçirilmelidir.

3.2.2 Proje geliştirme ve yönetim

Türkiye’nin küresel ve bölgesel finans sektöründeki payını artırmak ve Türkiye ekonomisinin dinamo kenti olan İstanbul’un küresel rekabetçi yapısını güçlendirmek amaçlarını taşıyan İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesi ile ilgili erişilen ilk gayri resmî açıklama 4 Ağustos 2006 yılında dönemin Devlet Bakanı tarafından verilen bir röportajda yer almaktadır (Anonim 2006a). Bakan verdiği bu röportajda, İstanbul’u uluslararası finans kuruluşlarının gözde merkezi haline getirme hedeflerini açıklamıştır. Ekonomiden sorumlu Devlet Bakanı, Halkbank, Ziraat Bankası, BDDK, SPK ve Merkez Bankası’nın merkezlerini İstanbul’a taşımayı planladıklarını belirtmiş, bu adımların, aracılık maliyetlerini sıfırlayarak İstanbul’u cazip kılacağını söylemiştir. İstanbul’un uluslararası finans dünyasında önemli bir rol üstleneceğini vurgulamıştır.

İFM projesine ilişkin olarak 2006 yılında çalışmaları tamamlanan ve 2007 – 2013 yıllarını kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı’nın 546. maddesinde ise “İstanbul’un uluslararası finans merkezi olması sağlanacaktır” hedefi açıkla belirtilmiştir (Anonim 2006b). Ortaya konulan hedefler doğrultusunda Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından İFM’yi de içerisinde barındıran Ataşehir İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi onayı için 2007 yılı aralık ayında İBB Meclisine sunulmuştur. 2008 yılı ocak ayı bileşiminde plan İBB tarafından onaylanmıştır.

Aynı günlerde 60. Hükümet Programı Eylem Planı basın toplantısında İFM projesine değinen dönemin Başbakanı, Merkez Bankası’nın İstanbul’a taşınması ihtimaline ilişkin bir soru üzerine “*(Merkez Bankası, Ziraat, Halkbankası, Vakıfbank) hepsi de İstanbul’a taşınacak. Bu konuda kararımızı verdik. Hatta yerleri de belirlenmiştir. Bunu hiç kimseye de soracak değiliz*” demiştir. Aynı toplantıda Merkez Bankası’nın İstanbul’a gitmek istemediği hakkındaki haberlere yönelik görüşleri sorulduğunda ise “*Merkez Bankası,*

alacağı kararlarda özerktir. Bulunacağı yere ise kanunla hükümet olarak karar verebiliriz. Merkez Bankasının İstanbul’da olması hem bankanın işlevini artıracak hem de oradaki gücü farklı bir konuma gelecektir. Kanunsa, kanun çıkartırız. Bunun kararını verdik.” cevabını vermiştir (Anonim 2008). Basın toplantısından medyaya yansıyan açıklamalar hükümetin İFM üzerindeki kararlılığını vurgularken, sürecin katılımcılığı üzerine endişeler yaratmıştır.

İFM’ye ilişkin plan 14 Mart 2008’de askıya çıkmış ve İstanbul Şehir Plancıları Odası plana karşı çıkararak yürütmeyi durdurma kararı aldirmek üzere harekete geçmiştir. Dönemin TOKİ Başkanı ise davaya ilişkin yaptığı bir açıklamada TOKİ’nin tüm projelerinin dava edildiğini, rüşvet odaklı bir yaklaşım sergilendiğini ve davacı odaların müteahhitlerle doğrudan ilişkiye girme çabaları olduğunu savunur (Anonim 2009b).

İstanbul Finans Merkezi’nin tartışmalarının başladığı 2006 yılında Ataşehir Belediyesi henüz kurulmamıştır. Belediye 2008 yılında çıkarılan 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile kurulmuştur. Lakin Kanun’da belirtilen sınırlar üzerine çeşitli ihtilaflar gelişmiş, bunların arasında en önemlisi ise Ümraniye ve Ataşehir Belediyeleri arasındaki “İstanbul Finans Merkezi” arazisinin hangi ilçe sınırında yer aldığı hakkındaki tartışma olmuştur. 2009 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan yeni haritalarda Merkez Bankası’nın yer alacağı araziye de içerisine alan Finans Merkezi projesine ait alan Ümraniye Belediyesi sınırları içerisinde gösterilmiştir. Nitekim bu harita, 2019 yerel seçimleri öncesi bugünkü Ataşehir Belediyesi’nin önemli bir kısmını içerisinde bulunduran Kadıköy Belediyesi ile Ümraniye Belediyesi arasında tartışmalara sebep olmuştur (Anonim 2009c). Yerel seçimlerden hemen sonra Ataşehir Belediyesi, İFM’nin de sınırları içerisinde görüldüğü Barbaros Mahallesi’nin tamamının Ataşehir Belediyesine ait olduğuna yönelik mahkeme süreci başlatır.

Dokuzuncu Kalkınma Planında hedefin açıkla belirlenmesini takiben Türkiye’nin dünya ekonomisindeki yerini güçlendirmek ve İstanbul’u bölgesel ve küresel bir finans merkezi haline getirmek amacıyla hazırlanan Uluslararası Finans Merkezi Strateji ve Eylem Planı, 29 Eylül 2009 tarihli ve 2009/31 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı ile onaylanmış

ve 2 Ekim 2009 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Eylem Planında dikkat çeken bir unsur ise İFM için belirlenen vizyonun öncelikli olarak bölgesel nihai hedefte ise küresel bir merkez olmasıdır (Anonim 2009a). Planda İstanbul’un finansal görevi için kademeli bir gelişim süreci öngörülmüştür. Dönemin Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı da aynı yılın Ekim ayında yaptığı açıklamada ise İstanbul’un düşük iş yapma maliyetleri, nitelikli iş gücü ve ekonomik büyüme potansiyeline sahip olduğunu, İFM projesini desteklemek üzere finansal alanda uzmanlaşmış mahkemeler ve tahkim merkezi kurulacağını belirtir (Anonim 2009d).

2010 yılı mayıs ayında İstanbul Uluslararası Finans Merkezinin idari yapılanmasına ilişkin Başbakanlık genelgesi yayınlanır (Anonim 2010). Genelgeye göre İstanbul’u bölgesel ve küresel bir finans merkezi yapma hedefi doğrultusunda İFM’nin kapsamlı bir stratejik girişim olduğuna vurgu yapılmıştır. Projenin yürütülmesi için, Yüksek Konsey, Ulusal Danışma Kurulu, Uluslararası Danışma Konseyi, İFM Koordinatörlüğü ve çeşitli çalışma komiteleri gibi yapılar kurulmuştur (Çizelge 3.8). Oluşturulan yapılar, hukuki altyapının güçlendirilmesi, vergi sisteminin basitleştirilmesi, nitelikli insan kaynağı ve altyapı yatırımları gibi konulara odaklanmakla görevlendirilmiştir. Devlet kurumları, özel sektör, üniversiteler ve sivil toplum kuruluşlarının katılımıyla yürütülecek kapsamlı bir sürece vurgu yapılmıştır.

İFM’ye ilişkin Başbakanlık Genelgesinin yayınlandığı ay içerisinde TMMOB tarafından açılan davanın sonucunda İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nce yürütmenin durdurulması kararı alınır. Ancak TOKİ, Ataşehir Finans Merkezi adıyla anılan alan için yeni bir plan hazırlayacağını açıklayarak, planda revizyona gider. Revize plana ilişkin TMMOB tarafından yapılan açıklamada “aynı planı tekrar ve tekrar yeni bir planmış gibi gündeme getirme metodu” ile planların yenilendiği, 2010 tasdik tarihli yeni planların, 2009 tasdik tarihli planlarla neredeyse aynı olduğu belirtilmiştir (Anonim 2011a). Ayrıca açıklamada davaları devam eden planlardaki Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlarının kaldırılarak yerine Ticaret Alanı (T) tanımının getirildiği ve değişiklikle bölgeye MİA fonksiyonu getirilmesinin sakıncalı olacağı değerlendirmelerinin bu usulle geçersiz kılınmaya çalışıldığı belirtilmektedir (Çizelge 3.9).

Çizelge 3.8 İstanbul Finans Merkezi çalışma grupları (Anonim 2010)

Çalışma Grubu	Grup Başkanı	Temsilci
Hukuk Komitesi	Adalet Bakanlığı	Müsteşar Yardımcısı
Piyasalar ve Enstrümanlar Komitesi	Sermaye Piyasası Kurulu	Başkan Yardımcısı
Vergi Komitesi	Maliye Bakanlığı	Müsteşar Yardımcısı
Düzenleyici ve Denetleyici Çerçeve Komitesi	Hazine Müsteşarlığı	Müsteşar Yardımcısı
Altyapı Komitesi	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Genel Sekreter
Teknoloji Komitesi	Takasbank	Genel Müdür
Tanıtım ve İmaj Komitesi	Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı	Başkan

TOKİ tarafından hazırlanan yeni revize plan sonrasında Emlak Konut GYO tarafından İFM'ye ilişkin ana plan çalışması tamamlanır. 16 Aralık 2011 tarihinde Bakanlar Kurulu toplantısında sunulan İFM Ana Planı, ardından Bakanlık tarafından hazırlanan genel şartlar ve gerekli hususlara ait mutabakat ve protokol metinleri ile birlikte 24 Nisan 2012 tarihinde imzalanmak üzere ilgili taraflara iletilmiştir. Protokol doğrultusunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 13 Haziran 2012 tarihli Olur'u ile Emlak Konut GYO, özel proje alanı, rekreasyon alanları ve ortak altyapı alanlarının proje yürütücüsü ve müşavir firması olarak atanmıştır. Bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarihli ve 28/9522 sayılı Olur'u ile hazırlanmış ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15., 16. ve 17. maddelerine göre yapılan imar uygulaması da 24.08.2012 tarihli ve 13653 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

Plan alanı Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri sınırları içerisinde, Çamlıca-Anadolu otoyolunun kuzeyinde yer almaktadır. Ataşehir Toplu Konut Alanı'nda, İFM'ye yönelik imar uygulaması ve terk işlemleri, önceki planlara dayalı olarak tamamlanmıştır. 2005 yılında, 2004 yılında onaylanan imar planı doğrultusunda imar uygulaması gerçekleştirilmiştir.

Çizelge 3.9 TMMOB İstanbul Büyükşehir Şubesi'nin İFM planı eleştirileri³³

Planlama ve Bilimsellikten Uzak Yaklaşım	TOKİ'nin, İstanbul'da Ataşehir Finans Merkezi planlarını hazırlarken, bilimsel gerekçelerden yoksun ve planlama disiplininin uzak bir yaklaşım sergilediği belirtilmiştir. Özellikle, konut alanını Finans Merkezi'ne dönüştürme kararının bilimsel fizibilite çalışmalarına dayanmadığı vurgulanmıştır.
Rant Odaklı Kararlar	TOKİ'nin ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi kararlarının, planlama disipliniyi hiçe sayarak, siyasi çevreler tarafından rant amaçlı alındığı eleştirisi yapılmıştır. TOKİ'nin toplu konut alanlarını, yerleşim planı bütünlüğünü ve yoğunluk-donatı dengelerini bozacak şekilde değiştirdiği iddia edilmektedir.
TOKİ'nin Yetki Aşımı	TOKİ'nin asli görevi olan konut talebini planlı bir şekilde karşılamak yerine, amacına uygun olmayan ve yetki aşımına yol açan faaliyetlerde bulunduğu belirtilmiştir. TOKİ'nin finans merkezi kurma çabalarının yargı tarafından da durdurulduğu vurgulanmıştır.
Şehircilik İlkeleri ve Kamu Yararı	Planların şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı ifade edilmiştir. Yargının yürütmeyi durdurma kararının, planlama ilkeleri adına önemli bir adım olduğu belirtilmiştir.
İstanbul'un Kaderini Etkileyecek Projeler	İstanbul'un geleceğini şekillendirecek projelerin, geniş kapsamlı planlama sorunları barındırdığı ve bilimsel çalışmalara dayanmadan hazırlandığı savunulmuştur.

Kozyatağı-Ataşehir, 15.06.2009 tarihli ve 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda bölgenin sahip olduğu potansiyel ve mevcut eğilimler doğrultusunda, uluslararası finans merkezi niteliğinde üst düzey hizmet odaklı bir merkez olarak tanımlanmıştır. Çevre Düzeni Planı'na göre, Anadolu yakasında merkezi iş alanının (MİA) yükünü hafifleten, iki yaka arasındaki işgücü ve ulaşım dengesini sağlayan, ticaret, turizm, konut, kültür, yönetim ve rekreasyon alanlarının bulunacağı güçlü bir merkez ihtiyacı vurgulanmaktadır. Bu bağlamda, Kartal ile Kozyatağı-Ataşehir, birinci derece merkezler olarak tanımlanmıştır (Anonim 2024d). MİA'ya baskıyı azaltacak birinci derece merkez tanımı, İFM alanında bürolar, firmalar, iş hanları, mağazalar, teşhir mekanları, finansal kurumlar, sigorta acenteleri, ticaret ve hizmet fonksiyonları, finans fonksiyonları ile konaklama tesisleri, eğlence, sosyal, kültürel, yönetim, eğitim ve sağlık tesislerinin yer almasına imkân tanımıştır.

Merkezi faaliyetlerin Anadolu yakasında yeterince gelişmemiş olmasından dolayı işgücü hareketleri, iki yaka arasında geçişlerde tıkamaya neden olmaktadır. İFM alanı daha

³³ Anonim 2011a kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.

önceki planlarda (1/5000 ölçekli Ümraniye ilçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı, 2009) merkezi iş alanı olarak planlanmıştır. Ancak “İFM 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Açıklama Raporu”na göre, belirtilen 1/5000 ölçekli planda İFM alanının MİA olarak tanımlanmasının, 2009 onaylı İstanbul Çevre Düzeni Planı’nda belirtilen kararlar ile çelişmesi sebebiyle, 2012 yılında hazırlanan 1/1000 ölçekli plan Ataşehir bölgesinin birinci derece merkez olma özelliğini destekleyecek ticaret alanları olarak planlanmıştır (Anonim 2024d). Plan notlarına göre önceki plandan farklı olarak yatayda taban alanları azaltılarak, düşeyde inşaat alanları artırılmış; rekreasyon alanlarıyla bölge yeşil alan yönünden zenginleştirilmiştir (Çizelge 3.10). İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, ilgili plan notlarına göre İstanbul’un ticaret ve hizmet alanları ağırlıklı olarak Avrupa yakasında toplanmıştır (Şekil 3.31).



Şekil 3.31 İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (Anonim 2024e)

Hazırlanan plan kapsamında, Emlak Konut GYO tarafından “Kentsel Tasarım Projesi ve Kentsel Tasarım Rehberi” çalışmaları başlatılmıştır. Yüklenici firmalara Tasarım El Kitabı, Mühendislik Raporu ve Zemin Etüd Raporu hazırlatılmıştır (Anonim 2024d). Çalışmalar, 10.07.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nda yapılan bilgilendirme toplantısı ile proje paydaşlarına dağıtılmış ve proje hazırlama süreci bu tarihten itibaren başlamıştır.

2013 yılında gelindiğinde Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018), Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulunun 01.07.2013 tarihli 127’nci Birleşiminde onaylanmıştır. İstanbul

Uluslararası Finans Merkezi, bu plan döneminde daha detaylı bir şekilde ele alınmıştır. Finans Merkezine ilişkin program amacı, hedefi, göstergeleri ve bileşenleri açıklanmıştır. Kalkınma planı hedefleri arasında 2018 yılı sonuna kadar İstanbul'un bir önceki bölümde ele alınan Küresel Finans Merkezleri Endeksinde ilk 25 içerisinde yer alması bulunmaktadır (Anonim 2013a). Ancak 2024 yılına gelindiğinde İstanbul bu hedefin oldukça uzağında kalmıştır.

Çizelge 3.10 İFM uygulama imar planı fonksiyon dağılımı (Anonim 2024d)

İFM planı arazi kullanım tablosu					
Fonksiyon		Alan (m ²)		Oran (%)	
Tescil	Ticaret	20714	213338	2,23%	21,01%
	Ticaret	17591		1,90%	
	Ticaret	122136		13,17%	
	Özel Proje Alanı	52897		5,71%	
DOP	Park	203249	637988	21,92%	68,82%
	İlköğretim	8075		0,87%	
	Ortaöğretim	21127		2,28%	
	Dini tesis alanı	9255		1,00%	
	Meydan ve yollar	396282		41,75%	
KOP	Temel eğitim öncesi eğitim alanı	4516	75753	0,49%	8,17%
	Resmi kurum	8674		0,94%	
	Rekreasyon alanı	62562		6,75%	
Toplam		927,079		100.00	

Haziran 2013'e gelindiğinde İFM arazisi mahkeme kararı ile yeniden Ataşehir Belediyesine verilir. Dönemin Ataşehir Belediye Başkanı, seçimden sonra iktidar partisinin Ataşehir Belediyesini kazanamadığı için Ümraniye Belediyesine bir torba yasa ile geçirdiklerini ancak İçişleri Bakanlığı ile İstanbul Valiliği'nin Ataşehir Belediyesine lehte görüş verdikleri için mahkemeyi kazandıklarını açıklar (Anonim 2013b). 2014 yılı Eylül ayında ise İFM arazisinin Torba Kanun ile tekrar Ümraniye Belediyesi sınırları içerisinde gösterilmiştir. Dönemin Ataşehir Belediye Başkanı konuyu, vergi ve inşaat harçları ile birlikte yıllık 150 milyon TL'lik bir gelirin ana muhalefet belediyesinden, iktidar belediyesine aktarılması olarak açıklarken (Anonim 2014a), dönemin Ümraniye Belediye Başkanı ise arazinin 6 yıldır Ümraniye'ye ait olduğunu, tapu-kadastro ve diğer belediyecilik hizmetlerini yürüttüklerini, Torba Kanun'un sadece 2008'deki ihtilaflı olan kanun maddesini açıklığa kavuşturduğunu belirtmiştir (Anonim 2014b).

16 Şubat 2015 tarihinde Onuncu Kalkınma Planı'nda yer alan Öncelikli Dönüşüm Programları kapsamında “İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Programı Eylem Planı” oluşturulur ve 2015/3 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı ile onaylanır (Şekil 3.32). Eylem Planı içerisinde İstanbul'un GFCI sıralamasında ilk 25'e girmesi, Türkiye'nin finansal gelişmişlik açısından ilk 30 ülke içerisine girmesi ve finansal hizmetler sektörünün GSYH içerisindeki payının %6'ya yükselmesi yer almaktadır (Anonim 2015a).



Şekil 3.32 İstanbul Finans Merkezi görünümü, Haziran 2015 (Anonim 2024f)

Tartışmaların odağında, İstanbul Finans Merkezi ortak altyapısına ilişkin ihale 2012 yılında gerçekleştirilir. 15 Ekim 2016 tarihinde İFM'nin temel atma töreni düzenlenmiştir. Yüklenici firmalar çalışmalara başlarlar ancak merkezi yönetim 2013 yılı itibarıyla iç siyaseti ve dış politikayı etkileyen birçok olayı gündeminde önceliklendirmesi sebebiyle kamu bankaları ve kamu kuruluşları beklenen hızla hareket edememişlerdir. Yaşanan gecikmelerin zaman içerisinde özel sektör ile kamu arasındaki ilişkileri germeye başladığı görülmüştür. Nitekim 2019 yılına gelindiğinde Türkiye Varlık Fonu ihale konusu ortak altyapı işini yüklenici firmalardan bedel karşılığı devralmıştır. Bu süreç, bir sonraki bölüm olan “finansman” başlığı altında daha detaylı bir şekilde incelenmiştir.

İstanbul Finans Merkezi alanındaki proje uygulamaya ilişkin iş ve işlemler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından Bakanlık bünyesinden bulunan Estetik Kurul Komisyonu tarafından incelenmiştir. Özellikle hak sahibi kurumlar olan Sermaye Piyasası Kurulu, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ve. Merkez Bankası, Halk GYO A.Ş., Vakıf GYO A.Ş., TAO Gayrimenkul İnş. ve Tur. A.Ş., Ziraat Bankası A.Ş., Duru Gayrimenkul Yatırımları A.Ş., Enisler İnşaat ve Mobilya San. Tic. A.Ş. şirketlerine ait mimari projeleri Kurul tarafından uygun bulunduktan sonra ilgili Belediyeye gönderilmiştir.

Proje ruhsat iş ve işlemlerini tamamlayan kurum ve kuruluşlara ardından yer teslimi yapılmıştır (Anonim 2024g). 2016 yılı ağustos ayında ise özel hukuk hükümlerine tabi olarak faaliyet gösteren TVF İFM Gayrimenkul İnşaat ve Yönetim Anonim Şirketi kurulmuştur (Şekil 3.33). Bahse konu şirket İFM'nin faaliyete geçmesi ile birlikte yönetim organı olarak görev almıştır.



Şekil 3.33 İstanbul Finans Merkezi görünümü Ağustos, 2016 (Anonim 2024f)

Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulunun 18.07.2019 tarihli 105'inci Birleşiminde onaylanan On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023) içerisinde 246. maddede İFM, reel sektörün finansman ihtiyaçlarını düşük maliyetle karşılayabilen, çeşitli finansal araçları güvenilir kurumlar aracılığıyla geniş bir yatırımcı kitlesine sunabilen ve İstanbul'un çekici bir küresel finans merkezi olma hedefini destekleyen, güçlü kurumsal yapıya sahip

bir finansal sektör oluşturma ana hedefiyle işlenmiştir (Anonim 2019a). Aynı yıl içerisinde Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Eylem Planı çerçevesinde çalışmalar yürütür. İFM'nin başarıya ulaşması hedefiyle 11 - 12 Haziran 2019 tarihinde "İFM Eylem Planı Çalıştayı" gerçekleştirir. Çalıştaya, 90 özel sektör ve 90 kamu sektörü kuruluşu olmak üzere toplam 180 temsilci katılmıştır (Anonim 2019b). Lakin, özellikle sosyo-ekonomik etkilerin incelendiği bölümde açıklanacağı üzere bölge kurum ve kuruluşları ile yapılan mülakatlarda danışma sürecinin birçok yönden eksik kaldığı gözlemlenmiştir.

İFM Projesi kapsamında finansal ekosistemin etkin bir şekilde işletilmesini sağlamak ve İFM'nin diğer küresel finans merkezleri gibi özel statülü bir alan olarak kurulmasını desteklemek amacıyla 7412 sayılı İstanbul Finans Merkezi Kanunu, 28 Haziran 2022 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girer. Kanunlaştırma sürecinde Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde özellikle rant ve gayrimenkul geliştirme odaklı bir proje olduğu iddiasıyla İFM Projesi özellikle muhalif milletvekillerinden çeşitli eleştiriler alır. Kanun'a muhalefet şerhi düşen 6 vekil İstanbul'un küresel bir finans merkezine dönüşmesi için gerekli altyapının sağlanması ve iddialı projelerin ortaya konulmasını desteklediklerini belirtmek ile birlikte özellikle danışma, bilimsel hazırlık ve yetki aşımı konularını öne çıkaran savunmalara yer vermişlerdir (Anonim 2022c; Çizelge 3.11).

Çizelge 3.11 İstanbul Finans Merkezi Kanun Teklifi'ne muhalefet şerhleri özeti³⁴

Muhalefet Şerhi Konu Başlıkları	Özet bilgi
Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi ve Atanmış Bakanlar	Atanmış bakanların varlığı ve konuya ilgili olmayan profili ile yasa hazırlık süreçlerine katılımları, kamu yönetiminde olumsuz etkiler yaratmaktadır.
Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi ve Anayasal Sorunlar	Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi'nin özerk yapısı, anayasal sorunlar yaratmakta ve Türkiye Cumhuriyeti hukuk düzeni ile uyumsuz kalmaktadır.
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yetki Alanı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yetki alanındaki parselasyon ve kentsel tasarım yetkileri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na verilmiştir.
BDDK ve SPK Mülkleri	BDDK ve SPK mülklerinin özel şirket tarafından yönetilmesi veya özel şirkete ait olması sakıncalıdır.
Mali Serbest Bölge ve Yasa Etki Analizi Eksikliği	İstanbul Finans Merkezi yasa teklifinde mali serbest bölge kurulması amaçlanmış ancak yasa etki analizi yapılmamıştır.

³⁴ ANONİM 2022c kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.

Çizelge 3.11 İstanbul Finans Merkezi Kanun Teklifi'ne muhalefet şerhleri özeti (devamı)

Muhalefet Şehri Konu Başlıkları	Özet bilgi
Anayasa'ya Uygunluk Değerlendirilmesi	Kanun teklifinde Anayasa'ya uygunluk açısından değerlendirme yapılmamıştır. Bazı maddeler anayasal sorunlar taşımaktadır.
Kanun Teklifinin TBMM Komisyonlarında Görüşülmemesi	Kanun teklifi, ilgili TBMM komisyonlarında görüşülmeden aceleyle yasalaştırmaya çalışılmıştır.
Kanun Teklifinin STK ve İlgili Kurum Görüşü Alınmadan Hazırlanması	Sivil toplum kuruluşları ve ilgili kamu kurumlarının geniş görüşleri alınmadan aceleyle hazırlanmıştır.
Plan ve Bütçe Komisyonu ve Acele Yasalaştırma	Plan ve Bütçe Komisyonu'nda ve alt komisyonlarda detaylı görüşme yapılmadan aceleyle yasalaştırma gayreti gösterilmiştir.

Muhalefet eleştirilerine ve şerhlere rağmen geçen İFM Kanunu'nun 10'uncu maddesi, uygulamaya ve diğer hususlara ilişkin usul ve esasların ikincil bir yönetmelikle belirleneceğini öngörmektedir. Bu doğrultuda, katılımcı belgesi verilmesi ve Tek Durak Büronun işleyişi gibi konuları içeren İFM Uygulama Yönetmeliği, uygulamaya ilişkin tüm hususları kapsayacak şekilde hazırlanmış ve 07 Temmuz 2023 tarihli 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmeliğe göre İstanbul Finans Merkezi'ni (İFM) yönetmekle sorumlu olan TVF İFM Gayrimenkul İnşaat ve Yönetim Anonim Şirketi, İFM'nin işleyişini sağlamak için gerekli tedbirleri alır ve yönetim planını hazırlar. Şirket ayrıca, altyapı ve üstyapının işletilmesi, ortak alanların bakımı ve kiralanması gibi işleri yürütmektedir. Ayrıca, kamuya ait alanların yönetimini üstlenir ve kat mülkiyeti haklarını kullanmaktadır. Ekonomik ve sosyal ihtiyaçları karşılamak için ortak kullanım alanları oluşturabilmektedir. Şirket aynı zamanda ofis alanları için hizmet verir ve finans sektörünün personel ihtiyacını karşılayacak eğitimler düzenleyebilir (Anonim 2023b).Yine İFM yönetmeliği kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İstanbul Finans Merkezi'nde her tür ve ölçekte mekânsal plan, parselasyon planı, arsa ve arazi düzenlemesi, jeolojik ve jeoteknik etüt, mikro bölgeleme, harita ve kentsel tasarım projeleri yapma, yaptırma ve onaylama yetkisine sahip olmuştur.

İstanbul Finans Merkezi'nde katılımcıların ve katılımcı adaylarının faaliyetleriyle ilgili izin, ruhsat, lisans gibi onay başvurularını kolaylaştırmak ve hızlandırmak amacıyla Tek Durak Büro (One-Stop-Shop) kurulmuştur. Büro içinde Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Ticaret Bakanlığı temsilcileri yer almaktadır. Daimî temsilciler gerekli

gördüğü halde başkaca kurum ve kuruluşlarda belirli süreler ile Büro’da görev alabilirler. Daimî temsilcilere verilen bu yetki aslında yerel idarelerinde Büro içerisinde konuya göre yer alabileceğini göstermektedir. Nitekim İstanbul Büyükşehir Belediyesi veya İFM’nin içerisinde bulunduğu Ümraniye Belediyesi ve İFM’ye sınır olan Ataşehir Belediyesi, daimî üyeler arasında yer almamaktadır.

Tek durak büro, Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi tarafından sevk ve idare edilerek kamu kurumları arasında koordinasyonu sağlamaktadır. İstanbul Finans Merkezi (İFM) ofis alanında faaliyet göstermek isteyen bir kurum veya kuruluş “katılım belgesi” alabilmek amacıyla başvurusunu Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi’ne iletmektedir. Başvuru, Finans Ofisi tarafından değerlendirilir ve uygun bulunursa katılımcı belgesi verilmektedir. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisine verilen bu yetki, Kanun görüşmelerindeki muhalefet şerhlerinin de belirttiği gibi bir takım kurumsal karmaşalar yaratabilir. Ancak bu duruma ilişkin veri sunmak için henüz erkendir.

2023 yılında çalışmaları tamamlanan Onikinci Kalkınma Planı da (2024 – 2028) İstanbul Finans Merkezi’nin finansal piyasaların derinleşmesine daha etkin katkı sağlaması amacıyla çeşitli hedefler belirlenmiştir. Planda İFM’nin uluslararası finans sistemine entegrasyonunun güçlendirilmesi; yenilikçi, kapsayıcı ve dinamik bir katılım finans ekosisteminin oluşturulması; katılım esaslı fintek kuruluşlarının desteklenmesine ilişkin vurgular bulunmaktadır (Anonim 2023c).

31 Temmuz – 01 Ağustos 2024 tarihleri arasında yapılan alan ziyareti esnasında mevcut durumda İstanbul Finans Merkezi’nde çalışmaların devam ettiği gözlemlenmiştir. Halkbank, Vakıfbank ve Ziraat Bankası binaları aktif olarak çalışmaya başlamıştır. İnşaatın 2025 yılı sonlarında tamamlanması ve tam kapasite ile çalışması hedeflenmektedir. Açılışından bugüne geçen 1,5 yıl içerisinde İFM’nin başarısını ölçmek üzere bir de kullanıcı mülakatları gerçekleştirilmiştir. “İstanbul Finans Merkezi Çalışan Mülakatları” içerisinde yer alan “İstanbul Finans Merkezi’nin, küresel düzeyde başarılı bir finans merkezi olacağına inanıyorum” ifadesine 60 İFM çalışanının katılım düzeyi incelenmiştir. Bu konuda çalışanlar arasında farklı görüşler olduğu tespit edilmiştir. Çalışanların %45’i cümleye pozitif katılım göstermişken (16 katılıyorum, 11 kesinlikle

katılıyorum), benzer düzeyde bir kesim ise (%42) negatif katılım (19 katılmıyorum, 6 kesinlikle katılmıyorum) göstermişlerdir. Çalışanların %13'ü “kararsızım” seçeneğini işaretlemiştir.

İstanbul Finans Merkezi, Hükümetin İstanbul’u küresel bir finans merkezi olarak konumlandırmasına ilişkin bir projedir. Proje süreci başlangıcından bu yana yasal, idari ve politik zorluklarla karşılaşmış olsa da 2023 Nisan ayında kısmen açılmış olması tüm zorlu süreçlere rağmen geldiği noktayı da işaret etmektedir. Lakin İFM’nin proje sürecindeki zorlukların etkisi, faaliyete geçtiği dönem sonrasında yaşanabilecek zorlukların etkisiyle aynı olmayacaktır. Zira finansal merkezler bölüm içerisinde anlatıldığı gibi kaygan unvanlardır. Ayrıca İFM çalışanlarının “kullanıcı yorumu” olarak algılanabilecek karmaşık algıları ve projeye ilişkin eleştirileri de İFM’nin daha yeni başlayan çalışma sürecinde küresel pozisyonu için daha çok çaba sarf edilmesi gerekliliğini de vurgulamaktadır. Paydaşların katılım, şeffaf yönetim ve kapsayıcı karar alma süreçlerine ihtiyaç duyulduğu gözlemlenmektedir. İnşaatin henüz bitmemiş olması sebebiyle, proje yönetim sürecinde başkaca sıkıntılar yaşanması da ihtimaller arasındadır.

3.2.3 Finansman modelleri

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM) projesi, Türkiye’nin uluslararası finans merkezi olma hedefi doğrultusunda hayata geçirilen büyük ölçekli bir projedir. Proje, birçok farklı kurum ve kuruluşun katılımıyla gerçekleştirilmiş, süreç boyunca çeşitli finansman modelleri ve ihale yöntemleri kullanılmıştır. İFM’nin finansman süreci, devlet desteği ve özel sektör iş birliği ile yürütülmüş, proje kapsamında yapılan ihaleler ve alınan teklifler üzerinde zaman içerisinde değişen koşullara uymak amacıyla çeşitli mali düzenlemeler yapılmıştır. Kamu ve özel sektörün birlikte çalıştığı bu süreçte, projeye dahil olan yüklenici firmalar ve ilgili devlet kurumları, finansman planlaması ve uygulama aşamalarında çeşitli zorluklarla karşılaşmış, bu durum da projenin ilerleyişine dair önemli gelişmeleri beraberinde getirmiştir.

2012 yılında bir önceki bölümde anlatıldığı üzere davaya konu olan İFM mekânsal planı TOKİ tarafından revize edilmiştir. Yenilenen plan kapsamında TOKİ tarafından Emlak

Konut GYO'ya mimari tasarım yaptırılır ve “İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje ve Rekreasyon Alanı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesi gerçekleştirilir. TOKİ tarafından ihaleye yerli veya yabancı gerçek veya tüzel kişi veya bunların oluşturdukları ortak girişim gruplarının teklif verebileceği belirtilir. Konsorsiyum olarak verilen tekliflerin kabul edilmeyeceği, uluslararası bir ihale olmadığı ve yabancı isteklilerin 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nda belirtilen şekilde ihaleye katılabilecekleri açıklanır (Şekil 3.34). İhalenin birinci oturumu kapalı zarf yöntemi ile 08 Ağustos 2012 tarihinde düzenlenir. İhaleye katılanlardan iki firma ile oluşan bir ortaklık 1 Milyar TL (+ KDV), bir diğer firma ise 1.15 Milyar TL (+ KDV) teklif sunmuştur (Anonim, 2012a). Sürecin devamında isteklilerden birinin ihaleden çekilmesi üzerine, 31 Ağustos 2012 tarihinde birinci oturumu düzenlenen ihale, geçerli tek teklifin kalması ve buna bağlı olarak da ihalede uygun rekabet ortamının sağlanamaması nedeniyle, ileri bir tarihte yeniden yapılmak üzere iptal edilmiştir.



