



## Danışıklı Dönüşüm; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda Paydaşların Oluşan Rant ile Kurdukları İlişki Biçimleri

\*

Fatma Gözde Köseoğlu<sup>1</sup>  
ORCID: 0000-0003-4485-430X

F. Nihan Özdemir Sönmez<sup>2</sup>  
ORCID: 0000-0001-7018-6312

### Öz

*Bu çalışma; bir yandan Fikirtepe'de yaşanan Dönüşüm boyunca ortaya çıkan arazi rantının paydaşlar arasında bölüşümü açıklanırken, diğer yandan oluşan rant ile süreç içinde rol oynayan aktörler arasındaki ilişki sorgulanmıştır. Ortaya çıkan rantın bölüşümünün açıklanmasına ek olarak, bölüşüm sürecine dahil olanların dönüşümden beklentilerinin incelenmesi çalışmanın hedeflerindedir. İlk etapta hak sahiplerinin payına düşen gayrimenkul rantı hesaplanmıştır. İkinci aşamada bölüşüm sürecinin paydaşları ve her birinin oluşan ranttan aldığı pay tespit edilmiştir. İzleyen bölümde sürece dahil olan aktörlerin beklentileri ile tutumları başka bir deyişle oluşan rant ile aralarında kurulan ilişki irdelenmiştir. Söz konusu çalışma; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde ortaya çıkan bölüşüme dair ilginç bulguların altını çizmektedir: i) Rantın bölüşüm sürecine hak sahipleri ve geliştirici ile birlikte manipülatörler ve emlak araçlarının da dahil olduğu anlaşılmış, her bir aktörün bölüşüm sürecinde elde ettiği pay ortaya konulmuştur ii) Hak sahipleri elde ettikleri değeri manipülatörler, yatırımcılar ve emlak danışmanları ile paylaşmışlardır iii) Geliştirici sürecin sonunda makul sayılabilecek oranlardan daha fazla kar sağlamıştır. Sonuç olarak, dönüşüm süreci boyunca bölgede kıyasıya bir rant mücadelesi yaşandığı, üstelik tüm paydaşların bölgede oluşan arazi rantından hoşnut oldukları görülmektedir.*

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel dönüşüm, kentsel arazi rantı, rantın bölüşümü, rantın paydaşları, rant kollama.

<sup>1</sup> Dr., İstanbul Büyükşehir Belediyesi, E-mail: gozdekoseoglu@gmail.com

<sup>2</sup> Prof. Dr., Ankara Üniversitesi, E-mail: nihansonmez@gmail.com



## Pretended Regeneration; Stakeholders' Relationships with the Land Rent Generated at the Fikirtepe Urban Regeneration Area

\*

Fatma Gözde Köseoğlu<sup>3</sup>  
ORCID: 0000-0003-4485-430X

F. Nihan Özdemir Sönmez<sup>4</sup>  
ORCID: 0000-0001-7018-6312

### Abstract

*This study describes the distribution of the rent during Fikirtepe Regeneration Project, and examines the types of relationship between the rent and its beneficiaries. The objectives of the study are to shed light onto the sharing of the rent and to expose the expectations of the actors in this process. To start with, the total land rent was calculated, the stakeholders were specified, and the share of the land rent was explained. Finally, it was discussed that the stakeholder's expectations regarding land rent, their relationships with the rent and their attitudes in the overall process. As a result, interesting findings were reached: i) It was understood that the stakeholders of the rent in the Area include the landowners, developers, manipulators and real estate agents, and calculations were made on the proportions of the rent share among these stakeholders, ii) The landowners transferred some rent to manipulators, real estate merchants and real estate agents, iii) The developer's profit went above reasonable level in the case of Fikirtepe. To sum up, it is clear that the Regeneration Process was the scene for a rent-share war and that all the parties involved were satisfied with the inflated land rate at the project location.*

**Keywords:** *Urban regeneration, urban land rent, rent sharing, rent stakeholders, rent seeking.*

---

<sup>3</sup> Dr., İstanbul Metropolitan Municipality, E-mail: gozdekoseoglu@gmail.com

<sup>4</sup> Prof. Dr., Ankara University, E-mail: nihansonmez@gmail.com

## Giriş

Dönüşüm; çevresel, sosyal, ekonomik ve mekansal yönleriyle bütün olarak ele alınması gereken, yıpranan bölgenin sorunlarını tüm boyutlarıyla değerlendirerek sürekliliği olan çözümler getirmeyi amaçlayan bir eylem olarak tanımlanmaktadır (Turok, 2005, s. 26). Kentsel dönüşüm politikasının odağında; yoksulluğu ve fiziksel köhnemeyi gelecekte bir daha ortaya çıkarmak üzere azaltmak yer almaktadır (Turok 2010, s. 36). Kentsel dönüşümün hedefinde; ekonomi ve istihdamdaki iyileştirmeler, ekonomik anlamda rekabet edebilirlik, toplumsal dışlanma ve ötekileştirilme, atıl durumdaki ve köhnemiş kent parçaları, arsa ve arazi geliştirme, çevresel kalite ve sürdürülebilir gelişme kavramları ile ilişkili müdahalelerin tümü yer almaktadır (Keleş, 2003, s. 5).

Bu çalışmanın amacını; Fikirtepe’de Kentsel Dönüşüm Süreci’nde meydana gelen kentsel arazi rantının dönüşüm sürecinin aktörlerince paylaşımının açıklanması ve rantın paylaşım sürecinde sahneye çıkan aktörlerin rant ile kurdukları ilişki biçimlerinin ve tutumlarının incelenmesi oluşturmaktadır.

Çalışmada kullanılan saha çalışması bulguları; 2016 yılının kasım ve aralık aylarında bölgede faaliyet gösteren geliştiriciler ve emlak aracıları ile gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler ile Fikirtepe’de hak sahipleri ve bölgede taşınmaz sahibi olmayı tercih eden yatırımcılarla yürütülen anketler sonucunda elde edilmiştir. Anketler kapsamında toplam 206 adet hak sahibi, 96 adet yatırımcı, 10 adet geliştirici ve 30 adet emlak aracı ile görüşme gerçekleştirilmiştir.

**Tablo 1.** Saha çalışması kapsamında görüşülen katılımcı grupları

Katılımcı Grubu	Katılımcı	Görüşme Türü	Görüşme Sayısı
1. Grup	Emlak Aracıları	Derinlemesine Görüşme	30
2. Grup	Geliştiriciler	Derinlemesine Görüşme	10
3. Grup	Hak Sahipleri	Anket	206
4. Grup	Yatırımcılar	Anket	96

Meydana gelen rantın hesaplanmasına yönelik arazi değerleri ve arazi değerlerindeki artış oranlarına, proje maliyetleri ile birim inşaat alanı satış değerlerine bölgede faaliyet gösteren geliştiriciler ve emlak aracılarıyla gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler neticesinde ulaşılmıştır. Rant ile ku-

rulan ilişki biçimlerinin tanımlanabilmesi için ise, tüm katılımcı grupları ile yürütülen görüşmelerden elde edilen veriler bir arada yorumlanmıştır.

**Tablo 2.** Örneklem ve katılımcılara yöneltilen soru grupları

Katılımcı Grubu	Katılımcı	Soru Konusu
1. Grup	Emlak Araçları	Arazi değeri artışına yönelik Yatırımcılara ilişkin Bölgeden ayrılan nüfusa ilişkin Manipülatoörlere ilişkin
2. Grup	Geliştiriciler	Farklı proje etaplarında arsa değeri Farklı yatırım etaplarında inşaat alanı değeri Birim inşaat alanı maliyetine ilişkin
3. Grup	Hak Sahipleri	Katılımcılara yönelik Dönüşüm algısına ilişkin Proje sonrası taşınmaza ilişkin Memnuniyet düzeyine yönelik Bölgeden ayrılan nüfusa ilişkin
4. Grup	Yatırımcılar	Eğitim ve gelir düzeylerine ilişkin Bölgeyi seçme nedenine ilişkin Yatırım amacına yönelik Dönüşüm algısına ilişkin sorular

Kentsel Dönüşüm Alanı'nda 20.03.1991 tarihli planlardan sonra ilk planlama çalışması 22.02.2011 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı olmuştur. 2011 tarihli plan, daha önce konut alanları için bitişik nizam 2 kat ve küçük sanayi alanları için ise maksimum yapı yüksekliği 8,50 metre olan yapılaşma şartlarını değiştirerek parselleri birleşmeye teşvik etmek amacıyla yüzölçümlerine göre aşamalı emsal ile ilave KAKS uygulanması önermiştir. Aşamalı emsal uygulaması sonucunda; araç ve yaya yolları ile sınırlandırılmış olan 4.001 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde yapılaşma hakkı 4,14 emsale ulaşmaktadır (Tablo 1). Çalışmaya ilişkin hesaplamaların yapıldığı bölgede söz konusu planlar öncesinde "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanmış olan bölgeye konut işlevi kazandırılmıştır. Söz konusu plan İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından iptal edildikten sonra onaylanan 02.08.2013 tarihli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; araç ve yaya yolları ile sınırlandırılmış olan 4.001 m<sup>2</sup>'den büyük parseller için yapılaşma hakkı 4,00 emsal olarak, serbest olan yapı yüksekliği ise maksimum 80 metre olarak değişmiştir. Dönüşüm sürecini hızlandırabilmek için 23.06.2014 tarihinde yapılan değişiklikle yapılaşma ve imar uygulamalarına ilişkin yetkiler Çevre ve Şehirci-

lik Bakanlığı'ndan İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne aktarılmıştır. 28.10.2015 tarihinde gerçekleştirilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğiyle ise; yüksek yoğunluklu konut alanı (k) için yoğunluk şartı 1000 kişi/ha olarak düzenlenmiştir.

**Tablo 3.** Tarihsel süreçte planlama çalışmaları

Plan Tarihi	Yapılaşma Hakkı	Yapı Yüksekliği
20.03.1991	B-2	8,50 metre
22.02.2011	E:4,14	Serbest
02.08.2013	E:4,14	80 metre

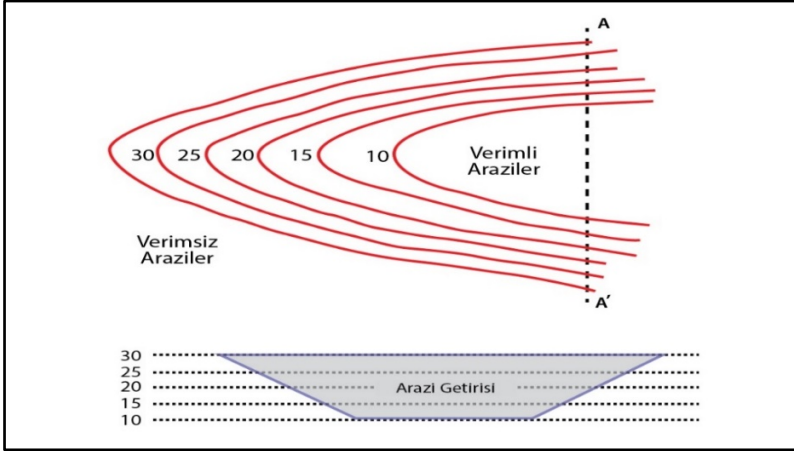
Bu çalışma kapsamında ilk olarak klasik rant kuramlarına yer verilmiştir. Öte yandan rantın kentlerle birlikte değişen anlamına odaklanılarak, "kentsel arazi rantı kollama"nın tanımlanması hedeflenmiştir.

Ardından dönüşüm süreci öncesinde Fikirtepe incelenmiş; bu amaçla bölgenin konum avantajı ve erişilebilirliği değerlendirilmiş, ayrıca riskli alan ilanı öncesinde alandaki dönüşüm ihtiyacı sorgulanmıştır. Bir sonraki aşamada alan çalışması bulgularından hareketle rantın meydana geliş ve bölüşüm süreçleri irdelenmiş olup, rantın paydaşlarının kentsel dönüşüm süreci boyunca rant ile kurdukları ilişki biçimleri açıklanmıştır. Son aşamada ise çalışmanın sonuçları değerlendirilmiştir.

### **Klasik Rant Kuramları**

Smith; bir ulusun bir senede elde ettiği ürün içinden; işçilerin ücret, sermaye sahiplerinin kar ve arazi sahiplerinin de rant formunda paylarını elde ettiklerini, dahası bütün diğer gelirlerin bu formlardan birinden türediğini ifade etmektedir. Rantı emeğin yarattığı değer ile ilişkilendiren Smith, sonraları rantın da kar ve ücret gibi fiyatı şekillendiren bir faktör olduğunu benimsemiştir (Öztürk, 2010, ss. 62).