Şekil 3.34 2012 yılında çıkılan ihaleye göre İFM görünümü (Anonim 2012b)

Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden edinilen ihale bilgilerine göre Şekil 3.35'de belirtilen parseller üzerinden ihaleye çıkılmış, özel ofis alanları ile kamu bankalarına ve kurumlarına ait parseller ihaleye konu edilmemiştir. İhalede özel proje alanı (ofis, avm, rezidans, otel gibi), rekreasyon alanları, ilköğretim tesis alanı, kreş alanı, resmi kurum alanı ve dini tesis alanı olmak üzere 208.681,44 m² inşaat alanı bildirilmiştir. Ek olarak ihalede tüm gerekli altyapı çalışmaları, hafriyat işlemleri, ortak alan ulaşım

yolları, kapalı otoparklar, teknik mahaller ve metro istasyonu da yer almıştır. Emsale esas inşaat alanı ise ihalede 202.151,68 m² olarak belirtilmiştir (Anonoim 2012b). İhale kapsamında sağlanacak tüm hizmetler için idareden herhangi bir bedel talep edilmemesi gerektiği bildirilmiştir.

Yenilenen “İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje ve Rekreasyon Alanı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesi 18 Ekim 2012 tarihinde gerçekleşir. İhaleye 5 istekli firma katılım sağlar. İhalede 5 firmadan 3’ü teşekkür mektubu sunarken, bir firma 1.1 Milyar TL (+ KDV) ve iki firmanın ortak teklifi ise 600 Milyon TL (+KDV) teklif sunmuştur (Anonim 2012c).



Şekil 3.35 İhaleye esas taşınmazların konum haritası (Anonim 2012b)

2 Kasım 2012 tarihinde düzenlenen ihalenin ikinci oturumunda projeye dâhil olan 2500 kişilik konferans salonu, AVM, 5 yıldızlı otel, ofis alanları ve rezidanslar için 1 Milyar 460 milyon TL hasılat taahhüt eden firma kazanır. İhalenin ilk oturumuna da teklif veren ikili firma ortaklığı tarafından sunulan teklif ise 1 Milyar 220 Milyon TL hasılat taahhüdü ile ikinci teklif olarak kalır.

Yüklenici firmanın gerekli belgeleri tamamlamasının ardından 22 Aralık 2012 tarihinde yüklenici firma ve Emlak Konut GYO arasında sözleşme imzalanır. Sözleşmenin

imzalanmasının ardından bir basın açıklamasından bulunan yüklenici firmanın Yönetim Kurulu Başkanı, dünya standartlarının üzerinde bir çalışma ile İFM'yi olması gereken konuma getireceklerini ve çağdaş kent tasarımları arasında yer alan önemli bir proje gerçekleştireceklerini belirtir. Ancak açıklamasının devamında *“Ancak İstanbul’un ve Türkiye’nin uluslararası düzeyde bir finans merkezi olması için, yapılacak binalar kadar, her uluslararası finans merkezinin ihtiyacı olan hukuksal ve vergisel düzenlemelerin, İstanbul Finans Merkezi için de mutlaka hazırlanıp hayata geçirilmesi gerekiyor. Bu konuda siyasi bir irade var ve bu iradesini kararlı bir şekilde ortaya koyuyor. Ancak bürokrasi siyasi iradenin hızına ayak uyduramıyor.”* sözleri ile kamusal süreçlere yönelik ilk eleştirisini de gerçekleştirir (Anonim 2012d). Projeye ilişkin çekincelerini dile getirmekle beraber 25 Ocak 2013 tarihinde İstanbul Finans Merkezi projesini yürütmek üzere ihaleyi kazanan yüklenici firmanın %95 sahipliği ve ortaklık kurduğu bir başka emlak danışmanlık şirketinin ise %5 sahipliği ile “İFM İstanbul Finans Merkezi İnşaat Taahhüt A.Ş.” şirketi kurulmuştur (Anonim 2012b).

2014 yılına gelindiğinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Emlak Konut GYO A.Ş. ve İlbank A.Ş. arasında 02.10.2014 tarihli “İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) Ortak Altyapıların Yaptırılması Faaliyetlerine İlişkin Protokol” imzalanır. Protokol kapsamında İFM alanının ortak altyapı işleri İlbank sorumluluğuna girmiştir. Finans merkezinin ortak altyapı projeleri kapsamında, bir adet yönetim binası, karakol, sağlık ocağı, itfaiye, sürekli eğitim merkezi, kurs, cami, kreş, yeraltı otoparkı, viyadük ve çevre düzenlemeleri yapılması kararlaştırılmış, finansman yöntemi olarak da İFM projesinde yer alan kurum ve şirketlerin bütçelerinden dengeli havuz oluşturulması kararlaştırılmıştır (Anonoim 2017a).

Şubat 2015’te yüklenici firma temsilcisi, sözleşme imzalandığı gün gündeme getirdiği kamu yavaşlığı riskini açıkça dile getirir. Ruhsat süreçlerinde 2 yıl gecikme yaşadıklarını belirten yüklenici firma Yönetim Kurulu Başkanı, Şubat 2015’e kadar 500 milyon TL harcama yaptıklarını ancak tek bir kamu bankasının veya devlet kurumunun projede henüz çivi dahi çakmadığını belirterek şikâyetlerini basınla paylaşmıştır (Anonim 2015b).

Projede yaşanan gecikmelerin siyasi irade üzerinde baskı oluşturması ve açılış tarihinin sürekli ertelenmesi, 1,3 milyon metrekarelik kullanılabilir alana sahip olan İstanbul Finans Merkezi Projesi'nin yaklaşık 465 bin metrekarelik bölümü, proje, hafriyat, arsa bedelleri ve tamamlanan inşaat maliyetleri dâhil olmak üzere, Eylül 2019'da 1,67 milyar TL bedelle Türkiye Varlık Fonu tarafından devralınır (Anonim 2019c; Şekil 3.36). 2020 yılı içerisinde devraldıkları diğer parsellerle birlikte TVF'nin toplam inşaat alanındaki payı %50'ye çıkmıştır. Emlak Konut GYO iş birliğiyle yürütölen inşaat çalışmalarında, 2020 yılsonu itibarıyla projenin ilerleme oranı %47'ye ulaşır ve Türkiye Varlık Fonu tarafından yapılan toplam yatırım tutarı 3,7 milyar TL'ye erişir (Anonim 2020a).

Yüklenici firmaların İFM Projesinden çekilmesi ve TVF'nin projeyi devralması, kimi medya kuruluşlarında “yüklenici firmaları kurtarmak üzere merkezi yönetim müdahalesi” olarak haberleştirilmiştir. Dönemin Kocaeli Milletvekili sürece ilişkin durumu “*Vatandaşın parasını betona gömmek, ekonomik kriz içerisinde olan ölkemize hiçbir katkı sağlamayacaktır. Varlık Fonu, müteahhitlik işleri için mi kurulmuştur? Projenin yüklenici firmalarından olan 3 şirket, ... çekilmek istiyor. Finans merkezi inşaatını Varlık Fonu eliyle devlet üstleniyor. Proje önce 2018'e sonra 2020'ye daha sonra 2022'ye ertelendi. Devlet destekli şirketler bile bu projenin altından kalkamıyor. TVF eliyle inşaat işine girilmesi iş bilmezlikten öte ihanettir.*” sözleriyle değerlendirmiştir (Anonim 2019d).

İFM Projesinin finansman süreçleriyle ilgili sıklıkla medya gündemine düşen bir diğer husus da Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın İFM'deki binasıdır. 2015 yılında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından düzenlenen tasarım yarışmasını kazanan Almanya merkezli bir mimarlık firmasının hazırladığı proje, 2020 yılının başında iptal edilmiştir. Yeni projenin çizimleri için bir başka firma ile anlaşmaya varılmıştır. Ancak yüklenici firma genel müdürünün Cumhurbaşkanlığı Külliyesi ve Marmaris'te bulunan Cumhurbaşkanlığı Devlet Konuk Evinin mimarı olması, medyada “şeffaflık” sorularını da beraberinde getirmiştir. Ardından TCMB'nin yeni genel müdürlük binasının inşaası için süreçte bir dizi ihale girişimi gerçekleşmiştir.



Şekil 3.36 İFM Proje görünümü, Eylül 2019 (Anonim 2024f)

İlk olarak, 2017 yılında TOKİ, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeliyle iki kez ihale süreci başlatır (Anonim 2017b); ancak bu ihaleler yeterli teklif gelmemesi ve rekabetin oluşmaması nedeniyle iptal edilmiştir (Anonim 2021a). Ağustos 2017’de yapılan üçüncü ihaleyi ise bir firma, 1 milyar 440 milyon liralık teklif ve 180 milyon lira idare payı ile kazanmıştır (Anonim 2017c) ancak, firma inşaatı başlayamadan projeden çekilmiştir. Bu gelişmelerin ardından TCMB, hizmet binasının öz kaynak ile yapılmasına karar vermiştir. 12 Şubat 2020’de Resmî Gazete’de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı kararıyla, TCMB’nin yapacağı bazı mal, hizmet alımları ve yapım işleri Kamu İhale Kanunu kapsamı dışına çıkarılmıştır (Anonim 2020b). Bu düzenleme ile Merkez Bankası, kendisinin belirleyip davet ettiği firmalarla pazarlık usulü ihale yapma yetkisine sahip olmuştur.

Mayıs 2020’de TCMB tarafından düzenlenen ihaleye sadece davet edilen firmalar katılabilmiş ve en düşük teklif sunan firma ile sözleşme imzalanmıştır. 2 Haziran 2020’de yüklenici firma ile imzalanan sözleşmenin detayları Sayıştay raporlarında yer almış, kabuk ve çekirdek inşaat için toplam 2 milyar 385 milyon lira ödeme yapılacağı belirtilmiştir (Anonim 2021b). Mevcut durumda 352 metre yüksekliğiyle Avrupa’nın en yüksek binalarından biri olan projede kaba inşaat tamamlanmış, dekorasyon ve iç mekân çalışmaları devam etmektedir. İnşaat sürerken, 10 Mayıs 2024 tarihli ve 8445 sayılı

Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Merkez Bankası'na yapımı süren projelerde fiyat farkı artırımını ve süre uzatımı yetkisi verilmiştir. Karara göre, 1 Mart 2023'ten önce ihalesi yapılmış ve devam eden sözleşmelerde, 1 Ocak 2024 ile 31 Mart 2024 tarihleri arasında artırımlı fiyat farkı hesaplanabilecek ve yüklenici firmalara 6 aya kadar süre uzatımı tanınabilecektir. Sonuç olarak TCMB hizmet binasının 2017 yılında arsa karşılığı gelir paylaşımı yoluyla devlet bütçesi kullanılmadan yapılması öngörülmüşken sürecin sonuna gelindiğinde, iç mekân ve dekorasyon hariç yaklaşık 2.4 Milyar TL'lik bir maliyet oluşmuştur.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinde yer alacak hak sahibi diğer kurumlar ise parselleri üzerinde ilgili onay süreçlerine bağımlı kalmak kaydıyla kendi ihalelerini gerçekleştirmişlerdir. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından yapılan açıklamaya göre, İstanbul'da inşa edilecek olan Vakıflar Bankası Genel Müdürlük Hizmet Binası (Vakıf Kule) ve Tesisleri Projesi'nin yapım ihalesi 711 milyon TL + KDV bedelle yüklenici firmaya verilmiştir (Anonim 2017d). İFM'deki Halkbank genel müdürlük binası olarak kullanılacak Halk Kule yapımı için bir başka yüklenici firma, 751,5 milyon TL'lik anahtar teslimi götürü bedel ile sözleşme imzalamıştır (Anonim 2016). Ziraat Kuleleri ise Ziraat GYO ile Ziraat Bankası arasında yapılan protokol kapsamında inşa edilir. Ayrıca, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 2012 yılında 92,2 milyon TL bedelle bir başka şirketten aldığı (Anonim 2012e) parsel üzerinde İş Kuleyi inşa etmiştir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM) projesi, başlangıçtan itibaren planlanan finansman süreçlerinin aksaması ve yüklenici firmaların projeden çekilmesi gibi zorluklarla karşılaşmış, bu zorluklar da projenin tamamlanmasını geciktirmiştir. Türkiye Varlık Fonu'nun devreye girmesiyle projenin finansmanında önemli değişiklikler yapılmış ve maliyetlerin önemli bir kısmı devlet tarafından üstlenilmiştir. Merkez Bankası'nın binası gibi projeler ise çeşitli ihalelerle gerçekleştirilmiş ve süreçteki belirsizlikler nedeniyle ek düzenlemeler yapılmıştır (Şekil 3.37). Yaşanan süreçler, Türkiye'nin uluslararası finans merkezi olma hedefini gerçekleştirme yolunda karşılaşılan bürokratik engelleri ve mali zorlukları gözler önüne sermektedir.



Şekil 3.37 İFM Projesi görünümü, Eylül 2022 (Anonim 2024f)

3.2.4 Gayrimenkul piyasası

Ümraniye ilçesi sınırları içinde yer alan ve Ataşehir ilçesi ile komşu olan İstanbul Finans Merkezi (İFM), çevresindeki gayrimenkul piyasası üzerinde geniş kapsamlı etkileri olabilecek önemli bir projedir. Bu bölümde İFM'nin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkileri Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri ele alınarak incelenmiştir. Bilindiği üzere İFM projesi temel atma töreni 2016 yılı son çeyreğinde gerçekleştirilmiştir. Bu sebeple sadece İFM'nin açılış sonrası dönemde değil, aynı zamanda inşa sürecinde de bölgede yarattığı değeri incelemek uygun olacaktır.

Öncelikli olarak Ocak 2018 ile Temmuz 2014 tarihleri arasında İstanbul'un Anadolu yakasındaki tüm ilçelerde gerçekleşen gayrimenkul değer değişimleri arasında Ataşehir ve Ümraniye'nin konumu araştırılmıştır (Çizelge 3.12). Bölümün devamında, İFM projesinin resmi açılış tarihi olan Nisan 2023'den Temmuz 2024 tarihine kadar geçen süre içerisinde İFM'nin gayrimenkul sektörü üzerindeki açılış dönemi etkisi, komşu mahalleler özelinde araştırılmıştır (EK-2).

Her iki dönem için de veri seti Endeksa.com üzerinden elde edilmiştir. Bahse konu internet sitesi Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme ve pazar analizi hizmetleri sunan dijital bir platformdur. Endeksa.com verileri kamu kurumlarından, kamuya açık kaynaklardan,

iş birliği yapılan kurumlardan ve sahada çözüm ortağı olan emlak danışmanlarından temin etmektedir (Anonim 2024h).

Çizelge 3.12 İstanbul Anadolu Yakası İlçeleri Ocak 2018’den Temmuz 2024’e gayrimenkul fiyat değişimleri³⁵

İlçeler	Satılık Konut Birim Fiyatlarının Değişimi (% Değişim)	Kiralık Konut Birim Kiralarının Değişimi (% Değişim)	Satılık Ticari Gayrimenkul Birim Fiyatlarının Değişimi (% Değişim)	Kiralık Ticari Gayrimenkul Birim Kiralarının Değişimi (% Değişim)
Ataşehir	932,89	1300	736	896,3
Beykoz	1087,66	1322,22	848,82	977,27
Çekmeköy	1146,31	1641,67	868,31	1016,67
Kadıköy	1119,02	1540,91	694,74	1161,76
Kartal	1128,33	1585,71	806,47	985,71
Maltepe	1082,36	1481,25	787,95	1236,36
Pendik	1085,33	1566,67	829,12	970
Sancaktepe	1134,3	1135,71	876,21	1157,14
Sultanbeyli	988,62	1158,33	611,03	1064,29
Şile	1471,93	1764,29	690,52	664,86
Tuzla	1093,08	1507,69	909,61	1114,29
Ümraniye	1050,15	1492,86	785,45	1050
Üsküdar	1074,89	1277,78	905,55	977,78

Oluşturulan veri setinde de (Çizelge 3.12) görüldüğü üzere Ümraniye ve Ataşehir ile birlikte İstanbul’un Anadolu yakasında yer alan ilçelerin tamamında yüksek fiyat artışları gerçekleşmiştir. Lakin belirtilen fiyat artış yüzdelerinin enflasyon ile doğrudan ilişkisi olduğu da göz önünde bulundurulmalıdır. Türkiye’de son 5 yıldır gerçekleşen yüksek enflasyon, tüm ilçeler için benzer oranda yüksek değer artışlarının gözlemlenmesine sebep olabilir. Buradan hareketle ilçelerin ortalama değer artış yüzdesi esas alınarak Ümraniye ve Ataşehir ilçelerinin İFC’ye gösterdikleri tepki ölçülebilir.

İstanbul’un Anadolu Yakasındaki tüm ilçelerin (Adalar hariç) ortalama değer değişimi aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

³⁵ Anonim 2024h verileri kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.

- Satılık konutlar: %1107,29 artış gerçekleşmiştir.
- Kiralık konutlar: %1444,23 artış gerçekleşmiştir.
- Satılık ticari gayrimenkuller: %796,13 artış gerçekleşmiştir.
- Kiralık ticari gayrimenkuller: %1020,95 artış gerçekleşmiştir.

Ümraniye'nin konut sektöründeki değişiklikler incelendiğinde satılık konutların metrekare başına birim fiyatlarında %1050,15'lik bir artış gözlemlenmektedir. Bu artış, İstanbul ilçeleri için gözlemlenen %1107,29'luk artışın biraz altındadır. Aksine, Ümraniye ilçesindeki kiralık konut fiyatlarındaki artış ise %1492,86 olarak gerçekleşmiş ve İstanbul ilçeleri için gözlemlenen %1444,23'lük artışın biraz üzerine çıkmıştır. Verilerden yola çıkarak İFM'nin gelişme sürecinin de içerisinde bulunduğu zaman aralığında konut talebinin artmış olması söylemek mümkündür. Ancak satılık konut değerlerinin, İstanbul ortalamasının altında seyretmesi, özellikle inşaat döneminde İFM'de çalışanların bölgeyi uzun süreli yaşam alanı olarak görmemesine bağlanabilir. Öte yandan kira değerlerindeki artış ise inşaat döneminde çalışanların şantiyeye yakın yaşam alanları seçtiği anlamına gelebilir. Aynı zamanda İFM'nin açılışından sonra özellikle bölgede mevcut konut fiyatlarının yüksek olması ve kredi imkanlarının da düşük olması sebebiyle çalışanların ev almak için erken davranmak istemedikleri anlamına da gelebilir. Veriler aynı zamanda İFM sebebiyle ekonomik aktivitesi canlanan Ümraniye bölgesinde kısa vadeli ve esnek konut seçeneklerine yönelik talebin arttığına da işaret etmektedir.

Ümraniye sınırları içerisindeki ticari gayrimenkuller incelendiğinde, satılık ticari gayrimenkullerin %785,45'lik artış gösterdiği ve artışın satılık konutlarda olduğu gibi %796,13'lük İstanbul ortalamasının altında kaldığı anlaşılmaktadır. Ancak kiralık ticari gayrimenkullerde gerçekleşen değer artışının %1050 olması ve İstanbul ortalaması olan %1020,95'lik artışın üzerinde seyretmesi de yine konut piyasasına benzer bir trend yakaladığını göstermektedir. Verilerden yola çıkarak Ümraniye'deki İFM odaklı işletmelerin mülkleri satın almak yerine, kiralamayı seçtiklerini göstermektedir. Bu durum işletmelerin, İFM inşaatı sürecinde bölgedeki canlılığı desteklemeyi düşündüklerini, ancak İFM kuruluşundan sonra oluşacak ticari atmosfere yönelik net bir projeksiyonları olmadığı anlamına da gelebilir.

Ataşehir ilçesi İFM'yi doğrudan sınırları içerisinde bulundurmamakla birlikte, İFM'ye köprüler aracılığıyla sağlanan kolay bağlantısalıktan faydalanmaktadır. Nitekim alan incelemesinde de Ataşehir'den İFM'ye erişimin, mevcut durumda Ümraniye'ye kıyasla daha rahat olduğu tespit edilmiştir. Ataşehir'deki satılık konutların metrekare başına birim fiyatları %932,89'luk bir artış göstermiştir. İstanbul ortalamasının en düşük seyrettiği ilçe belirlenen zaman aralığında Ataşehir olmuştur. Kiralık konut fiyatlarındaki %1.300'lük artış da İstanbul ortalaması olan %1.444,23'ün yine altında seyretmiştir. Ataşehir ilçesindeki konut değerlerindeki büyüme, Ümraniye'deki konut değerlerindeki büyümenin altında kalmıştır. Benzer olarak Ataşehir ilçesindeki ticari gayrimenkullerinde belirlenen aralıktaki değer artışları satılık gayrimenkullerde %736, kiralıklarda ise %896,3 olarak gözlemlenmiştir. Her iki rakam da İstanbul ortalaması olan %796,13 ve %1.020,95'in altında kalmıştır.

İstanbul Finans Merkezi'nin etkisi Ataşehir ve Ümraniye özelinde diğer Anadolu Yakası ilçeleri ile karşılaştırıldığında çarpıcı sonuçlar ortaya koymamaktadır. İFM'nin etkisi özel olarak Ümraniye ilçelerinde kiralık ticari gayrimenkul ve konut piyasasında gözlemlenmiştir. Ancak diğer başlıklarda Ümraniye, İstanbul ortalaması ile ılımlı bir büyüme gösterirken, Ataşehir'in ortalama büyümenin altında kaldığı gözlemlenmektedir.

Yukarıdaki araştırmaya konu ticari gayrimenkuller ve konutlar, Ümraniye ve Ataşehir ilçelerinin tüm mahallelerini kapsamaktadır. Bu mahalleler arasında gayrimenkul değerleri İstanbul ortalamasının oldukça üzerinde olanlar, diğer taraftan İstanbul ortalamasının oldukça altında seyreden mahalleler de bulunmaktadır. Bu sebeple ikincil aşamada İstanbul Finans Merkezi'nin çevresini saran mahallelerin aynı dönem aralığında İFM'ye gösterdiği tepkiyi incelemekte fayda vardır. Zira buradan hareketle, İFM'nin yakın mahallelerdeki etkisi gözlemlenebilir.

İstanbul Finans Merkezi'ni çevreleyen mahalleler Ataşehir ilçesi için Atatürk, Barbaros ve Mustafa Kemal mahalleleri olarak belirlenmiştir. Ümraniye ilçesi için de Yenışehir, Atakent, Armağanevler, Site, Finanskent ve Çamlık Mahalleleri sınır mahalleler olarak belirlenmiştir. Adı geçen mahallelerdeki konut ve ticari gayrimenkullerdeki kiralık ve

satılık değer artışları aynı şekilde Ocak 2018'den Temmuz 2024'e kadar olan periyod içerisinde değerlendirilmiştir.

Oluşturulan veri setine göre Ümraniye'nin İFM'ye sınırdış olan mahalleleri (1.132.36% ortalama değer artışı), Ataşehir'in sınırdış olan mahallelerine karşın (1.075.44% ortalama değer artışı) satılık konut değerlerinde daha yüksek bir artış göstermiştir. Kiralık konutlardaki değer artışı ele alındığında Ataşehir'deki artış (1.386.07%), yine Ümraniye'deki (1.523.42%) artışın altında seyretmiştir. Dikkat çekici bir diğer husus da Ataşehir ve Ümraniye'nin İFM'ye sınır olan mahallerindeki konut değer artışları, Ataşehir ve Ümraniye'nin ortalama değer artışlarının üzerinde seyretmesidir.

Ticari gayrimenkuller değerlendirildiğinde ise Ataşehir'in sınır mahallelerindeki satış değerlerinin (1.023,44% artış) Ümraniye'nin sınır mahallerine göre (577%) oldukça yüksek seyrettiği gözlemlenmiştir. Ataşehir'in sınır mahallelerindeki bu artış, İstanbul ortalamasının ve Ümraniye ile Ataşehir'in tüm mahallelerini kapsayan ortalamanın da oldukça üzerindedir. Bunun durum, Ataşehir'in İFM'ye sınır mahallelerinde var olan sosyo-ekonomik altyapı göz önünde bulundurulduğunda, İFM ile bağlantılı sektörlerin proje sonrasını düşünerek yakında yer alma yarışına girme çabası olarak gösterilebilir. Ancak kiralık gayrimenkullerin 6 yılı aşan performansı değerlendirildiğinde Ümraniye'nin İFM'ye sınır mahalleleri (1.517,49% artış), Ataşehir'in sınır olan 3 mahallesini (991,33% artış) oldukça geride bırakmıştır. Ümraniye'nin İFM'ye sınır mahallelerindeki bu artış, İstanbul ortalaması ve Ümraniye ortalamasının da oldukça üzerinde seyretmiştir. Zira daha önce belirtildiği üzere İFM bölgesindeki inşaat sürecinde iş yapmak isteyen işletmeler ve İFM'nin kısmen açılması ile birlikte bölgeyi tanımaya çalışan işletmelerin hareketleri bu sonucu doğurmuş olabilir.

Mahalle ölçeğinde incelendiğinde Finanskent (Ümraniye), içerisine İFM'yi de alan bir mahalle olarak en yüksek değer artışlarının gözlemlendiği mahalledir. Satılık konutlardaki değer artışı 1787,54% iken kiralık konutlardaki değer artışı ise 2047% olarak gözlemlenmiştir. Finanskent İFM ile gelecek dönemde en çok etkileşim kurması muhtemel mahalledir. Finanskent mahallesine yakın performans sergileyen diğer mahalle ise satılık konutlarda 1.233,09% ve kiralık konutlarda ise 1.640,91% değer artışı ile

Atatürk Mahallesi (Ataşehir) olmuştur. Armağanlar mahallesi de hem konut hem de ticari gayrimenkullerdeki değer artışı ile öne çıkan mahalleler arasındadır.

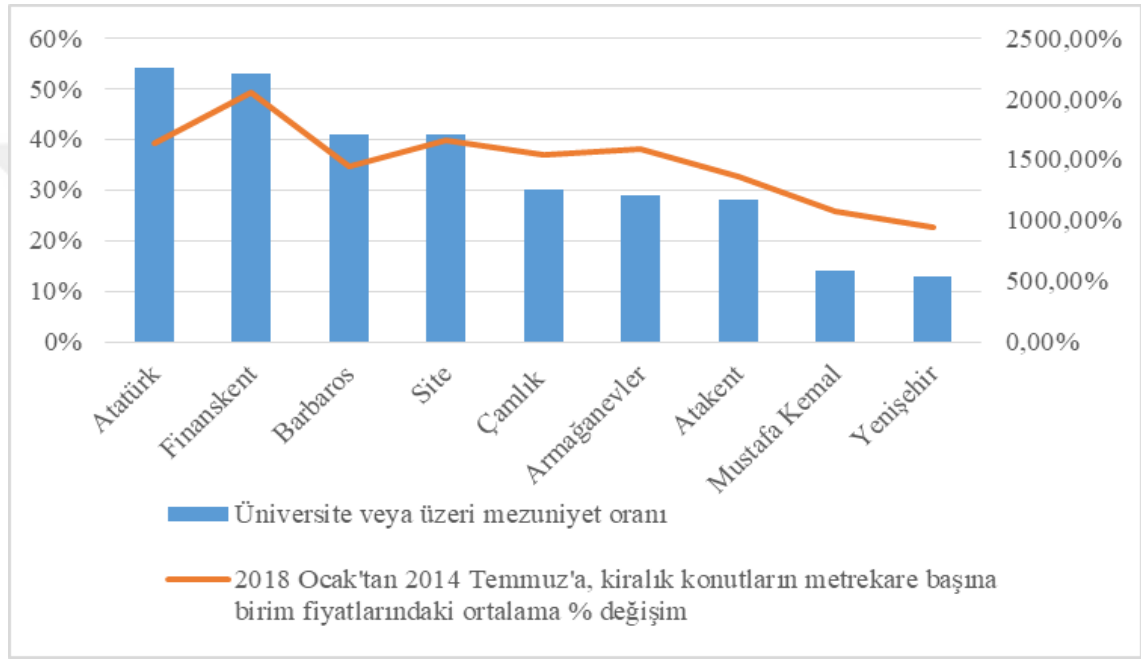
İFM'ye komşu olup satılık konut değerlerinde en az artışı gösteren mahalleler Yenışehir (Ümraniye) ile Mustafa Kemal (Ataşehir) mahalleri olmuştur (Çizelge 3.13). Yenışehir'de belirlenen aralıktaki satılık konut değer artışı %691,28 iken Mustafa Kemal'de %881,97 olarak gözlemlenmiş, her iki mahalle de değer artışı bakımından İstanbul ve bağlı bulundukları ilçe ortalamalarının altında kalmıştır.

Çizelge 3.13 2018 – 2024 tarihleri arasında İFM'ye komşu mahallelerde değer artışı³⁶

Göstergeler	Satılık Konut Birim Fiyatları (% Değişim)	Kiralık Konut Birim Kiraları (% Değişim)	Satılık Ticari Gayrimenkul Birim Fiyatları (% Değişim)	Kiralık Ticari Gayrimenkul Birim Kiraları (% Değişim)
İlçe Ortalamasının altında kalan mahalleler	Ümraniye: Yenışehir, Atakent, Armağanlar Ataşehir: Mustafa Kemal	Ümraniye: Yenışehir, Atakent Ataşehir: Mustafa Kemal	Ümraniye: Yenışehir, Atakent, Armağanlar, Finansent	Ümraniye: Atakent Ataşehir: Mustafa Kemal
İlçe Ortalamasının üzerinde olan mahalleler	Ümraniye: Site, Finansent, Çamlık Ataşehir: Barbaros, Atatürk	Ümraniye: Armağanlar, Site, Finansent, Çamlık Ataşehir: Barbaros, Atatürk	Ümraniye: Çamlık Ataşehir: Barbaros, Atatürk	Ümraniye: Atakent Ataşehir: Barbaros, Atatürk
İstanbul ortalamasının altında kalan mahalleler	Ümraniye: Yenışehir, Atakent, Armağanlar, Çamlık Ataşehir: Mustafa Kemal	Ümraniye: Yenışehir, Atakent Ataşehir: Barbaros, Mustafa Kemal	Ümraniye: Yenışehir, Atakent, Armağanlar, Finansent	Ümraniye: Atakent Ataşehir: Mustafa Kemal
İstanbul ortalamasının üzerinde olan mahalleler	Ümraniye: Site, Finansent Ataşehir: Atatürk, Barbaros	Ümraniye: Armağanlar, Site, Finansent, Çamlık Ataşehir: Atatürk	Ümraniye: Çamlık Ataşehir: Barbaros, Atatürk	Ümraniye: Yenışehir, Armağanlar, Site, Finansent, Çamlık Ataşehir: Atatürk, Barbaros

³⁶ Analiz sonuçlarına göre Yazar tarafından oluşturulmuştur.

Yatırım amaçlı düşünüldüğünde Finanskent Mahallesi (Ümraniye) sınırları içerisindeki konutlar hem kira (2047%) hem de satılık (1787.54%) değer artışlarında en yüksek getiriye sağlamıştır. Atatürk (Ataşehir) gibi mahalleler ise her ikisinde de biraz daha dengeli bir büyüme göstermiştir. Yenişehir (Ümraniye) ise satış (691.28%) ve kira (946.15%) değerlerindeki artış ile İFM'ye sınır olmasına rağmen 2018 yılından 2024 yılına kadar geçen sürede en az artış gösteren mahalle olmuştur.



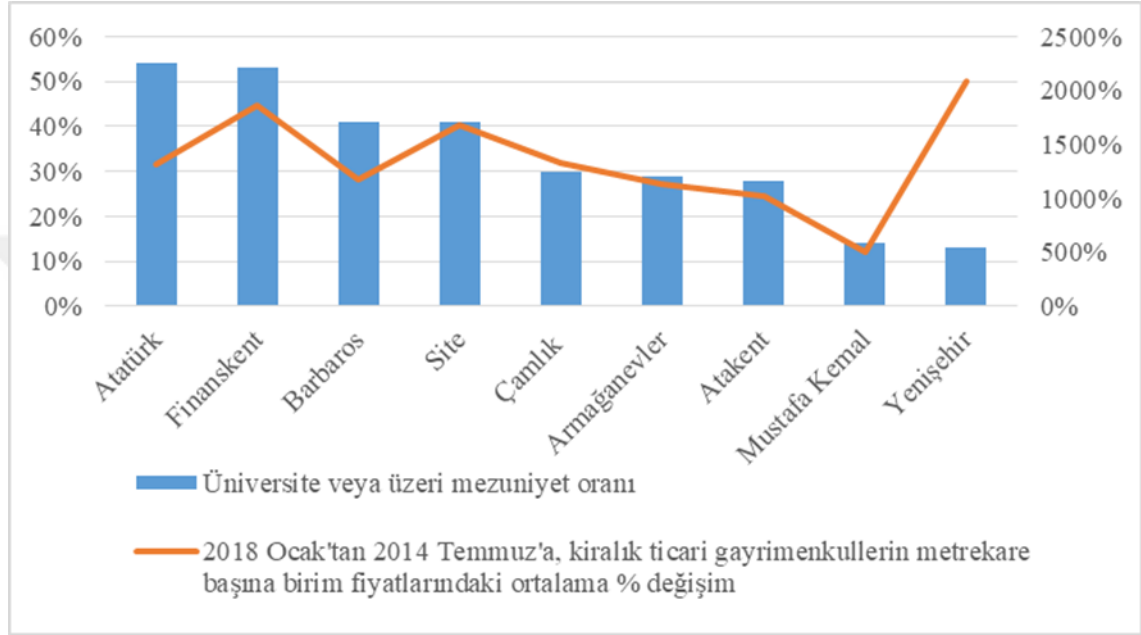
Şekil 3.38 İFM sınır mahallerinde sosyo-ekonomik seviye ve konut kira değer artışı ilişkisi³⁷

Konut (kira) değerleri, üniversite mezuniyet oranı, bir diğer deyişle sosyo-ekonomik statü ile doğrudan ilişki içerisindedir (Şekil 3.38). En yüksek mezuniyet oranına sahip ilçelerde (Finanskent, %53 – Atatürk, %54), en yüksek değer artışları gerçekleşmiştir. En düşük değer artışları ise mezuniyet oranlarının en düşüğe seyrettiği Mustafa Kemal (%14) ve Yenişehir (%13) mahallelerinde gözlemlenmiştir.

Ticari gayrimenkullerin değer artışlarında (kira) da konutlarda olduğu gibi eğitim düzeyi ile doğru bir ilişki olduğu görülmektedir. Eğitim seviyesi yüksek ve dolayısıyla sosyo-

³⁷ Analiz sonuçlarına göre Yazar tarafından oluşturulmuştur.

ekonomik seviyesi de yüksek olan mahallelerde ticari gayrimenkullerin değer artışları da yüksek düzeyde seyretmiştir. Eğitim seviyesi yüksek Ümraniye ilçeleri, benzer eğitim seviyelerindeki Ataşehir ilçelerine kıyasla daha yüksek değer artışları tecrübe etmişlerdir. Ancak bu durum sınır mahalleler arasında eğitim seviyesi ve ticari gayrimenkullerin değer artışlarındaki eğilimi değiştirmemektedir.



Şekil 3.39 İFM sınır mahallerinde sosyo-ekonomik seviye ve ticari gayrimenkul kira değer artışı ilişkisi³⁸

İncelenen yerleşimlerden verilen eğilimi bozan tek mahalle Yenişehir olmuştur (Şekil 3.39). Mahalle en düşük yükseköğrenim mezuniyet oranına (%13) sahip olmasına rağmen ticari gayrimenkul kira değerlerinde en yüksek artışı (%2.087,50) gösteren mahalle olmuştur. Bu artış en yüksek mezuniyet oranlarına sahip olan Atatürk ve Finanskent mahallelerinin dahi oldukça üzerindedir. Bu durum Yenişehir Mahallesinin planı ile de ilişkilidir. Mahallenin İFM'ye geniş bir sınırı bulunmakta ve birçok sokağı İFM'ye doğru açıkmaktadır. Haliyle bu süreçte girişimciler, İFM şantiyesinde yaşanacak hareketlilikten doğacak ihtiyaçları karşılamak üzere ikincil işletmeler için Yenişehir Mahallesine ilgi göstermiş olabilir.

³⁸ Analiz sonuçlarına göre Yazar tarafından oluşturulmuştur.

Yenişehir Mahallesiindeki ticari gayrimenkullerin satış değerleri sınır mahalleler arasında en düşük seviyede (%240,96) artış gösterirken, ticari gayrimenkul kira değerleri en yüksek artışı (%2.087,50) göstermiştir. Bu farklılık, girişimcilerin sadece şantiye dönemi için Yenişehir Mahallesi en uygun lokasyon olarak gördüğü anlamına gelmektedir. Yenişehir Mahallesiindeki düşük sosyo-ekonomik yapı, aynı zamanda girişimcilere düşük fiyatlı ticari gayrimenkul kiralama fırsatı sunmuştur. Öte yandan girişimciler, İFM'nin operasyonel döneme geçişinde gelecek olan çalışan nüfusunun Yenişehir Mahallesiine ilgi duymayacağını, bu sebeple de mahallede uzun dönemli girişimin mantıklı olmayacağını düşünmüş, dolayısıyla ticari gayrimenkullerin satış değerlerinde herhangi bir pozitif etkiye neden olmamışlardır.

Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2024), İstanbul ili üzerinde nüfusun konut yatırımı geri dönüş süresi üzerindeki etkisini inceledikleri çalışmanın sonucunda Türkiye'de konut piyasasının temel ihtiyaçtan bir yatırım aracına doğru evrildiğini; gelir düzeyi yüksek ilçelerde konut yatırımlarındaki geri dönüş süresinin kısaldığını; talebin yükseldiği bölgelerde konut balonu ihtimalinin doğacağını ortaya koymuşlardır. İFM'ye sınır mahallelerden elde edilen verilerden yola çıkarak özellikle sosyo-ekonomik seviyenin İFM çalışanları ile uyum gösterdiği mahallelerde (Atatürk, Barbaros, Site ve Finanskent) konut satış değerlerinde önemli artışlar gözlemlenmiş, bu mahallelerde konut sahipliği bir yatırım fırsatı olarak da değerlendirilmiştir. Atatürk, Barbaros, Site ve Finanskent mahallelerinde kira değerleri, konut değerlerinin üzerinde artış göstermiş, Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2024) çalışmasında belirtildiği üzere gelir düzeyi yüksek mahallelerde konut yatırımlarındaki geri dönüş süresinin kısaldığı tespit edilmiştir.

Hatipoğlu ve Tanrıvermiş (2024) çalışmasının bir diğer sonucu olan talebin yükseldiği bölgelerde konut balonu ihtimalinin doğması, İFM çevresindeki Atatürk, Site, Finanskent ve Barbaros mahalleleri içinde geçerli bir sonuçtur. Bu mahallelerde hızlı ve büyük oranlarda artan gayrimenkul fiyatları, bir emlak balonunun oluşabileceğini işaret etmektedir. Fiyat artışları, yerel gelir seviyelerinin ve ekonomik temellerin ötesine geçmekte, beyaz yakalıların tercih etmesi beklenen eğitim seviyesi yüksek mahallelerde dahi yüksek fiyat artışlarının sürekli devam etmesi beklenmemektedir. Değer artışlarının

bir süre sonra yavaşlaması, balon etkisi yaratabilecektir. Ancak balon etkisinin kesin tespiti için farklı etkenleri değerlemeye alacak ayrıca bir çalışmaya gerek duyulmaktadır.

İFM'nin sınır mahallelerinde gerçekleşen gayrimenkul değer artışları ve bağlantısallık verilerinden yola çıkarak, İFM çevresinde gayrimenkul kullanımlarının değişiminin muhtemel olacağı sonucuna da varılabilir. Bir sonraki bölümde bahsedilecek olan yapım aşamasındaki metro bağlantıları İFM'nin çalışanları için uygun konut piyasasını daha geniş bir alana yayacak iken ticari girişimlerin günlük etkileşimlerden faydalanma hevesi, İFM yakınlarında sınırlı ticari gayrimenkuller üzerindeki talebi artıracaktır. Sosyo-ekonomik seviyesi yüksek Finanskent, Barbaros ve Atatürk mahalleleri kullanım değişiminden daha çok etkilenecektir. Bu mahalleler mevcut durumda yüksek değer artışları tecrübe etmiş ve İFM'nin yakınında oluşmuş yüksek sosyo-ekonomik seviyeli alanlara yönelik talebin arttığını göstermişlerdir. Özellikle İFM ile bağlantılı olarak planlanan Finanskent Mahallesindeki konut fiyatlarındaki yüksek artış, yatırımcıların bu konutları ileride ofis alanı olarak kullanma düşüncesi içerisinde olduğuna da işaret etmektedir.

Çizelge 3.14 2018 Ocak - 2024 Temmuz döneminde değer artışına göre gruplandırma³⁹

Gruplar	İlçeler	Açılama
Grup 1: Yüksek gelir, yüksek değer	Finanskent (Ümraniye), Atatürk (Ataşehir), Barbaros (Ataşehir)	Hem konut hem de ticari gayrimenkul değer artışlarında yüksek değerler. Mevcut yüksek değerler. Yüksek eğitim seviyesi. Proje sürecinde en çok etkilenen mahalleler.
Grup 2: Ortalama gelir, dengeli piyasa	Armağaneyler (Ümraniye), Çamlık (Ümraniye), Atakent (Ümraniye), Site (Ümraniye)	Orta ve yüksek seviyeli konut ve ticari gayrimenkul değer artışları. Kiralık ve satılık değerlerde dengeli yükseliş. Ortalama piyasa değerleri.
Grup 3: Düşük gelir, yükselen piyasa	Mustafa Kemal (Ataşehir), Yenişehir (Ümraniye)	Özellikle satılık gayrimenkullerde düşük değer artışları. Düşük piyasa değerleri. Yatırım için fırsat sunan mahalleler.
Grup 4: Niş pazar	Çamlık (Ümraniye)	Karmaşık değerler sunan mahalleler.

³⁹ Analiz sonuçlarına göre yazar tarafından oluşturulmuştur.

Yukarıdaki analizde İFM'ye sınırdış olan Ümraniye ve Ataşehir mahallelerinin proje dönemi olarak da kabul edilebilecek olan 2018 Ocak – 2024 Temmuz tarihleri arasında gösterdikleri performans ölçülmüştür (Çizelge 3.14). Sonuçlardan yola çıkarak İFM'nin İstanbul Anadolu Yakası ilçeleri ile karşılaştırıldığında Ümraniye ve Ataşehir için şaşırtıcı değişikliklere sebep olduğu söylenemez. Ancak İFM'ye sınır olan mahallelerde özellikle kiralık ticari gayrimenkul ve kiralık konutlarda önemli etkileri olduğunu söylemek mümkündür.

Ancak bahsedilen zaman aralığı proje sürecini kapsadığından, ayrı bir çalışma olarak da aynı mahallelerin İFM'nin açılışına (Nisan 2023) verdiği tepkiyi ölçmek ve proje dönemi ile yerleşim dönemi arasındaki tepki farklarını anlamak henüz düşük bir kapasite ile çalışan İFM'nin gelecek etkileri hakkında da bilgi verebilir.

Ek 2'de yer alan veri setinde aynı mahallelerin Nisan 2023 konut kira ve satış değerleri ile Temmuz 2024 konut kira ve satış değerleri yer almaktadır. Belirtilen tarih aralıklarında Ümraniye'deki ortalama konut kiralardaki değer artışı %76,98, satılık konutlardaki değer artışı ise %47,46 olarak gözlemlenmiştir. Ataşehir de ise ortalama konut kiralardaki değer artışı %77,33, satılık konutlardaki değer artışı ise %42,47 olarak gözlemlenmiştir.

Veri seti incelendiğinde Ataşehir'in İFM'ye sınır mahalleri olan Barbaros ve Atatürk'te konut kiralardaki değer artışı Ataşehir ortalaması ile uyumlu iken Mustafa Kemal Mahallesi, ilçe ortalamasının oldukça üzerinde bir artış görmüştür. Ümraniye'de ise Çamlık Mahallesi ortalama değer artışı uyumlu iken, İFM'ye sınır olan diğer tüm mahallelerde (Yenişehir, Atakent, Armağanlılar, Finanskent ve Site) kira değer artışı ilçe ortalamasının oldukça üzerindedir.

Burada en çok dikkat çeken husus İFM'ye sınır olan 9 semtin içerisinde “üniversite veya eğitim seviyesi” %30'un altında olan 4 mahallenin (Mustafa Kemal, Yenişehir, Atakent ve Armağanlılar), kira değer artışlarında 9 mahalle arasında en üst 4'ü oluşturmalarıdır. Buradaki sonucu anlamada, alanda gerçekleştirilen “İstanbul Finans Merkezi Çalışan Mülakatları” verileri ışık tutmaktadır.

Alan ziyareti sırasında 60 İFM çalışanı ile yapılan mülakatta “İstanbul Finans Merkezi yakınlarında, çalışanların gelirin uygun bir konut bulmak zor değildir” cümlesine Likert ölçeğinde katılım düzeyleri sorulmuştur. Çalışanların %78’i cümleye katılmadıklarını belirtmişlerdir. 26 çalışan “katılmıyorum” seçeneğini işaretlerken, 21 çalışan ise “kesinlikle katılmıyorum” seçeneğini işaretlemiştir. Mülakatlara katılanların %13’ü “kararsızım” seçeneğini işaretlemiştir. Çalışanların sadece %8’i uygun konut bulmanın mümkün olduğunu belirtmiş, sadece 1 çalışan “kesinlikle katılıyorum” seçeneğini işaretlemiştir.

Satılık konutlardaki değer artışlarında ise sadece Atatürk Mahallesi (Ataşehir), İstanbul il ortalaması olan %56,28’in üzerinde kalmıştır (%58,09). Satılık konut değer artışlarında Ümraniye ilçe ortalamasının üzerinde kalan ilçeler Atakent, Armağanlar ve Site mahalleleri olurken, Ataşehir ilçe ortalamasının üzerinde seyredenler ise Atatürk ve Barbaros mahalleleri olmuştur.

Çalışmaya ilişkin gerçekleştirilen alan ziyareti esnasında İFM’nin gayrimenkul sektörü üzerindeki etkisini incelemek üzere 2 gayrimenkul danışmanlık ofisi ile derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Ümraniye sınırları içerisinde yer alan ve yaklaşık kuşucuşu 2 kilometre mesafede olan bir gayrimenkul danışmanlık ofisi temsilcisi (Öcal 2024), İFM’nin bölge gayrimenkul değerlerini artırdığını; İFM’de kaç kişi çalışacağına ilişkin birçok farklı rakamın belirtilmesine rağmen her halukarda bölge esnafı için olumlu etkileri olacağını ve projenin işletmesi için de bir fırsat olduğunu belirtmiştir. Öte yandan aynı cadde üzerinde yer alan ve yine yaklaşık kuşucuşu 2 kilometre mesafede olan bir diğer gayrimenkul danışmanlık ofisi temsilcisi (Temiroğlu 2024) ise İFM projesinden sadece mal sahiplerinin kazançlı duruma geçtiğini; bölgede kiralık gayrimenkul kalmadığını, daha önce aynı caddede bulunan 9 emlak danışmanlık ofisinin kapandığını ve geçinmek için artık bölge dışından satış ve kiralama işlemlerine odaklandıklarını belirtmektedir.

Sonuç olarak, İFM’nin bölge gayrimenkul piyasası üzerindeki etkileri incelendiğinde, Ümraniye ve Ataşehir’in genel ortalamasının altında ya da sınırlı bir değer artışı gösterdiği görülmektedir. Ancak, İFM’ye sınır olan mahallelerde kiralık ticari gayrimenkul ve

kiralık konutlarda belirgin bir artış gözlemlenmiştir. Finanskent (Ümraniye) ve Atatürk (Ataşehir) mahalleleri, yatırım açısından en yüksek getiriyi sağlayan mahalleler olarak öne çıkmaktadır. İFM'nin bölge gayrimenkul sektörüne etkisi tam kapasite ile çalışmaya başlaması ile daha net ölçülebilir.

3.2.5 Sosyo-ekonomik kalkınma ve sosyo-mekansal ayrışma

İstanbul Finans Merkezi'nin sitesinde belirtildiği üzere İFM, tam kapasiteye ulaştığında çalışan ve ziyaretçiler ile birlikte günlük 100.000 kişiye ev sahipliği yapacaktır. Küçük ölçekli bir şehir nüfusuna yaklaşan bu rakamın, başta İFM'yi içerisine alan Ümraniye ilçesi ve İFM'ye komşu Ataşehir ilçesi olmak üzere, İstanbul'da çeşitli sosyo-ekonomik etkiler yaratması da kaçınılmaz olacaktır. Önceki bölümlerde de bahsedildiği üzere İFM, 2023 yılı Nisan ayı içerisinde resmi olarak açılmıştır. Ancak İFM, sadece bankalar etabı ile birlikte açılmıştır ve düşük bir kapasite ile çalışmaktadır. Tüm inşaat süreçlerinin biteceği ve İFM'nin tam manasıyla açılacağı tarih olarak 2025 yılı sonu işaret edilmektedir. Ancak belirtilen tarihte de inşaatın bitmesi öngörülmekte, bu durum İFM'deki tüm ofis alanlarının ulusal ve uluslararası finans şirketleri tarafından dolduracağı ve sektörün 1 yıl içerisinde İFM'yi tam kapasiteye ulaştıracağını söylemek, şimdiden pek mümkün değildir.

İFM'de sadece bankalar etabının açılması ve açılışın üzerinden sadece 1,5 yıl geçmesi sebebiyle, kentsel sosyo-ekonomik değişimin ölçülmesi mevcut verilerle tatmin edici bir sonuç veremez. Gayrimenkul sektörüne ilişkin etkilerinin incelendiği başlığın altında açılış sonrası kira ve satış değerleri üzerinden bir analiz mümkün olmuştur. Ancak toplum yapısını geniş ölçekli etkileyen faktörleri anlamak için henüz erkendir. Nitekim, toplumun farklı kesimlerinin ve kurumlarının İFM üzerindeki algısını anlamaya çalışmak suretiyle birtakım öngörüler yapmak mümkün olabilir. Bu düşünceden hareketle 2024 yılı Temmuz ve Ağustos ayları içerisinde İstanbul'da bir alan çalışması gerçekleştirilmiştir. Alan çalışması sırasında belediye temsilcileri, muhtarlar, gayrimenkul sektör temsilcileri, işletmeler ve taksi durakları ile derinlemesine mülakatlar gerçekleştirilmiş; İFM çalışanları ve bölge esnafı ile de mülakat çalışması yürütülmüştür.

Ataşehir Belediyesi yetkilileri ile gerçekleşen görüşmelere göre (Anonim 2024ı) Yeni Sahra, Küçükbakkalköy ve Ferhatpaşa mahalleleri Roman vatandaşların yaşadığı semtlerdir. Özellikle Kadıköy ilçesi sınırları içerisindeki kentsel dönüşüm çalışmaları sonrasında Ataşehir'deki bu mahallelere de Roman vatandaşların bir kısım göçü gerçekleşmiştir. Ancak yetkililer, İFM'nin gayrimenkul değerlerini yükselteceği ve ikincil bir iç göçün tekrar yaşanmasının muhtemel olduğunu düşünmektedirler. İFM'ye yakın olan mahallelerde sosyo-ekonomik yapının orta-üst düzeyde olması sebebiyle, çalışanların sosyo-ekonomik altyapıya dikkat edeceklerini düşünerek Ataşehir'i seçeceklerine daha çok ihtimal vermektedirler. Henüz İFM çalışanları ile bir toplantı veyahut görüşme yapmadıklarını belirten yetkililer, ayrıca belediyenin İFM özelinde mevcut veyahut hazırlık aşamasında olan ayrı bir stratejisinin olmadığını da belirtmişlerdir. Öte yandan Belediyenin, İFM'nin yakında yer alması sebebiyle Ataşehir Belediyesi Girişimcilik ve Kuluçka Merkezi (İNOVATA) bünyesinde çeşitli çalışmalar yürütülmektedir. İNOVATA tarafından yürütülen proje kapsamında 6 girişim seçilmiş ve özel sektör ile iş birliğinde Finctech Factory adlı hızlandırılmış bir eğitim programı yürütülmüştür.

Yetkililer özellikle inşaat sürecinde vatandaşlardan sıklıkla şikâyet aldıklarını, Belediye olarak da aşırı trafik ve yönlendirme sıkıntısı çektiklerini belirtmişlerdir. Çalışmaların 7/24 sürmesi ve şantiyenin halen aktif olarak inşaat faaliyetlerine devam etmesi de gürültü şikâyetlerine sebebiyet vermektedir. Ataşehir Belediyesi yetkilileri İFM'nin zemin çalışmaları sürecinde ortaya çıkan hafriyat ile Maltepe Sahil dolgusunun yapıldığını belirtmişlerdir. Bu söylem, TMMOB Mimarlar Odası Büyükşehir Şubesi İkinci Bölge Sekreteri tarafından da 2013 yılı Şubat ayında dile getirilmiştir (Anonim 2012f). Bölge Sekreteri, sahil dolgu alanlarının kaya parçalarıyla yapılması gerekirken, özellikle İFM projesinden çıkan hafriyatlarında içerisinde olduğu inşaat çöpleriyle yeşil alan yaratılıyormuşçasına bir görüntü verilmeye çalışıldığını belirtmiştir.

Belediyenin İFM'nin projelendirme ve inşa sürecinde herhangi bir danışma sürecinde yer almadığı, davet edilmediği ve danışma mekanizmalarında bulunmadığını belirten yetkililer, Ataşehir'in ana giriş ve çıkış hatlarının İFM projesi sebebiyle değiştiğini ve kendilerinin sonradan haberdar olduklarını açıkladılar. İFM'nin Ümraniye sınırları

içerisinde yer alması sebebiyle Ümraniye Belediyesi'nin İFM'nin gelirlerinden faydalandığını ancak Ataşehir'in bu projeden zarar göreceğini belirtmektedirler.

İFM tam kapasiteye ulaştığında konut talebinin de artmasını beklediklerini belirtmekle birlikte Tuzla ilçesi sınırları içerisinde İFM çalışanları için özel konut projeleri geliştirildiği yönünde duyum aldıklarını da söylemişlerdir. İFM'de yer alan bazı bankaların siteleri incelendiğinde de Tuzla sınırları içerisinde konut projesi yapma sebebiyle İŞ GYO'nun arsa satın aldığı (Anonim 2024i), Emlak Konut GYO'nun Tuzla Emlak Konutları 2 adlı (Anonim 2024j) Vakıf GYO'nun ise VSancaktepe Merkez adlı (Anonim 2024k) devam eden projelerinin olduğu tespit edilmiştir. Ancak bu projelerin İFM çalışanlarına yönelik olduğu veyahut İFM çalışanlarının avantajlı satın alma haklarına sahip olacağına ilişkin bir bilgiye rastlanılmamıştır.

Ümraniye Belediyesi yetkilileri ise (Anonim 2024l) İFM'nin bölgeye olumlu etki yaratacağı kanaatindedirler. Ancak Ümraniye Belediyesi yetkilileri de projelendirme aşamasında ulaşım altyapısının en baştan planlanmadığı, konut bölgelerinin önceden tespit edilmediği, trafik mastır planının en başta hazırlanmadığı gibi çeşitli eleştirileri dile getirmektedirler. Ataşehir Belediyesi'nin söylemlerine karşın Ümraniye Belediyesi yetkilileri İFM'nin arazi uyumu açısından Ataşehir'den daha erişilebilir olduğunu, İFM'nin Ataşehir'e doğru açıldığını ve Ümraniye'den ise dere şeridi ile ayrıştığını belirtmektedirler (Şekil 3.40). Bu sebepten ötürü, sosyo-ekonomik faydalarının Ataşehir'de daha fazla hissedileceğini savunmaktadırlar. Nitekim alan ziyareti esnasında Ataşehir'den İFM'ye erişimin daha rahat sağlandığı, öğle saatlerinde çalışanların Ataşehir tarafına doğru geçiş yaptığı Yazar tarafından gözlemlenmiştir. Ancak İFM şantiyesinin Ataşehir'e bakan yüzünde çalışmaların tamamlandığı, Ümraniye tarafında ise halen yoğun bir şekilde devam ettiği de gözlemlenmiştir. Bu sebeple erişilebilirliğin, projenin tam olarak bitiminden sonra tekrar deneyimlenmesi de gerekmektedir.



Şekil 3.40 Ataşehir ilçesi sınırından İFM görünümü⁴⁰

Mevcut durumda kent sakinlerinin en çok trafik sıkışıklığından şikâyet ettiklerini belirten belediye temsilcileri, trafiği “kilitlenme” durumundan “yoğun akıcı hal” durumuna çevirmek gerektiğini ancak bunu Ümraniye Belediyesi’nin tek başına yapamayacağını, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Karayolları Genel Müdürlüğü’nün de ortak çalışmalar gerçekleştirmesi gerekliliğini açıklamışlardır. İFM’nin sadece Ataşehir ve Ümraniye ile sınırlı kalmayacağı, metro hattı, otobüs hatları ve diğer ulaşım hatları güzergahlarında bölgesel olarak etki yaratacağını söyleyen yetkililer, mevcut durumda doluluk oranı ve değer artışının Ataşehir bölgesinde daha çok gerçekleşeceğini savunmuşlardır. Ancak söylenenin aksine, bir önceki bölümde değerlendirilen veri setlerinde kira değerlerinin Ümraniye mahallelerinde daha yüksek artışlar gösterdiği anlaşılmıştır.

Ümraniye Belediyesi yetkilileri ayrıca İFM’nin yer aldığı bölgenin daha önce ticari yoğunluğu bulunmadığını, mevcut durumda restoran ve paket servis gibi işletmelerin bölgeyi tercih ettiğini belirttiler. Bu söylemler, çalışma ekinde yer alan veri setinde gözlemlendiği gibi ticari gayrimenkul satış değerlerine karşın, kiralık değerlerin daha yüksek seyretmesi ile de desteklenmektedir.

⁴⁰ Yazarın kişisel arşividir.

İstanbul Finans Merkezi'ne ait internet sitesinde İFM'nin 100.000 çalışan ağırlayacağı belirtilmektedir. Beyaz yakalı 100.000 çalışanın İFM'nin içerisinde yer aldığı Ümraniye ile İFM'ye oldukça erişilebilir bir konumda olan Ataşehir'de sosyo-ekonomik yapıya haliyle önemli etkileri olacaktır. Her iki belediyenin de bu sosyo-ekonomik değişime ne derece hazır olduğuna ilişkin bilgi edinmek üzere belediyelerin stratejik planları incelenmiştir. Daha önce de belirtildiği üzere İFM tartışmaları 2006 yılında başlamış, 2013 yılında Proje ihale edilmiş, 2019 yılında TVF'ye devredilerek inşaatı hızlanmış, 2023 yılında da açılışı gerçekleştirilmiştir. Ümraniye Belediyesi'nin 2014 – 2019 dönemini kapsayan stratejik planında (Anonim 2014c) İFM'ye ilişkin herhangi bir açıklamaya rastlanılmamıştır. Belediyenin 2019 – 2024 yıllarını kapsayan stratejik planı incelendiğinde ise (Anonim 2019e) sosyo-ekonomik yapının değişmesine, istihdam olanaklarının artmasına, nüfus artışı sebebiyle kentsel hizmetlerde sorun yaşanması ihtimaline, trafik yoğunluğu ve çevresel etkilere, ilçede beyaz yakalı istihdamı için çalışma yapılması gerekliliğine yönelik vurgular yer almaktadır. Ataşehir Belediyesi'nin 2015 – 2019 strateji planına göre (Anonim 2014d), İFM'nin ilçede yaratacağı sosyo-ekonomik etkiler alt ticaret kolları, finansal faaliyetler, diğer ekonomik faaliyetler ve istihdam konularıyla vurgulanmıştır. Ancak Belediyenin 2020 – 2024 strateji planında (Anonim 2020c) İFM'ye ilişkin bir sosyo-ekonomik vurgu bulunmamaktadır. İki stratejik plan döneminde birbirinin zıttı iki farklı sonucun ortaya çıkması, İFM arazisinin daha önce belirtildiği gibi Ataşehir sınırları içerisinde olduğu ancak sonrasında Ümraniye sınırlarına katılması ile açıklanabilir. Her iki belediye de sadece İFM ile ilçe sınırı bağı olduğu dönemde İFM'nin sosyo-ekonomik etkisini gündeme almıştır.

İstanbul Finans Merkezi'nin doğrudan etkilediği Ataşehir ve Ümraniye Belediyeleri ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi çalışmaları ilk 1,5 yıllık gözlemlerine dayanarak “İstanbul Finans Merkezi Çalışan Mülakatları” yoluyla 60 çalışana sorulmuştur. Çalışanlara soru yöneltilirken Ataşehir ve Ümraniye Belediyelerinin iki farklı siyasi partide olduğu, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin ise İFM projesi süresince yine 2 farklı parti tarafından yönetildiği hatırlatılmış, görüşlerini siyasetten arındırılmış bir şekilde vermeleri talep edilmiştir. Çalışanların %50'si belediyelerin büyükşehir ve ilçeler fark etmeksizin bölgeyi yeterince desteklemediklerini belirtmişlerdir. Görüşmeye katılan 60 çalışandan 27'si “Belediyelerin, İstanbul Finans Merkezi çevresini hizmetleriyle

yeterince desteklediklerini düşünüyorum” cümlesine “katılmıyorum”, 7’si ise “kesinlikle katılmıyorum” cevabı vermiştir. Çalışanların %25’i konu hakkında “kararsız” olduklarını belirtmiştir. İFM çalışanlarının %25’i (10 katılıyorum, 5 kesinlikle katılıyorum) ise belediyelerin çalışmalarını pozitif değerlendirmişlerdir.

İstanbul Finans Merkezi’nin bölgedeki sosyo-ekonomik etkisi, bölge halkını oldukça yakından tanıyan muhtarlar ile derinlemesine görüşmeler yoluyla da anlaşılmasına çalışılmıştır. İFM’ye sınır olan ve özellikle İFM’nin daha önce mahallesine bağlı olduğunu ancak yasa ile tekrar Ümraniye’ye geçtiğini belirten Barbaros Mahalle Muhtarı (Günelan 2024), İFM’nin sıkıntısını, tozunu, trafiğini çektiklerini ancak ekonomik getirilerinden Ümraniye mahallelerinin faydalandığını belirtmiştir. Konutlarda kira ve satış bedellerini artırmanın haricinde Barbaros Mahallesinin yapılaşmasını tamamladığını; soylulaştırmanın da gerçekleştiğini ve İFM’nin özel bir etkisinin olmayacağını belirtmiştir. İFM çalışanlarının talep edeceği sosyal hizmetlerin de zaten mahalledeki sitelerin içerisinde yer aldığını söylemiştir. Esatpaşa Mahalle Muhtarı da (Altun 2024) konut fiyatlarının İFM sebebiyle çok yükseldiğini, yeşil alanlar sebebiyle Ataşehir’in İFM çalışanları tarafından yaşam alanı olarak seçileceğini; 3 asgari ücretin altında kazanan bir hanenin Esatpaşa Mahallesi’nde artık yaşayamayacağını belirtmiştir.

Örnek Mahalle Muhtarı (Özer 2024) ise mahallelilerin özellikle trafik ve inşaat sürecinden şikayetçi olduğunu, revizyon çalışmaları sebebiyle her yerin çukur olduğunu belirtmiştir. Esnafın, İFM’ye gelecek çalışan sayılarından memnun olduğunu ancak ticari gayrimenkul değerlerindeki artış sebebiyle fiyatları artırmak durumunda kaldığını, yakın bir sürede mahallede alt gelir grubundan kimse kalmayacağını açıklamıştır. Yenisahra Mahalle Muhtarı ise (Kahraman 2024) Yenisahra ve Örnek Mahallerinin İFM’ye sınır olan mahallerin hemen arkasında kaldıklarını, İFM’den pek de etkilenmeyeceklerini, İFM çalışanlarının dar gelirli mahalleri seçmeyeceklerini belirtmiştir.

Öte yandan İFM’ye en uzak Ataşehir Mahallesi olan Ferhatpaşa Mahallesi’nin Muhtarı (Kaya 2024) ile yine Ataşehir’in İFM’ye en uzak noktalarından olan Kayışdağı Mahalle Muhtarı (Yılmaz 2024) İFM’nin mahallerine özel bir katkısının olmadığını belirtmektedirler. İFM’nin inşaat sürecinden bugüne kadar özel bir yatırım almadıklarını,

İFM'nin sadece çevresindeki mahallelere katkısı olacağını söylemektedirler. Ayrıca her iki muhtarda İFM'den etkilenmemelerine rağmen emlak danışmanlarının “Ataşehir, İFM Yakını” benzeri başlıklarla mahallelerindeki konutların kira ve satış değerlerini algısal olarak artırdıklarını belirtmektedirler.

Bölgeyi, bölge halkının görüşlerini ve gün içerisinde sürekli olarak bölgede hareket halinde olmaları vesilesiyle bölgedeki değişimleri gözlemleyebilen meslek dalları arasında taksiciler önemli bir yer tutmaktadır. İFM'ye sadece 1 kilometre uzaklıkta olan Esman Taksi yetkilileri ile yapılan görüşmeye göre (Anonim 2024m) finans merkezi yol çalışmalarının tamamlanmadan inşaat sürecine girmiş ve sonrasında da açılmıştır. Bu süreç özellikle bölge halkında önemli bir trafik stresi doğurmuştur. Yeğenin İFM'de çalıştığını belirten bir taksi şoförü, akşam İFM'den araçla çıkışın yaklaşık 40 dakika sürdüğünü belirtmektedir. Bu konunun bankaların yoğunlaştığı diğer İstanbul ilçelerinde de aynı şekilde seyrettiği ve İFM'nin bundan bir ders çıkarmadığını belirten Durak temsilcileri, taşıma şirketlerinin personeli almak veya indirmek için dışarıda ana hatlara yakın yerlerde arsa kiraladıklarını ve kendi çözümlerini ürettiklerini de eklemişlerdir. Mevcut durumda İFM'deki servislerin TEM otoyolunda şerit kapatarak trafiğin daralmasına sebebiyet verdiklerini de söylemişlerdir. İFM'nin kendi işleri üzerinde çok bir etkisi olmadığını ancak bölge kiralarını artırdığını belirten taksi durağı yetkilileri, nadiren akşam iş çıkışlarında çağrı aldıklarını ancak giriş ve çıkışın toplamda bir saati geçmesinden yolcu almanın zarara yol açması sebebiyle çağrıyı kabul etmediklerini belirtmektedirler. İFM Projesini en başından beri takip ettiklerini belirten durak temsilcileri, kendileri ile herhangi bir danışma sürecinin yürütülmediğini de eklemektedirler.