Smith'in tersine Ricardo rantı bir maliyet faktörü olarak görmemiş ve Farklılık Rantı Kuramı'nda üretimde azalan verimlerin geçerli olduğu ve tam rekabet koşullarında her ürün için tek bir fiyat oluşacağı varsayımlarından hareket etmiştir (Ertürk ve Sam, 2011, ss. 149). Azalan getiriler yasa-sında; emeğin getirisi ücret, sermayenin getirisi faiz, girişimciliğin getirisi kar ve kıtlık özelliği sebebiyle farklılık gösteren arazinin getirisi rant olarak tanımlanmakta, arazinin verimi iklim koşulları ve topografik koşullarla değişiklik göstermektedir (Kılıçarslan, 2010, ss. 161). Getiri en verimli arazi-lerde en yüksek seviyeye ulaşırken marjinal arazilerde en düşük oranda kalmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Arazilerin getiri değeri (Kılıçaslan, 2010)

Ricardo'nun ortaya koyduğu farklılık rantı; daha cazip koşullara sahip, daha verimli veya konum açısından daha elverişli arazilerde yapılan üretimden elde edilen kar fazlasını tanımlamaktadır.

Marx ise Ricardo'nun ortaya koyduğu çalışmayı Farklılık Rantı I olarak isimlendirmiş ve toprağa yatırılan ek sermayeden sağlanan verim farklarından yola çıkarak Farklılık Rantı II olarak isimlendirdiği kuramı ortaya koymuştur. Kurama göre; suni gübre, çalışma yöntemlerinin iyileştirmesine yönelik harcamalar, daha modern teknoloji kullanımı gibi yöntemlerle yapılan yeni sermaye yatırımı da en kötü koşullara sahip araziden bile elde edilen rantı arttırılabilmektedir. Her iki kuramda da verimsiz araziler değişim değerini belirlemektedir. Toplum yararı gıda maddelerinin fiyatının düşük olmasını gerektirmekte ancak kurama göre azalan getiri sebebiyle nüfus artarken fiyatlar ve rant da artmaktadır. Arazi sahipleri ile toplum çıkarlarının çatıştığı bu noktada "tabii düzen" yaklaşımındaki çıkar uyumu bozulmaktadır (Kazgan 2012, ss. 85).

Marx özel mülkiyet temeline dayalı olarak; araziyi kullanma tekeli, mülkiyet tekeli ve tüketicilerin ihtiyacı ile satın alma gücü olmak üzere rantın üç ayrı kaynaktan oluştuğunu savunmuştur (Ertürk ve Sam, 2011, ss. 151). Sabit olan arazi arzı insan gayretiyle arttırılamamasına rağmen, nüfus artışıyla arazi talebi artmakta böylece arazilerin değeri artmaktadır. İktisatçı bu durumda meydana gelen kıtlık olgusundan kaynaklanan ve özel mülkiyete dayanan rantı, mutlak rant olarak tanımlamıştır (Ertürk ve Sam, 2011, ss. 152). Farklılık rantı arazinin homojen olmamasından kaynaklanırken, mut-

lak rant arazi faktörünün kıt olmasına dayanmaktadır (Dinler, 2014a, ss. 529). Farklılık rantı toprağı işleme tekelinden kaynaklanırken mutlak rant arazideki mülkiyet tekelinden yani sadece araziye sahip olmaktan kaynaklanmaktadır.

Marshall'ın geliştirmiş olduğı rant benzeri kavramına göre; kısa dönemde üretim girdilerinin arzı sabit olduğı için fiyatın oluşmasında talep belirleyici olmakta, üretim maliyeti fiyatın belirlenmesinde etkisiz kalmaktadır. Girdinin getirisinin toplam ürüne yaptığı katkıyla belirlendiğini ve talebin düzeyine göre girdilerin her birinin kendi üretim maliyeti üzerinde getiri sağlayabileceğini öne süren iktisatçıya göre; emek ve sermaye de arazi gibi rant yaratabilmektedir (Kazgan, 2012, ss. 149)

### **Rant Kollama**

Klasik iktisatçılar tarafından mülkiyetten kaynaklı tekel haklarından kazanılan gelirden hareketle açıklanan ve sadece araziye elinde bulundurmaktan kaynaklanan kazanç olarak nitelenen rantın anlamı, zaman içerisinde değışen koşullarla birlikte dönüşmüştür. Birçok alanda yaşanan değışimler ile birlikte 1970'lerden günümüze rant kavramı da değışime uğramış, arazi ve mülkiyetten bağımsız olarak bir ekonomik getiri sağlama anlamına doğru evrilmiştir (Soyak, 2007, ss. 88).

Rant kollama kavramı da; farklı birey ve çıkar gruplarının politik mekanizmalardan kaynak aktarabilmek amacıyla giriştikleri etkinlikleri ifade etmek amacıyla ortaya atılmıştır (Soyak, 2007, ss. 89). İlk olarak Kruger (1974), devlet tarafından yapay olarak yaratılan ve devletin piyasaya müdahalesinden kaynaklanan yapay rantlara yoğunlaşan kuramı ile rant kollama (rent seeking) kavramını ortaya atmıştır. (Soyak, 2007, ss. 89). Kuramın odağında, devletin sınırlandırma ve müdahalesi neticesinde meydana gelen; tekel gücü arama, gümrük tarifeleri, lisans ve kota arama, teşvik ve sübvansiyon arama şeklinde form bulan yapay rantlar yer almaktadır (Soyak, 2007, ss. 89).

Kent toprağının birincil işlevini geride bırakarak, bir spekülasyon aracı işlevi kazandığı günümüz kentlerinde; kimi aktörlerin kentsel mekanda rant elde etmek için başvurdukları bazı formel ve enformel yöntemleri ise, "kentsel arazi rantı kollama" olarak tanımlamak oldukça yerinde olacaktır (Köseoğlu, 2020, ss. 42).

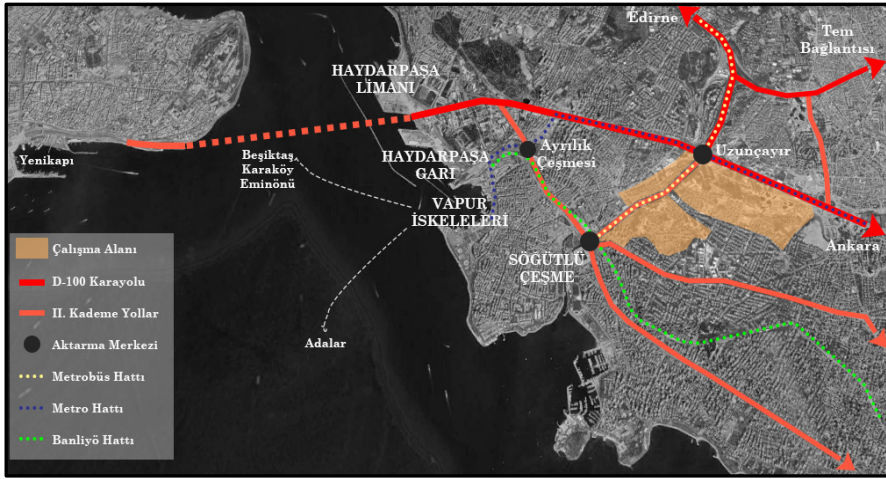
### **Dönüşüm Süreci Öncesinde Fikirtepe**

Dönüşüm öncesinde Fikirtepe'den bahsederken öncelikle bölgenin konumu ve ulaşım odaklarına yakınlığı vurgulanmış, ardından ise dönüşüm süreci öncesindeki fiziksel koşulları ve yapılaşma deseni incelenmiştir.

### **Konum ve Erişilebilirlik**

D-100 Karayolu bölgenin Avrupa Yakası'ndaki yoğunluklu iş alanlarına direkt bağlantısını sağlayarak bölgenin erişilebilirliğini önemli ölçüde arttırmakta, Kadıköy 'ü Boğaziçi Köprüsü'ne bağlayan O-1 Bağlantı yolu ise bölgenin ulaşımında kilit bir rol üstlenmektedir. Anadolu Yakası'nın ulaşım sistemi içinde bir düğüm noktası teşkil eden Uzunçayır ile bağlantısı da Fikirtepe'nin erişilebilirliğini önemli ölçüde arttırmaktadır.

Fikirtepe'nin en hareketli ve yoğun aksını oluşturan Mandıra Caddesi, D-100 Karayoluna bağlantı sağlamakta, otobüs ve minibüs gibi toplu taşıma araçlarının bölgeye ulaşımında 1. derece önem taşımaktadır (Şekil 2). D-100 Karayolu'nun Göztepe Kavşağı'nda yer alan bölgeye metrobüs ve raylı sistem bağlantısı ile ulaşılabilen, ayrıca kentsel dönüşüm projesinde raylı sistem ile entegre bir funiküler sistemin öngörüldüğü görülmektedir.



Şekil 2. Konum ve erişilebilirlik

Bölge aynı zamanda D-100 Karayolu'nun Kadıköy ve TEM (Trans European Motorway) otoyolu bağlantılarını oluşturan ulaşım odaklarında bulunmaktadır (Şekil 2). Öte yandan bölgenin; ticaret ve hizmet fonksiyonlarının hakim olduğu bir merkeze dönüşen Kadıköy'e yakınlığı ile doğu yaka-



sının merkezi iş alanlarının yer seçmeyi tercih ettiği D-100 koridoruna erişim kolaylığı dikkat çekmektedir.

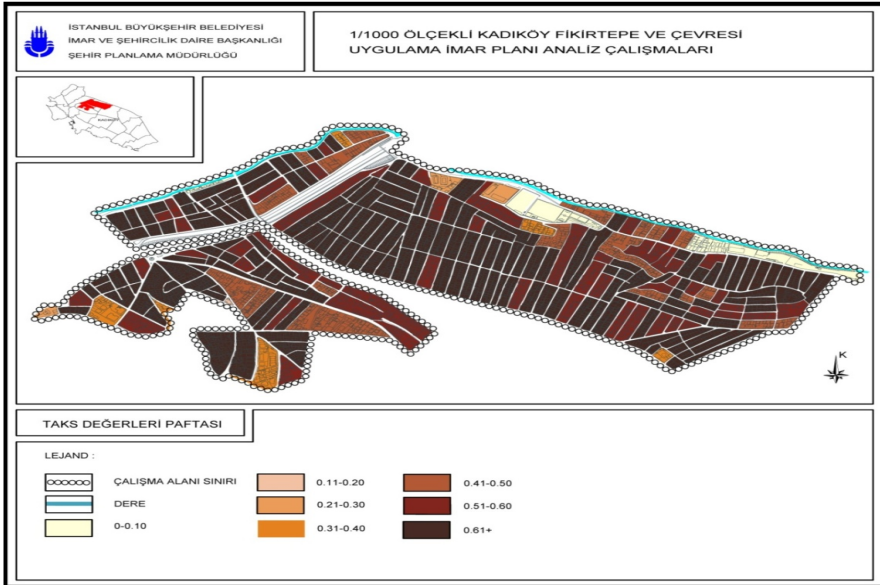
### Dönüşüm ihtiyacı

Riskli alan ilanı öncesinde proje alanının % 58,5'inde taban alanı kullanımını TAKS:0,60'ın üzerindedir (Tablo 4). Bu veriler binaların arazi üzerinde büyük oranda yayılmış olduğu, oldukça yoğun bir taban kullanımı ifade etmektedir.

**Tablo 4.** Proje Alanı'nda riskli alan ilanı öncesi TAKS Kullanımı (Kaynak: Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2013)

TAKS	Alan	Yüzde
0,00-0,10	4,68	4,40
0,11-0,20	0,04	0,00
0,21-0,30	1,48	1,40
0,31-0,40	3,42	3,20
0,41-0,50	11,53	10,80
0,51-0,60	23,33	21,80
0,61+	62,68	58,50

Taban alanı kullanımlarına parsel bazında bakıldığında, yoğun ve sıkışık yapılaşma daha net algılanmaktadır (Şekil 3).



**Şekil 3.** Alanda riskli alan ilanı öncesinde parsel bazında TAKS kullanımı (Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2011)

Aynı alanın % 40'ında riskli alan tespiti öncesinde toplam inşaat alanının KAKS: 1,50-2,00 aralığında ve % 28,5'inin 1,00-1,50 aralığında olduğu görülmektedir (Tablo 5). Başka bir deyişle bölgede dönüşüm öncesinde geçerli olan planlara aykırı şekilde ve yasa dışı inşa edilmiş yapıların oldukça yüksek oranda olduğu anlaşılmaktadır.

**Tablo 5.** Proje Alanı'nda riskli alan ilanı öncesi KAKS Kullanımı (Kaynak: Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2013)

KAKS	Alan	Yüzde
0,00-0,50	5,76	5
	4,21	
0,51-1,00	4	
1,01-1,50	30,70	28,5
1,51-2,00	43,26	40
2,01-2,50	15,56	14,5
2,51-3,00	4,82	5
3,00+	3,23	3

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın açıklama raporunda, bölgede 6.341 adet bina tespiti yapıldığı; söz konusu binaların % 3,28'inin iyi durumda % 36,93'ünün orta durumda, % 59,28'inin ise kötü durumda olduğu belirtilmiştir (Tablo 6). Binaların % 0,5'nin ise yıkılmış durumda olduğu anlaşılmaktadır (Tablo 6)

**Tablo 6.** Proje Alanı'nda riskli alan ilanı öncesi yapı durumu (Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2011)

Bina Durumları	Parsel Adeti	Yüzde
İyi	208	3,28
Orta	2.342	36,93
Kötü	3.759	59,28
Yıkık	32	0,50

Aynı raporda dönüşüm süreci öncesinde alandaki yapıların % 64,7'sinin betonarme % 34,3'ünün yığma, % 0,6'sının diğer inşaat teknikleriyle yapıldığı belirtilmektedir (Tablo 7).