Esman Taksi Durağı ile aynı mahalle sınırları içerisinde (Barbaros Mahallesi) yer alan ancak İFM'ye 300 metre mesafede olan Şirin Taksi Durağı yetkilileri (Anonim 2024n) İFM projesini en başından beri takip ettiklerini, projenin ülkeye ve İstanbul'a faydalı olacağına inanmakla beraber, proje hakkında ne bölge halkının ne de esnafın yeterli düzeyde bilgilendirilmediğini belirtmektedirler. Esman Taksi ile benzer şekilde danışma sürecine dahil olmadıklarını, trafiğin çok yoğunlaştığı, kiraların arttığını belirtmekle beraber, metro hattı bağlantısının tamamlanması halinde sıkıntının büyük oranda

görülmektedir (Anonim 2024p). Projenin durakları arasında İFM’de yer almaktadır. Her iki projenin tamamlanması halinde, İFM çalışanları için geniş bir güzergâhta ulaşım rahatlığı sağlanmış olacaktır.

İstanbul Finans Merkezi’nin bölge ekonomisine katkısını anlamak üzere önceki bölümde ticari gayrimenkul değerleri üzerinden Ümraniye, Ataşehir ve her iki ilçenin de İFM’ye sınırı olan mahallelerini incelenmiştir. Bu araştırmadan da ilçeler genelinde İFM’nin doğrudan çarpıcı bir etkisi olmadığı ancak sınır mahallelerde ilçe ortalamasının üzerinde etkilerin gözlemlendiği sonucuna varılmıştır. Buradan hareketle İFM’nin ilçe özelinde yaygın sosyo-ekonomik etkisini incelemek için İFM’ye sınırı olmayan ancak Ümraniye’nin kuzeyinden güneyine doğru dikey şekilde konumlanan İstiklal Mahallesi’ndeki küçük işletmeler “İFM’ye ortalama 876 metre uzaklık” ve “İFM’ye ortalama 1830 metre uzaklık” olmak üzere 2 farklı konumsal grupta “İstanbul Finans Merkezi Bölge İşletmeler Mülakatları” çalışması ile incelenmiştir. Mülakatlar farklı dallarda faaliyet gösteren 45 küçük ölçekli işletme ile İFM’ye doğru uzanan Kavaklıdere Caddesi ve devamı olan Anafartalar Caddesi üzerinde gerçekleştirilmiştir.

Mülakatın ilk sorusu işletmenin türüne odaklanmış ve yanıtlar restoranlar, giyim mağazaları, optik, telefon aksesuarları, tütün ve kişisel ürünler, kuaförler, berberler, perakende dükkanları ve emlak danışmanları gibi çeşitli bir evreni içerisine almıştır. İkinci soruda ise işletmelerin faaliyet süreleri “1-3” yıl, “3-5 yıl”, “5-10 yıl” ve “10 yıl ve üzeri” olmak üzere 4 gruba ayrılmıştır. Böylece işletmelerin deneyim süresi, yeni kurulmuş işletmeler ile bölgede uzun süredir iş yapan işletmelerin arasındaki algı farklı incelenmiştir. Nihai olarak işletmelerden, İFM’nin işletmelerine olan etkilerini “1 – çok kötü” ve “5 – çok iyi” arasında Likert ölçeğine göre puanlandırmaları talep edilmiştir. Mülakata katılanların özellikle “İFM’nin tam kapasiteye ulaşarak 100.000 kişiyi ağırlaması durumunu değerlendirmeleri” istenilmiştir.

Mülakat sonuçlarına göre işletmelerden yalnızca biri İFM etkisini “çok kötü” olarak değerlendirmiştir. Mülakat formunda yer almasa da “çok kötü” yanıtını veren tek işletme, cevabının ardından mevcut hükümete ilişkin İFM’den bağımsız sert siyasi eleştirilerde de bulunmuştur. Bu sebeple yanıtın ticari çekincelerden ziyade siyasi olduğunu söylemek

mümkündür. 45 işletmenin içerisinde 2 işletme “kötü” katkısı olacağı belirtmiştir. Bu yanıtların devamında trafik ve çevre ile ilgili negatif yorumlarda bulunulmuştur. Ayrıca bu işletmeler ikili görüşmelerde, İFM’nin ekonomik aktiviteleri aşağıdaki mahallere çekeğini ve bulundukları konumun da sakinleşeceğini belirtmişlerdir. İşletmelerin %47’si “herhangi bir etkisi olmaz” cevabını vermişlerdir. Mülakat esnasında yapılan görüşmelerde cevap verenlerin çoğunluğu İFM’ye sınır olan mahalleri örnek göstermiş, İFM’den sadece sınır mahallelerin faydalanacağını belirtmişlerdir. Mülakata katılan işletmelerin %42’si ise “iyi” katkı sağlayacağı yönünde görüş bildirmişleridir. İşletmelerin %7’si “çok iyi” katkı sağlayacağı yönünde görüş bildirmişlerdir.

Mülakatlar sonucunda ortaya çıkan bir diğer ilginç sonuç ise İFM’ye ortalama yakınlığı 1830 metre olan işletmelerin, İFM’ye ortalama yakınlığı 876 metre olan işletmelere nazaran daha optimistlik yanıtlar vermiş olmalarıdır. Buradan hareketle lokasyonun kendi başına bir etken olmadığı, işletme türlerinin de algıyı yönlendirdiği söylenebilir. Ayrıca İFM’ye yakın ancak sınır olmayan işletmeler, özellikle ticari hareketliliğin sınır mahallelerde kısıtlı kalacağını düşünürken, daha uzakta olan işletmeler çalışanların bölgeye dağılacağını düşünerek yanıt vermiş olabilirler.

Mülakat sonuçlarına göre uzun süredir bölgede faaliyet gösteren işletmeler, İFM’nin bölge ekonomisine etkisi konusunda daha olumlu bakış açısına sahiptirler. 5 ila 10 yıl arası ve 10 yıl üzeri aynı bölgede olan işletmelerin yanıtları genellikle “iyi” ve “çok iyi” katkı sağlayacağı yönünde olmuştur. Aksine 1 – 3 yıl ile 3 – 5 yıl arasında olan işletmelerde daha çekimser düşünceler yer almakta yanıtlar genellikle “herhangi bir etkisi olmaz” yönünde yoğunlaşmaktadır.

İşletme türü ve algı arasındaki ilişki incelendiğinde hizmet odaklı işletmelerin (berber, kuaför, emlak danışmanı) pozitif algıları olduğu gözlemlenmektedir. Bu işletmeler genellikle yaya trafiğinin yoğunlaşmasından pozitif olarak etkilenecekleri için bahsedilen personel sayılarından dolayı ticari geleceklerine daha pozitif bakmaktadırlar. Kıyafet ve aksesuar gibi perakende işletmelere bakıldığında ise daha çekimser bir algının olduğu gözlemlenmektedir. Bu işletmeler demografik yapının değişeceğinden endişe duyuyor veya rekabetin artacağını düşünüyor olabilirler. Yiyecek ve içecek sektöründe yer alan

işletmeler (restoranlar, b rek iler, pastaneler) ise farklı algıları içermekle beraber çoğunlukla pozitif bir etki yaratacağı yönünde algıya sahiptirler. Bu işletmelerde mesafeleri sebebiyle gün içerisinde olmasa da bölgeye taşınacakların mesai saati dışında taleplerin artacağını düşünüyor olabilirler. Telefon aksesuarları satanlar ve oto galeriler ise “herhangi bir etkisi olmaz” yönünde görüş bildirmişlerdir.

İşletmelerle gerçekleştirilen mülakatlar, İFM’nin mevcut planı ile tekrar incelendiğinde işletmelerin duyduğu endişeleri belirli ölçekte açıklayabilmek mümkündür. İFM içerisinde bir alışveriş merkezi, muhtemelen çok çeşitli yemek alanları, hizmet odaklı işletmeler gibi birçok destekleyici üniteyi de barındırmaktadır. Mülakat sonuçlarında doğrudan yer almasa da işletmeler soruları yanıtarken İFM ile ilgili görüşlerini yazar ile paylaşmışlardır. Görüşmelerden yola çıkaracak esnafın algısının temelde 3 farklı faktöre dayandığını söylemek mümkündür. Birincil faktör “ekonomik fırsat” algısıdır. İFM’nin binlerce personele ev sahipliği yapacağı ve bunun geniş bir ekonomik etkisinin olacağı düşüncesi işletmelerde hakimdir. Ancak kimi işletmeler bu durumdan kendine fırsat yaratacağını düşünürken kimi işletmeler, İFM’nin etkisinin Ümraniye içerisine yeterli düzeyde yayılmayacağı, genellikle sınır mahallerde ve İFM içerisinde kalacağı görüşüne sahiptirler. Aynı şekilde işletmeler arasında rekabet unsurunun da algı oluşumunda önemli bir etken olduğu gözlemlenmiştir. Bazı işletmeler İFM’ye gelen çalışanlar sebebiyle müşteri piyasasını genişleteceklerini düşünürken, bazı işletmeler ise beyaz yakalıların tercih edeceği işletmelerin bölgeye akın edeceği ve mevcut esnafın bundan zarar göreceğini düşünmektedirler.

İFM’nin İstanbul’un kentsel ekonomisine sağlayacağı muhtemel katkılar üzerine yapılan bir çalışma da 2007 yılında Türkiye Sermaye Piyasası tarafından hazırlanan rapordur. İstanbul Finans Merkezine ilişkin tartışmaların başladığı 2006 yılını takip eden 2007 yılının şubat ayında Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği tarafından “Global Finans Merkezleri ve İstanbul” raporu yayınlanır (Anonim 2007). Raporda küresel bir finans merkezi olmanın etkileri aşağıdaki şekilde sıralanmıştır. Bu etkiler sırasıyla, ekonomik büyüme, istihdam artışı, uluslararası fon akımları, hızlı kurulma, finans sektöründe verimlilik artışı, çevreyi kirletmeme senyorej artışı, kurumsal mali sorunların bulaşıcılığı, karapara ve aklanılması riski ve unvan kayganlığıdır ( izelge 3.15).

Çizelge 3.15 TSPAKP küresel finans merkezi olma etkileri ve İstanbul Finans Merkezi⁴²

Öngörülen Etki (2007)	İFM Açısından Güncel Değerlendirmeler (2024)
Ekonomik Büyüme	İstanbul'un İFM ile uluslararası finans merkezi olarak nitelendirilmesi, sermaye akışını canlandırarak, kentsel ekonomik büyümeye katkı sağlayabilir. Ancak düşük sosyo-ekonomik grupları yerinden ederek, kentin farklı noktalarında yeni çöküntü alanları oluşmasına sebebiyet verebilir.
İstihdam Artışı	İFM, Ankara'dan taşınan Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Merkez Bankası (İFM'den önce İstanbul'a taşınmışlardır) ve çeşitli kamu kuruluşları ile finansal alanda nitelikli iş gücünü çekmeyi başarmıştır. Bu durum İstanbul için istihdamın niteliksel olarak artması anlamına gelmektedir. Öte yandan beyaz yakalıların yakınlarına yerleşmesi, bölge gayrimenkul fiyatlarını artırarak çeşitli iş kollarının bölgeyi terk etmesine sebep olabilir.
Uluslararası Fon Akımları	İFM sağladığı imkanlara tepki veren uluslararası nakit akışları bölge ekonomisini canlandırabilir. Lakin fon akışlarına bağımlılık, sermayenin çıkışı ihtimali için kent ekonomisinde önemli ekonomik risk taşır.
Hızlı Kurulma	İFM projesi genellikle iç siyaset, seçimler ve bürokratik süreçler sebebiyle yaklaşık 11 yıllık (2012 – 2023) bir sürede kurulmuştur.
Finans Sektöründe Verimlilik Artışı	İFM'de yerli finans kurumlarının bir arada olması ve yabancı finans kuruluşları ile kümenmiş halde çalışmaları öğrenmeyi teşvik edecektir. İşlem maliyetleri düşüş gösterecek ve finans sektöründeki verimlilik sektörün genişlemesine yol açacaktır. Genişleyen sektör ise nitelikli işgücünde artışa sebep olacaktır.
Çevreyi Kirletmeme	İFM akıllı şehir yönetim sistemleri ile donatılmış ve Gold LEED sertifikalı bir finansal küme bölgesidir. İFM'nin ürettiği ürünler ve hizmetler, ağır sanayiye kıyasla daha çevreci kabul edilebilir. Öte yandan İFM'nin inşa sürecinde özellikle inşaat atıklarının bertarafı konusunda çevresel eleştiriler gündeme gelmiştir. Ayrıca bölgede yaratacağı trafik sıkışıklığı ve verimsiz trafik sonucu ortaya çıkacak emisyon salınımı da endişeler arasında sayılabilir.
Senyoraj Artışı	Türkiye'de 2010 yılından bu yana öngörülen enflasyon artışı ile birlikte senyoraj gelirleri de artmıştır ancak özellikle 2020 yılından itibaren öngörülemeyen enflasyon oranındaki artış ile ulusal para talebinin azalması senyoraj gelirlerinin de azalmasına sebep olmuştur (Avcı ve Süslü 2023). İFM'nin etkisi için henüz yeterli veri bulunmamaktadır.
Kurumsal Mali Sorunların Bulaşıcılığı	İFM bölgedeki ve küresel düzeydeki finansal merkezler ile entegre olarak çalışacak, şayet başarılı bir projeye dönüşürse finans merkezleri zincirinin bir halkası olacaktır. Bu durum İstanbul ekonomisine önemli bir katma değer sağlarken, aynı zamanda zincirin diğer halkalarında yaşanacak sorunların doğrudan İstanbul ekonomisini de etkileyeceği öngörülmelidir.
Kara para ve Aklanması Riski	Türkiye, finansal gizlilik endeksinin 2022 listesinde 59. sırada yer almaktadır (Anonymous 2022e). Listenin üst sıralarında yer alan ülkelerde finansal gizlilik güçlü olduğu için kara para aklama ihtimali yükselir. Ayrıca Türkiye 2024 yılı Haziran ayında, mali suçlarla mücadelede ülkelerin performanslarını değerlendiren Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından 2021 yılında alındığı "gri liste"den çıkarılmıştır.
Unvanın Kayganlığı	İstanbul'un önceki bölümlerde işlendiği üzere Küresel Finans Merkezleri İndeksinde (GFCI) 2022 yılından 64. Sıradan 2023 yılında 90. sıraya gerilemesi unvanın kaygan olduğunun bir göstergesidir.

⁴² Anonim 2007 kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.

İstanbul Finans Merkezi'nin muhtemel sosyo-ekonomik etkilerinin ilçeler ve mahalleler düzeyinde incelenmesinden sonra, İstanbul ili üzerindeki muhtemel etkilerine yönelik de bir takım tahminler yürütmek mümkündür. Henüz açılmasının ardından 1,5 yıl olması ve mevcut durumda düşük kapasitede çalışması sebebiyle veriler üzerinden somut çıkarımlar yapmak zordur. Ancak işletmelerin yer seçimi sürecinde en düşük maliyet ile en yüksek karı hedefledikleri düşünüldüğünde, vergilerin de finansal işletmeler için önemli bir maliyet unsuru olduğu aşıkardır. Haliyle, finansal sektördeki şirketlerde ham maddeye yakınlık önemli bir etken değilken; vergi indirimi, istisnalar ve muafiyetler gibi ayrıcalıklar finansal şirketlerin yer seçimine etkide bulunabilir (Çakır ve Karakaş 2022). Bu bağlamda İstanbul Finans Merkezi'nin sunduğu avantajlar aşağıda sıralanmıştır (Anonim 2024r).

- Finansal hizmet ihracatı kapsamında elde edilen kazançların tümünün 2031 yılına kadar kurumlar vergisi matrahının tespitinden kurum kazancından indirilmesi,
- finansal hizmet ihracatı niteliğindeki işlemlerden alınan BSMV'den müstesna olma,
- faaliyetlere ilişkin işlemlerin harçtan ve bu işlemlere ilişkin düzenlenen kağıtların damga vergisinden müstesna olması,
- finansal faaliyet kapsamında yurtdışından satın alınan malların Türkiye'ye getirmemek koşulu ile yurt dışında satılmalarında veya yurt dışında gerçekleşen mal alım satımlarına aracılık etmelerde sağlanan kazancın %50'sinin kurumlar vergisi matrahından indirilmesi,
- İFM taşınmazlarının kiralanmasına ilişkin harçlar ve bu işlemlere düzenlenen kağıtların damga vergisinden müstesna olması,
- yurtdışında en az 5 yıllık mesleki tecrübeye sahip personele ödenen aylık ücretin gerçek safi değerinin %60'ı gelir vergisinden müstesna olması,
- ve yurtdışında en az 10 yıllık mesleki tecrübeye sahip personele ödenen aylık ücretin gerçek safi değerinin %80'i gelir vergisinden müstesna olması.

Yukarıda belirtilen avantajlar, finansal şirketlerin İFM'de kümelenmesine imkan sağlayabilecektir. Bu kümelenme beraberinde ikincil sektörleri de geliştirecek ve İstanbul'un katma değeri yüksek iş alanlarındaki payını yükseltecektir.

İstanbul'un beşerî sermayesi açısından değerlendirildiğinde de kentin genç ve eğitimli nüfusunun sürekli olarak artması bir yanda olumlu çarpan etkisi yaratacakken, kentin ve ülkenin finansal uzmanlığa sahip yetkin iş gücünde dezavantajlı olması da zorluklara bir örnek olarak verilebilir (Anonim 2020d). Öte yandan, İFM'nin yakınlarda finansal alanda uzmanlık sağlayıcı eğitim merkezlerinin kurulması, İFM'yi nitelikli personel açısından destekleyici yeni devlet ve vakıf üniversitelerinin İFM yakınlığında faaliyete geçmesi veya mevcut üniversitelerin iktisat ve işletme gibi bölümlerinin yerleşke olarak İFM yakınlıklarına konuşlanması da gelecekte karşılaşılabilecek muhtemel sonuçlar arasında değerlendirilebilir. Haliyle hem Ümraniye hem de Ataşehir ilçeleri için istihdam ve yeni ticari faaliyet alanları gelişme gösterecektir.

İFM, birinci derece deprem bölgesinde bulunması sebebiyle farklı sosyo-ekonomik riski de içerisinde barındırmaktadır. Kamu bankalarının tamamının bir yerleşke içerisinde yer alması, muhtemel bir deprem senaryosunda hem İstanbul hem de ülke ekonomisini ciddi ölçüde sarsabilir. İFM içerisinde inşa edilen hizmet binaları ve sosyal donatılar, yeni teknoloji mühendislik ve inşaat süreçleri ile uluslararası standartlarda, doğal olaylara güçlü bir direnç seviyesi ile inşa edilmiştir. Nitekim İFM'de çalışacak personelin yaşaması muhtemel Ataşehir, Ümraniye ve ulaşım güzergâhları üzerindeki diğer ilçeler için aynı değerlendirmeyi yapmak mümkün değildir. Ayrıca olası İstanbul Depremine ilişkin medya da sıkça yer alan haberlerden Ankara'da ikamet eden personelin çekindiği ancak İstanbul'a taşınmaya zorlandıklarına yönelik iddialarda Eskişehir Milletvekili tarafından Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde gündeme getirilmiştir. Milletvekili, kurumlarda çalışan binlerce kişinin ailelerini bırakarak İstanbul'a taşınmaya zorlandıklarını ve çalışanlara İstanbul'a gelmemeleri durumunda istifa veya başka bir şehre sürgün edilme seçeneklerinin sunulduğunu iddia etmiştir (Anonim 2020e). İstanbul'da kiralık konutların metrekare başına ortalama fiyatı 2024 yılı temmuz ayında 234 TL iken, Ankara'da aynı tarihteki ortalama fiyat 176 TL'dir (Anonim 2024h). İki kent arasındaki konut fiyatlarındaki fark, İstanbul'un ticaret merkezi olması sebebiyle her daim daha yüksek seyretmiştir. Bu sebeple, İstanbul'a taşınan personele TMCB'nin 9.000 TL (Anonim 2024s), Vakıfbank'ın 1.200 TL (Anonim 2011b) ve Ziraat Bankası'nın 2.500 ila 3.000 TL (Anonim 2022d) kira yardımı yapacağı bilgilerine ulaşılmıştır.

İstanbul Finans Merkezi şayet başarıya ulaşırsa başta Ümraniye ve Ataşehir olmak üzere çevresindeki sosyo-ekonomik atmosferi etkileyecektir. Finansal faaliyetlerin merkezi olmak üzere taşıdığı potansiyel, kentsel ekonomik kalkınma ve istihdam vaatleri bir yanda iken sosyal doku üzerine de çeşitli eleştirilerin hedefi olmuştur. Bu eleştiriler gayrimenkul fiyatlarını artışı, dar gelirli kesimin sosyo-ekonomik göçe maruz kalması, trafik sıkışıklığı ve çevresel etkiler üzerine yoğunlaşmaktadır. Mevcut analiz İFM'nin henüz sadece sınır mahallelerde keskin bir etki yarattığını ortaya koymaktadır. İFM'nin geniş çaplı etkileri zaman içerisinde algılanacaktır. Öte yandan İFM odağında bölgesel planlamanın eksikliği ve kurumlar arası koordinasyonun zayıflığı da öne çıkan eleştiriler arasında yer almaktadır.

3.3 Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Songdo Uluslararası İş Bölgesi ve İstanbul Finans Merkezi, iki büyük ölçekli gayrimenkul projesi olarak “proje geliştirme ve yönetim” açısından karşılaştırıldığında her iki projenin de bölgelerinde uluslararası merkez olma hedefleri uyuşurken, yaklaşımlar, zorluklar ve sonuçların farklılaştığı görülmektedir. Bu farklılıklar her iki ülkenin de politik, ekonomik ve kültürel bağlamlarından kaynaklanmaktadır.

Proje vizyonları açısından değerlendirildiğinde Songdo'ya dair ilk fikirler, 1988 yılında dönemin devlet başkanı adayı tarafından İncheon'a yapılan bir ziyaret esnasında ortaya atılmıştır. Proje en üst düzey teknolojileri barındıran ve geleceğin şehirlerine ışık tutan bir kentsel alan olarak öngörülmüştür. Songdo Projesi ultra-modern altyapısı ve sürdürülebilirlik vurgusu ile tanımlanmıştır. Projenin çalışmalarına 1994 yılında okyanustan kazanılan dolgu alan ile başlanmış ve dünyanın en kapsamlı kentsel alan projelerinden biri olarak öne çıkmıştır.

İstanbul Finans Merkezi ise ilk olarak 2006 yılında dönemin hükümeti tarafından İstanbul'u küresel bir finans merkezi haline getirme vizyonu ile birlikte ortaya atılmıştır. Proje, Türkiye'nin 9. Kalkınma Planı'nda (2007 – 2013) devletin resmi hedefleri arasına konulmuştur. Her iki proje de “tepeden aşağı yaklaşım” ile geliştirilmiş ve merkezi yönetimlerin liderlikleri etkili bir rol oynamıştır.

Her iki proje de katılımcılık ve yönetim açısından değerlendirildiğinde, kamu-özel ortaklığı öne çıkmaktadır. Songdo kamu-özel iş birliği içerisinde geliştirilmiş bir proje olarak tanımlanmaktadır. Proje İncheon Serbest Ekonomik Bölge İdaresi tarafından yönetilmiş ancak yoğunlukla Gale International, POSCO ve Morgan Stanley gibi özel şirketlerin etkileriyle şekillenmiş, yine de merkezi yönetim ve yerel idarenin daimî takibi ve liderliği mevcut bulunmuştur. Ortaya konan model Asya Mali Krizi sonrasında yabancı sermaye girişimini hedeflemiştir. Geliştirilen ortaklık modeli, hedeflerin uyuşması noktasında kamu ve özel sektör arasında birçok soruna yol açmıştır. Özel sektör temsilcilerinin yoğunlukla Amerika Birleşik Devletleri merkezli olması, proje yönetimi açısından zaman ve uzaklık gibi sorunları da beraberinde getirmiştir.

İstanbul Finans Merkezi ise kamu-özel ortaklığı hedefi ile ortaya konulmuş ancak süreç içerisinde yaşanan sıkıntılar sebebiyle birçok farklı modelin beraber kullanılması sonucu doğmuştur. İFM’de de merkezi yönetimin liderliği ve vizyonu öne çıkmış ancak Songdo örneğinden farklı olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi projede İncheon Belediyesi kadar etkin olmamıştır. Belediye yerine projenin ana liderliğini TOKİ, Emlak Konut GYO, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Türkiye Varlık Fonu gibi merkezi kuruluşlar yürütmüştür. Merkezi idare odaklı yönetim karar alma süreçlerini hızlandırmış, müdahale olanaklarını artırmış ancak süreç katılımcılık, yerel yönetimlerin sürece dahili ve danışma süreçleri açısından eleştirilmiştir. Songdo’da olduğu gibi İFM Projesinde de yasal sıkıntılar yaşanmış, projenin ilerleyişinde gecikmelerle karşılaşmıştır.

Proje döneminde zorluklar ve zorluklara uyum açısından değerlendirildiğinde, ölçeğin yarattığı zorluklar öne çıkmaktadır. Songdo, Asya Finansal Krizi açısından büyük ölçekte mali sorunlarla karşılaşmış ve ilk etapta yükleniciler projeden çekilmiştir. Proje ulusal finansmana odaklanan yeni bir planla devam etmiş, bu sebeple projenin içerisindeki birçok ayrıştırıcı özellikte daralmaya gidilmiştir. Kamu-özel ortaklığında önceden öngörülmeyen sorunlar sebebiyle yaşam kalitesi hedefleri düşürülmüştür. İstanbul Finans Merkezi’nde de benzer şekilde ilk etapta yükleniciler projeden çekilmiş, proje Türkiye Varlık Fonu tarafından devralınarak merkezi idarenin mali destekleri ile tekrar ayağa kaldırılmıştır.

Projelerin sürdürülebilirlikleri değerlendirildiğinde Songdo, sürdürülebilirlik kentsel alan, enerji etkin yapılar ve karbon salınımının minimize edildiği alanlara yönelik vurgusu ile öne çıkmaktadır. Proje için hazırlanan planlar ve tasarımlar küresel ölçekte ödüller almıştır. Ancak Proje, finansal sıkıntılarla karşılaşarak ekonomik gerçekliklere uydurulmak zorunda kalmış ve akıllı şehir modellerinde daralmaya gitmiş, gayrimenkul satışını iç pazara yönlendirebilmek için üretim kalitesini düşürmüştür.

İstanbul Finans Merkezi de modern bir tasarımla Gold LEED sertifikalı binalar geliştirebilmiş ancak bu özellikleri tartışmaların gerisinde kalmıştır. Modern bir altyapı ve akıllı şehir sistemlerini içerse de ana hedef fonksiyonel ve rekabetçi bir alan yaratmaktır. Proje döneminde özellikle hafriyat atıkları üzerinden eleştirilere maruz kalmakla beraber, İFM'nin uzun dönemli sürdürülebilirlik etkileri, yönetimin kentsel mekanlarla uyumu ile bağlantılıdır.

Her iki proje de finansal modeller açısından değerlendirildiklerinde farklılıkların Türkiye ve Güney Kore açısından ekonomik çevre ve stratejik hedef bağlamlarında olduğu gözlemlenmiştir. Songdo Uluslararası İş Bölgesi yabancı kaynak yatırıma doğrudan odaklanmış ve kamu-özel iş birliği yöntemini öne çıkarmıştır. Proje, Gale International ve POSCO'nun ana ortakları olduğu Yeni Songdo Uluslararası Şehir Geliştirme Konsorsiyumu tarafından yönetilmiştir. Finansman modeli, serbest ekonomik bölgenin sağladığı imkânlar ile doğrudan yabancı yatırımı (DYY) opsiyonuna yönelmiştir. 2008 Küresel Mali Krizi sonrasında ise yabancı yatırımı beklenenin çok altında gerçekleştiğinden, merkezi idarenin de araya girmesi ile birlikte Kore bankaları projeye kredi desteği sağlamış, projenin doğasını da kısmen konut geliştirmeye doğru kaydırmıştır. Ayrıca girişimciler merkezi yönetimin sunduğu bedelsiz veya düşük bedelli arazi teşviklerinden de yüksek oranda fayda görmüşlerdir. Hem konut hem de ticari gayrimenkullerde beklenen doluluk oranına ulaşılmaması da projenin karşılaştığı bir diğer ana mali sorun olmuştur. Öte yandan özel sektör girişimcileri reel opsiyon yöntemi ile finansal riskleri büyük ölçüde yönetmeyi başarmıştır. Ancak finansal problemlerin nihayetinde projenin doğasında kaymalar yaşanmış, büyük ölçekli iş bölgesi projesinden, büyük ölçekli bir lüks konut projesine doğru geçiş gözlemlenmiştir.

İstanbul Finans Merkezi'nde ise doğrudan yabancı yatırımından ziyade, ulusal şirketler ile kamu-özel ortaklık modeli seçilmiştir. Güney Kore'den farklılaşan, çalışmada belirtildiği üzere Güney Kore'de büyük ölçekli inşaatları yürütebilecek özel sektör tecrübesi sınırlı iken, Türkiye'deki özel sektörün dünyanın birçok ülkesinde benzeri büyük ölçekli projeleri yönetme tecrübesidir. Songdo'da olduğu gibi İFM'de de projeyi yürütmek üzere iki şirket tarafından bir konsorsiyum şirketi kurulmuştur. Ancak Türkiye'nin siyasi gündeminin sıklıkla seçimler, bölgesel sorunlar ve iç siyasetten etkilenmesi, devlet kurumlarının özel sektörün hızına yetişememesine sebep olmuştur. Projede oluşan kopukluk, özel sektör temsilcileri açısından öngörülen başa-baş noktasının çok ileri tarihlere sarkması anlamına gelmiş ve projede yaşanan sorunlar sebebiyle merkezi yönetimin Projeye mali destekleri daha etkin hale gelmiştir. Songdo'dan farklı olarak İFM'nin temel hedefinde merkezi yönetimin netliği ve ölçeğinin daha küçük olması, proje hedeflerinden sapmamasına imkân sağlamıştır. Songdo projesinde olduğu gibi İFM'de de birçok kuruma (banka, devlet kurumu, finansal kurum v.b.) ana projeye sadık kalma ve ilgili bakanlıktan ön onay alma şartı ile özel proje geliştirme alanları tanımlanmış, her iki projede de kullanılan bu yöntem maliyetlerin düşürülmesine imkan sağlamıştır.

Her iki projenin de “proje geliştirme ve yönetim” ve “finansman modelleri” karşılaştırıldığında, projelerin doğalarına has yöntemlerle geliştiği ortaya çıkmaktadır. Songdo özellikle küresel ve bölgesel mali krizlerle karşılaşarak doğasında stratejik değişimler yaşamışken, İFM özellikle siyasi ve bürokratik süreçlerle karşılaşmış, ana hedefe bağlı kalmakla beraber finansman modelinde stratejik değişimler yaşamıştır.

Çalışmanın birinci alt hipotezi “Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, ilgili şehirlerin uluslararası rekabetçilik gücünü pekiştirir ve küresel düzeyde tanınırlıklarını artırır” olarak belirlenmiştir. Her iki proje de bulundukları İncheon ve İstanbul şehirleri için küresel düzeyde görünürlülük ve rekabet gücü artırma hedefi taşımaktadır. Nitekim, her iki proje de küresel rekabet gücü artırma başarısı açısından karmaşık bir tablo ortaya koymaktadırlar.

Songdo Uluslararası İş Bölgesi, İncheon kentini Hong Kong ve Singapur ile yarıştıracak bir bölgesel ekonomik güç merkezi haline getirmeyi hedeflemiştir. Songdo'nun İncheon havalimanına olan yakınlığı hem Güney Kore hem de Asya bölgesi için stratejik bir lokasyondur. Songdo'nun bir diğer özelliği de “aerotpolis” olarak tasarlanmış olmasıdır. Bu yaklaşımla projenin ulaşım, ticaret ve konut alanlarını entegre bağlantısallık ve ekonomik kalkınma optimizasyonu öne çıkarılmıştır. Son teknoloji altyapılar ve yeşil kentsel alanlar, projenin küresel düzeydeki reklam yüzü olarak öne çıkarılmıştır. Özellikle 2008 mali krizi ile DYY hedefinden, iç finans piyasasına dönülmesi de Projenin küresel düzeydeki tanınırlık kapasitesini düşürmüştür. İlaveeten, Songdo başta merkezi yönetimin gayretleri ile BM Yeşil İklim Fonu olmak üzere çeşitli uluslararası ajansların ofislerini çekmeyi başarmışken, küresel düzeydeki görünürlülüğü ve çekiciliği beklenen düzeyde gerçekleşmemiştir. İncheon Belediyesi'nin dünyanın ilk 10 kenti arasına girme hedefleri bir yana, küresel düzeyde şehirleri farklı açılardan değerlendiren birçok endekste henüz İncheon yer almamaktadır. Projenin kentsel altyapıyı iyileştirmesi ve belirli uluslararası örgütleri çekebilme yetisi belirginken, doğrudan kentin küresel pozisyonunu artırdığı ve rekabet gücünü önemli ölçüde geliştirdiği söylenememektedir.