**Tablo 7.** Proje Alanı'nda riskli alan ilanı öncesi yapı cinsi (Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2011)

Yapı Cinsi	Parsel Adeti	Yüzde
Betonarme	4.101	64,7
Yığma	2.173	34,3
Diğer (Prefabrik vb.)	35	0,6

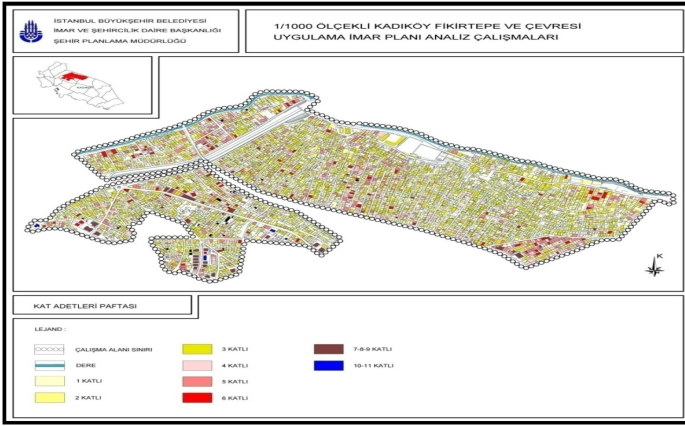
Yıkık	32	0,50
-------	----	------

Kentsel dönüşüm süreci öncesinde proje alanının yoğunluk değerleri incelendiğinde ise; tüm alanın % 27'sini oluşturan 27,86 ha'lık kısmında yoğunluğun 450-600 kişi/m<sup>2</sup> olduğu anlaşılmaktadır (Tablo 8).

**Tablo 8.** Proje Alanı'nda riskli alan ilanı öncesi yoğunluk (Kaynak: Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2013)

Nüfus Yoğunluğu	Brüt Yoğunluk(kişi/ha)	Net Yoğunluk(kişi/ha)
Planlama Alanı	364 kişi/ha	445 kişi/ha

Riskli alan ilanı öncesinde dönüşüm alanında yer alan yapı stoğunun kat adetleri çeşitlilik göstermektedir (Şekil 4). Dönüşüm süreci öncesinde ortalama kat adedi 5 olan proje alanında yer alan yapıların çok büyük bir kısmı yasal yapılaşma hakkının üzerinde kat adetlerine sahiptir.



**Şekil 4.** Proje Alanı'nda riskli alan ilanı öncesinde parsel bazında kat adetleri (Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2011)

Sonuç olarak riskli alan ilanı öncesinde bölgede oldukça yoğun bir yapılaşma ve çok büyük kısmı kaçak olan bir yapı stoğu dikkat çekmektedir. Bu tablo bölgede bir kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesini gerekli kılmıştır.

## Rantın Oluşumu ve Bölüşümü

Dönüşüm sürecinin başında alanda bulunan yapıların çok büyük bir kısmı kaçak olduğu için hak sahiplerinin elinde yalnızca taşınmazlarının üzerinde

yer aldığı arsanın tapusu bulunmaktadır. Üstelik söz konusu yasa dışı yapı stoğu geliştirici açısından hiçbir değer ifade etmemekte, aksine yıkım ve nakliye masrafı anlamına gelmektedir. Dönüşüm planlarının öngördüğü imar hakkının kullanılarak muhtemel projenin hayata geçirilmesi ihtimaline dayanan rant beklentisinin odağında aslında arsa bulunmaktadır. Potansiyel değeri oluşturan söz konusu beklentiye sebep olan imar hakkı artışı ise rant farkını yaratmaktadır. Dahası rantı meydana getiren en önemli unsur arsa değerlerindeki artış olmuştur.<sup>5</sup> Bu nedenlerle ilk olarak arsa değerlerinden yola çıkılarak rant hesaplaması yapılmıştır (Tablo 9).

**Tablo 9.** Arsa değerinin yükselmesi sonucu açığa çıkan rant<sup>6</sup>

2010 Yılı Arsa Değeri TL	2010 Yılındaki Arsa Değerinin 2016 Yılına Güncellenmesi	2016 Yılı Arsa Değeri TL
14.251.546,34	21.487.723,63	383.706.788,80

Ancak meydana gelen toplam ranttan paydaşların aldıkları oranların değerlendirilebilmesi için nihai yapı taşınmaz değerinin tespit edilmesi gerekli olmaktadır (Tablo 10).

**Tablo 10.** Toplam yapı taşınmaz değerinde meydana gelen rant<sup>7</sup>

2010 Yılı Yapılı Taşınmaz Değeri TL	2010 Yılındaki Yapılı Taşınmazın 2016 Yılına Güncellenmesi	2016 Yılı Yapılı Taşınmaz Değeri TL
28.446.794,64	42.890.564,08	462.919.186

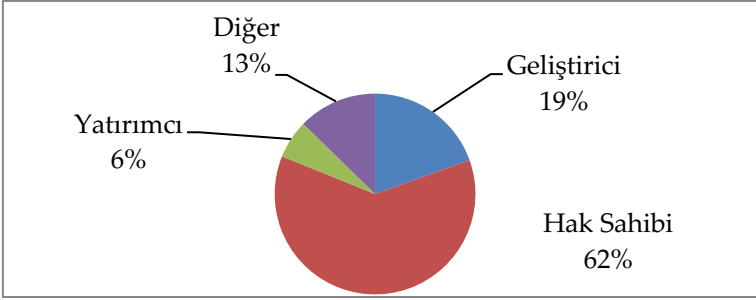
Hesaplanmış olan bu gayrimenkul rantının; % 62 oran ile en büyük payını hak sahipleri, % 19'unu geliştirici ve % 6'sını ise bölgeden taşınmaz yatırımı almayı tercih yatırımcılar almıştır. Rantın % 13'lük bir kısmını ise, sürecin içinde yer alan diğer aktörlerin elde ettiği anlaşılmaktadır (Şekil 5). Saha çalışmalarında yapılan görüşmelerde bu aktörlerin arsa payı satın alarak hak sahibi olanlar, emlak aracıları ve manipülatörler olduğu öğrenilmiştir.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Dönüşüm Alanı'nda ortalama arazi birim fiyatlarının hesaplanma yöntemi, bu çalışmaya altlık oluşturan Kentsel Dönüşüm Sürecinde Meydana Gelen Gayrimenkul Rantı İçinde Kamu Payının Arttırılması isimli Doktora Tezi içinde detaylı olarak açıklanmıştır.