İstanbul Finans Merkezi, İstanbul'u öncelikle bölgesel ve sonrasında küresel bir finans merkezine dönüştürme hedefiyle ortaya konulmuştur. Proje Türkiye merkezi yönetiminin geniş çaplı ekonomik hedeflerinin ana parçalarından biridir. Proje, Türkiye'nin kısmen Ankara kısmen de İstanbul'da konumlanmış finansal sektörünü, tamamıyla İstanbul'da ultra-modern bir kompleks içerisinde merkezileştirme hedefini tanımlamaktadır. Songdo'nun konumsal özelliğinin öne çıktığı gibi, İstanbul'un tarih boyunca pekiştirdiği jeopolitik konumu projenin katma değerleri arasındadır. Songdo'da olduğu gibi İFM'de küresel hedeflerinde birçok zorlukla karşılaşmıştır.

Türkiye'nin tecrübe ettiği iç politik ve ekonomik sıkıntılar ile 2016 yılındaki darbe girişimi ve devamında gelişen süreçler, uluslararası medya yoluyla yatırımcıların güvenini önemli ölçüde zedelemiştir. Küresel düzeyde ele alındığında İstanbul'un endeksler içerisindeki görünümü yetilerine göre karmaşık bir yapı ortaya koymuştur. İstanbul, özellikle ekonomik indikatörlere hassas olan GFCI ve GPCI içerisindeki sıraları son on yıl içerisinde ciddi bir gerileme göstermiş, şehrin Projenin gelişim sürecindeki

tanıtım çabalarına rağmen rekabetçi bir finansal ortam yaratamadığı gözlemlenmiştir. Öte yandan, kentin küresel düzeydeki aktifliğini ölçen GCI’de coğrafi, tarihi ve kültürel sermayeleri ile sabit bir süreç izlemiş, gösterdiği kısmi gelişim ise İFM’den ziyade yeni havalimanından etkilenmiştir. İFM vakası, İstanbul düzeyinde birçok yönü ile küresel çevreye entegre olmuş bir kentin tek bir büyük ölçekli proje ile küresel statüsünü değerlendirmenin zorluğunu ortaya koymaktadır. Projede ilerleme kaydedilirken, projenin hedefi ile doğrudan ilişkili olan küresel endeksler de dahi gerileme yaşanması, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin doğasının ölçeğinden daha önemli olduğunu da ortaya koymaktadır. Lakin, İFM’nin yaratacağı iş maliyeti azalımı ve kümelenme faydalarının İstanbul’un küresel pozisyonuna ilişkin etkisini incelemek için henüz erkendir.

Çalışmanın “Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, ilgili şehirlerin uluslararası rekabetçilik gücünü pekiştirir ve küresel düzeyde tanınırlıklarını artırır” olarak belirlenen birinci alt hipotezi her iki proje ile değerlendirildiğinde; her iki projenin de kentsel altyapıyı geliştirme ve yerel ekonomiyi canlandırma etkileri görülmüş, ancak küresel rekabet gücünü önemli ölçüde artırmadıkları da gözlemlenmiştir. Her iki vaka da mükemmeliyet odaklı büyük ölçekli gayrimenkul projesi geliştirmenin, küresel rekabette tek başına yeterli olmadığını göstermektedir. Büyük ölçekli-gayrimenkul projeleri, doğalarının gerektirdiği ekonomik, politik, yasal ve sosyo-kültürel altyapılar ile desteklenmelidir.

Çalışmanın ikinci alt hipotezi “Büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin yakın çevresindeki gayrimenkul fiyatları, proje sürecinde ve sonrasında, diğer bölgelere kıyasla daha hızlı bir artış gösterir” olarak belirlenmiştir. Her iki proje de bölge gayrimenkul sektöründe etkiler yaratmış büyük ölçekli kentsel gelişimlerdir ancak farklı sonuçlara ve etkileyici faktörlere bağlılık göstermektedirler.

Songdo, bölge gayrimenkul sektöründe özellikle gelişim sürecinde önemli etkilere sebep olmuştur. Proje alanının İncheon havalimanına olan yakınlığı, modern altyapısı ve fütüristik yaşam taahhüdü, hedeflenen çok uluslu toplumu oluşturmaya da zengin Güney Korelilerin ilgisini çekebilmiştir. Proje döneminde Songdo’daki arazi fiyatları

hızlı bir yükseliş görmüş, 2005 yılından 2010 yılına 6 kat değerlenmiştir. Songdo'daki konut fiyatlarının aynı aralıklarda İncheon'un diğer bölgeleri ile kıyaslandığında 2 kat daha fazla değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bölge halkının elit grubu, Songdo projesinin iç piyasadaki marka değerinden etkilenmiş ve Songdo için gayrimenkul piyasasını canlandırmıştır.

Öte yandan 2008 Krizi sonrasında Projenin yaşadığı finansman sıkıntısı Songdo piyasasını durgunlaştırmıştır. Songdo'da tecrübe edilen yüksek yaşam maliyeti ve Songdo'ya taşınanların beklenenden az olması, talepte düşüşe sebebiyet vermiştir. Haliyle, Songdo'daki gayrimenkullerin değer artışı durgunlaşmış, özellikle üst segment konutlarda %25 oranında fiyat düşüşleri yaşanmıştır. Projenin başlarında özellikle marka değerinden etkilenen fiyat artışları, projenin sonlarına doğru talebin üzerinde arz oluşması sebebiyle düşüşe geçmiştir.

İstanbul Finans Merkezi'nin yakın çevresi olarak tanımlanabilecek Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri proje döneminde incelendiğinde, Projenin ilçe bazında herhangi bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir. Her iki ilçedeki satılık ticari gayrimenkuller ve konutlardaki ortalama değer artışları, 2018 – 2024 yılları esas alındığında İstanbul'un Anadolu yakası ortalamasının altında seyretmiştir. Verilerden yola çıkarak sadece Ümraniye ilçesi için kiralık gayrimenkul piyasasının, muhtemelen Projede çalışanlardan etkilenmek suretiyle küçük ölçekte pozitif faydalanma tecrübe ettiği söylenebilir.

Öte yandan, her iki ilçenin de İFM'ye sınır olan mahallerinde etkiler daha belirginleşmektedir. İFM'yi de içerisinde barındıran Finanskent Mahallesi 2018 – 2024 yılları esas alındığında İstanbul, Ataşehir, Ümraniye ve diğer sınır mahallerin üzerinde değer artışları göstermiştir. Ancak Ataşehir'in sınır mahalleleri toplam değer artışında Ümraniye'nin sınır mahallerini geride bırakmıştır. Bu durum Ataşehir'in sosyo-ekonomik yapısının İFM ile daha ilintili olmasından kaynaklanmaktadır. İFM'nin açılışının gayrimenkul sektörü üzerindeki kısa süreli etkileri değerlendirildiğinde ise yine sınır mahallelerde değer artışları gözlemlenmiş, ancak en yüksek kiralık değer artışları sosyo-ekonomik seviyesi daha düşük olan mahallelerde gerçekleşmiştir. Bu durum da

İFM ile ilintili çalışanların bölgede uygun fiyatlı konut bulma zorluğunu ortaya koymuştur.

Çalışmanın “Büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin yakın çevresindeki gayrimenkul fiyatları, proje sürecinde ve sonrasında, diğer bölgelere kıyasla daha hızlı bir artış gösterir” olarak belirlenen ikinci alt hipotezi iki vaka analizi ile değerlendirildiğinde; her iki projenin de yakın çevresinde gayrimenkul değerlerini artırdığı gözlemlenmiştir.

Çalışmanın üçüncü alt hipotezi “Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, bulundukları bölgelerdeki işletmelerin ekonomik faaliyetlerini olumlu yönde etkiler, işletme sayısında, gelirlerinde ve istihdam olanaklarında artış sağlar” olarak belirlenmiştir. Her iki proje de ölçekleri sebebiyle yerel ekonomileri önemli ölçüde etkilemiş ancak farklı yerel özellikler, proje uygulama ve ekonomik bağlam açısından birbirlerinden ayrışmalar göstermişlerdir.

Songdo Uluslararası İş Bölgesi Projesi, İncheon kentinin uluslararası firmaları çekme, iş kolaylığı sağlama ve ticareti geliştirme amaçları taşıyarak doğrudan yerel ekonomik kalkınmayı odağına çok yönlü almış bir projedir. Proje, ölçeğine göre küçük kalsa da dış yatırım almayı başarmış, bir kısım uluslararası önemli kuruluşları çekebilmiş, araştırma şirketleri ve yüksek teknoloji firmalarına ofis kurdurmuş ve ikincil sektörde üniversite kampüsleri gibi yatırımları da İncheon’a kazandırabilmiştir. Bu gelişmeler İncheon kenti için pozitif ekonomik etkiler yaratmıştır. Ancak yerel işletmeler üzerindeki etkileri, işletme yapısına göre farklılıklar göstermiştir. Büyük ölçekli firmaların bölgeye gelişi, küresel bir ticaret merkezi hedefi güden Songdo’da küçük firmaların barınmakta zorluk çekeceği bir atmosfer yaratmıştır. Yüksek yaşam ve iş yapma maliyetleri ile operasyonel maliyetler sadece bu maliyetleri karşılayabilecek ölçekteki küçük işletmelerin kurulabilmesine imkân tanımıştır. Bu ikili durum, Songdo ve diğer İncheon mahalleleri özelinde gelir eşitsizliğini artırmış ve Songdo’dan elde edilen kazanımların İncheon halkına eşit seviyede dağılmaması durumunu oluşturmuştur.

İstihdam açısından incelendiğinde Songdo, hedeflediği sektörler ile birlikte ileri düzey yetiler ve eğitimle bağlantılı yeni istihdam alanları yaratmayı başarmıştır. Ancak bu

yetiler İncheon halkında yaygın değildir. Üstün yetilere odaklanılmış politika da temel yetilere dayalı istihdam alanlarını daraltmış veyahut teknoloji yardımıyla ortadan kaldırmıştır. Oluşan durum düşük gelir grubundakilerin bölgeden uzaklaşmasına ve İncheon'un daha düşük seviyeli mahallerine taşınmalarına sebep olmuştur.

İstanbul Finans Merkezi, yerel ekonomiyi canlandırma önceliğinden ziyade ulusal finans sektörü bazlı gelirlerin artışı hedefiyle inşa edilmiştir ancak Ümraniye ve Ataşehir ilçelerinin sınır anlaşmazlıklarından yola çıkarak bölgeye önemli ekonomik kazanımlar da sağlayacağını öngörüldüğü söylenebilir. Projenin bölgeye çekeceği beyaz yakalı nüfus ile birlikte, henüz tamamlanmamış olmasına rağmen projede yer alan alışveriş merkezi, otel ve sosyal donatıların da bölgede istihdam yaratacağı öngörülmektedir. Projenin inşaat döneminde bölge ekonomisine başta perakende ve hizmet sektörü olmak üzere katkı sağladığı, özellikle kiralık ticari gayrimenkul fiyatlarındaki artış üzerinden gözlemlenmiştir. Ancak alan ziyaretinde İFM'nin düşük bir kapasitede çalıştığı, projenin büyük bir kısmının henüz aktif olmadığı ortaya çıkmıştır. Ataşehir'in sosyo-ekonomik seviyesi yüksek İFM sınırı mahallerinde ticari gayrimenkul satış ve kira değerlerinin artması, finans sektörü ile ilgili ikincil sektörlerde beyaz yakalı istihdamının artacağına işaret etmektedir. Ancak küçük ve orta ölçekli işletmelerde işletmenin doğasına göre karışık düşünceler yer almaktadır. Bölgede yapılan görüşmelerde de İFM projesinin ekonomik etkilerinin, bölge halkına eşit değerde yayılmayacağına ilişkin genel bir kanının olduğu ortaya çıkmıştır.

İstihdam açısından incelendiğinde İFM'nin tam olarak açılmasından sonra ne derece doluluğa ulaşacağı henüz belli değilken, projenin doğası gereği özellikle beyaz yakalı personel istihdamına katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Kesin bir veri olmamakla beraber alanda yapılan mülakatlarda, Songdo örneğinde olduğu gibi bölgeye beyaz yakalı girişinin, bölge yaşam maliyetlerini artıracığı ve temel yetilerdeki kişilerin yeni iş fırsatları için kademeli olarak uzaklaşacağına ilişkin görüşlerle karşılaşmıştır.

Çalışmanın “Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, bulundukları bölgelerdeki işletmelerin ekonomik faaliyetlerini olumlu yönde etkiler, işletme sayısında, gelirlerinde ve istihdam olanaklarında artış sağlar” olarak belirlenen üçüncü hipotezi iki vaka analizi ile

değerlendirildiğinde; büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin bölgedeki ekonomik aktiviteleri, ilişkili istihdam fırsatlarını ve gelir düzeylerini pozitif etkilediği her iki projede de gözlemlenmiştir. Ancak elde edilen ekonomik kazanımlardan toplumsal faydalanma düzeyi her iki projede de dengesizdir ve yerel ekonomik etki sınırlı kalmıştır.

Çalışmanın dördüncü alt hipotezi “Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, yakın çevresindeki sosyal yapıyı ve demografik kompozisyonu değiştirerek, yeni bir ekonomik ve kültürel dinamik oluşturur.” olarak belirlenmiştir. Her iki proje de küresel rekabet hedefleri doğrultusunda kentsel alanlarda yüksek kalitede değişimsel gelişimlerdir. Her iki projenin de sosyal dokular, demografi ve kültürel atmosfer üzerinde etkileri gözlemlenmiştir.

Sosyal yapı ve demografi açısından bakıldığında, Songdo Uluslararası İş Bölgesi, “geleceğin şehirleri için bir model” olarak öne çıkartılan pazarlama stratejisi ile birlikte çok uluslu kentsel alan olarak tasarlanmıştır. Zaten okyanustan kazanılan bölge ile beraber, etkileşimde bulunduğu yakın alanlarda da sosyal dokuyu değiştirmek, projenin temel hedefleri arasında yer almıştır. Songdo’nun bu alandaki hedefi kültürel olarak kozmopolit, gelir olarak homojen bir kentsel alan olarak tanımlanabilir. Songdo içerisinde herhangi bir sosyal konut projesi bulunmamakta, tüm konut projeleri üst segment içerisinde yer almaktadır. Ancak Songdo, hedeflediği uluslararası toplumu oluşturamamış, Songdo’da yaşayan yabancı sayısı öngörülenin çok altında gerçekleşmiştir. Projenin finansal sıkıntılar sebebiyle iç piyasaya dönmesi, Songdo’nun gelir olarak homojen bir toplum yaratmasına imkân sağlamış ancak hedeflenen kozmopolit yapı oluşmamıştır. Songdo, temel hedefinde olmasına rağmen, bulunduğu kentsel alanı istediği düzeyde soylulaştıramamıştır.

Kültürel etkisi açısından incelendiğinde Songdo projesini “kimlik problemi” ile açıklamak doğru olacaktır. Dünyanın önde gelen şehirlerinden esintiler alarak, kozmopolit bir kent olarak tasarlanan Songdo, Koreli elitlerin kente göçü sonrası Kore kültüründen uzak olarak tanımlanmıştır. Okyanustan kazanılan alan üzerine inşa edilmesi sebebiyle, bir anda ortaya çıkan ruhsuz, kimliksiz ve steril şehir iddialarıyla sıklıkla eleştirilmiştir. Kentin akıllı şehir yapısı, kentlilerce tüm hareketlerin takip edildiği

izlenimi yaratmıştır. Kent kültürü bir anda oluşmamakta, kültür kentlilerle birlikte inşa edilmektedir.

Sosyal yapı ve demografi açısından bakıldığında, İstanbul Finans Merkezi'nin sunduğu teşvikler ile birlikte bölgeye hem yerli hem de yabancı finans uzmanlarını çekmeyi hedeflediği söylenebilir. Henüz İFM'nin açılışı üzerinden 1.5 yıl geçmiştir ve İFM düşük bir kapasitede çalışmaktadır. Ancak mevcut durumda dahi işyerine yakın olma hevesi ile birlikte bölgeye beyaz yakalı göçü gerçekleşmiş ve kiralık konut fiyatlarında artış gözlemlenmiştir. Konut fiyatlarının yüksekliği sebebiyle, bölgeye gelen beyaz yakalıların, düşük sosyo-ekonomik seviyedeki sınır mahalleri seçtiği gözlemlenmiştir. Bu durumun ilerleyen süreçlerde bu mahallelerdeki sosyo-ekonomik yapıyı değiştireceği öngörülebilir.

Kültürel etkisi açısından değerlendirildiğinde, İFM'nin tam olarak açılmasıyla bölgedeye gelen beyaz yakalıların konut talebi üzerindeki etkisinin daha belirgin olacağı söylenebilir. Bölgenin demografisinin değişim göstermeye başlaması ile birlikte bölge işletmeleri de bu süreçten orantılı olarak etkilenecek ve mahallerin sosyal yapıları ve demografileri değişim gösterecektir. İFM çalışanlarının taleplerine cevap vermek üzere değişim gösteren perakende ve hizmet sektörü işletmeleri, mahallelerin kültürel yapılarında da değişime sebep olacaktır.

Çalışmanın “Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, kentlerdeki sosyal yapıyı ve demografik kompozisyonu değiştirerek, yeni bir ekonomik ve kültürel dinamik oluşturur” olarak belirlenen dördüncü alt hipotezi iki vaka analizi ile değerlendirildiğinde; büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin yeni ekonomik ve kültürel dinamikler geliştirdiği ve sosyal doku ile demografiyi değiştirdiği gözlemlenmiştir. Songdo özelinde, hedeflenen kozmopolit yapıya ulaşılmasa da Proje hipotezde öngörüldüğü gibi Koreli elitlerden homojen bir toplum yaratmıştır.

Araştırma sonuçlarına göre (Çizelge 3.16) çalışmanın “Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, yerel gayrimenkul değerlerini artırmak, kentsel ekonomik aktiviteleri genişletmek ve kentlerin ekonomik rekabet gücünü artırmak üzere bir araç olarak

kullanılmaktadır.” olarak belirlenen ana hipotezinde; Songdo ve İFM’nin çevre gayrimenkul değerlerini artırması ve sektör odaklı ekonomik gelişim sağlamasına rağmen, ekonomik kazanımların topluma yaygınlaştırılamaması; her iki projenin de uzun vadeli kalkınmaya katkılarının yeterli düzeyde anlaşılamaması; sebepleriyle “kısmen kabul edilebileceği” sonucuna ulaşılmıştır.

Çizelge 3.16 Çalışmanın alt hipotezlerinin değerlendirilmesi

Hipotez	Sonuç	Sebeup
Uluslararası Rekabet Gücü: Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, ilgili şehirlerin uluslararası rekabetçilik gücünü pekiştirir ve küresel düzeyde tanınırlıklarını artırır.	Kabul edilmemiştir.	Songdo ve İFM olmak üzere her iki proje de gerçekleşen yüksek bütçeli yatırımlara rağmen bulundukları kentleri küresel düzeyde önemli bir konuma getirme kuvveti gösterememişlerdir.
Büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin yakın çevresindeki gayrimenkul fiyatları, proje sürecinde ve sonrasında, diğer bölgelere kıyasla daha hızlı bir artış gösterir.	Kabul edilmiştir.	Songdo ve İFM olmak üzere her iki proje de artan talep ve yakında olmanın prestiji gibi etkenlerle çevrelerindeki gayrimenkul değerlerinde hızlı yükselmelere sebebiyet vermişlerdir.
Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, bulundukları bölgelerdeki işletmelerin ekonomik faaliyetlerini olumlu yönde etkiler, işletme sayısında, gelirlerinde ve istihdam olanaklarında artış sağlar.	Kısmen kabul edilmiştir.	Songdo ve İFM olmak üzere her iki proje de sektör odaklı ekonomik gelişimi ve istihdam fırsatlarını geliştirmişler, ancak elde edilen kazanımları toplumun tüm kesimlerine yaymada başarılı olamamışlardır.
Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, yakın çevresindeki sosyal yapıyı ve demografik kompozisyonu değiştirerek, yeni bir ekonomik ve kültürel dinamik oluşturur.	Kabul edilmiştir.	Songdo ve İFM olmak üzere her iki proje de çevresindeki sosyal yapıları, demografileri, ekonomik ve kültürel atmosferi değiştirmiş, soylulaştırmaya, ekonomik eşitsizliklere ve kültürel kaymalara sebebiyet vermişlerdir.

3.4 Araştırma Bulguları ve Kavramsal Yaklaşımların Değerlendirilmesi

Songdo ve İFM’den elde edilen bulgular, büyük ölçekli kentsel gayrimenkul projelerine ilişkin literatürün çoğunluğu ile önemli bir uyum sergilerken, aynı zamanda çeşitli çalışmalarla da çelişki içermektedir. Songdo ve İFM, büyük ölçekli yatırımlara rağmen, bulundukları şehirleri küresel olarak önemli bir konuma tek başlarına taşıyamamışlardır. Zira İncheon ve İstanbul ölçeklerindeki kentlerin, tek bir proje ile küresel statü gelişimi göstermesi, çalışmada da anlatıldığı gibi mümkün gözükmemektedir. Sklair (2013), Shen

ve Kee (2017) ve Paling'in (2012) savunduğu gibi projeler, İncheon ve İstanbul'un ilgili proje konularında küresel görünürlülüklerine pozitif katkı sağlamakla beraber, küresel statü kazandırma düzeyinde oldukça sınırlı kalmıştır. Dolayısıyla Pow (2022), Del Cerro Santamaria (2017), Bunnell (2013) ve Al Darmaki (2008) tarafından tartışıldığının aksine, projeler kentlerin küresel tanınırlığını önemli ölçüde artırmamışlardır. Özellikle Songdo örneğinde, Hudalah (2015) çalışmasının aksine DYY etkinliği oldukça sınırlı kalmıştır.

Songdo ve İFM, artan talep ve yakında olmanın prestiji gibi etkenlerle çevrelerindeki gayrimenkul değerlerinde hızlı yükselmelere sebebiyet vermişlerdir. Bulgular Wang vd. (2011), Shafi'a vd. (2021), Schmid (2023) ve Nasrollahzadeh (2022) gibi çalışmalarla benzer sonuçlar göstermiştir. Her iki projenin de planlanma aşamasına ilişkin birçok eleştiri olsa da Almeida vd. (2020) çalışmasının savunduğunun aksine, planlama hataları yakın çevredeki gayrimenkul değerlerinde negatif bir etki yaratmamıştır. İFM örneği özelinde, Noori ve Rafieian (2016) çalışmasında olduğu gibi gayrimenkul değer artışlarının, mahallelerin sosyo-ekonomik yapısı ile doğrudan ilişki içerisinde olduğu tespit edilmiştir.

Çalışma bulgularına göre her iki proje de (Songdo ve İFM) sektör odaklı ekonomiyi ve istihdam fırsatlarını geliştirmişler, ancak elde edilen ekonomik kazanımları toplumun tüm kesimlerine eşit yaymada başarılı olamamışlardır. Songdo ve İFM projeleri, Barthel ve Vignal (2014), Fainstein (2008) ve Swyngedouw vd. (2002) çalışmalarında tartışıldığı gibi kentsel elit kesime hitap eden, belirli bir kesime ekonomik fayda sağlayan ancak yoksul kesimin faydalarına sınırlı kalan projeler olarak tespit edilmiştir. Ayrıca Shatkin (2017) ve Qudah (2015) çalışmalarında belirtildiği gibi üst segment projelerin yoksul kesimi dışlaması sonucu, her iki vaka projesinde de benzer şekilde tespit edilmiştir. Ek olarak, Diaz Erueta ve Fainstein (2008) çalışmasında büyük ölçekli projelerin önemli çevresel bozulmalara yol açmasının savunulduğu gibi her iki proje de çevresel sürdürülebilirlik açısından çeşitli eleştirilere maruz kalmıştır.

Songdo ve İFM projeleri, Del Cerro Santamaria (2022), Del Cerro Santamaria (2019a) ve Wiedmann vd. (2012) çalışmalarında olduğu gibi küresel piyasalara entegrasyon ve pazar

genişletme çabaları ile ortaya atılmıştır. Öte yandan Ren (2008), Tarazona Vento (2017), Qian (2011) ve Adama (2018) alışmalarıyla örtüşür şekilde, her iki proje de neoliberal politikalar ve kentsel girişimciliğın sonuçlarıdır.

Araştırma sonuçlarına göre her iki vaka projesi de çevresindeki sosyal yapıları, demografileri, ekonomik ve kültürel atmosferi değıştirmiş, soylulaştırmaya, ekonomik eşişsizliklere ve sosyo-mekansal dönüşümlere sebebiyet vermişlerdir. Dolayısıyla her iki projenin de Lehrer ve Laidley (2008), Bogaert (2018), Kamath (2013), Hübscher (2021), Moulaert vd (2001) ve Butler (2007) alışmalarında olduğu gibi sosyo-mekansal ayrışmayı derinleştirdiğı gözlemlenmiştir. Ayrıca, Aoun (2016) alışmasına benzer şekilde Songdo örneğinde büyük ölçekli kentsel gayrimenkul projeleri ekonomik fayda sağlamakla beraber kent kimliğinin kaybolmasına da sebebiyet vermektedir. Nitekim Karachalis ve Sarantakou (2023) alışması da benzer ölçekteki projelerde kültürel önceliklerin geride bırakılmamasını tavsiye etmektedir.

Sonuç olarak, Songdo ve İFM projeleri kapsamında literatürle büyük ölçüde örtüşen bulgular, kapsayıcılık ve sürdürülebilirlik eksikliklerinin büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin temel zorlukları olduğunu göstermektedir.

3.5 KEMPEM Matrisi

Songdo ve İFM analizlerinden elde edilen bulgular, proje aşamalarında danışma ve katılım süreçlerinin sınırlı olduğunu, bu nedenle projelerin başarılarının da sınırlı kaldığını göstermiştir. Çalışmanın amacında da büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kent ve mekan ekonomisi üzerindeki etkilerini anlayarak, kentsel ekonomik kalkınma fırsatlarının maksimize edilmesine fayda sağlayacak bir araç geliştirilmesi hedeflendiğı açıklanmıştır. Dolayısıyla, projelerdeki paydaşların etkilerini sistematik bir şekilde değerlendirmek ve iyi uygulama örneğı oluşturmak amacıyla “Kentsel Büyük Ölçekli Gayrimenkul Projelerinde Ekonomik Fayda Maksimizasyonu Amaçlı Paydaş Etki Matrisi (KEMPEM)” geliştirilmiştir (EK-5).

Matriste, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinde çeşitli paydaşların rolleri ve sorumlulukları “kentsel ekonomik fayda maksimizasyonu” hedefinde kapsamlı bir şekilde öne çıkarılmaktadır. Analiz, özellikle paydaşların kentsel ekonomiye sağlayabilecekleri faydaların maksimize edilmesi amacıyla yönelik olarak geliştirilmiş ve “Kentsel Büyük ölçekli Gayrimenkul Projelerinde Ekonomik Fayda Maksimizasyonu Amaçlı Paydaş Etki Matrisi (KEMPEM)” adıyla sunulmuştur. KEMPEM, her bir paydaşın proje yaşam döngüsünün başlangıç, planlama, yürütme, kapanış ile izleme ve kontrol aşamalarında sahip olduğu etki ile yapılandırılmış bir değerlendirme sunarak, her kurumun katkılarını yüksek, orta veya zayıf etki düzeylerinde kategorize etmektedir. Paydaşların proje üzerindeki etkileri, nihai amacın sürdürülebilir kentsel ekonomik büyüme olduğu bir bağlamda değerlendirilmiştir.

KEMPEM’in, kentsel kalkınma süreçlerinde aktif rol alan politika yapıcılar, proje yöneticileri ve paydaşlar için faydalı bir araç olacağı değerlendirilmektedir. Tasarlanan matris, büyük ölçekli projelerin çok boyutlu doğasını basitleştirmekte ve büyük ölçekli kentsel gelişmelerin çeşitli aktörlerle olan karmaşık ilişkilerini anlamada rehberlik etmektedir. Büyük ölçekli projeler genellikle birbirinden farklı roller üstlenen bir dizi paydaşı içerir ve rollerin yoğunluğu proje aşamalarına göre değişiklik gösterir. Yüksek, orta ve zayıf etki düzeyleriyle yapılan sınıflandırma, her paydaşın sorumluluklarını ve projedeki etkilerini göstermektedir. Ayrıca matris, kentsel ekonomik faydaların maksimize edilmesinde her bir paydaşın katkısını anlamaya yönelik bir yol haritası görevi görmektedir.

Matrise ilk olarak proje yönetişiminden sorumlu paydaşlar olan merkezi yönetim, yerel yönetim ve yükleniciler dahil edilmiştir. Özel sektör tarafında bankalar, odalar ve teknoloji firmaları yer alırken; toplum tarafında toplum temelli kurumlar, savunuculuk grupları ve kültürel miras koruma kuruluşları bulunmaktadır. Çalışan tarafında işçi sendikaları ve meslek birlikleri yer alırken; akademi tarafında üniversiteler, araştırma enstitüleri ve düşünce kuruluşları bulunmaktadır. Küresel aktörler arasında uluslararası STK’lar ve çok uluslu kuruluşlar yer alırken, medya ve halkla ilişkiler tarafında medya kuruluşları ve halkla ilişkiler firmaları bulunmaktadır. Her grubun projedeki rolleri

farklıdır ve proje yaşam döngüsünün farklı aşamalarında değişen düzeylerde etkileri bulunmaktadır.

Etki seviyeleri (yüksek, orta, zayıf) KEMPEM çerçevesinin düzeylerini oluşturmaktadır. Düzeyler, paydaşların karar verme gücü, proje başarısındaki sorumlulukları, kontrol ettikleri kaynaklar ve projeyi yönlendirme konusundaki yetilerine göre belirlenmiştir. Yüksek etki rolü, paydaşın proje başarısına kritik derecede katkıda bulunduğunu ve projedeki kararların sonuçları üzerinde geniş çaplı etkiler yaratabileceğini ifade etmektedir. Yüksek etkideki paydaşlar projeye ilgili aşamada derinlemesine dahil olur ve girdileri projenin sonuçlarını doğrudan şekillendirmektedir. Orta etki rolü, destekleyici ya da danışman niteliğindedir. Orta etkideki paydaşlar, projeye önemli girdiler ve kaynaklar sağlarlar, ancak projenin ilgili aşamasını yönlendiren taraflar değildir. Zayıf etki rolü ise çevresel veya sınırlı bir katılımı ifade etmektedir. Zayıf etkideki paydaşlar, genellikle projeye belli alanlarda uzmanlık ya da belirli zamanlarda destek sunarlar, ancak projeyi şekillendirme açısından minimal etkileri bulunmaktadır.

Matrisi daha ayrıntılı anlamak için merkezi yönetim örneğini ele alındığında, özellikle başlatma, planlama, izleme ve kontrol aşamalarında yüksek etkiye sahip olduğu görülmektedir. Bu konumlandırma, merkezi yönetimin politik çerçeveyi oluşturma, finansman sağlama ve ulusal ekonomik hedeflerle uyumu sağlama konusundaki temel rolünden kaynaklanmaktadır. Merkezi yönetimin aşamalarda yer almaması, projenin başlangıç aşaması önünde büyük bir engel teşkil eder. Zira proje yasal ve mali çevrenin içerisinde faaliyet göstermek zorundadır. Yürütme aşamasında merkezi yönetimin rolü orta seviyeye düşer çünkü uygulama ve inşaat sürecinde doğrudan yer almaz, ancak gözetim sağlar. Projenin gecikmeye ve tıkanmaya düştüğü noktalarda devreye girer. Kapanış aşamasında ise merkezi yönetim, projenin ulusal stratejilerle uyumunu ve beklenen ekonomik faydalar sağlamasını kontrol etme açısından yine yüksek etki rolünü üstlenmektedir.

Diğer yandan, yerel yönetim projenin tüm aşamalarında yüksek bir etkiye sahiptir. Yerel yönetimler projeyi yerel ihtiyaçlara göre uyarlamak ve yerel ekonomik faydaların maksimize edilmesini sağlamakla sorumlu olmalıdırlar. Yerel yönetimler, yerel altyapı

geliştirme süreçlerini yönetmekte, proje yerel düzenlemelere uygun bir şekilde yürütülmesini takip etmekte ve projenin yerel ekonomiye katkılarını sürekli olarak izlemektedir. Yerel halkın ve işletmelerin projeden pozitif etkilenmesinde, yerel yönetimlerin rolü belirleyici olacaktır. Bu sebeple yerel yönetimler karar alma ve izleme süreçlerinde yüksek etkiye sahiptirler.

Yükleniciler ise başlangıç aşamasında düşük etkiye sahiptir. Proje çerçevesi belirlenene kadar genellikle devreye girmemektedirler. Ancak planlama ve yürütme aşamalarında etki seviyeleri önemli ölçüde artmaktadır. Bu aşamalarda, yükleniciler fizibilite çalışmaları, zaman çizelgeleri ve inşaatı yürütme konularında kritik girdiler sağlamaktadırlar. Proje planlarını hayata geçiren ve projenin zamanında, bütçe dahilinde ve kalite standartlarına uygun olarak tamamlanmasını sağlayan temel aktörler olduklarından, yürütme aşamasında yüksek etkiye sahiptirler. Kapanış aşamasında da projenin nihai teslimini sağladıkları için yüksek etkidelerdir. İzleme ve kontrol aşamasında rolleri daha çok işin doğru yapıldığından emin olmakla sınırlı kaldığından, etkileri de orta düzeye düşer.

Bankalar, projeye finansal kaynağı kazandıran temel paydaşlardır ve başlangıç ile planlama aşamalarında yüksek etkiye sahiptirler. Bu aşamalarda bankalar, projenin finansal fizibilitesini değerlendirmekte ve gerekli finansmanı sağlamaktadır. Finansman planlama süreçleri, projenin devamı konusunda belirleyici etkiye sahiptir. Yürütme aşamasında bankaların rolü orta düzeydedir çünkü finansmanın dağıtımı ve bütçe yönetimi gibi matbu işlemleri yürütmektedirler. Kapanış aşamasında bankalar, finansal yükümlülöklere konu olan işin yerine getirildiğinden emin olarak orta etkide kalırlar. İzleme ve kontrol aşamasında ise bankalar, projenin finansal sağlığını, geri ödeme yetisini ve uzun vadeli risklerini izledikleri için tekrar yüksek etkiye çıkmaktadırlar.

Odalar (ticaret ve sanayi) ise destekleyici bir rol oynamaktadır. Başlangıç ve planlama aşamalarında orta ila yüksek etkiye sahiptirler. Bu aşamalarda iş dünyasının çıkarlarını savunmakta ve yatırımların kolaylaştırılmasına yardımcı olmaktadır. Odaların bu görevleri, projenin yerel iş fırsatları yaratmasını ve ekonomik büyümeyi desteklemesini

sağlayabilir. Ancak yürütme ve kapanış aşamalarında etkileri orta düzeye iner. Bu aşamalarda daha çok danışman rolü üstlenirler ve projenin ekonomik sonuçlarını izlerler.

Teknoloji sağlayıcıları, başlangıç aşamasında zayıf etkiye sahiptir. Projeye dâhil olmaları genellikle teknolojik gereksinimler belirlenene kadar gerekli değildir. Ancak teknolojik altyapının tasarlanması ve entegrasyonu planlama aşamasında gerçekleştiğinden, bu aşamada etkileri artmaktadır. Yürütme aşamasında ise teknolojik çözümlerin uygulanmasındaki kilit görevlerinden dolayı yüksek bir etkiye sahiptirler. Kapanış ve kontrol aşamalarında ise kurulan sistemlerin devamlılığı ve bakımı görevlerinden dolayı orta etkiye sahiptirler.

Toplum temelli kurumlar ve savunuculuk grupları, yerel toplumların çıkarlarını temsil etmekte ve etkileri bu doğrultuda değişmektedir. Toplum temelli kurumlar, başlangıç ve planlama aşamalarında toplum ihtiyaçlarının projeye entegre edilmesini sağlayarak orta etkiye sahip olurlar. Yürütme aşamasında toplum çıkarlarının korunmasını takip etmeleri sebebiyle etkileri yine orta düzeyde kalmaktadır. Kapanış aşamasında projeyi toplum üzerinde yarattığı etki açısından değerlendirmektedirler. İzleme aşamasında ise projenin etkilerine yönelik toplum katılımı sağladıkları için yüksek etkiye sahiptirler. Savunuculuk grupları ise sosyal ve çevresel endişelere odaklanmaktadır. Bu görevlerinden dolayı, başlangıç ve planlama aşamalarında orta bir etkiye sahiptirler, ancak yürütme aşamasında rolleri genellikle düşük kalmaktadır. İzleme ve kontrol aşamasında ise projeyi çevresel ve sosyal taahhütlere uygunluk açısından takip ettikleri için etkileri tekrar artmaktadır.

Kültürel miras koruma kuruluşları başlangıç aşamasında zayıf etkiye sahiptir, ancak proje koruma altındaki alanları içeriyorsa etki seviyeleri değişebilir. Planlama ve yürütme aşamalarında kültürel unsurların projeye entegrasyonunu sağlarlar ve orta etkiye sahiptirler. Kapanış aşamasında ise projeyi kültürel miras koruma hedefleri açısından değerlendirirler ve yüksek etkidedirler. İzleme aşamasında da miras koruma çabalarının devam ettiğinden emin olmak için orta bir etkiye sahiptirler.

İşçi sendikaları, yürütme aşamasında işçi haklarını savundukları ve çalışma koşullarının adil bir şekilde uygulanmasını sağladıkları için yüksek etkiye sahip olan paydaşlardır.

Başlatma ve planlama aşamalarında işçi hakları müzakereleri sebebiyle orta bir etkiye sahiptirler. Kapanış ve izleme aşamalarında ise işçi haklarının korunmasını sağlamak amacıyla etkileri devam eder, ancak proje tamamlandıkça etkileri azalır.

Meslek birlikleri, üniversiteler ve araştırma enstitüleri genellikle proje aşamalarında orta ila zayıf etkiye sahiptirler. Birlikler, özellikle planlama ve yürütme aşamalarında uzmanlık, veri ve araştırma sağlayarak projeye katkıda bulunurlar, ancak karar verici değildirler. Öte yandan meslek birlikleri, projenin planlama aşamasına davalar yoluyla müdahalede bulunabilirler. Paydaşların katkıları, projenin mesleki standartlara uygun olmasını ve güncel akademik ve bilimsel zemine dayanmasını sağlama açısından değerlidir.

Medya ve halkla ilişkiler firmaları, projenin kamuoyundaki algısını şekillendirmede kritik bir rol oynamaktadır. Medya, başlangıç ve kapanış aşamalarında yüksek etkiye sahiptir. Projeye ilgili farkındalık yaratır ve projeye ilgili anlatıyı pozitif veya negatif olarak şekillendirebilir. Halkla ilişkiler firmaları ise tüm proje yaşam döngüsü boyunca orta ila yüksek etkiye sahiptirler. Paydaşlar ile iletişimin yönetilmesini sağlarlar ve potansiyel imaj krizlerini önleyici stratejiler geliştirirler.

Uluslararası STK'lar ve çok uluslu kuruluşlar büyük ölçekli gayrimenkul projelerinde genellikle çevresel, sosyal ve sürdürülebilirlik standartlarının korunmasında önemli roller üstlenebilirler. Uluslararası STK'lar, özellikle küresel normların uygulanması ve sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlanması açısından projenin başlangıç ve izleme aşamalarında zayıf ila orta düzeyde bir etkiye sahiptir. Genellikle proje aşamasında aktif bir rol almazlar, ancak sosyal sorumluluk ve çevresel etkilerle ilgili geri bildirim sunarak uzun vadeli faydaların maksimize edilmesini sağlayabilirler. Çok-uluslu kuruluşlar (BM, Avrupa Konseyi, Avrupa Birliği, G-20 gibi) ise uluslararası işbirliği ve finansman açısından daha çok planlama aşamasında devreye girebilir ve küresel düzeydeki iyi uygulamaların projeye entegre edilmesini destekleyebilirler. Yürütme ve kapanış aşamalarında ise düşük etkiye sahiptirler. Ancak çok-uluslu kuruluşlar projenin uluslararası farkındalığı, proje alanında küresel etkinliklerin yapılması ve projenin kenti küresel rekabette öne çıkarması açısından önemli bir görev üstlenebilirler.

KEMPEM, büyük ölçekli gayrimenkul projelerindeki farklı paydaşların rollerini ve sorumluluklarını anlamak için detaylı ve gerçekçi bir çerçeve sunmaktadır. Her paydaşın etki düzeyini proje aşamalarına göre yüksek, orta veya zayıf olarak kategorize eden KEMPEM, beklentileri yönetmek ve her paydaşların projeye katkılarını belirlemek için kullanılabilecek kapsamlı bir araçtır. Matrise veri sağlayan birincil kaynaklar, vaka çalışmalarının somut ekonomik çıktılarıdır. Matris, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kent ekonomileri üzerindeki önemli etkilerine odaklanan Songdo ve İFM vakalarından elde edilen veriler ve bilgiler ile desteklenmektedir.

KEMPEM Matrisi güncellenebilir ve adapte edilebilir. Gelecekteki projelerden elde edilen yeni veriler ve çıkarılan derslerle birlikte gelişmelidir. Kentler büyüdükçe yeni ekonomik, çevresel ve sosyal zorluklar da ortaya çıkacak, kentsel öncelikler değişecek, dolayısıyla matristeki bankalar, teknoloji sağlayıcılar veya yerel idareler gibi paydaşların rollerinde de değişim görülecektir. Ayrıca, farklı coğrafi ve ekonomik bağlamlardan elde edilen yeni vaka çalışmaları analiz edildikçe, Matris de değişiklikleri yansıtacak şekilde uyarlanabilir. Sonuç olarak KEMPEM, kentsel büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin ekonomik faydalarını üst düzeye çıkarmak için bir yol haritası sunarken, aynı zamanda değişen kentsel dinamikler ve ekonomik koşullara göre esnek kalmayı da sağlayarak politika yapıcılar, şehir plancıları, gayrimankul geliştiriciler ve kentsel kalkınma süreçlerindeki kilit paydaşlar için kolaylaştırıcı, yönlendirici ve takip edici yetileri sebebiyle önerilmektedir.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

4.1 Sonuç

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, kentsel gelişim ve kentsel ekonomik büyüme süreçlerinin temel unsurlarından biri olarak değerlendirilmektedir. Şehirlerin fiziksel, ekonomik ve sosyal yapılarında köklü değişikliklere yol açan projeler, genellikle yüksek maliyetli ve geniş kapsamlı yatırımlardan oluşmaktadır. Karma kullanımlı büyük ölçekli yapılar, havaalanları, ulaşım sistemleri, altyapı projeleri ve simgesel yapılar gibi projeler, kentlerin modernleşme süreçlerine katkıda bulunmakta ve aynı zamanda küresel rekabetin de bir parçası haline gelmektedir.

Diğer yandan bu tür projeler, oluşturdukları kentsel fiziksel dönüşümlere ilave olarak, kent ekonomisi üzerindeki geniş ölçekli etkileriyle de öne çıkmaktadır. Kent ekonomilerinin canlanmasında önemli bir rol oynayan projeler, yatırım çekme, istihdam yaratma ve gayrimenkul değerlerinde artış gibi ekonomik katkılar da sunmaktadır. Ayrıca, kentsel alanlarda yeni ekonomik merkezler oluşturarak işgücü piyasasının büyümesine ve dağılmasına da katkı sağlamaktadır.

Mekânsal ekonomi ve kent planlaması açısından, büyük ölçekli projeler genellikle altyapı yatırımları ve erişilebilirlik imkânları ile kentsel kalkınmayı teşvik etmektedir. Büyük ölçekli projeler, kentlerde ekonomik dinamizmi artırmanın yanı sıra, yakınlarındaki gayrimenkul fiyatlarının yükselmesine de yol açmaktadır. Ancak, gayrimenkul piyasasındaki hareketlilik, spekülatif davranışları teşvik ederek piyasa istikrarsızlıklarına neden olmaktadır. Yatırımcıların yüksek kazanç beklentileriyle hareket etmesi, arz ve talep dengelerini bozarak piyasa balonlarının oluşmasına zemin hazırlamaktadır.

Büyük ölçekli projelerin sosyo-mekansal etkileri de dikkat çekicidir. Üst gelir gruplarına yönelik konut ve ticari alanların geliştirilmesi, düşük gelir gruplarının bölgelerden dışlanmasına neden olmaktadır. Oluşan yeni mekânsal yapı, toplumsal eşitsizliklerin derinleşmesine ve dezavantajlı grupların kentsel hizmetlere erişiminin kısıtlanmasına yol

açmaktadır. Bununla birlikte, gelişmiş altyapı ve ulaşım imkanları gibi katkıları doğru şekilde planlanırsa, projeler aynı zamanda kentlilere istihdam ve eğitim fırsatları sunarak ekonomik hareketliliği de artırabilmektedir.

Araştırmada Songdo Uluslararası İş Bölgesi (Güney Kore) ve İstanbul Finans Merkezi (Türkiye) vakalarına odaklanan büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kent ve mekan ekonomisi etkileri değerlendirilmiştir. Projelerin kentsel mekânları şekillendirmesi, sosyo-ekonomik dinamikleri etkilemesi ve kentlerin ulusal ile küresel düzeyde ekonomik rekabet gücünü artırması çalışmanın odak noktası olarak ele alınmıştır.

Büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin, ölçekleri, yüksek maliyetleri ve uzun vadeli vizyonları ile modern kentsel gelişimin merkezine yer aldığı vurgulanmıştır. Projeler, yalnızca fiziksel çevreyi yeniden şekillendirmekle kalmayıp, aynı zamanda ekonomik ve sosyal değişiklikleri de beraberinde getirmektedirler. Songdo ileri teknoloji ve sürdürülebilir tasarıma odaklanarak geleceğin şehirlerine ışık tutmaya çalışmış iken, İstanbul Finans Merkezi ise gayrimenkul yatırımlarıyla ekonomik uzmanlaşma ve küreselleşme sürecini hedeflemiştir.

Gerek Songdo, gerek İstanbul Finans Merkezi vakaları, büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının yerel ekonomiler üzerindeki etkilerine yönelik önemli çıktılar sunmaktadır. Her iki proje de gayrimenkul değerlerinin artmasına, yeni iş fırsatları yaratılmasına ve küresel yeteneklerin çekilmesine katkı sağlamaktadır. Büyük ölçekli projeler altyapı gelişimi, gayrimenkul değerlerindeki artış ve ekonomik faaliyetlerin büyümesini teşvik ederek kentsel ekonomilere önemli katkılar sunmaktadır. Bununla birlikte araştırma, büyük ölçekli projelerin sosyal eşitsizlikleri derinleştirebileceğini de vurgulamaktadır. Yüksek kalitede gayrimenkul yatırımları ve kurumsal ofis alanları, genellikle bölgedeki düşük gelirli sakinlerin yerinden edilmesine sebep olmaktadır. Büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin getirdiği kentsel değişim sürecinden elde edilen ekonomik kazançlar, toplumun bütün gruplarında eşit bir şekilde dağılmamaktadır.

Araştırmanın üzerinde durduğu bir diğer konu ise büyük ölçekli projelerin hayata geçirilmesinde kamu-özel ortaklıklarının rolüdür. Büyük ölçekli projelerin ölçeği

genellikle kamu veya özel sektörün tek başına karşılayamayacağı düzeyde olduğundan, tarafların ortak hareket etmesi önem taşımaktadır. Ancak kamu-özel ortaklıkları, yönetim zorluklarını da beraberinde getirmektedir. Çıkar çatışmaları, yasal engeller ve farklı paydaşların hedeflerini uyumlu hale getirmedeki zorluklar öne çıkan sorun alanlarıdır.

Ekonomik büyüme ile sosyal ve çevresel sürdürülebilirlik arasındaki gerilim de çalışmanın ele aldığı temel konular arasındadır. Her iki vaka analizinde de dengenin sağlanmasında yaşanan zorluklar öne çıkmaktadır. Projeler ile kentlere önemli ekonomik katkı sağlanmasının yanı sıra, sosyal eşitlik ve çevreye duyarlılık konusunda daha fazla çaba sarf edilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Her iki projenin de (Songdo ve IFM) merkezi yönetim liderliğinde hayata geçirildiği ve yerel idareler tarafından desteklendiği görülmektedir. Ulusal düzeyde alınan büyük ölçekli gayrimenkul projesi kararlarının bölgesel kalkınma üzerindeki etkilerini optimize etmek için bölgesel ölçekli bir planlama yaklaşımına ihtiyaç duyulmaktadır. İzole kentsel gelişmelerin önüne geçmek ve bulundukları çevre ile entegre bir şekilde gelişim sağlamak, projelerin kentsel işlevselliklerinin artırılması açısından önemlidir.

Projelerden elde edilen faydaların adil bir şekilde dağılması ise kapsayıcı ve katılımcı bir süreçle mümkün olabilmektedir. Yerel idarelerin ve etkilenebilecek diğer tüm paydaşların karar alma süreçlerine dahil edilmesi hem sürecin şeffaflaşmasına hem de uygulama aşamasında karşılaşılabilecek potansiyel gecikme risklerinin minimize edilmesine katkı sağlamaktadır.

Büyük ölçekli altyapı ve gayrimenkul projelerinin çevresindeki ekonomik faaliyetlerin çeşitlendirilmesi, kentsel ekonomik direncin artırılması açısından bir başka önemli konudur. Projelerin ana hedefi olan sektörlerin yanı sıra, ikincil sektörlerin de geliştirilmesi, projenin etki alanındaki ekonomik canlılığı artıracak ve uzun vadeli sürdürülebilirliği sağlayacaktır. Ancak bunun için KOBİ'lerin projeye entegre edilmesi ve yakın çevrede desteklenmesi gerekmektedir. Yerel işletmelerin projelerden fayda

sağlaması, ekonomik dinamizmi artıracak ve projelerin yerel ekonomiler üzerinde kalıcı bir etki yaratmasına yardımcı olacaktır.

Büyük ölçekli projelerde bir diğer temel sorun alanı, dengeli demografik yapıyı koruyamama ve sosyal eşitsizliklerin derinleşmesine engel olamamaktadır. Bu sebeple, büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, yakın çevresinde uygun fiyatlı konut projeleriyle desteklenmelidir. Aksi takdirde, soylulaşmanın hızlanması ve mevcut düşük gelirli nüfusun bölgeden dışlanması kaçınılmaz olacaktır. Olumsuz etkileri minimize etmek adına, projelerle birlikte sosyo-ekonomik destek programlarının da tasarlanması gerekmektedir. Sosyal ve demografik dengeyi koruyacak konut politikalarının geliştirilmesi, projelerle bağlantılı alt sektörlerin canlı kalmasına da imkân verecektir.

Büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin finansal sürdürülebilirliği de her iki vakada öne çıkan önemli konu başlığıdır. Projelerin ölçekleri sebebiyle yaşanacak finansal sorunların kamu bütçelerine ağır yükler getirmemesi adına, finansal risk yönetiminin güçlendirilmesi ve çeşitlendirilmiş finansal modellerin geliştirilmesi gerekmektedir.

Projelerin geliştirilmesinden önce altyapı çalışmalarının da tamamlanmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Ulaşım başta olmak üzere, kamusal hizmetlerin eksiksiz sağlanması, projelerin erişilebilirliğini artıracak ve toplumun projeye entegrasyonunu güçlendirecektir. Altyapı yatırımlarının önceden planlanması, artan taleplere zamanında yanıt verebilmek için bir gerekliliktir. Projelerin başarıya ulaşması için planlama ve uygulama aşamalarının yanı sıra izleme ve değerlendirme süreçlerine de önem atfedilmelidir. Proje etkilerin uzun vadede izlenmesi; potansiyel olumsuzlukların erken tespit edilmesine ve sorunlara rasyonel çözüm önerileri geliştirilmesine imkan verecektir.

Çalışmanın sonucunda ortaya konulan KEMPEM modeli, büyük ölçekli kentsel gayrimenkul projelerinde ekonomik etkileri ve paydaş dinamiklerini değerlendirmek için pratik bir çerçeve sunmaktadır. Model paydaşları, etkileri ve ekonomik katkılarına göre sistematik bir şekilde kategorize ederek, projelerin faydalarını optimize etmeye yönelik bir değerlendirme yapılmasına imkân sağlamaktadır. KEMPEM, teorik analiz ile pratik

uygulama arasında bir köprü görevi görerek, proje sonuçlarının iyileştirilmesine yardımcı olmaktadır.

Sonuç olarak, büyük ölçekli gayrimenkul projeleri kentlerin ekonomik, sosyal ve mekânsal yapısını derinden etkileyen yatırımlardır. Songdo ve İstanbul Finans Merkezi gibi projeler, kentlerin ulusal ve uluslararası düzeyde rekabet gücünü artırırken, sosyal eşitsizlikleri ve çevresel zorlukları da beraberinde getirmektedir. Projelerin başarılı olabilmesi için kapsayıcı planlama yaklaşımları, kamu-özel işbirlikleri ve yerel paydaşların sürece katılımı önem taşımaktadır. Ekonomik büyüme, sosyal adalet ve çevresel sürdürülebilirlik arasındaki dengenin sağlanması, büyük ölçekli projelerin uzun vadeli başarısı ve kent ekonomilerine kalıcı katkıları açısından bir gerekliliktir.

4.2 Öneriler

Son yüzyılda kent ekonomisi, mekansal ekonomi ve gayrimenkul ekonomisi alanında çalışmalar hız kazanmış, bu alanların önemi giderek artmıştır. Kentsel büyüme, sürdürülebilir kalkınma ve ekonomik büyüme başlıklarının arasındaki bağlantı, akademik ve profesyonel çevrelerde artık daha fazla dikkat çekmektedir. Bu bağlamda, eğitim kurumları alana sunacakları katkıyla önemli bir rol oynamaktadırlar. Üniversitelerde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin bulunması veya oluşturulması, kentsel gelişim ve kentsel ekonomik büyüme süreçlerini önemli ölçüde etkileyen bir alanın bilgi-birikimi, uzmanlığı ve pratik uygulamalarını geliştirmek açısından önem taşımaktadır. Gayrimenkul geliştirme, ekonomi, kentsel planlama, çevresel sürdürülebilirlik, finans ve hukuku bir araya getiren çok disiplinli bir çalışma alanıdır. Bu alana odaklanmış bölümler; öğrencileri, araştırmacıları ve akademisyenleri, büyük ölçekli gayrimenkul projeleriyle ilgili kentleşme sorunlarını ele almak için gereken niteliklerle donatmaktadır.

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, kentsel mekanları yeniden şekillendiren ve dönüştüren girişimlerdir. Bu projeler; uluslararası iş bölgeleri, finans merkezleri ve karma kullanımlı gelişim projeleri gibi kentsel mekânların ekonomik, sosyal ve fiziksel boyutlarını yeniden tanımlayan büyük yatırımları içermektedir. Projelerin pazar

dinamikleri, paydaşlarla olan etkileşimleri, finansman yöntemleri ve sosyo-ekonomik etkilerinin ayrıntılı bir şekilde incelenmesi ve bu alanlarda yeni yaklaşımlar geliştirilmesi gerekmektedir. Belirtilen bütün alt başlıklar, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerince ele alınan konular arasındadır. Kurumsallaşmış bir akademik ortam yaratılarak, bu bölümler araştırma ve inovasyon merkezine evrilebilir. Ayrıca bölüm, merkezi yönetim, yerel yönetimler, özel sektör ve diğer paydaşlar için etkili proje planlaması ve uygulamaları amacıyla kanıta dayalı stratejiler üretilebilecek potansiyele sahiptir.

Üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümleri ile büyük ölçekli gayrimenkul projeleri arasındaki bağlantı, bölümün üstlendiği çalışma alanlarında açıkça görülmektedir. Akademisyenler, büyük ölçekli projelerin kentsel ekonomiler, mekânsal planlama ve toplumsal refah üzerindeki geniş çaplı etkilerini analiz etmektedirler. Projeler, genellikle kentleşmeyi hızlandırmakta, ekonomik faaliyetleri teşvik etmekte ve yakınlarındaki gayrimenkul piyasalarını doğrudan etkisi altına almaktadır. Büyük ölçekli projeler, aynı zamanda yerinden edilme, çevresel bozulma, sosyo-mekansal ayrışma ve piyasa dalgalanmaları gibi zorlukları da beraberinde getirmektedir. Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümleri, belirtilen sorun alanlarını ampirik araştırmalar, modellemeler ve politika analizleri yoluyla inceleyerek, risklerin azaltımı ve büyük ölçekli gelişmelerin faydalarının maksimizasyonu için gerekli zemini oluşturabilmektedirler.

Büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kentsel ve mekânsal ekonomiler üzerindeki etkilerini anlamak, kent yönetimleri için politik bir öncelik olmalıdır. Projeler, yatırım çekerek, istihdam yaratarak ve gayrimenkul değerlerini artırarak ekonomik kalkınmaya katkıda bulunmaktadır. Ancak, faydaları sadece projenin gelişimi ile adil bir şekilde dağılmamakta ve soylulaştırma, trafik sıkışıklığı ve kamu hizmetleri üzerindeki baskı gibi istenmeyen sonuçları ortaya çıkarmaktadır.

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, gelecekteki şehir projeksiyonlarıyla da doğrudan ilişkilidir. Projeler, genellikle uzun vadeli kentsel gelişim eğilimlerini belirlemekte ve kentlerin düzeni, işlevselliği ve kimliğini etkilemektedir. Örnek olarak İstanbul Finans

Merkezi'nin inşası, bölgenin ekonomik önceliklerini yeniden tanımlamak suretiyle istihdam modellerini, konut taleplerini ve ulaşım ihtiyaçlarını gelecek yıllar için yeniden şekillendirecektir. Üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümleri, mevcut projeleri gelecekteki kentsel ihtiyaçlar doğrultusunda analiz ederek, ileriye dönük sürecin belirginleşmesi ve projeksiyon geliştirilmesine katkıda bulunmaktadır. Gelişmelerin akıllı şehir teknolojilerini, sürdürülebilir uygulamaları ve adil kaynak dağılımını entegre etmesine yönelik tespitler ve yeni modellemeler, kentlerin gelecekteki zorluklara karşı dayanıklı ve uyumlu olmasını sağlayacaktır. Dolayısıyla, mevcut projelerin değerlendirilmesi ve gelecekteki kentleşme projeksiyonlarının geliştirilmesi kentin tüm paydaşları için önemli görünmektedir. Kentleşme süreci sonu olmayan bir olgudur ve bugün alınacak kararlar gelecek nesiller üzerinde etki yaratmaktadır. Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri de genellikle kamu ve özel kaynakların birleşimiyle oluşan önemli yatırımlardır. Bu nedenle projelerin olumlu ve olumsuz uzun vadeli etkilerinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yeni geliştirilecek büyük ölçekli gayrimenkul projeleri ile gelecekteki şehir projeksiyonları arasındaki bağlantı, akademik kurumların kentsel gelecekleri şekillendirme konusundaki rolünü ortaya koymaktadır. Projeler, izole girişimlerden ötede; teknolojik gelişmeler, nüfus artışı ve çevresel kaygılara yanıt olarak kentlerin evrilmesine dair büyük resmin bir parçası olmalıdırlar. Ekonomik uygulanabilirlik, çevresel sorumluluk ve sosyal eşitlik gibi unsurları kapsayan bütüncül bir bakış açısı yakalanarak, teorik çerçeveler ile pratik uygulamalar arasındaki boşluk doldurulmalıdır. Uyumun sağlanması, kentleşme süreçlerinde paydaşların farklı ihtiyaçlarını karşılanmasını ve sürdürülebilirlik ile dirençlilik ilkelerine bağlı kalınmasını sağlamak açısından önemlidir.

Araştırma ve politika analizinin ötesinde, üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümleri eğitim ve mesleki eğitimde de önemli bir rol oynamaktadır. Öğrencileri disiplinlerarası bilgi ve becerilerle donatarak, karmaşık yapılarıyla tanınan büyük ölçekli gayrimenkul projelerini yönetebilecek ve kentsel zorlukları ele alabilecek bir iş gücü piyasası oluşturabilirler. Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi programlardan mezun olanlar; sürdürülebilir tasarım, yenilikçi finansman modelleri ve mevzuata uyum gibi alanlarda uzmanlaşarak sürdürülebilir çözümler üretebilecek yetkinliklere

erişmektedirler. Profesyonel yetkinlik vaka çalışmalarında da görüldüğü üzere, büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin başarılı bir şekilde uygulanması ve kentsel alanların iyileştirilmesi için gerekmektedir.

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, kentsel alanların fiziksel, ekonomik ve sosyal yapısını şekillendirmeleri sebebiyle kentlerin geleceği konusundaki tartışmaların da merkezinde yer almaktadır. Finans merkezleri, akıllı şehir projeleri, karma kullanımlı kentsel alanlar ve büyük ölçekli altyapı girişimleri gibi projeler, kentlerin güncel zorluklara ve gelecekteki taleplere yanıt verme yetkinliklerini test etmektedir. Küresel düzeyde hızla artan kentleşme göz önüne alındığında, büyük projelerin kentleşmenin geleceğiyle olan bağlantısı belirginleşmektedir.

Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri ile kentlerin geleceği arasındaki önemli bağlantılardan biri de projelerin kentsel nüfus artışını yönetme kapasitesidir. Dünya nüfusunun 2050 yılına kadar 2/3'ten fazlasının şehirlerde yaşayacağı öngörülmektedir. Büyük ölçekli projeler, konut alanları, ticari merkezler ve entegre topluluklar oluşturarak bu yoğunluğu karşılamak için bir çerçeve sağlamaktadır. Güney Kore'deki Songdo Uluslararası İş Bölgesi, yoğun nüfuslara hizmet ederken sürdürülebilirlik ve yaşanabilirlik önceliklerinin ele alınma düzeyini ve sonuçlarını anlamak amacıyla bir örnek teşkil etmektedir. Bununla birlikte, projeler, ekonomik büyüme ve inovasyonu teşvik ederek kentlerin küresel bir rekabet ortamında gelişmesi için gerekli altyapıyı desteklemektedir. İstanbul Finans Merkezi gibi projeler de hedeflenen gayrimenkul yatırımlarının kentleri küresel ticaret ve finans merkezleri olarak konumlandırmada tek başına yeterli olmadığının görülmesi bakımından önemli bir örnek teşkil etmekte ve bu tür projelerin uzun vadeli stratejik planlama ve entegre yaklaşımlar gerektirdiğini ortaya koymaktadır.

Teknolojik entegrasyon, büyük ölçekli gayrimenkul projeleri ile gelecekteki kentsel yaşam arasındaki bir diğer önemli bağlantı alanıdır. Kentsel alanlar akıllı şehirlere dönüşürken, büyük projeler, kentsel yaşamı iyileştirecek yenilikçi teknolojilerin test alanı olarak hizmet vermektedirler. Akıllı trafik sistemleri, enerji verimli binalar ve yapay zeka destekli kamu hizmetleri gibi özellikler, genellikle büyük projelerde pilot uygulamalardan

geçerek sonrasında kent genelinde geniş ölçekte uygulanmaktadır. Oluşan sinerji, kentlerin teknoloji odaklı ortamlara dönüşümünü hızlandırmakta ve verimliliği artırmaktadır. Modern kentsel gelişimi destekleyici paydaşların proje sürecine katılımı temin edilmeli ve projelerin kentsel ve mekânsal ekonomiler üzerindeki etkilerini anlama konusundaki araştırmaların, kentlerin evrimine katkı yapması teşvik edilmelidir.

Araştırmada öncelikle kaynak taraması gerçekleştirilmiş, ikinci aşamada ise Güney Kore'deki Songdo Uluslararası İş Bölgesi (Songdo) ve Türkiye'deki İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kent ve mekân ekonomisi üzerindeki önemli etkileri irdelenmiştir. Büyük ölçekli projeler, kentsel alanları yeniden şekillendirirken ekonomik faaliyetleri artırmakta, ancak sosyo-mekansal ayrışmayı da derinleştirmektedir.

Büyük ölçekli projelerin sürdürülebilirliğini ve topluma yaygın faydalarını sağlamak için izleme ve değerlendirme mekanizmalarının varlığı önemlidir. Bu mekanizmalar, olası sosyo-ekonomik eşitsizlikleri, gayrimenkul piyasalarındaki spekülatif davranışları ve çevresel etkileri yakından takip etmelidir. Etkili bir izleme süreci için bu çalışmada geliştirilen "Kentsel Mega Gayrimenkul Projelerinde Ekonomik Fayda Maksimizasyonu Amaçlı Paydaş Etki Matrisi (KEMPEM)" kullanılabilir. Ancak KEMPEM, çalışma ile birlikte geliştirilmiş bir modeldir. Dolayısıyla, KEMPEM modelinin de uygulama sürecinde izlenmesi ve değerlendirilmesi, uygulama aşamasında tespit edilen eksik ve zayıf yanlarının güçlendirilmesi ve geliştirilmesi gerekmektedir.

Araştırmaya konu olan farklı kıtalardaki iki büyük ölçekli proje, ölçekleri, mekân özellikleri, bütçeleri ve yasal çerçeveleri açısından da farklılıklar göstermektedir. Bu çerçevede çalışmanın sınırlılıkları ele alındığında, literatürü zenginleştirmek ve genişletmek amacıyla ilave araştırma yapılması zorunlu olacaktır. Özellikle üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi anabilim dalında aşağıdaki konularda tamamlayıcı çalışmaların yapılması önerilmektedir:

- **Projelerin uzun vadede etkileri:** Songdo ve İFM henüz tam kapasitede faaliyet göstermediğinden, uzun vadeli çevresel, ekonomik, sosyo-kültürel ve sosyo-mekânsal etkiler üzerine gelecek dönemlerde araştırmalar yapılmalıdır.
- **Sosyo-mekânsal etkiler:** Büyük projelerin kentsel sosyo-mekânsal yapılar üzerindeki etkilerini inceleyen ve özellikle yerinden edilme, soylulaştırma ve sosyal entegrasyon başlıkları ile ilişkili vaka çalışmaları yapılmalıdır.
- **Gayrimenkul piyasası dinamikleri:** Özellikle İFM örneğinde komşu mahalleler ve İFM ile bağlantılı metro hattı tamamlandığında hat duraklarının civarındaki bölgelerde gayrimenkul değer artışlarını inceleyen çalışmalar yapılmalıdır.
- **Politik ve hukuki çerçeveler:** Büyük projelerin yönetiminde, farklı ülkelerdeki düzenleyici ortamların karşılaştırılması, yönetim, finansman ve paydaş katılımı için en iyi uygulamaların belirlenmesine katkı sağlayan çalışmalar yapılmalıdır.
- **Yerel ekonomiler ve küçük işletmeler üzerindeki etkiler:** Büyük ölçekli gayrimenkul ve altyapı projelerinin yerel ekonomiler üzerindeki dönüştürücü gücü ve küçük işletmeler üzerindeki sınırlayıcı etkilerini inceleyen vaka çalışmaları yapılmalıdır.

Büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin kent ve mekân ekonomisi üzerindeki etkilerini anlamak ve doğru yönetebilmek için izleme mekanizmalarının oluşturulması ve kamu-özel işbirliği, finansman modelleri, istihdam piyasası etkileri gibi farklı alanlarda yeni araştırmaların yapılması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Adama, O. 2018. Urban imaginaries: Funding mega infrastructure projects in Lagos, Nigeria. *GeoJournal* 83, 257–274
- Afieroho, E. 2022. Exploring the Conditions for Delivering Mega-Urban Projects That Create Social and Economic Value. Zenodo, CERN European Organization for Nuclear Research
- Ahunbay, Z., Batur, A., Gülersoy, N. Z., Kılınçaslan, T., Kuban, D., Ahunbay, M., Ağır, A. ve Köksal, G. 2015. İstanbul Mimarlık Rehberi, 1. Cilt: Tarihi Yarımada, İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul Büyükşehir Şubesi, 104-105
- Al Darmaki, I.A.R. 2008. Globalisation and urban development: a case study of Dubai's Jumeirah Palm Island mega project. Doktora Tezi, University of Southampton, School of Geography
- Almeida, R., Brandão, M., Torres, R., Patrício, P. A. ve Amaral, P. 2020. An assessment of the impacts of large-scale urban projects on land values: The case of Belo Horizonte, Brazil. *Papers in Regional Science*.
- Alonso, W. 1964. Location and land use: Toward a general theory of land rent. Harvard University Press.
- Alotaibi, S., Martinez-Vazquez, P., ve Baniotopoulos, C. 2024. Mega-projects in construction: Barriers in the implementation of circular economy concepts in the Kingdom of Saudi Arabia. *Buildings*, 14(5), 1298.
- Altshuler, A. ve Luberoff, D. 2003. Mega-Projects: The Changing Politics of Urban Public Investment. Brookings Institution Press; Lincoln Institute of Land Policy.
- Altun, H. 2024. Sözlü görüşme. Barbaros, Mor Sumbul Sokagi No:6/1, 34746 Ataşehir/İstanbul
- Anderson, J. E., ve Wincoop E. 2004. "Trade Costs." *Journal of Economic Literature* 42 (3): 691–751.
- Anonim 2006a. Web sitesi: yenisafak.com/arsiv, Erişim tarihi: 25.04.2024
- Anonim 2006b. Resmî Gazete, Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007–2013) [TBMM Kararı, Mükerrer Resmî Gazete Sayı: 26215]
- Anonim 2007. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği, Global Finans Merkezleri ve İstanbul
- Anonim 2008. Web sitesi: bigpara.hurriyet.com.tr, Erişim tarihi: 25.04.2024
- Anonim 2009a. Yüksek Planlama Kurulu, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Programı Eylem Planı

- Anonim 2009b. Web sitesi: ntv.com.tr, Erişim tarihi: 29.04.2024
- Anonim 2009c. Web sitesi: bigpara.hurriyet.com.tr, Erişim tarihi: 29.04.2024
- Anonim 2009d. Web sitesi: invest.gov.tr, Erişim tarihi: 30.04.2024
- Anonim 2010. Başbakanlık, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi İdari Yapılanması (Genelge No. 2010/11)
- Anonim 2011a. TMMOB İstanbul Büyükkent Şubesi, Kentleşme ve Planlama Sorunlarına Yönelik Çalışmalar
- Anonim 2011b. Web sitesi: memurlar.net, Erişim tarihi: 09.06.2024
- Anonim 2012a. Websitesi: turkiyegazetesi.com.tr, Erişim tarihi: 05.02.2024
- Anonim 2012b. Web sitesi: kap.gov.tr, Erişim tarihi: 10.05.2024
- Anonim 2012c. Web sitesi: emlakkonutcom.tr, Erişim tarihi: 10.05.2024
- Anonim 2012d. Web sitesi: kobitek.com, Erişim tarihi: 10.05.2024
- Anonim 2012e. Web sitesi: seffafgazete.com, Erişim tarihi: 12.05.2024
- Anonim 2012f. Web sitesi: arkitera.com, Erişim tarihi: 14.05.2024
- Anonim 2013a. Resmî Gazete, Onuncu Kalkınma Planının (2014-2018) [TBMM Kararı, Mükerrer Resmî Gazete Sayı: 28699]
- Anonim 2013b. Web sitesi: itvhaber.com, Erişim tarihi: 29.04.2024
- Anonim 2014a. Web sitesi: t24.com.tr, Erişim tarihi: 09.05.2024
- Anonim 2014b. Web sitesi: sabah.com.tr, Erişim tarihi: 09.05.2024
- Anonim 2014c. Ümraniye Belediyesi, Stratejik Plan (2014 – 2019)
- Anonim 2014d. Ataşehir Belediyesi, Stratejik Plan (2015 – 2019)
- Anonim 2015a. Kalkınma Bakanlığı, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Programı Eylem Planı
- Anonim 2015b. Web sitesi: sozcu.com.tr, Erişim tarihi: 11.05.2024
- Anonim 2016. Web sitesi: yda.com.tr, Erişim tarihi: 12.05.2024
- Anonim 2017a. Web sitesi: ilbank.gov.tr, Erişim tarihi: 10.05.2024
- Anonim 2017b. Resmi Gazete, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Uluslararası Finans Merkezi 3328 Ada, 10 Parselde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Hizmet Binasının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

- Anonim 2017c. Web sitesi: Bloomberg.com, Erişim tarihi: 12.05.2024
- Anonim 2017d. Web sitesi: aa.com.tr, Erişim tarihi: 12.05.2024
- Anonim 2019a. Resmî Gazete, On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023) [TBMM Kararı, Mükerrer Resmî Gazete Sayı: 30840]
- Anonim 2019b. Web sitesi: cbfo.gov.tr, Erişim tarihi: 06.05.2024
- Anonim 2019c. Türkiye Varlık Fonu, 2019 Faaliyet Raporu
- Anonim 2019d. Web sitesi: t24.com.tr, Erişim tarihi: 12.05.2024
- Anonim 2019e. Ümraniye Belediyesi, Stratejik Plan (2019 – 2024)
- Anonim 2020a. Türkiye Varlık Fonu, 2020 Faaliyet Raporu
- Anonim 2020b. Resmi Gazete. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Tarafından 4734 Sayılı Kamu İhale Kanununun 3 üncü Maddesinin (b) Bendi Kapsamında Yapılacak İhalelere İlişkin Usul ve Esaslar
- Anonim 2020c. Ataşehir Belediyesi, Stratejik Plan (2020 – 2024)
- Anonim 2020d. Web sitesi: borsaistanbul.com, Erişim tarihi: 14.05.2024
- Anonim 2020e. Web sitesi: finansgundem.com, Erişim tarihi: 10.05.2024
- Anonim 2021a. Web sitesi: emlaknews.com.tr, Erişim tarihi: 12.05.2024
- Anonim 2021b. T.C. Sayıştay Başkanlığı, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası 2020 Yılı Sayıştay Raporu
- Anonim 2022a. Kore Valiler Birliği, Sözlü görüşme, Daejeon Convention Center, 107 Expo-ro, Yuseong District, Daejeon, Güney Kore
- Anonim 2022b. WRI Türkiye, Web sitesi: wrisehirler.org, Erişim tarihi: 05.09.2023
- Anonim 2022c. Türkiye Büyük Millet Meclisi Tutanak Dergisi, sf 264-291
- Anonim 2022d. Web sitesi: patronlardunyasi.com, Erişim tarihi: 06.06.2024
- Anonim 2023a. Web sitesi: bloomberght.com, Erişim tarihi: 17.05.2024
- Anonim 2023b. Resmî Gazete, İstanbul Finans Merkezi Yönetmeliği, 7 Temmuz 2023, 32241.
- Anonim 2023c. Resmî Gazete, On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028) [TBMM Kararı, Mükerrer Resmî Gazete Sayı: 32356]
- Anonim 2024a. Web sitesi: borsaistanbul.com, Erişim tarihi: 14.05.2024

Anonim 2024b. Web sitesi: istanbul.gov.tr, Erişim tarihi: 14.05.2024

Anonim 2024c. Websitesi: cbfo.gov.tr, Erişim tarihi: 15.05.2024

Anonim 2024d. İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, Web sitesi: e-plan.gov.tr, Erişim tarihi: 15.06.2024

Anonim 2024e. Web sitesi: e-plan.gov.tr, Erişim tarihi: 15.05.2024

Anonim 2024f. İstanbul Finans Merkezi Proje Hava Görselleri, Web sitesi: emlakkonut.com.tr, Erişim tarihi: 04.05.2024

Anonim 2024g. Web sitesi: mpgm.csb.gov.tr, Erişim tarihi: 12.05.2024

Anonim 2024h. Web sitesi: endeksa.com, Erişim tarihi: 04.08.2024

Anonim 2024ı. Sözlü görüşme. Ataşehir Belediyesi, Barbaros, Şebboy Sk. No:4/A, 34746 Ataşehir/İstanbul

Anonim 2024i. Web sitesi: isgyo.com.tr, Erişim tarihi: 10.08.2024

Anonim 2024j. Web sitesi: emlakonut.com.tr, Erişim tarihi: 10.08.2024

Anonim 2024k. Web sitesi: vakifgyo.com.tr, Erişim tarihi: 10.08.2024

Anonim 2024l. Sözlü görüşme. Ümraniye Belediyesi, Atatürk, Fatih Sultan Mehmet Cd. No:63, 34764 Ümraniye/İstanbul

Anonim 2024m. Esman Taksi, Sözlü görüşme, Barbaros, Mor Menekşe Sok., No:1, Ataşehir, İstanbul

Anonim 2024n. Şirin Taksi, Sözlü görüşme, Barbaros Mh. İhlamur Sk. Pk:34746 Ataşehir/İstanbul, 34746

Anonim 2024o. Web sitesi: ibb.bel.tr, Erişim tarihi: 02.08.2024

Anonim 2024p. Web sitesi: metro.istanbul, Erişim tarihi: 02.08.2024

Anonim 2024r. Web sitesi: ifm.gov.tr, Erişim tarihi: 10.08.2024

Anonim 2024s. Web sitesi: ekonomim.com Erişim tarihi: 06.06.2024

Anonymous 1993. Web sitesi: english.hani.co.kr, Erişim tarihi: 05.05.2023

Anonymous 1995. Web sitesi: gef.or.jp, Erişim tarihi: 05.02.2023

Anonymous 2007. Web sitesi: ifez.go.kr, Erişim tarihi: 07.06.2024

Anonymous 2009. Web sitesi: ifez.go.kr, Erişim tarihi: 03.05.2023

Anonymous 2010. Web sitesi: rightlivelikelihood.org, 2010, Erişim tarihi: 10.03.2023

- Anonymous 2011. Web sitesi: ifez.go.kr, Erişim tarihi: 02.02.2022
- Anonymous 2014a. Web sitesi: incheon.go.kr/en, Erişim tarihi: 15.10.2023
- Anonymous 2014b. Web sitesi: ifez.go.kr, Erişim tarihi: 09.02.2023
- Anonymous 2015a. Web sitesi: songdoibd.com, Erişim tarihi: 12.04.2022
- Anonymous 2015b. Web sitesi: ifez.go.kr, Erişim tarihi: 06.04.2023
- Anonymous 2016. Web sitesi: kpf.com, Erişim tarihi: 03.05.2022
- Anonymous 2020a. Web sitesi: saveinternational, Erişim tarihi: 06.04.2023
- Anonymous 2020b. Web sitesi: songdo.com, Erişim tarihi: 15.05.2022
- Anonymous 2022a. Web sitesi: kpf.com, Erişim tarihi: 03.05.2022
- Anonymous 2022b. Web sitesi: unhabitat.org, Erişim tarihi: 10.08.2024
- Anonymous 2022c. Web sitesi: bginvestors.com, Erişim tarihi: 18.05.2022
- Anonymous 2022d. Web sitesi: cisco.com, Erişim tarihi: 18.05.2022
- Anonymous 2022e. Web sitesi: taxjustice.no, Erişim tarihi: 10.08.2024
- Anonymous 2023a. Web sitesi: molit.com, Erişim tarihi: 08.01.2024
- Anonymous 2023b. Web sitesi: kearney.com, Erişim tarihi: 19.05.2024
- Anonymous 2024a. 7th UCLG World Congress, Web sitesi: uclgmeets.org, Erişim tarihi: 19.05.2024
- Anonymous 2024b. Web sitesi: songdo.com, Erişim tarihi: 15.05.2024
- Anonymous 2024c. Web sitesi: businesskorea.co.kr, Erişim tarihi: 10.08.2024
- Anonymous 2024d. Web sitesi: en.namu.wiki, Erişim tarihi: 10.08.2024
- Anonymous 2024e. Websitesi: oecd-ilibrary.org, Erişim tarihi: 20.07.2024
- Anonymous 2024f. Web sitesi: longfinance.net, Erişim tarihi: 19.05.2024
- Anonymous 2024g. Web sitesi: mori-m-foundation.or.jp, Erişim tarihi: 19.05.2024
- Anonymous 2024h. Web sitesi: koreaherald.com, Erişim tarihi: 19.05.2024
- Ansell, B. 2014. The Political Economy of Ownership: Housing Markets and the Welfare State. *American Political Science Review*, 108(2), pp. 383–402.

- Antczak-Stępnia, A. 2021. Absorption Rate as a Tool for Assessing the Dynamics of Development Activity. *Folia Oeconomica Stetinensia*. 21. 1-20
- Aoun, O. 2016. Urban Megaprojects-based approach in urban planning: From isolated objects to shaping the city: The case of Dubai. Doktora Tezi, University of Liège.
- Appelbaum, K. 2004. The marketing era from professional practice to global provisioning. New York: Routledge.
- Arbes, R. 2014. Songdo, South Korea: City of the future? The Atlantic. Websites: theatlantic.com Erişim tarihi: 05.04.2022
- Avcı, M. ve Süslü, B. 2023. Türkiye ekonomisinde senyoraaj geliri, kamu borçlanması gereği ve enflasyon ilişkisi. *Sosyal ve Beşerî Bilimler Araştırmaları Dergisi*, 24(53), 1-14.
- Baldwin, R., Rikard F., Philippe M., Gianmarco O., ve Frederic R. 2003. *Economic Geography and Public Policy*. Princeton: Princeton University Press.
- Ballard, R. 2017. Prefix as policy: Megaprojects as South Africa's big idea for human settlements. *Transformation: Critical Perspectives on Southern Africa*, 95
- Ballard, R., Dittgen, R., Harrison, P. ve Todes, A. 2017. Megaprojects and urban visions: Johannesburg's Corridors of Freedom and Modderfontein. *Transformation: Critical Perspectives on Southern Africa*, 95, 111-139.
- Barrett, P. 1983. *The Automobile and Urban Transit: The Formation of Public Policy in Chicago, 1900–1930.*, Philadelphia: Temple University Press.
- Barthel, P.A. ve Vignal, L. 2014. Arab Mediterranean Megaprojects after the 'Spring': Business as usual or a new beginning? *Built Environment*, 40(1), 52-71.
- Baudrillard, J. 1981. *For a critique of the political economy of the sign*. St. Louis, Mo: Telos Press.
- Beckmann, M.J. 1972. Spatial Cournot Oligopoly, *Papers in Regional Science* 28 (1): 37–48.
- Bell, W. 1953. The social areas of the San Francisco Bay region. *American Sociological Review*, 18 (1), 39–47.
- Benedikt, O. 2016. The valuable citizens of smart cities: The case of Songdo City. *Graduate Journal of Social Science*, 12(2), 17–36.
- Bernard, A. B., J. Bradford J., Stephen J. R. ve Peter K. S. 2007. "Firms in International Trade." *Journal of Economic Perspectives* 21 (3): 105–30.
- Berry, B.J. 1964. Cities as systems within systems of cities. *Papers of the Regional Science Association*, 13(1), 146-163.

- Biro, H. ve Weber, A. 2023. Radical urban Megaprojects: Will they fulfil their promises? In Jakobsleiter, 42-26.
- Bodnar, J. ve Veres, J. (2013). The petty politics of an urban Megaproject in Budapest. In G. Del Cerro Santamaría (Ed.), *Urban Megaprojects: A Worldwide View*, Emerald Group. 97-118
- Bogaert, K. 2018. *Globalized Authoritarianism: Megaprojects, Slums, and Class Relations in Urban Morocco*. University of Minnesota Press.
- Bornstein, L. 2010. Mega-projects, city-building and community benefits. *City, Culture and Society*, 1(4), 199-206.
- Brzezicka, J., ve Wisniewski, R. 2014. Price bubble in the real estate market-behavioral aspects. *Real Estate Management and Valuation*, 22(1), 77–90.
- Bunnell, T. 2013. Encountering Kuala Lumpur through the “travel” of UMPs. In G. Del Cerro (Ed.), *Urban Megaprojects: A Worldwide View*, Emerald Group Publishing Limited, 61-82
- Burgess, E.W. 1925. *The Growth of The City*. Chicago: University of Chicago Press.
- Butler, T. 2007. Re-urbanizing London Docklands: Gentrification, suburbanization or new urbanism? *International Journal of Urban and Regional Research*, 31(4), 759-781.
- Camagni, R., Gibelli, M.C. ve Rigamonti, P. 2002. Urban mobility and urban form: The social and environmental costs of different patterns of urban expansion. *Ecological Economics*, 40, 199–216.
- Case, K. E. ve Shiller, R. J. 1988. The behavior of home buyers in boom and post-boom markets. NBER Working Paper No. 2748. National Bureau of Economic Research.
- Cessou, A. 2014. Complementary action to Megaprojects through the promotion of small and medium enterprises: Ensuring positive impacts for the local economy (Policy Brief No. 14). Chance2Sustain.
- Chen, L.W. ve Shih, C.M. 2009. The public nature of high-rise buildings in Taiwan. *Environment and Planning, D, Society ve Space* 27(2): 317–330.
- Chen, Y., Liu, G. ve Zhuang, T. 2022. Evaluating the comprehensive benefit of urban renewal projects on the area scale: An integrated method. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 20(1), 606.
- Choi, B. 2011. Neoliberal urbanization and projects of entrepreneurial city. *Journal of the Economic Geographical Society of Korea*, 14(3), 263–285.
- Christaller, W. 1933. *Central places in Southern Germany*. Prentice-Hall.

- Clark, C. 1951. Urban population densities. *Journal of the Royal Statistical Society.*, 114(4), 490-496.
- Cronon, W. 2009. *Nature's Metropolis: Chicago and the Great West*. New York: WW Norton & Company.
- Çakan, İ. L. 1993. *Hadislerle gerçekler 2*. Erkam Yayınları.
- Çakır, M. ve Karakaş, İ. E. 2022. Choose of activity location as a tax planning tool: The case of Istanbul Financial Center. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 24(2), 1-14.
- Çubukcu, K.M. 2015. Examining the Street Patterns in Izmir in the 19th Century: A network based spatial analysis. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 202, 436-441.
- Davis, D. E. ve Flores Dewey, O. 2013. How to defeat an urban Megaproject. Lessons from the Mexico City airport controversy. In G. Del Cerro Santamaría (Ed.), *Urban Megaprojects: A Worldwide View*. Emerald Group Publishing Limited. 83-98
- Del Cerro Santamaría, G. 2017. Megaprojects in global context. Revisiting Bilbao. In B. Flyvbjerg (Ed.), *The Oxford Handbook of Megaproject Management* (134-158). Oxford University Press.
- Del Cerro Santamaría, G. 2019a. Megaprojects, Development and Competitiveness: Building the Infrastructure for Globalization and Neoliberalism. *Athens Journal of Social Sciences*, 6(4), 263-290.
- Del Cerro Santamaría, G. 2019b. Disruptive and contentious enterprises: Megaprojects in Bilbao, Istanbul and Hong Kong. In XIII CTV 2019 Proceedings: XIII International Conference on Virtual City and Territory: "Challenges and paradigms of the contemporary city".
- Del Cerro Santamaría, G. 2020a. Urban Megaprojects as Disorderly and Unruly Endeavors. *The Academic Research Community publication*. (4) 40.
- Del Cerro Santamaría, G. 2020b. Complexity and transdisciplinarity: The case of iconic urban Megaprojects. *Transdisciplinary Journal of Engineering ve Science*, 11, 19-33.
- Del Cerro Santamaría, G. 2022. Complex Resilience and Entropic Risks in Urban Megaprojects. *Transdisciplinary Journal of Engineering & Science*, 13.
- Diaz Orueta, F., ve Fainstein, S. S. 2008. The new Mega-projects: Genesis and impacts. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 759-767.
- Dixit, A. K., ve Stiglitz J. E. 1977. "Monopolistic Competition and Optimum Product Diversity." *American Economic Review* 67 (3): 297–308.

- Doğan, E. ve Stupar, A. 2017. The limits of growth: A case study of three Mega-projects in Istanbul. *Cities*, 60 (Part A), 281-288.
- Douglas, I., ve James, P. 2014. *Urban Ecology: An Introduction*. Routledge.
- Dyble, L.N. 2012. Chicago and its Skyway: Lessons from an urban Megaproject. In *Infrastructure and Land Policies*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Easterling, K. 2014. *Extrastatecraft: The Power of Infrastructure Space*. Verso Books.
- Enright, T. 2014. The great wager: Crisis and Mega-project reform in 21st-century Paris. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 7(1), 155–170.
- Fainstein, S.S. 2008. Mega-projects in New York, London and Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 768-785.
- Featherstone, J. B. 1986. Approaching Market Analysis in a New Economic Environment. *The Journal of Real Estate Development*, 1, 5-10.
- Fisher, B., Leite, F. ve Weber, R. 2022. Value creation, capture, and destruction: Hudson Yards and the false promise of self-financing Mega-projects. *Journal of the American Planning Association*, 89(1), 134–145.
- Flyvbjerg, B. 2014. What You Should Know About Megaprojects and Why: An Overview. *Project Management Journal*. 45.
- Follmann, A. 2015. Urban Mega-projects for a ‘world-class’ riverfront – The interplay of informality, flexibility and exceptionality along the Yamuna in Delhi, India. *Habitat International*, 45(3), 213-222.
- Forouhar, A. ve Hasankhani, M. 2018. Urban renewal Mega projects and residents’ quality of life: Evidence from the historical religious center of Mashhad Metropolis. *Journal of Urban Health*, 95, 232–244.
- Gallion, A.B. ve Eisner, S. 1950. *The Urban Pattern: City Planning and Design*. New York: D. Van Nostrand Co., Inc.
- Garreau, J. 1991. *Edge city: Life on the new frontier*. Anchor Books.
- Geipele, I., Kauškale, L., Lepkova, N. ve Liias, R. 2014. Interaction of socio-economic factors and real estate market in the context of sustainable urban development. In *9th International Conference on Environmental Engineering (ICEE-2014): Selected Papers Vilnius: Vilnius Gediminas Technical University Press Technika*, 1-8.
- George, H. 1879. *Progress and poverty*. W. M. Hinton ve Company.
- Glaab, C.N. ve Theodore, B. 1967. *A History of Urban America*. London: Macmillan Press.

- Glaeser, E. L., Hedi D. K., José A. S., ve Andrei S. 1992. "Growth in Cities." *Journal of Political Economy* 100 (6): 1126–52.
- Gordon, P., ve Richardson, H. W. 1996. Beyond polycentricity: The dispersed metropolis, Los Angeles, 1970–1990. *Journal of the American Planning Association*, 62(3), 289-295.
- Grubbauer, M. 2013. "Global" architecture as a contradictory signifier: Lessons from Hamburg's and Vienna's urban Megaprojects. In G. Del Cerro Santamaría (Ed.), *Urban Megaprojects: A Worldwide View*, Emerald Group Publishing Limited. 185-209.
- Guironnet, A. ve Halbert L. 2014. *The Financialization of Urban Development Projects: Concepts, Processes, and Implications*
- Günelan İsa 2024. Sözlü görüşme. Barbaros, Mor Sumbul Sokagi No:6/1, 34746 Ataşehir/İstanbul
- Haggerty, L.J. 1982. Differential social contact in urban neighborhoods: Environmental vs. sociodemographic explanations. *The Sociological Quarterly*, 23 (3), 359–372.
- Hall, P. 2019. Planning for the Mega-city: A new eastern Asian urban form? In G. E. Clark ve R. P. S. Yuen (Eds.), *East West Perspectives on 21st Century Urban Development* Routledge, 234-258
- Hanakata, N.C. ve Gasco, A. 2018. The grand projet politics of an urban age: Urban Megaprojects in Asia and Europe. Palgrave Communications, 4, 86.
- Hansen, W.G. 1959. How Accessibility shapes land use. *Journal of the American Institute of Planners*, 25 (2), 73–76.
- Harris, M. 2017. Competitive precinct projects. The five consistent criticisms of "global" mixed-use Megaprojects. *Project Management Journal*, 48(6), 76-92.
- Harvey, D. 1973. *Social justice and the city*. Edward Arnold.
- Hatipoğlu, Ü., ve Tanrıvermiş, H. (2024). Bir demografik faktör olarak nüfusun konut yatırımı geri dönüş süresi üzerindeki etkisi: İstanbul ilinin analizi. *Bankacılar Dergisi*, 35(130), 39.
- Head, K., ve Mayer T. 2014. "Gravity Equations: Workhorse, Toolkit, and Cookbook." In *Handbook of International Economics*, Vol. 4, edited by Gita Gopinath, Elhanan Helpman, and Kenneth Rogoff, 131–95. Amsterdam: North-Holland.
- Hott, C., ve Monnin, P. 2008. Fundamental real estate prices: An empirical estimation with international data. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 36(4), 427–450.
- Houghton, A., ve Kiefer, M. 2023. How real estate development can boost urban health. *Stanford Social Innovation Review*, 21(4), 42–49.

- Howard, E. 1898. To-morrow: A peaceful path to real reform. Swan Sonnenschein & Co.
- Hoyt, H. 1939. The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities. Washington DC: Federal Housing Administration.
- Hsing, Y-t. 2010. The great urban transformation: Politics of Land and Property in China. Oxford University Press
- Hudalah, D. 2015. Beyond the developmental state: Globalization and the politics of peri-urban Mega-projects in Jakarta Metropolitan Area. Paper presented at the RC21 International Conference on "The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life," Urbino, Italy, 27-29 August 2015. Web sitesi: rc21.org Erişim tarihi: 12.10.2023
- Huh, J., Sonn, J. W., Zhao, Y., ve Yang, S. 2023. Who built the "world's first smart city" of Songdo? Questioning the leadership role of ICT firms in smart city development. Eurasian Geography and Economics.
- Hübscher, M. 2021. Megaprojects, gentrification, and tourism. A systematic review on intertwined phenomena. Sustainability, 13(22), 12827.
- Jackson, K.T. 1985. Crabgrass frontier: The suburbanization of the United States. Oxford University Press.
- Jacobs, J. 1961. The death and life of great American cities. Vintage Books.
- James I. 2016. Songdo: No man's city. Web sitesi: koreaexpose.com, Erişim Tarihi: 08.10.2023
- Jang-woo, L. 2022. Daejeon Belediye Başkanı, Sözlü görüşme, Daejeon Convention Center, 107 Expo-ro, Yuseong District, Daejeon, Güney Kore
- Jeon, H. R. 2021. How South Korea's Incheon Smart City makes forgotten inequalities visible. Global Urbanization: Nations, Cities, and Communities in Transformation, 74(1)
- Jones, C. 2021. Urban Economy: Real Estate Economics and Public Policy. Wiley-Blackwell.
- Jou, S. C., Lund Hansen, A. ve Wu, H. L. 2012. Accumulation by dispossession and neoliberal urban planning: 'Landing' the Mega-projects in Taipei. In T. Tasan-Kok ve G. Baeten (Eds.), Contradictions of Neoliberal Planning. GeoJournal Library, vol 102. Springer. 20-40
- Kadhim, M. ve Al-Akiely, F. 2015. Al-Abdali Mega project: Assessment of socio-economic and cultural impacts on the peripheral edges. In Proceedings of the International Conference on the Transformation of the Urban Character of Arab Cities since the Late Last Century, German Jordanian University, Amman, Jordan, 22-24.

- Kahraman, S. 2024. Sözlü görüşme, İstiklal Mahallesi Kavaklıdere Caddesi No:15 Ümraniye İstanbul
- Kamalie, M. 2020. Urban Megaprojects: How they are justified and who they benefit. The case of Century City. Yüksek Lisans Tezi. University of Cape Town.
- Kamath, L. 2013. Achieving global competitiveness and local poverty reduction? The tale of a public-private partnership for urban regeneration in Bangalore, India. In L. C. Leary ve J. McCarthy (Eds.), *The Routledge Companion to Urban Regeneration*, Routledge, 211-227.
- Karachalis, N., ve Sarantakou, E. 2023. Urban Mega-projects, cultural flagships and their effect on the destination image and visitor economy: The case of the waterfront of the metropolitan area of Athens. In V. Katsoni (Ed.), *Tourism, Travel, and Hospitality in a Smart and Sustainable World*, Springer. 157-174
- Kasarda, J. D. ve Lindsay, G. 2011. *Aerotropolis: The Way We'll Live Next*. Farrar, Straus and Giroux.
- Kaya, H. 2024. Sözlü görüşme. Barbaros, Mor Sumbul Sokagi No:6/1, 34746 Ataşehir/İstanbul
- Kennedy, L., Robbins, G., Scott, D., Sutherland, C., Denis, E., Andrade, J., Miranda, L., Varrel, A., Dupont, V. ve Bon, B. (2011). The politics of large-scale economic and infrastructure projects in fast-growing cities of the South. *Chance2Sustain*.
- Kenton, W. 2023. Financial hub: What it means, how it works. Web sitesi: investopedia.com, Erişim tarihi: 05.02.2024
- Kheyroddin, R. ve Derakhshani, M. 2017. The impact of urban Mega-project on housing price in adjacent neighborhoods (Case study: Sadr multi-layered highway, Tehran). *Journal of Urban Economics and Management*, 5(17), 13-29.
- Kim, C. 2010. Place promotion and symbolic characterization of New Songdo City, South Korea. *Cities*, 27(1), 13–19.
- Kim, C. ve Park, T. 2011. A Study for the Comovement of Apartment Prices between Songdo FEZ and Yeonsoo-Gu, Incheon. *Korea Real Estate Academy*, 44, 314–329
- Kim, J. 2020. Songdo: Incheon's smart city vision. *Smart City Journal*.
- Kim, J. I. 2014. Making cities global: The new city development of Songdo, Yujiapu and Lingang, *Planning Perspectives*, 29(3), 329–356.
- Kim, J. W., ve Ahn, Y. J. 2011. Songdo free economic zone in South Korea: A mega-project reflecting globalization. *Journal of the Korean Geographical Society*, 46(5), 662–672.

- Kim, J.-W., ve Ahn, Y. J. (2011). Songdo free economic zone in South Korea: A mega-project reflecting globalization. *Journal of the Korean Geographical Society*, 46(5), 662–672.
- Kim, S. 2016. Who called here ‘Ghost City’? - Songdo’s property market boom. Web sitesi: mt.co.kr, Erişim Tarihi: 06.02.2023
- Kim, S., ve Sung, E. 2010. Schemes for using heat energy from sewage treatment plants in Incheon Metropolitan City. Incheon Development Institute.
- Kim, Y. 2015. Cisco, big investment for IoT environment. *Digital Times*. Web sitesi: dt.co.kr Erişim tarihi: 06.02.2023
- Ko, Y., Schubert, D. K., ve Hester, R. T. 2011. A conflict of greens: Green development versus habitat preservation—the case of Incheon, South Korea. *Environment*, 53(3), 3-1.
- Koopmans, T.C., ve Beckmann, M. 1957. “Assignment Problems and the Location of Economic Activities.” *Econometrica* 25 (1): 53–76.
- Kostof, S.K. 1991. *The City Shaped: Urban Patterns and Meanings Through History*. London: Thames and Hudson
- Krugman, P. 1991. “Increasing Returns and Economic Geography.” *Journal of Political Economy* 99 (3): 483–99.
- Krugman, P. 1993. On the number and location of cities. *European Economic Review*, Vol. 37 (2-3), pp. 293-298
- Kshetri, N., Alcantara, L. L., ve Park, Y. 2014. Development of a smart city and its adoption and acceptance: The case of New Songdo. *Communications ve Strategies*, 96(4), 113–129.
- Kuecker, G. D. 2015. *New Songdo City: A case study in complexity thinking and ubiquitous urban design*. Scholarly and Creative Work from DePauw University, History Faculty Publications. DePauw University.
- Landis, J. D. 2022. A case of hubris - Songdo International Business District. In J. Landis (Ed.), *Megaprojects for Megacities*. Edward Elgar Publishing, 429-453
- Landon, E. 2022. The evolution of Incheon’s real estate market over the last decade. *Urban Development Review*. Web sitesi: blog.kurby.ai, Erişim tarihi: 10.10.2023
- Lavender, T. 2019. I spent a week in the city of the future - and I’m not sure it’s the future we want. Web sitesi: tristanlavenderphotography, Erişim tarihi: 22.03.2024
- Ledraa, T. ve Abu-Anzeh, N. 2008. Regeneration through urban mega-projects in Riyadh. In L. Porter & K. Shaw (Eds.), *Whose urban renaissance?*, sf. 9

- Lee, H. 2006. Pierce competition between Samsung and Lang for U-City. The Korea Economic Daily. Web sitesi: hankyung.co, Erişim tarihi: 22.05.2023
- Lee, H. 2021. The impact of GTX on İncheon's real estate market. Korea Real Estate News. Web sitesi: km.cokr Erişim tarihi: 10.12.2023
- Lee, J., ve Oh, J. 2008. New Songdo City and the value of flexibility: A case study of implementation and analysis of a mega-scale project (Yüksek lisans tezi, Massachusetts Institute of Technology). Massachusetts Institute of Technology, Mimarlık Bölümü.
- Lee, J., Baik, S., ve Lee, C. 2011. Building an integrated service management platform for ubiquitous cities. Computer, 44(6), 56–63.
- Lefebvre, H. 1991. The Production of Space. Wiley-Blackwell
- Lehrer, U. ve Laidley, J. 2008. Old Mega-projects newly packaged? Waterfront redevelopment in Toronto. International Journal of Urban and Regional Research, 32(4), 786-803.
- Lin, Z. J. 2007. From Megastructure to Megalopolis: Formation and transformation of Mega-projects in Tokyo Bay. Journal of Urban Design, 12(1), 73–92.
- Lobo, B. 2013. Urban Megaprojects and local planning frameworks in New York City, Paris, and Sao Paulo. In G. Del Cerro Santamaría (Ed.), Urban Megaprojects: A Worldwide View. Emerald Group Publishing Limited, 131-158
- Lobo, S. 2014. Could Songdo be the world's smartest city? World Finance. Web sitesi: worldfinance.com, Erişim tarihi: 10.12.2023
- Lösch, A. 1940. The economics of location. Yale University Press.
- Lungo, M. 2002. Large urban projects: A challenge for Latin American cities. Lincoln Institute of Land Policy.
- Majoor, S. 2015. Urban Megaprojects in crisis? Orestad Copenhagen revisited. European Planning Studies, 23(12), 2497–2515.
- Mangialardo, A. ve Micelli, E. 2020. Reconstruction or reuse? How real estate values and planning choices impact urban redevelopment. Sustainability, 12(10), 4060.
- Marshall, A. 1890. Principles of Economics. London: Macmillan.
- Mesmer, P. 2017. Songdo, ghetto for the affluent. Le Monde. Web sitesi: lemonde.fr Erişim tarihi: 06.06.2023
- Metaxas, T., Gallego, J. S. ve Juarez, L. 2023. Sustainable urban development and the role of Mega-projects: Experts' view about Madrid Nuevo Norte Project. Journal of Infrastructure, Policy and Development, 7(2), 2161.

- Miller, N. G. ve Geltner, D. 2005. Real estate principles for the new economy. Thomson/South-Western.
- Mills, E. S. 1967. An aggregative model of resource allocation in a metropolitan area. *The American Economic Review*, 57(2), 197-210.
- Molotch, H. 1976. The city as a growth machine: Toward a political economy of place. *American Journal of Sociology*, 82, 309–332.
- Moore, N. 2014. Is Song Do New City an example of sustainable development and “good globalization”? Web sitesi: birdskoreablog.org, Erişim tarihi: 12.08.2023
- Moulaert, F., Swyngedouw, E. ve Rodriguez, A. 2001. Large-scale urban development projects and local governance: From democratic urban planning to besieged local governance. *Geographische Zeitschrift*, 89(2/3), 71–84.
- Moulaert, F., Swyngedouw, E. ve Rodriguez, A. 2002. Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban development projects and the new urban policy. *Antipode*, 34(3), 542-577.
- Mullins, P. D. 2017. The ubiquitous-eco-city of Songdo: An urban systems perspective on South Korea’s green city approach. *Urban Planning*, 2(2), 4–12.
- Mumford, L. 1961. *The City in History: Its Origins, its Transformation, and its Prospects*. New York: Harcourt, Brace & World, Inc.
- Murtagh, B. 2013. Urban regeneration and the social economy. In L. C. Roberts, & H. Sykes (Eds.), *The Routledge companion to urban regeneration*
- Muth, R.F. 1969. *Cities and Housing: The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use*. Chicago: University of Chicago Press.
- Myers, S. C. 1977. Determinants of corporate borrowing. *Journal of Financial Economics*, 5(2), 147-175.
- Nam, I.S. 2013. South Korea’s \$35 billion “labor of love”; developer struggles to build a city from scratch. *Wall Street Journal* (Online). Erişim tarihi: <http://www.wsj.com/articles/SB10001424052702304579404579236150341041182>
- Narayana, M.R. 2010. Globalization and urban economic growth: Evidence for Bangalore, India. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(6), 1284-1301.
- Nasrollahzadeh, S. 2022. A comparative analysis of building large-scale projects in developing countries by emphasizing on land value changes: Tehran-Iran Mall versus Istanbul-Third Airport. *Journal of Design for Resilience in Architecture & Planning*, 3(1), 96-111

- Neidhard, C. 2018. Garbage chute with eyes. Süddeutsche Zeitung. Web sitesi: sueddeutsche.de, Erişim tarihi: 10.07.2023
- Noori, S. ve Rafieian, M. 2016. Assessing the impacts of urban Megaprojects on local economy: The case of the Persian Gulf Martyrs Lake, Tehran. *Soffeh*, 26(2), 105-122.
- Oates, W. E. 1972. Fiscal federalism. Harcourt Brace Jovanovich.
- Ott, S. H., Huguen, W. K., ve Read, D. C. 2012. Optimal phasing and inventory decisions for large-scale residential development projects. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 45, 888–918.
- Oundo, W.O. 2011. The impact of commercial urban forms on the performance of commercial real estate markets: A case study of Nairobi city, Doktora Tezi, University of Nairobi, School of Built Environment
- Öcal, F. 2024. Sözlü görüşme, İstiklal Mahallesi Kavaklıdere Caddesi No:15 Ümraniye İstanbul
- Özer, M. 2024. Sözlü görüşme. Barbaros, Mor Sumbul Sokagi No:6/1, 34746 Ataşehir/İstanbul
- Paling, W. 2012. Planning a future for Phnom Penh: Mega projects, aid dependence and disjointed governance. *Urban Studies*, 49(13), 2889-2912.
- Park, M., ve Moores, N. 2010. Songdo University Global Campus: Investing in wetland infilling. Web sitesi: birdskorea.org, Erişim tarihi: 02.06.2023
- Percival, T. 2016. Urban Megaprojects and city planning in Phnom Penh. In *The Handbook of Contemporary Cambodia*, Routledge, 10-30
- Perroux, F. 1955. Note on the concept of growth poles. *Economie Appliquée*, 8(1), 307-320.
- Ponzini, D. 2013. Branded Megaprojects and fading urban structure in contemporary cities. In G. Del Cerro Santamaría (Ed.), *Urban Megaprojects: A Worldwide View*, Emerald Group Publishing Limited, 107-129
- Poole, S. 2014. The truth about smart cities: “In the end, they will destroy democracy.” *The Guardian*. Web sitesi: theguardian.com Erişim tarihi: 12.07.2023
- Pow, C.P. 2002. Urban entrepreneurialism, global business elites and urban Mega-development: A case study of Suntec City. *Asian Journal of Social Science*, 30(1), 53-72.
- Qian, Z. 2011. Building Hangzhou’s new city center: Mega project development and entrepreneurial urban governance in China. *Asian Geographer*, 28(1), 3–19.

- Qudah, N.A. 2015. Urban identity in the age of globalization: Assessing the Abdali Project in Amman, Jordan. In Proceedings of the International Conference on the Transformation of the Urban Character of Arab Cities since the Late Last Century, German Jordanian University, Amman, Jordan, 22-24 April, 2015.
- Quigley, J.M. 2006. Urban Economics. Berkeley Program on Housing and Urban Policy, Working Paper Series, Berkeley Program on Housing and Urban Policy.
- Ratcliffe, J., Stubbs, M., ve Keeping, M. 2009. Urban Planning and Real Estate Development. Routledge
- Ren, X. 2008. Architecture as branding: Mega project developments in Beijing. Built Environment, Alexandrine Press, 34(4), 517-531
- Ren, X., ve Weinstein, L. 2012. Urban governance, Mega-projects and scalar transformations in China and India. In L. Barber, F. Miraftab, ve C. Sheppard (Eds.), Locating Right to the City in the Global South, Routledge, 20-45
- Reyes, O. 2013. Songdo fallout: Is green finance a red herring? Foreign Policy in Focus. Web sitesi: fpif.org Erişim tarihi: 01.02.2024
- Rizzo, A. 2017. Why knowledge Megaprojects will fail to transform Gulf countries in post-carbon economies: The case of Qatar. Journal of Urban Technology, 24(3), 85–98.
- Rogers, D. 2010. AWSG letter to Stony Brook University Web sitesi: birdskorea.org Erişim tarihi: 09.05.2023
- Roy, B. 2014. Songdo – Too impersonal for comfort? Business Standard. Web sitesi: businessstandart.com Erişim tarihi: 09.05.2023
- Rugkhaman, N. T. ve Murray, M. T. 2019. Songdo IBD (International Business District): Experimental prototype for the city of tomorrow? International Planning Studies, 24(3–4), 272–292.
- Russell-French, A. 2009. Statement of concern: Reclamation proposal for Song Do tidal flats. Web sitesi: businessstandart.com Erişim tarihi: 09.05.2023
- Ryu, C., ve Kwon, Y. 2016. How do Mega projects alter the city to be more sustainable? Spatial changes following the Seoul Cheonggyecheon restoration project in South Korea. Sustainability, 8(11), 1178.
- Schmid, N. 2023. The Impact of Large-Scale Property Developments on Nearby Housing Prices Web sitesi: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4644892>, Erişim tarihi: 10.09.2024
- Scott, A. 2017. Desmarting the city. In Conscious Cities: An Anthology No. 2. The Centric Lab.

- Segel, A. I. 2012. *New Songdo City: HBS Cases 9-206-019* (Revised edition). Boston, MA: Harvard Business School.
- Segel, D. 2006. Evaluating Songdo's competitiveness. *Urban Development Review*. Web sites: blog.kurby.ai Erşildi: 06.09.2023
- Shafi'a, M., Rezvani, A., Tabasi, M., ve Malek-o-Sadatisaeed, S.S. 2021. An analysis and evaluation of the impact of large-scale architectural projects on the city's economic development, based on the hedonic analysis and difference in differences method; The case of Mashhad's District 9. *Soffeh*, 31(4), 63-80.
- Shatkin, G. 2017. *Cities for Profit: The Real Estate Turn in Asia's Urban Politics*. Ithaca: Cornell University Press.
- Shen, J. ve Kee, G. 2017. Shanghai: Urban development and regional integration through Mega projects. In R. Y. Q. Wang ve Y. Yuan (Eds.), *Development and Planning in Seven Major Coastal Cities in Southern and Eastern China* 52-78. *GeoJournal Library*, vol 120. Springer.
- Shevky, E. ve Bell, W. 1955. *Social Area Analysis*. Stanford: Stanford University Press
- Shin, D. H. 2009. Ubiquitous city: Urban technologies, urban infrastructure and urban informatics. *Journal of Information Science*, 35(5), 515–526.
- Shin, H. 2016. Envisioned by the state: Entrepreneurial urbanism and the making of Songdo City, South Korea. In A. Datta ve A. Shaban (Eds.), *Mega-urbanization in the Global South: Fast Cities and New Urban Utopias of the Postcolonial State* (pp. 85-110). Routledge.
- Shin, H., Park, S. H. ve Sonn, J. W. 2015. The emergence of a multiscalar growth regime and scalar tension: The politics of urban development in Songdo New City, South Korea. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 33(6), 1618–1638.
- Shwayri, S. T. 2013. A model Korean ubiquitous eco-city? The politics of making Songdo. *Journal of Urban Technology*, 20(1), 39-55.
- Siemiatycki, M. 2013. Riding the wave: Explaining cycles in urban Mega-project development. *Journal of Economic Policy Reform*, 16(2), 160–178.
- Silvestre, G. ve Jajamovich, G. 2022. The afterlives of urban Megaprojects: Grounding policy models and recirculating knowledge through domestic networks. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 40(7), 1455-1472.
- Sivitanidou, R. ve P. Sivitanides. 1999. Office Capitalization Rates: Real Estate and Capital Market Influences. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18:3, 297-322.
- Sklair, L. 2005. The transnational capitalist class and contemporary architecture in globalizing cities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 29(3),

485-500. Web Sitesi: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2005.00602.x>, Erişim Tarihi: 10.09.2024

- Sklair, L. 2013. Chapter 7 The Role of Iconic Architecture, in *Globalizing Urban Megaprojects*. In G. Del Cerro Santamaría (Ed.), *Urban Megaprojects: A Worldwide View*. Emerald Group Publishing Limited. 161-183
- Sonn, J. W., Shin, H., ve Park, S. 2017. A Mega urban project and two competing accumulation strategies: Negotiating discourses of the Songdo International City development. *International Development Planning Review*, 33(6), 23-48.
- Starrett, D. 1978. "Market Allocations of Location Choice in a Model with Free Mobility." *Journal of Economic Theory* 17 (1): 21–37.
- Stiglitz, J. E. 2002. *Globalization and Its Discontents*. Norton.
- Streule, M. 2022. Urban extractivism. Contesting Megaprojects in Mexico City, rethinking urban values. *Urban Geography*, 44(1), 262–271.
- Sultana, S. 2011. *Edge Cities in the Era of Megaprojects*. In: Brunn, S. (eds) *Engineering Earth*. Springer, Dordrecht
- Sungshin, C. 2023. Dongtan fell between thousands and hundreds of millions of won in a month. Songdo's decline is also increasing. Maeil Business News Korea. Web sitesi: mk.ko.kr, Erişim tarihi: 11.12.2023
- Swyngedouw, E., Moulaert, F., ve Rodriguez, A. 2002. Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban development projects and the new urban policy. *Antipode*, 34(3), 542-577.
- Tarazona Vento, A. 2017. Mega-project meltdown: Post-politics, neoliberal urban regeneration and Valencia's fiscal crisis. *Urban Studies*, 54(1), 68-84.
- Tartan, S. ve Tetik, N. 2023. SWOT analysis of Istanbul Finance Center and comparison with world finance centers. *Pamukkale University Journal of Business Research*, 10(2), 576-591.
- Temiroğlu, S. 2024. Sözlü görüşme, İstiklal Mahallesi Kavaklıdere Caddesi No:23 Ümraniye İstanbul
- Terrefe, B. 2020. Urban layers of political rupture: The 'new' politics of Addis Ababa's Megaprojects. *Journal of Eastern African Studies*, 14(3), 375–395.
- Tiebout, C.M. 1956. A pure theory of local expenditures. *Journal of Political Economy*, 64(5), 416-424.
- Titman, S. 1985. Urban Land Prices Under Uncertainty. *The American Economic Review*, 75(3), 505–514.

- Tobler W. A. 1970. Computer movie simulating urban growth in the detroit region. *Economic Geography*, 46(2): 234–240.
- Trinh, T.H. 2018. Towards a paradigm on the value. *Cogent Economics & Finance*, 6(1), 1429094.
- Trinh, T.H. 2019. Value concept and economic surplus: A suggested reformulation. *Theoretical Economics Letters*, 9(6), 1920–1937.
- Van Arsdol, M.D., Camilleri, S.F. ve Schmid, C.F. 1958. The generality of urban social area indexes. *American Sociological Review*, 23 (3), 277–284.
- Vickrey, W.S. 1964. *Microstatics*. San Diego: Harcourt, Brace and World.
- Vijayabaskar, M. ve Babu, M. S. 2016. The politics of urban Mega-projects in India: Income employment linkages in Chennai’s IT Corridor. *Economic and Political Weekly*, 51(17), 85–92.
- von Thünen, J. H. 1966. *The Isolated State* (Çev: H. Peter). Oxford: Pergammon Press.
- Wang, S. ve Kahn, M.E. 2008. Land and residential property markets in a booming economy: New evidence from Beijing. *Journal of Urban Economics*, 63(2), 743–757.
- Wang, S., Yang, Z. ve Liu, H. 2011. Impact of urban economic openness on real estate prices: Evidence from thirty-five cities in China. *China Economic Review*, 22(1), 42–54.
- Wang, Z., ve Wu, F. 2019. In-situ marginalisation: Social impact of Chinese Mega-projects. *Antipode*, 51(5), 1640–1663.
- Weber, A. 1909. *The Theory of the Location of Industries*. The University of Chicago Press, Chicago & London.
- Wiedmann, F., Salama, A. ve Thierstein, A. 2012. Urban evolution of the city of Doha: An investigation into the impact of economic transformations on urban structures. *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 29(2), 35–61.
- Williams, J.M.R. 2016. *Evaluating Megaprojects: The Case of Forest City in Johor, Malaysia*. Department of Urban Studies and Planning, Massachusetts Institute of Technology.
- Yam, J. 2008. *Competition and Cooperation Among Global and Regional Financial Centers*
- Yılmaz, K. 2024. Sözlü görüşme. Barbaros, Mor Sumbul Sokagi No:6/1, 34746 Ataşehir/İstanbul
- Yoo, S. 2017. Songdo: The hype and decline of world's first smart city. In F. Caprotti & L. Yu (Eds.), *Sustainable Cities in Asia*, Routledge, 146 - 160

- Zekovic, S., Maricic, T. ve Vujosevic, M. 2018. Megaprojects as an instrument of urban planning and development: Example of Belgrade Waterfront. In S. Hostettler, S. Najih Besson, ve J. C. Bolay (Eds.), *Technologies for Development: From Innovation to Social Impact*, Springer, 153-164
- Zelazowski, K. 2017. Housing Market Cycles in the Context of Business Cycles. *Real Estate Management and Valuation*, 25(3), 5-14
- Zipf, G.K. 1949. *Human behavior and the principle of least effort*. Addison-Wesley.



EKLER

EK 1 (İFM Çalışan Mülakatları)

EK 2 (İFM Bölge İşletmeler Mülakatları)

EK 3 (Songdo Sakinleri Mülakatı)

EK 4 (İFM Komşu İlçeler Veri Seti)

EK 5 (KEMPEM Matrisi)



EK 1 (İFM Çalışan Mülakatları)

İstanbul Finans Merkezi Alan Çalışması

İFM Çalışan Mülakatları

“Bu sorular, İstanbul Finans Merkezi’nde çalışanların proje ve çevresine ilişkin görüşlerini değerlendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Lütfen aşağıdaki ifadelere katılım düzeyinizi belirtiniz. Her bir ifadeye yönelik düşüncelerinizi, beşli Likert ölçeğinde işaretleyerek ifade edebilirsiniz”

- 1- İstanbul Finans Merkezi’nin, küresel düzeyde başarılı bir finans merkezi olacağına inanıyorum.

Kesinlikle katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum

- 2- İstanbul Finans Merkezi’ni yeterince erişilebilir buluyorum. Kentin farklı alanlarından İFM’ye rahatlıkla ulaşıyor.

Kesinlikle katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum

- 3- İstanbul Finans Merkezi yakınlarında, çalışanların gelirine uygun bir konut bulmak zor değildir.

Kesinlikle katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum

- 4- Belediyelerin (İstanbul Büyükşehir, Ümraniye, Ataşehir) İstanbul Finans Merkezi çevresini hizmetleriyle yeterince desteklediklerini düşünüyorum.

Kesinlikle katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum

EK 2 (İFM Bölge İşletmeler Mülakatları)

İstanbul Finans Merkezi Alan Çalışması

Bölge Esnafları Mülakatı

“Bu sorular, İstanbul Finans Merkezi’nin yakınlarında esnafın proje ve çevresine ilişkin görüşlerini değerlendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Lütfen aşağıdaki ifadelere katılım düzeyinizi belirtiniz. Her bir ifadeye yönelik düşüncelerinizi, beşli Likert ölçeğinde işaretleyerek ifade edebilirsiniz”

Hizmet türü:

(gayrimenkul ofisi, bakkal, pastane, eczane, market vb..)

1- Kaç yıldır bu bölgede ticaret yapıyorsunuz?

1 – 3	3 – 5	5 – 10	10 ve fazla

2- İstanbul Finans Merkezi’nin tam kapasite ile çalışmaya başlaması durumunda (80.000 çalışan) işletmenize sağlayacağı ekonomik katkıyı nasıl değerlendiriyorsunuz? (Cevap 1 ile 5 arasında olmalıdır. 1 en düşük katkı, 5 ise en yüksek düzeyde katkıyı belirtmektedir)



1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

EK 3 (Songdo Sakinleri Mülakatı)

Songdo Residents Survey / 송도 주민 설문조사

1. How many years have you been living in Songdo? / 송도에서 몇 년 동안 살고 계십니까?

0 - 1	1-2	3-5	6 or more
-------	-----	-----	-----------

2. Are you a South Korean citizen? / 대한민국 시민이십니까?

Yes	No
-----	----

3. **Songdo is a multicultural international city with a diverse population and vibrant cultural scene** / 송도는 다양한 인구와 활기찬 문화 현장을 가진 다문화 국제 도시입니다

Strongly Disagree / 전혀 동의하지 않습니다	Disagree / 동의하지 않습니다	Neutral / 보통입니다	Agree / 동의합니다	Strongly Agree / 매우 동의합니다
-------------------------------------	-------------------------	--------------------	------------------	------------------------------

4. **The real estate prices in Songdo are adequate for the high-quality services and amenities the city provides** / 송도의 부동산 가격은 도시가 제공하는 고품질 서비스와 편의 시설에 적합합니다

Strongly Disagree / 전혀 동의하지 않습니다	Disagree / 동의하지 않습니다	Neutral / 보통입니다	Agree / 동의합니다	Strongly Agree / 매우 동의합니다
-------------------------------------	-------------------------	--------------------	------------------	------------------------------

5. **Songdo is primarily a city for wealthy people, with most facilities and services catering to the affluent** / 송도는 주로 부유한 사람들을 위한 도시이며, 대부분의 시설과 서비스는 부유층을 대상으로 하고 있습니다

Strongly Disagree / 전혀 동의하지 않습니다	Disagree / 동의하지 않습니다	Neutral / 보통입니다	Agree / 동의합니다	Strongly Agree / 매우 동의합니다
-------------------------------------	-------------------------	--------------------	------------------	------------------------------

6. **Living in Songdo meets my expectations of residing in a futuristic, technologically advanced city** / 송도에서의 생활은 미래지향적이고 기술적으로 발전된 도시에 거주하는 것에 대한 나의 기대를 충족시킵니다

Strongly Disagree / 전혀 동의하지 않습니다	Disagree / 동의하지 않습니다	Neutral / 보통입니다	Agree / 동의합니다	Strongly Agree / 매우 동의합니다
-------------------------------------	-------------------------	--------------------	------------------	------------------------------

7. **The development of Songdo has significantly contributed to the overall economic growth and prosperity of the region** / 송도의 개발은 이 지역의 전반적인 경제 성장과 번영에 크게 기여했습니다

Strongly Disagree / 전혀 동의하지 않습니다	Disagree / 동의하지 않습니다	Neutral / 보통입니다	Agree / 동의합니다	Strongly Agree / 매우 동의합니다
-------------------------------------	-------------------------	--------------------	------------------	------------------------------

EK 4 (İFM Komşu İlçeler Veri Seti)

Mahalle	İlçe	Nüfus	Üniversite ve üzeri oranı	Satılık m2 konut fiyatları % değişimi (Ocak 2018 - Temmuz 2024)	Kiralık m2 konut fiyatları % değişimi (Ocak 2018 - Temmuz 2024)	Satılık m2 ticari gayrimenkul fiyatları % değişimi (Ocak 2018 - Temmuz 2024)	Kiralık m2 ticari gayrimenkul fiyatları % değişimi (Ocak 2018 - Temmuz 2024)	Kiralık m2 konut fiyatları (Nisan 2023)	Kiralık m2 konut fiyatları (Temmuz 2024)	Nisan 2023'den Temmuz 2024'e % kiralık konut fiyat artışı	Satılık m2 konut fiyatları (Nisan 2023)	Satılık m2 konut fiyatları (Temmuz 2024)	Nisan 2023'den Temmuz 2024'e % satılık konut fiyat artışı
Atatürk	Ataşehir	32869	54%	1233,09 %	1640,91 %	982,54%	1310%	₺ 215,00	₺ 383,00	78,14%	₺ 52.113,00	₺ 82.385,00	58,09%
Barbaros	Ataşehir	30975	41%	1111,26 %	1440,74 %	1064,34%	1168,75%	₺ 237,00	₺ 416,00	75,53%	₺ 60.192,00	₺ 88.991,00	47,85%
Mustafa Kemal	Ataşehir	13970	14%	881,97%	1078,57 %	No Data	495,24%	₺ 87,00	₺ 165,00	89,66%	₺ 23.875,00	₺ 31.963,00	33,88%
Yenişehir	Ümraniye	6584	13%	691,28%	946,15%	240,96%	2087,50%	₺ 70,00	₺ 136,00	94,29%	₺ 39.429,00	₺ 36.771,00	-6,74%
Atakent	Ümraniye	19933	28%	993,37%	1364,29 %	767,87%	1015,79%	₺ 105,00	₺ 205,00	95,24%	₺ 26.838,00	₺ 41.537,00	54,77%
Armağanlar	Ümraniye	39708	29%	1044,77 %	1584,62 %	607,30%	1127,78%	₺ 114,00	₺ 219,00	92,11%	₺ 26.231,00	₺ 38.842,00	48,08%
Site	Ümraniye	21465	41%	1214,62 %	1660%	No Data	1686,36%	₺ 143,00	₺ 264,00	84,62%	₺ 32.500,00	₺ 48.562,00	49,42%
Finanskent	Ümraniye	8113	53%	1787,54 %	2047%	256,69%	1864%	₺ 221,00	₺ 408,00	84,62%	₺ 78.041,00	₺ 111.459,00	42,82%
Çamlık	Ümraniye	24097	30%	1062,55 %	1538,46 %	1012,26%	1323,53%	₺ 122,00	₺ 213,00	74,59%	₺ 26.325,00	₺ 37.469,00	42,33%

Kaynak: endeksa.com

EK 5 (KEMPEM Matrisi)

KENTSEL MEGA GAYRİMENKUL PROJELERİNDE EKONOMİK FAYDA MAKSİMİZASYONU AMAÇLI PAYDAŞ ETKİ MATRİSİ

PROJE YÖNETİM SÜREÇLERİ						PAYDAŞLAR																	
İzleme ve Kontrol	Kapanış	Yürütme	Planlama	Başlangıç	Proje Genel Değerlendirme	Yönetişim Tarafı			Özel Sektör Tarafı			Toplum Tarafı			Çalışan Tarafı		Akademi Tarafı			Küresel Taraf		İletişim Tarafı	
						Merkezi Yönetim	Yerel Yönetim	Yüklenici	Bankalar	Odalar	Teknoloji Firmaları	Toplum Temelli Kurumlar	Savunuculuk Grupları	Kültürel Miras Koruma Kuruluşları	İşçi Sendikaları	Meslek Birlikleri	Üniversiteler	Araştırma Enstitüleri	Düşünce Kuruluşları	Uluslararası STK'lar	Çok Uluslu Kuruluşlar	Medya Kuruluşları	Halkla İlişkiler Firmaları
Ulusal politika uyumu (Yüksek Etki)	Ulusal ekonomik etkiyi gözden geçirme (Orta Etki)	Mevzuat uyumu sağlama (Orta Etki)	Ulusal kaynakları tahsis etme (Yüksek Etki)	Ulusal hedefleri belirleme (Yüksek Etki)	Politika belirleme, finansman sağlama, ulusal politika uyumu																		
Yerel proje sonuçlarını izleme (Yüksek Etki)	Yerel ekonomik faydaları değerlendirme (Yüksek Etki)	İlmitli yerel projeleri yönetme (Yüksek Etki)	Yerel altyapı planlarını geliştirme (Yüksek Etki)	Yerel hedefleri tanımlama (Yüksek Etki)	Yerel politikaları uygulama, altyapıyı yönetme, toplumsal faydayı																		
Kullanım temelli eksikleri giderme (Orta Etki)	Proje teslimini sağlama (Yüksek Etki)	Plan doğrultusunda inşa etme (Yüksek Etki)	İnşaat takvimlerini oluşturma (Orta Etki)	İlk proje tahminleri ni sağlama (Zayıf Etki)	İnşaatı yürütme, kalite standartlarını koruma, teslimatı																		
Finansal riskleri izleme (Yüksek Etki)	Finansman kapanışını sağlama (Orta Etki)	Fon dağıtma (Orta Etki)	Finansman yapısı geliştirme (Yüksek Etki)	Finansal fizibiliteyi değerlendirme	Finansman sağlama, finansal riskleri yönetme, sosyal fizibiliteyi																		
Ekonomik etkileri izleme (Orta Etki)	Sonuçlarını gözden geçirme (Orta Etki)	Entegrasyonunu destekleme (Orta Etki)	Yatırımlarını kolaylaştırma (Yüksek Etki)	İş dünyası çıkarlarını savunma (Orta Etki)	İş dünyasının çıkarlarını savunma, yatırımı kolaylaştırma																		
Kullanım temelli eksikleri giderme (Orta Etki)	Teknoloji devrini sağlama (Orta Etki)	Teknolojiyi uygulama (Yüksek Etki)	Teknolojik altyapı tasarımını geliştirme (Orta Etki)	Teknoloji çözümleri önerme (Zayıf Etki)	Teknolojik çözümleri uygulama, akıllı şehir girişimlerini destekleme, proje																		
Toplum katılımını sürdürme (Yüksek Etki)	Toplum faydalarını değerlendirmeye (Orta Etki)	Sosyal etkileri izleme (Orta Etki)	Toplum katılımını sağlama (Orta Etki)	Toplum ihtiyaçlarının ı savunma (Orta Etki)	Toplum çıkarlarını temsil etme, sosyal faydaları sağlama, kapsayıcılığı teşvik etme																		
Şeffaflık talebini sürdürme (Yüksek Etki)	Sosyal sonuçları değerlendirmeye (Orta Etki)	Sosyal eşitliği ve çevresel etkiyi izleme (Zayıf Etki)	Kapsayıcılığı savunma (Orta Etki)	Sosyal ve çevresel endişeleri dile getirme	Sosyal adaleti savunma, çevresel etkileri izleme, şeffaflığı teşvik etme																		
Miras ve kültür korumasını sürdürme (Orta Etki)	Kültürel etkileri gözden geçirme (Yüksek Etki)	Kültürel alanları koruma (Orta Etki)	Miras planlarını entegre etme (Orta Etki)	Kültürel faktörleri belirleme (Zayıf Etki)	Kültürel varlıkları koruma, kültür unsurlarını entegre etme, tarihsel koruma sağlama																		
İşçi yasalarına uyumu sağlama (Zayıf Etki)	Çalışanlara yönelik sonuçları değerlendirmeye (Orta Etki)	İşçi haklarını izleme (Yüksek Etki)	Adil çalışma koşullarını sağlama (Orta Etki)	İşçi hakları için müzakere yapma	İşçi haklarını koruma, adil çalışma koşullarını sağlama,																		
Standartlara uyumu sağlama (Orta Etki)	Mesleki sonuçları değerlendirmeye (Zayıf Etki)	İş gücü gelişimini destekleme (Orta Etki)	Uzman görüşleri sağlama (Orta Etki)	Mesleki standartları belirleme (Zayıf Etki)	Mesleki standartları koruma, uzmanlık sağlama, iş gücü																		
Bilgi paylaşımını sağlama (Orta Etki)	Araştırma sonuçlarını gözden geçirme (Orta Etki)	Veri toplama desteği (Orta Etki)	Akademik katkılar sağlama (Yüksek Etki)	İlk araştırmaları yürütme (Orta Etki)	Araştırma yapma, veri sağlama, bilgi paylaşımını destekleme																		
Verilerin doğruluğunu sağlama (Yüksek Etki)	Bulguları yayınlama (Orta Etki)	Araştırma sonuçlarını izleme (Orta Etki)	Detaylı analizler sağlama (Yüksek Etki)	Etki çalışmaları yapma (Orta Etki)	Etki analizi yapma, uzman görüşleri sağlama, politika kararlarını bilgilendirme																		
Politika etkilerini izleme (Orta Etki)	Politika sonuçlarını değerlendirmeye (Zayıf Etki)	Karar alma süreçlerini etkileme (Orta Etki)	Politika analizleri sağlama (Yüksek Etki)	Stratejik çerçeveler geliştirme (Yüksek Etki)	Politika önerileri geliştirme, stratejik analiz yapma, karar alma süreçlerini																		
Sürdürülebilirliği sağlama (Orta Etki)	Küresel uyumu gözden geçirme (Zayıf Etki)	Küresel görünürlük sağlama (Zayıf Etki)	Uluslararası uyumu sağlama (Orta Etki)	Küresel standartlar önerme (Zayıf Etki)	Küresel standartları sağlama, sürdürülebilirliği teşvik etme, sosyal																		
Uluslararası farkındalık (Orta Etki)	Çok uluslu etkileri gözden geçirme (Zayıf Etki)	Küresel iyi uygulamaları ve görünürlüğü sağlama (Zayıf Etki)	Finansman çerçeveleri sağlama (Orta Etki)	Uluslararası iş birliğini sağlama (Zayıf Etki)	Uluslararası iş birliğini sağlama, finansman sağlama, küresel iyi uygulamaları																		
Medya anlatılarını izleme (Zayıf Etki)	Kamuoyunun tepkisini değerlendirme (Yüksek Etki)	Proje ilerlemesini raporlama (Orta Etki)	Medya kapsamı planlama (Orta Etki)	Kamuoyu farkındalığı yaratma (Yüksek Etki)	Kamuoyunu bilgilendirme, algıları şekillendirme, proje gelişmelerini																		
Olumlu proje imajını sağlama (Orta Etki)	Kamu katılımını değerlendirmeye (Yüksek Etki)	Halkla ilişkiler kampanyaları uygulama (Orta Etki)	Paydaş iletişimini yönetme (Orta Etki)	İletişim stratejileri geliştirme (Orta Etki)	Proje iletişimini yönetme, kamu imajını geliştirme, paydaş kaygılarına yanıt vrme																		

Yüksek Etki: Kritik veya etkili rol

Orta Etki: Destekleyici veya tavsiye edici rol

Zayıf Etki: Sınırlı veya çevresel rol