<sup>6</sup> 2016 yılı arsa değerinin Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi kullanılarak güncellenmesiyle 2022 yılı için yaklaşık olarak 2.920.877.106,45-TL elde edilmektedir.

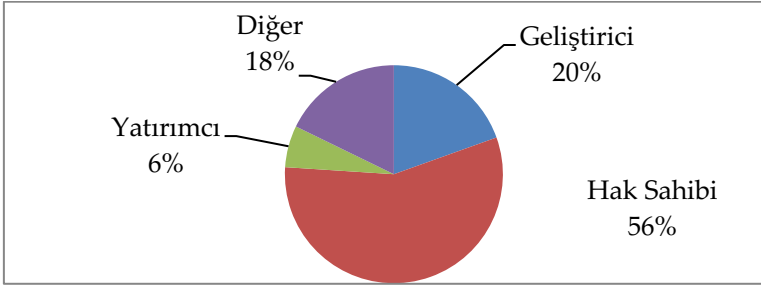
<sup>7</sup> 2016 yılı yapı taşınmaz değerinin Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi kullanılarak güncellenmesiyle 2022 yılı için yaklaşık olarak 3.523.862.730,58-TL elde edilmektedir.

<sup>8</sup> Dönüşüm Alanı'nda meydana gelen rantın oluşum ve paydaşlar arasında bölüşüm süreci bu çalışmaya altlık oluşturan *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Meydana Gelen Gayrimenkul Rantı İçinde Kamu Payının Arttırılması isimli Doktora Tezi içinde detaylı olarak açıklanmıştır.*



Şekil 5. Köhnemiş yapıların değeri göz ardı edilirse meydana gelen toplam taşınmaz rantının paylaşımı

Dönüşüm öncesindeki yapı stoğu geliştirici için olmasa bile hak sahipleri için ekonomik bir değeri ifade etmektedir. Bu yüzden bir sonraki aşamada büyük bir kısmı ruhsatsız olan yapılar dikkate alınarak rant hesaplaması yapılmış, bu durumda paydaşların ranttan aldıkları paylar değişmiştir. Bu durumda hak sahiplerinin payı azalırken diğer aktörlerin payının arttığı görülmektedir. Başka bir ifadeyle hak sahipleri kendi paylarından bir kısmını bölgeden taşınmaz alıp satanlar ile emlak araçlarına aktarmışlardır (Şekil 6).



Şekil 6. Köhnemiş yapıların değeri dikkate alınırsa meydana gelen toplam taşınmaz rantının paylaşımı

Ayrıca hak sahipleri, emlak araçları ve geliştiriciler ile gerçekleştirilen görüşmelerde, Fikirtepe’de enformel faaliyetler yürüten ve bölge halkı tarafından “çantacılar” olarak adlandırılan manipülatörlerin varlığı öğrenilmiştir. Kentsel Dönüşüm Alanı’nda meydana gelen rantın paydaşlarını hak sahipleri, geliştirici ve yatırımcıların yanı sıra emlak araçları, arsa payı satın alanlar ve bir sonraki bölümde daha detaylı açıklanacak olan manipülatörler oluşturmaktadır.

### Rant ile Kurulan İlişki Biçimleri

İmar hakkı artışı ve yüksek yoğunluklu yapılaşma; 2011 yılında onaylanan planlar sonucunda hem sermaye yatırımcısı, hem de Fikirtepe’de hak sahiplerinin

de büyük bir rant beklentisi yaratmıştır. Söz konusu planların iptal edilmesinin ardından, 2013'te onaylanan planlar da benzer şekilde ilave emsal uygulamasını benimsemiştir. Öte yandan hayata geçirilen yasal düzenlemelerin; sermaye yatırımının önündeki engelleri kaldırmaya, süreci hızlandırmaya, geliştirici tarafından yeni rant yaratılmasını mümkün kılan şartları sağlamaya yönelik olduğu görülmektedir. Başka bir ifadeyle ise Yasa Koyucu aslında meydana gelmiş olan rantın kaybolmasını engellemiş, kalıcı olmasını sağlamıştır. Meydana gelen söz konusu değer in asıl yaratıcısı olan yasa koyucu; bu değeri geliştirici ve hak sahibinin hanesine aktarmış, ancak ranta paydaş olmamış üstelik rantın paylaşım sürecine dahil olmayarak hak sahipleri ile geliştiriciyi baş başa bırakmıştır. Oluşan rantın ilk paydaşlarından olan hak sahipleri, dönüşüm sürecinin ilk yıllarında bu rantın bir kısmını emlak aracıları ve bölgede arsa payı alıp satanlar gibi diğer aktörler ile paylaşmıştır. Proje öncesindeki yapı stoğu dikkate alındığında rant içindeki azalan payı, hak sahibinin payına düşen rantı bahsi geçen diğer aktörlere aktardığını göstermektedir (Tablo 11.-12).

**Tablo 11.** Hak sahiplerinin proje öncesi sahip oldukları yapılar dikkate alınmazsa elde ettikleri toplam taşınmaz rantı

2010 Yılı Arsa Değeri (TL)	2010 Yılı Arsa Değerinin Güncel 2016 Karşılığı (TL)	Sözleşme Karşılığı Alınacak İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanının Ekonomik Karşılığı (TL)
14.251.546,34	21.487.723,63	25.293,4	280.200.285,2

Öte yandan hak sahipleri, Yasa Koyucu tarafından kendisine aktarılan ranttan en yüksek oranda payı alabilmek için diğer aktörlerle mücadele içine girmiştir. Kısacası hak sahipleri kentsel dönüşüm sürecinde; hem rant elde etmiş, hem rant satmış ve hem de rant kollamıştır.

**Tablo 12.** Hak sahiplerinin proje öncesi sahip oldukları yapılar dikkate alınrsa elde ettikleri toplam taşınmaz rantı

2010 Yılı Değerinin Karşılığı (TL)	Yapılı Taşınmaz Güncel 2016	Sözleşme Karşılığı Alınacak İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanının Ekonomik Karşılığı (TL)	Alanının Karşılığı Rant
42.890.564,08		25.293,4	280.200.285,2	237.309.721,12

Bir gayrimenkul projesinden beklenen ortalama makul kar oranı % 25-% 35 aralığındadır (RICS, 2012). Ancak proje alanında geliştirici karının makul oranların üzerinde olduğu görülmektedir (Tablo 13.). Geliştirici sürecin başında payına düşen ve sermaye yatırımı süresince realize olmakta olan rantın bir kısmını projelerden taşınmaz sahip olmayı tercih edenlere satmıştır. Üstelik geliştirici, yasal düzenlemeler yardımıyla ve hak sahipleri ile yaptıkları pazar-

lıklar ile ranttan aldığı payı arttırmaya çalışmıştır (Köseoğlu, 2020, ss.364). Dönüşüm süresince geliştirici; hem yasa koyucu tarafından yaratılmış olan rantı realize etme, hem rant yaratma, hem rant kollama, hem de rant satma rolünü üstlenmiştir.

**Tablo 13.** Proje Alanı'nda geliştiricinin elde ettiği rant

Geliştiricinin Maliyeti	Getiri ve Satılan İnşaat Alanı	Yaklaşık Satış Değeri (TL)	Güncel Değer (TL)
2014 Yılı	50%	49.996.950,00	54.333.784,51
2015 Yılı	30%	35.997.804,00	37.834.764,95
2016 Yılı	20%	29.539.531,31	29.539.531,31
Ticari Birimler			35.000.000,00
Toplam	100%	115.534.285,31	156.708.080,77
Toplam Maliyet			74.662.112,00
Rant			82.045.968,77

Yatırım amaçlı taşınmaz edindiği öğrenilen bir çok yatırımcı da, rant elde etmek amacıyla Fikirtepe'ye yönelmiştir. Bu süreçte yatırımcı bölgede devam eden projelerden rant satın almış, aynı zamanda rant kollamıştır.

**Tablo 14.** Proje Alanı'nda yatırımcının elde ettiği rant

Yıllar	İnşaat Alanı Değeri	Satış Güncellenmiş Satış Değeri	2016 Satış Değeri (TL)	Rant (TL)
2014	49.996.950,00	54.333.784,51	73.848.828,28	19.515.043,77
2015	35.997.804,00	37.834.764,95	44.309.296,97	6.474.532,02
Toplam				25.989.575,79

Fikirtepeliler tarafından "çantacılar" olarak isimlendirilen manipülatörlerin bölgedeki faaliyetleri çalışmanın özgün bulguları arasında yer almaktadır. Yasa koyucunun rantın bölüşümünde aktif bir rol üstlenmeyişi enformel oluşumların devreye girmesi için uygun koşulları yaratmıştır. Proje alanında görülen manipülatörlerin büyük kısmını, bir gayrimenkul projesini geliştirebilecek nitelikleri taşımayan paravan şirketler oluşturmaktadır. Amaçları yapı adalarındaki hak sahipleri ile imzaladıkları sözleşmelerden doğan haklarını geliştiricilere satmak olan bu paravan şirketler bir çok etik dışı yola başvurmuştur. Bazı hak sahiplerine diğerlerini ikna etmek karşılığında imtiyazlı sözleşme oranları teklif etmişler hatta nakit para vermişler, kimi yapı adası temsilcileriyle gizli anlaşmalar yapmışlardır. Manipülatörlerin etkinlikleri Fikirtepe'de birçok yapı adasında uzlaşma sürecini durdurmuş, bazı geliştiricileri ise iflasa sürüklemiştir. Sonuç olarak manipülatörler; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda rant elde etmiş ve rant kollamıştır.

Saha çalışmasının bahsi geçen sonuçları; rant kavramının arazi ve mülkiyetten bağımsız olarak bir ekonomik getiri sağlama methoduna dönüşmüş olduğunu, kentsel arazinin bir spekülasyon aracı işlevi kazandığını ve paydaşların gerek formal gerekse enformel yöntemler ile kentsel arazi rantı kolladıklarını doğrular nitelikler taşımaktadır.

## **Değerlendirme**

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde meydana gelen rantın paydaşlarını hak sahipleri, geliştirici ve yatırımcıların yanı sıra emlak araçları, arsa payı satın alanlar ve manipülatörler oluşturmuştur.

Yasa Koyucu gerçekleştirdiği yasal düzenlemeler neticesinde rantı yaratmış ancak rantın paydaşı olmamıştır. Üstelik rantın bölüşüm sürecine dahil olmayı seçmiş, geliştirici ve hak sahiplerini bölüşüm sürecinde baş başa bırakmıştır. Bu durum meydana gelen ranttan pay elde etmek isteyen enformel oluşumların faaliyetlerini mümkün kılmış, rant elde etmek isteyen birçok kişi arsa payı satın alarak ranta ortak olmak için dönüşüm alanına yönelmiştir.

Hak sahipleri sürecin başında yasa koyucu tarafından kendi paylarına aktarılan arazi rantının bir kısmını diğer aktörler olan manipülatörler, rant elde etmek için arsa payı satan alanlar ve emlak araçlarına aktarmışlardır. Geliştirici de bu süreçte kendi payına düşen rantın bir kısmını manipülatörler ile paylaşmıştır. Geliştiricinin maliyet ve elde ettiği gelir karşılaştırıldığında, geliştirici karının bir gayrimenkul projesinden beklenen ortalama makul kar oranı olan % 25-% 35 oranının üzerinde olduğu görülmektedir.

Bir rant paylaşım savaşına evrilen bu danışıklı dönüşüm sürecinde, tüm aktörlerin meydana gelen rantın büyüklüğünden memnun olduğu, en yüksek oranda rantı elde edebilmek için mücadele verdiği anlaşılmaktadır. Yasa koyucu yani kamu, bilinçli ve sistematik bir biçimde yaratılan kentsel ranttan hiç pay elde etmemiştir. Yasa koyucu dışında tüm aktörler süreçten rant elde etmiş ve aynı zamanda süreç boyunca rant kollamışlardır. Geliştirici ve hak sahiplerinin yanı sıra emlak araçları ve arsa payı alıp satanlar da bu süreçte başka aktörlere rant satmıştır. Ayrıca geliştirici yasa koyucu tarafından yaratılmış olan rantı realize etme ve rant yaratma rolünü yerine getirmiştir. Rant kollamak ve rant elde etmek için rant savaşına dahil olan sıra dışı paydaşlar ise şüphesiz “çantacılar” olarak adlandırılan manipülatörlerdir.

Anlaşılan odur ki, söz konusu danışıklı dönüşüm sürecinde yasa koyucu ve sermaye yatırımcısı arasında her iki tarafın da fayda sağladığı karşılıklı bir yarar ilişkisi bulunmaktadır.





## Extended Abstract

# Pretended Regeneration; Stakeholders' Relationships with the Land Rent Generated at the Fikirtepe Urban Regeneration Area

\*

Fatma Gözde Köseoğlu  
ORCID: 0000-0003-4485-430X

F. Nihan Özdemir Sönmez  
ORCID: 0000-0001-7018-6312

The purpose of this study is to recount the sharing of the urban land rent arising from the Urban Regeneration Process in Fikirtepe among the actors of the regeneration process as well as to analyze the relations and attitudes of the actors with the emerging rent. Fieldwork findings in the study were obtained from in-depth interviews with the developers and real estate agents operating in the area, as well as the questionnaires conducted with the right holders and the investors who prefer to own real estate in the region. Within the scope of the questionnaires, a total of 206 holders of right, 96 investors, 10 developers and 30 real estate agents were contacted. Besides, in-depth interviews were held with the developers and real estate agents to find out about land values and increase rates in land values for the calculation of the resulting rent, project costs and unit construction area sales values. As for the identification of the types of relations with the rent, the data obtained from the interviews conducted with all participant groups were considered all together.

The plan of 2011 aimed to change the construction conditions in the region, which previously had maximum building height of 8.50 meters for small industrial areas. It proposed to apply additional construction area depending on the surface area for the eventual purpose of merging parcels. As a result, right to build on parcels larger than 4.001 m<sup>2</sup> limited by roads, reaches 4.14 construction coefficient. This plan was updated construction coefficient to 4.00 for parcels larger than 4.001 m<sup>2</sup> limited by roads, while changing the

building height to a maximum of 80 meters. With a plan revision dated 28.10.2015, the density requirement for the high-density residential area (k) was updated to be 1000 persons/ha.

This study discusses several concepts. To start with, classical rent theories are mentioned. Besides, it attempts to define "urban land rent seeking" while focusing on the meaning of rent that changes with cities. Smith argues that out of the product gained by a nation in a year; workers, capital owners and landowners each get their share in the form of wages, profits and rent, respectively. Moreover, all other incomes are derived from one of these forms. Smith associates rent with the value created by labor and later posits that rent is a factor that shapes the price like profit and wage Unlike Smith, Ricardo does not see rent as a cost factor and acts on the assumptions in the Differential Rent Theory that diminishing returns in production are valid and that a single price will be formed for each product under perfect competition conditions. In the law of diminishing returns; the return of labor is defined as wages, the return of capital is interest, the return of entrepreneurship is profit, and the return of land is rent due to scarcity and the yield of the land varies with climatic and topographical conditions Returns are highest on the most fertile lands and lowest on marginal lands. Ricardo's differential rent defines the surplus of profit from production on more attractive conditions, more productive or more convenient in terms of location. On the other hand, Marx names Ricardo's work as Differential Rent I and puts forward his theory of Differential Rent II, based on the yield differences obtained from the additional capital invested in the land. According to the theory; new capital investment made with methods such as artificial fertilizers, expenditures for improvement of working methods and use of more modern technology can also increase the rent obtained from the land with the worst conditions. In both theories, unproductive lands determine the exchange value. Although the fixed supply of land cannot be increased by human effort, the demand for land increases with population growth, thus increasing the value of the lands. In this case, Marx defines rent based on private property as absolute rent, arising from the phenomenon of scarcity. While the differential rent arises from the inhomogeneity of the land, absolute rent is based on the scarcity of the land factor. The differential rent arises from the monopoly of cultivating the land, while absolute rent arises from the monopoly of ownership in the land, that is, from simply owning the land. Classical economists define rent on the basis of income from monopoly rights originating from ownership and

describe it as income arising from only holding the land, and its meaning has transformed over time with changing conditions. Along with the changes experienced in many areas, the concept of rent has also changed since the 1970s and has evolved into the meaning of providing an economic return independent of land and property. The concept of rent seeking has been put forward to describe the activities of different individuals and interest groups in order to transfer resources from political mechanisms. Kruger (1974) first introduced the concept of rent seeking with his theory focusing on the artificial rents created by the state and arising from the state's intervention in the market. In the focus of the theory lie artificial rents that take the form of seeking monopoly power, customs tariffs, seeking license and quota, seeking incentives and subsidies all of which result from the state's limitations and interventions. In today's cities, where urban land has left its primary function behind and has become a tool of speculation, it would be appropriate to define some of the formal and informal methods that some actors use to obtain rent in urban space as "urban land rent seeking".

In the following sections, the situation of Fikirtepe before the regeneration process is studied in detail and the need for regeneration in the area before the announcement of risky area is questioned. In the next stage, the formation and distribution processes of the rent are examined based on the findings of the field study. Also, the relationship between the rent's stakeholders and the rent during the urban regeneration process is explained.

### **Kaynakça/References**

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve çevresi 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu. (2013)
- Dinler, Z. (2014a). Bölgesel iktisat. Bursa: Ekin Kitabevi.
- Dinler, Z. (2014b). Mikro iktisat. Bursa: Ekin Kitabevi.
- Ertürk, H. ve Sam, N. (2011). Kent ekonomisi. Bursa: Ekin Basın Yayın Dağıtım.
- İBB Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu ara bölgesi nazım imar planı açıklama raporu. (2005)
- İBB Fikirtepe ve çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu. (2011)
- Kazgan, G. (2012). İktisadi düşünce veya politik iktisadın evrimi. İstanbul: Remzi Kitabevi.
- Keleş, R. (2003). Urban regeneration in İstanbul. Birleşmiş Milletler'in Mavi Plan çerçevesindeki Priority action programme, Regional Activity Center'a sunulmuş bildiri, Split.
- Keleş, R. (2004). Kentsel dönüşümün tüzel altyapısı. Mimarist. 12(4), 73-76.
- Kılıçarslan, İ. (2010). Kent ekonomisi. İstanbul: Ninova Yayıncılık.

- Köseoğlu, F. G. (2020). Kentsel dönüşüm sürecinde meydana gelen gayrimenkul rantı içinde kamu payının artırılması. (Doktora tezi). Erişim: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi>. (675305)
- Kreuger, A.O. (1974). The political economy of the rent-seeking society. *American Economic Review*, 64, 291–303.
- Öztürk, N. (2010). Klasik ve neoklasik iktisatta gelir bölüşümü, *Çalışma ve Toplum*. Erzurum: Cumhuriyet Üniversitesi İİBF.
- Soyak, M. (1995). Rantın iki boyutu: Rant arayışı ve teşvik olarak rantlar. *Öneri Dergisi*. 1(3), 192–193.
- Soyak, M. (2007). Rant ve rant arama'nın ekonomi politiği: Eleştirel bir yaklaşım. *Bilim ve Ütopya Dergisi*, 160, 87-112.
- The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). (2010).
- The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). (2012)
- Turok, I. (2005). Kentsel dönüşümde yeni eğilimler ve yönetim, *Kentsel dönüşüm: Neler yapılabilir ve nelerden kaçınmalı? Uluslararası kentsel dönüşüm uygulamaları sempozyumu içinde* (ss. 25-30). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını.