



Etki Yatırımı Odağında Türkiye'nin **Kentsel** **İyileşme ve İlerleme** Potansiyeli

Ocak 2023

Proje Ortakları

Alfabetik Sırayla



Etki Yatırımı Danışma Kurulu (EYDK), kamu, özel ve kâr amacı gütmeyen sektörlerden gelen 40'ı aşkın lider kurumsal üyesiyle Türkiye'de güçlü bir etki yatırımı ekosisteminin oluşturulmasına katkı sunmaktadır. EYDK'nın amacı, Türkiye'nin etki yatırımı için bölgesel bir giriş noktası olmasını sağlamaktır. Kadınların güçlendirilmesi, sığınmacıların geçim kaynakları, kentsel dayanıklılık, Avrupa Yeşil Mutabakatı ve İstanbul Finans Merkezi gibi veriye dayalı temalarla, farkındalık yaratma, kapasite geliştirme, iş ve bilgi ağı oluşturma ve politika savunuculuğuna odaklanmaktadır. EYDK, GSG topluluğunun bir üyesidir.



GSG (The Global Steering Group for Impact Investment), ekonomiyi tüm insanlar ve gezegenimiz için pozitif fayda sağlayacak şekilde dönüştürmek üzere anahtar paydaşları bir araya getirir. GSG, yeni fikirleri teşvik eder, savunur ve Ulusal Danışma Kurulları (National Advisory Boards -NABs) aracılığıyla verimli ve kapsamlı şekilde küresel etki hareketini yönlendirir. Şu anda 35 ülkede GSG NAB'ları bulunmaktadır ve 20'den fazla ülke de bu etki ağına katılmak üzeredir. NAB'lar, pozitif sosyal ve çevresel etki odağında sermaye akışı sağlamak için gerekli tüm paydaşları bir araya getiren ulusal platformlardır.

Yerel Partnerler:

Alfabetik Sırayla



Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi, 80 yılı aşkın birikimiyle gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul hukuku, arazi geliştirme, arsa yönetimi ve koruma, arsa ekonomisi, şehircilik ve kent bilimleri, yerel yönetimler, kamulaştırma, iskan ve iskan politikaları, sigortacılık, aktüerya, ulaştırma ve uluslararası ticaret alanlarına odaklanmıştır.



Arz Portföy, kurduğu ve yönetmekte olduğu sekiz girişim sermayesi yatırım fonu ve altı gayrimenkul yatırım fonundan oluşan portföyü ile kısa sürede ülkenin lider portföy yönetim şirketlerinden biri olmuştur. Arz Portföy'ün yatırımcıları arasında Türkiye'nin önde gelen emeklilik fonları yer almaktadır.



Trakya Kalkınma Ajansı, Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ illerinin belediye, valilik ve il özel idarelerinin ortaklığında ve Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda bölgesel sosyoekonomik ve sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek amacıyla çalışır. Kamu otoritesi, özel sektör, üniversiteler ve sivil toplumla işbirliği içerisinde projeler yürütür.



TSKB Gayrimenkul Değerleme, Türkiye'de sürdürülebilir bankacılığın lider kurumu olan TSKB'nin (Türkiye Sınai Kalkınma Bankası) bir iştirakidir. 20 yılı aşkın tecrübesi ve RICS sertifikası ile sektör lideri olan şirket, yeşil bina yatırımları için ekspertiz hizmetlerine de odaklanmaktadır.

Çalıştay Partneri:



urbanOvation, yapılı çevreyi dönüştüren fikirleri ve teknolojileri keşfetmek ve daha iyi bir kentsel gelecek için çalışan insanları, görüşleri ve yenilikleri bir araya getirmek için kurulmuş küresel bir platformdur. Kentsel sorunları çözmek için ülke sınırlarını aşarak, sektörler ve disiplinler arası işbirliği yaparak üyelerine katma değer sunan urbanOvation, alanının en nitelikli uzman ve uygulayıcı topluluğuna sahiptir.

İçindekiler

Sayfa 1	Rapor Hakkında
Sayfa 2-3	Yönetici Özeti
Sayfa 4-5	Türkiye’de Kentleşme - Yakın Tarih - 2022’deki Gelişmeler
Sayfa 6-7	Veri Toplama Çalışması Çıktıları
Sayfa 7-9	Paydaş Çemberi
Sayfa 9-10	Kentsel İyileşme ve İlerleme
Sayfa 10-11	Kapsayıcı Paydaş Etkileşimi
Sayfa 11-12	Planlama
Sayfa 12	Topluluklar
Sayfa 13-16	Etki Yatırımları - Yeşil, Sosyal, Sürdürülebilir ve Sürdürülebilirlik Odaklı (GSSS) Tahvil ve Kira Sertifikası - Karma Finans, Kalkınma Finansmanı ve Kamu Özel Sektör İşbirliği - Tematik, Tamamlayıcı Seçenekler - Yerel ve Mikro Ölçekli Finansman Çözümleri - Ticari Bakış Açısı (Yer Odaklı Değer Kazanımı, Arsa Tahsis, Teşvikler)
Sayfa 16-17	Kentsel Araç Seti
Sayfa 18-19	Trakya Bölgesi
Sayfa 20	Hedefler

Rapor Hakkında:

Dünyanın her yerinde, insanlığa ve gezegenimize fayda sağlayan ekonomik kalkınma modellerine geçiş hız kazanmaktadır. 2030 yılına kadar Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına (SKA'lar) ulaşma noktasında yıllık sermaye açığının 4,2 trilyon dolar olmasıyla birlikte, bu açığın kapanması için kamu kaynaklarının yeterli olamayacağı da açıkça gözükmemektedir. Diğer yandan, dünyadaki yatırım yapılabilir finansal varlıkların yaklaşık 250 trilyon dolar seviyesinde olduğu tahmin edilmektedir. Dolayısıyla mevzu bahis sermaye açığını kapatmak için yeterli özel sektör kaynağı halihazırda mevcuttur. Bu çerçevede önemli bir unsur olan etki yatırımları, pozitif, ölçülebilir sosyal ve çevresel etki oluşturarak finansal getiri sağlamaya odaklanmaktadır. Etki ölçümü ve yönetimi prensipleri, trilyon dolar seviyesini aşan bu küresel hareketin merkezinde yer almaktadır. Etki yatırımları, sonuç odaklı finansmandan, Yeşil, Sosyal, Sürdürülebilir ve Sürdürülebilirlik Odaklı (GSSS) tahvillere ve etki fonlarına kadar çok çeşitli araçlar sunmaktadır.

Etki yatırımları, kentsel dayanıklılığı tesis etmek için de cazip bir seçenektir. Günümüzde dünya nüfusunun yarısından fazlası kentlerde yaşamaktadır ve Dünya Bankası verilerine göre, kentlerde yaşayanların sayısı 2045 yılına kadar 1,5 kat artarak 6 milyara çıkacaktır. Son derece kritik olan bir nokta ise şu anda yaklaşık 1 milyar insanın enformel yerleşimlerde yaşıyor olmasıdır. Dolayısıyla bu sorun kapsamlı bir şekilde ele alınmazsa, SKA'lara giden yolda kentsel risklerin yarattığı darboğazı aşmak mümkün olamayacaktır. Bu nedenle GSG, Temmuz 2022'de küresel bir eylem çağrısı olarak "Enformel Yerleşimler: Artık Görünmez Değiller" raporunu yayınlamıştır.

Son yirmi yılda Türkiye'deki kentleşme süreçlerinde özellikle doğal afetler ve bölgesel konut stoğu açığı öne çıkmış olsa da, kentleşmenin yarattığı daha geniş kapsamlı güçlüklerin çözümüne yönelik bütüncül, kapsayıcı ve etki odaklı yaklaşımların büyük bir potansiyeli bulunmaktadır. UNDP'nin "Türkiye'de Etki Yatırımı Ekosistemi" raporunun, Türkiye'nin Ortadoğu ve Kuzey Afrika, Doğu Avrupa ve Orta Asya pazarları için etkinleştirici bir bölgesel giriş noktası olma potansiyelini vurguladığı da hesaba katıldığında, etki yatırımcılığının Türkiye'de kentler bağlamında da değerli katkılar sunabileceği görülmektedir.

Bu doğrultuda rapor, özgün "Kentsel İyileşme ve İlerleme" çerçevesini ortaya koymakta ve GSG'nin başlattığı küresel hareketi Türkiye'ye taşımaktadır. Bu özgün çerçeve, kapsayıcı ve teknoloji odaklı paydaş etkileşimi, çok katmanlı kent planlaması, güçlü topluluklar oluşturma ve yenilikçi, sürdürülebilir sermaye temini ve ticari değer sağlama bakış açıları üzerine inşa edilmiştir. Bu tür etki odaklı kentsel müdahaleler için Türkiye'de avantajlı finansal araçlar halihazırda mevcuttur. Bu araçların takdimine ek olarak rapor, çevrimiçi proje platformu, proje yöneticisi kontrol listesi, topluluk anketi ve SKA odaklı gayrimenkul değerlendirme puanlama sisteminden oluşan bir kentsel araç setinin oluşturulmasını da önermektedir. Rapor ayrıca, Türkiye'de kentleşmenin yakın tarihini ve güncel gelişmeleri, uzman görüşlerini ve planlama aşamasındaki pilot projeye ev sahipliği yapması öngörülen Trakya bölgesine dair bilgileri de içermektedir.

EYDK Sekreteryası tarafından hazırlanan raporun editörü ve yazarı, EYDK Genel Sekreteri Dr. Onur İlhan'dır. EYDK olarak, bu kritik konuyu gündeme getirdiği ve yerelleştirilmesi sürecinde destek verdiği için GSG'ye, rapor lansmanına ev sahipliği yaptığı için TSKB Gayrimenkul Değerleme'ye, girişimin bir parçası olmayı kabul ettiği için Trakya Kalkınma Ajansı'na, teknik destekleri için Arz Portföy ve Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi'ne ve küresel uzmanlarla nitelikli bir çalıştay düzenlenmesini sağladığı için urbanOvation'a teşekkür ederiz. 18 önemli ulusal ve uluslararası kurumun temsilcileri, rapor araştırması sırasında değerli bilgileriyle çalışmaya katkı sağlamıştır.

Frank Lloyd Wright'ın organik mimari ilkesine göre her yapı, hem yakın hem de geniş tanımlı çevresinin tarihine, coğrafi, kültürel ve ticari özelliklerine olumlu katkıda bulunmalı ve bunların oluşturduğu uyumlu bir bütünün parçası olmalıdır. Hiçbir metin bu prensibi, büyük mimarın miras bıraktığı yapılarından daha iyi açıklayamaz. Benzer şekilde, elinizde tuttuğunuz bu raporun değer önerisi de ancak uygulamaya geçmesiyle kavranabilecektir. Etki yatırımcılığını, Türkiye kentleşme süreçleri bağlamında ilk kez gündeme getiriyor olmak hem büyük bir ayrıcalık hem de ciddi bir sorumluluktur. **Bu nedenle rapor, tüm paydaşların katkılarına açık, yaşayan bir belge olarak konumlanmaktadır. Ayrıca rapor, hedeflerine ulaşmak için finansal çözümlere ihtiyaç duyan kentsel alandaki paydaşlar ile portföylerini pozitif sosyal ve çevresel etki yaratma önerisi ile uyumlu hale getirmek isteyen finans ve yatırım dünyası paydaşları arasında bir diyalog başlatmak için de imkan sunmaktadır.**

Yönetici Özeti:

Kentsel Riskler: bir milyarı aşkın insan enformel yerleşimlerde yaşıyor ve bu neredeyse tamamen Küresel Güney'i etkileyen bir sorun. Ancak bu sorun, kentsel bağlamdaki eksikliklerin tezahürlerinden sadece bir tanesidir. Bu eksiklikler, hızlı ve kontrolsüz kentleşmeye çözüm bulunamamasından ve/veya planlama yaklaşımlarından kaynaklanabilir. Kentsel alanların agresif şekilde yayılması, nitelikli ve uygun fiyatlı konut eksikliği, sosyoekonomik sorunlar, doğal afetler ve doğal alanların zarar görmesi diğer kentsel risklerdir. Bu ciddi risklerle ilgili aksiyon alabilmek için bütüncül ve kapsayıcı bir yaklaşıma ihtiyaç duyulmaktadır.

Etki Yatırımının Faydaları: finansal getirinin yanı sıra pozitif, ölçülebilir sosyal ve çevresel etki yaratmaya odaklanmak, önemli yerel ve küresel sorunlara çözüm getirme noktasında özel sektörün maddi ve aynı olarak geniş kapsamlı katkı sunabilmesini sağlayacaktır. Bu katkı aynı zamanda, kentsel bağlam için de geçerlidir ve yer odaklı etki yatırımının artan önemi bu potansiyelin başlıca kanıtıdır. Buna göre, Yeşil, Sosyal, Sürdürülebilir ve Sürdürülebilirlik Odaklı (GSSS) tahvil ve kira sertifikası ihraçları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO'lar), gayrimenkul yatırım fonları (GYF'ler), karma finans, kalkınma finansmanı, kamu-özel sektör ortaklıkları (KÖİ'ler), tematik etki fonları, girişimci hayırseverlik ve yerel finansman çözümleri (örn, sonuç odaklı finansman, 'sahip olmak için kirala' modelleri, hak sahipleri için krediler, mikrokredi ve kitle fonlaması) gibi geniş bir finansal araç yelpazesi bulunmaktadır. Etki yatırımları:

- Geleneksel sermayenin ötesinde, yeni bir nitelikli yatırımcı grubunu resme dahil eder.
- Daha kapsayıcı ve dayanıklı bir şekilde daha fazla projeyi hayata geçirebilmek için yenilikçi finansal araçlardan yararlanır.
- Daha sürdürülebilir sonuçlar için kapsayıcı paydaş etkileşimini destekler.
- Etki ölçümü ve yönetimi çerçeveleri, standartları ve metrikleri aracılığıyla veri şeffaflığını ve sosyal ve çevresel etkinin finansal değerlemelere dahil edilmesini mümkün kılar.

Türkiye Örneği: 1950'ler ve 1970'ler arasında Türkiye, kırsaldan kentlere büyük ölçekli bir göç yaşadı ve bu göç, ülkenin dokusunu değiştirdi. 1980'ler, kendi kentsel gerçeklerini ve zorluklarını yaratan serbest piyasa ekonomisine geçişe tanıklık etti. İstikrar arayışıyla geçen 1990'ların ardından, son yirmi yılda iki büyük gelişme gündeme geldi. İlki, kamu otoritesinin doğal afetlere dayanıklı, daha fazla konut üretmeye yönelik girişimleridir. Bu girişimler, özel sektörün kâr odaklı, tek boyutlu yaklaşımı da devreye girince beklenen etkiyi oluşturamamıştır. İkincisi, sınır ötesi jeopolitik gelişmelerin neden olduğu ve halen devam eden sığınmacılar konusudur. Yenilikçi yaklaşımlara ihtiyaç vardır.

Rapor Araştırması: yapılan literatür taraması, yerel ve küresel uzmanlar ve proje ortaklarıyla bire bir görüşmeler ve çalıştaylar, gelecek dönem için dört temel ihtiyacı vurgulamaktadır. Bu ihtiyaçlar, kentsel iyileşme ve ilerleme çerçevesinin de temelini oluşturmaktadır:

- Daha kapsayıcı, verimli ve şeffaf paydaş işbirliği ve etkileşimi.
- Çok katmanlı, multidisipliner, kapsayıcı ve esnek kentsel planlama yaklaşımları.
- Topluluk inşasına, toplulukların kurumsallaşmasına ve topluluklarla ortaklıklara odaklanılması.
- Yenilikçi, sürdürülebilir yatırım ve finansman modelleri.

Kentsel İyileşme ve İlerleme Çerçevesi: rapor, Türkiye'de ve diğer coğrafyalarda hayata geçirilecek projeler için özgün bir çerçeve sunmaktadır. Bütüncül ve kapsayıcı şekilde tasarlanan bu çerçeve, proje yönetimini, kapsayıcı paydaş etkileşimini, kentsel planlamayı, topluluk oluşturmaya, finansman ve ticari değer üretimini işlevsel, esnek ve ölçeklenebilir bir biçimde bir araya getirmektedir. Çerçeve, yer odaklı değer kazanımı yaklaşımıyla (altyapıya ve sosyal hizmetlere yapılan kamu yatırımları, ek imar hakları, toplulukların ve diğer paydaşların aynı ve/veya maddi katkıları ile değer artışı sağlamak) da avantajlı bir ticari öneri sunmaktadır. İyileşen mahalleler, sosyoekonomik ilerleme sağlayabilir ve SKA'lara ulaşma yolundaki darboğazları ortadan kaldırabilirler. Bu katkı ve yatırımlar, doğru ticari yapılar ile hem uygun yatırım geri dönüşü oranlarını hem de özel sektör için uygun koşulları sağlayacaktır.

Yönetici Özeti (Devamı):

Trakya Bölgesi: ağırlıklı olarak Balkanlar'dan gelen Türk nüfusuna ve görünür bir Roman topluluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Başlıca gelir kaynakları, sınır ticareti, tarım, organize sanayi ve kültür turizmidir. Yunanistan, Bulgaristan ve bir dünya metropolü olan İstanbul'un ortasındaki stratejik konumuyla Trakya, insanlık, gezegenimiz ve finansal getiriden oluşan üçlü sacayağını, tüm paydaşlara fayda sağlayabilecek şekilde tesis etmeye müsait bir proje alanı olarak öne çıkmaktadır. Bölge sürekli olarak kendini yeniden keşfetmektedir ve raporda önerilen araçlar ve yaklaşımlar için ideal bir test ortamı sunmaktadır. Rapor, bölgede gerçekleştirilen, ölçeklenme potansiyeli yüksek yerel girişimleri de tanıtmaktadır.

Hedefler: rapor, geleneksel yaklaşımların ve kamu kaynaklarının büyük ölçekli kentsel iyileşme ve ilerleme sağlamak için yeterli olamayacağı fikri üzerine inşa edilmiştir. Bu fikir, SKA'lara ve etki yatırımı ilkelerine dayalı yeni yaklaşımları ve özel sektörün aktif katılımını gerekli kılmaktadır. Pozitif, ölçülebilir sosyal ve çevresel etki vasıtasıyla finansal getiri elde etmek, güçlü bir değer önerisi sunmaktadır. Bu değer önerisinden istifade edebilmek için raporu takiben atılması öngörülen adımlar şu şekildedir:

- Kolektif olarak bir kentsel araç seti oluşturmak, bu ortak çalışmayı erişilir kılmak ve ortaya konulan kavramların benimsenmesi için farkındalık artırma ve kapasite geliştirme çalışmalarına başlamak.
- Yer odaklı etki yatırımcılığının ve kentsel iyileşme ve ilerleme çerçevesinin değer önerisini göstermek için çeşitli toplantılar ve etkinlikler düzenlemek.
- Kentsel bağlamda etki yatırımı öne çıkarmak için yeni medya kanallarını aktif kullanarak daha geniş kapsamlı bir farkındalık kampanyası yürütmek.
- Pilot projeyi geliştirmek için Trakya bölgesinde saha gezileri ve toplantılar düzenlemek.
- Pilot projeyi ortak bir çabayla yürütmek, etki ölçümü ve yönetiminin katma değerinden faydalanmak.
- Pilot proje hakkında periyodik güncellemeler yapılmasını sağlamak.
- Kentsel iyileşme ve ilerleme çerçevesini ve yer odaklı etki yatırımcılığını yaygınlaştırmaya odaklanan ve sonraki adımları ortaya koyan bir sonuç bildirgesi hazırlamak.



Turizm merkezi Muğla'da, doğal alanların tahribatına neden olan, üst gelir grubuna hitap eden güvenli siteler.



İzmir'de tarihi Kemeraltı mahallesinin yenilenmesi üstlenen, paydaşların işbirliğinde kurulmuş geliştirici şirket, bu amaca yönelik bir gayrimenkul yatırım fonu kurdu.



İstanbul'da arka planda görülen modern gökdelenlerle çarpıcı bir kontrast oluşturan, yıkımı bekleyen gecekondu mahalleleri.



Ankara'da inşa edilen, ülkede çok sayıda örneği olan, büyük ölçüde standardize edilmiş uydu kent projelerinden biri.

Türkiye’de Kentleşme – Yakın Tarih



cc Kültür A.Ş.

1950’lerde İstanbul Barbaros Bulvarı’nın inşaatı. Araç ulaşım altyapısına yapılan bu tür yatırımlar şehrin kuzeye doğru genişlemesine yol açtı.

1950’ler

Bu on yıl, ülke tarihinde ilk kez kent nüfusunda %69 seviyesinde büyük bir artışa tanıklık etti. Bu artış, bir oranda tarımın makineleşmesinden kaynaklanan, kırsaldan kentlere kitlesel göç hareketine dayanıyordu. Bu hızlı iç göç dalgasıyla birlikte kentlerde yeterli barınma imkanı sağlanması kısa sürede önemli bir sorun haline geldi.

1960’lar & 1970’ler

Sanayi ve ulaşımda yaşanan gelişmeler, yeni kentsel alanların ortaya çıkmasını ve bu alanlara yeni bir işçi sınıfının yerleşmesini de beraberinde getirdi. Türkiye, ağırlıklı olarak kırsal, tarıma dayalı bir toplumdan, kent, ürün ve hizmet odaklı bir topluma dönüştü ve bunun toplumsal sonuçları da oldu. Kentler değişimi sürükleyen platformlar haline geldi, Türkiye’de kır ve kent arasındaki refah farkı da gözle görülür bir şekilde açıldı. Bu durum, kentlere daha fazla göçü tetikleyerek kısır bir döngü oluşturdu.



cc Dünya Bankası

İstanbul banliyölerinde gecekonduların yerini alan apartmanlar (1972).



cc Anadolu Ajansı

Turgut Özal, Ankara’nın ilk alışveriş merkezi Atakule’nin açılışında (1989).

1980’ler & 1990’lar

1980’lerde Türkiye, sosyoekonomik yapıyı kökten değiştirecek keskinlikte serbest piyasa ekonomisine geçti. Liberalleşme ile bir yandan belediyeler öne çıkarken, yeni düzenlemeler gecekonduların yasal bir düzleme oturtulmasını ve daha yoğun konut alanlarına dönüştürülmesini de gündeme getiriyordu. 1990’larda yaşanan istikrar arayışı, 1999’da iki yıkıcı deprem ve 2001’de ciddi bir ekonomik krizle olumsuz bir şekilde sonuçlandı. Diğer yandan 1990’lar, artan oranda Batı tarzı ticari bina ve güvenli site yatırımlarına da tanıklık etti.

2000’ler ve Sonrası

Yeni bin yıl, özel sektörün dahiliyle ve ulusal strateji yoluyla, ülkenin tüm büyük kent merkezlerinde büyük ölçekli, çoğunlukla tekdüze planlı kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesine tanıklık etti. Doğal afetlere dayanıklı bina stokunun artırılması ve erişilebilir konut sıkıntısının çözülmesi hedeflendi. Ancak bu manada yeterli sonuç elde edilemedi. 2010’lara gelindiğinde ise sınır ötesi bir sığınmacı akışına yol açan ciddi yerel ve küresel gelişmeler yaşandı. Türkiye şu anda geçici koruma statüsünde 4 milyondan fazla insanı barındırmaktadır.

Türkiye’de Kentleşme – 2022’de Yaşan Gelişmeler:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı & TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)

İLK EVİM, İLK İŞYERİM

Projenin ilk etabında, 2024 yılına kadar 250.000 sosyal konut yapılması planlanmaktadır. Kampanyada ayrıca işyerleri ve gayrimenkul geliştirme amaçlı arsa temini de yer almaktadır. Kamu, konutları uygun fiyatlı hale getirmek için geliştirme maliyetinin %40'ını sübvansede etmektedir. Önceden gayrimenkul sahibi olmamak ve aylık net hane gelirlerinin 18.000 TL'nin (ilan tarihinde 987 dolar) altında olması gibi ön koşullarla dezavantajlı gruplar bu kampanyada nihai faydalanıcıdır. Kampanyada geri ödeme süresi 20 yıl olacaktır ve aylık ödemeler altı ayda bir enflasyona göre düzenlenecektir. Ocak 2023'te orta gelirli haneleri ve erişilebilir konut talebini hedefleyen "Yeni Evim" adlı bir takip kampanyasının da duyurusu gerçekleştirilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı & Dünya Bankası

DEPREME, SELLERE KARŞI DAYANIKLI ALTYAPI VE KONUTLAR

Türkiye'de deprem dayanıklılığı yatırımlarına ihtiyacı olan 6,7 milyon konut olduğu öngörüsü çerçevesinde, 512,2 milyon dolar tutarındaki bu finansman kaynağı önemli bir adım olacaktır. Finansman anlaşması Eylül ayında yapılan bu projenin kaynaklarının üçte ikisi, iklim ve doğal afetlere dayanıklı konutlara ve altyapıya erişimi güçlendirmek için kullanılacaktır. Geri kalan kaynak, belediyelerin dayanıklı altyapılar inşa edebilmesi için İLBANK üzerinden kullanılacaktır. Projenin, ağırlıklı olarak iklim ve sismik risklere karşı en savunmasız illerde (İstanbul, İzmir, Manisa, Tekirdağ ve Kahramanmaraş), bir milyondan fazla nihai faydalanıcıya ulaşması öngörülmektedir. Projenin aynı zamanda bir teknik destek boyutu da bulunmaktadır.

GYODER (TÜRKİYE GAYRİMENKUL PLATFORMU)

KİRAYA VERMEK İÇİN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

Gayrimenkul yatırımlarında arsa maliyetlerinin payı merkezi lokasyonlarda %50'ye kadar çıkabilmekte ve bu durum, konut fiyatlarını alım gücü sınırlarının ötesine taşıyabilmektedir. GYODER'in Ekim ayında kamuoyuyla paylaştığı eylem çağrısı, yeni ve daha ucuz arsa üretimi yoluyla daha erişilebilir konut projeleri geliştirebilmeyi öngörmektedir. Model, etkin kullanılmayan kamu arsalarının özel geliştiricilere tahsis edilerek, uygun ve öngörülebilir fiyatlarla kiralanacak konut alanlarına dönüştürülmesini önermektedir. Yap-sat yerine yap-kirala üzerine odaklanmak, satışta oluşan ön ve peşin ödemelere, kredi kullanmanın getirdiği finansal şartlara ve faiz ödemelerine ihtiyacı azaltacak, daha fazla hanenin uygun fiyatlı, nitelikli konuta erişmesini sağlayacaktır.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İSTANBUL YENİLENİYOR

İstanbul'daki kentsel dönüşüm projelerini şeffaf ve verimli bir şekilde koordine etmek için belediye, 2021'de hak sahipleri için çevrimiçi bir platform hayata geçirmiştir. Kriterleri karşılayan müteahhitler de platforma Ekim 2022'de eklenmiştir. 1999'dan önce inşa edilmiş olan yapıların hak sahipleri, kentsel dönüşüm için buradan başvuru yapabilmektedir. Platform, belediyenin iktisadi işletmeleri olan KİPTAŞ ve İstanbul İmar A.Ş. tarafından desteklenmektedir. Platform, pratik proje dokümantasyonu oluşturma işlevini de üstlenirken, hak sahipleri ile müteahhitlerin anlaşma süreçleri için bir ara yüz de sunmaktadır. KİPTAŞ, platforma başvuran hak sahiplerinin daha uygun koşullarla kredi temin edebilmelerine de destek olmaktadır.

Veri Toplama Çalışması Çıktıları:

Rapor, literatür taramasının yanı sıra yerli ve yabancı uzmanlarla yapılan açık uçlu, yarı yapılandırılmış görüşmeler ve kentleşme alanının öncülerinden oluşan küresel topluluk urbanOvation tarafından organize edilen uluslararası bir çalıştay ile toplanan birincil verilerden de faydalanmaktadır. Toplanan veriler, raporda Chatham House Kuralına göre kullanılmıştır.

Makro Düzey Çıkarımlar:

- Kamu kaynakları tek başına kentsel riskleri bertaraf etmek için yeterli değildir. Finansman açığını kapatmak için özel sektörü, tüm paydaşlara fayda sağlayan, sürdürülebilir bir yaklaşımla harekete geçirmek gereklidir.
- Ancak, özel sektör eliyle geliştirilen projelerin yerel, sosyal ve çevresel etmenlere bakışı genellikle dar olabilmekte ve tekil arsa odaklı yatırımlarla finansal getiri maksimizasyonuna kayabilmektedir.
- Tekil arsa bazlı proje geliştirme yaklaşımı, soylulaştırmaya yol açabilmekte ve mahallelerin kendi kendilerine yetebilmesine mani olabilmektedir (örn, yetersiz sosyal donatılar ve mekânsal bütünlük).
- Toplulukların sahipliğinde ve liderliğinde atılacak adımlar, kamu politikaları ile özel sektör öncelikleri arasında dengeleyici bir güç olma işlevi görebilmektedir. Yerel kültürel ve sosyoekonomik ihtiyaçlar da bu doğrultuda daha sürdürülebilir bir şekilde projelere yansıtılabilmektedir.
- Kentsel eşitsizliğin gözle görülür bir sonucu olan enformel yerleşimler, kent dokusunda bölünmeler yaratmakta, kentlerin ve ülkelerin potansiyellerine ulaşmalarında engelleyici bir unsur olmaktadır.
- Yeterli sayıda ve uygun fiyatlı konuta, sosyal olanak ve hizmetlere ve nitelikli bir kentsel altyapıya erişimin güvence altına alınması, insana yakışır bir yaşam ve refah oluşturmak için esastır.
- Güvenilir veri toplamak, farklı veri tabanlarını birbirlerine entegre etmek ve veriyi şeffaf bir şekilde erişilebilir kılmak ileriye dönük önemli adımlardır. Akıllı kentlere öncelik vermek aynı zamanda sosyal ve çevresel etkinin ölçülmesine ve yönetilmesine giden yolu açacaktır.
- Dijital, kapsayıcı platformlar oluşturmak, hem paydaş katılımı ve işbirliği hem de farkındalık artırma, kapasite geliştirme ve finansal sürdürülebilirliğe yönelik adımlar için etkinleştirici bir unsurdur.

Türkiye'deki Planlama Pratiği ile ilgili Notlar:

- Tutarlı, uyumlu, uygulanabilir bir planlama pratiği ve plan hiyerarşisi, makro seviyeden bireysel arsa seviyesine kadar tüm ölçek ve seviyelerde kurulmalıdır.
- Ne kısa vadeli ne de uzun vadeli bakış açıları tek başına yeterli değildir. Başarı için planlama pratiği farklı dönem ve vadelerin ihtiyaçlarına cevap verebilmelidir.
- Pilot proje yaklaşımı değerli bir seçenektir. Sosyal, ekonomik ve çevresel çözümleri önce mikro ölçekte test etmek ve yerel esnekliklere imkan tanımak, gerekli itici gücü oluşturabilir ve daha dayanıklı çözümleri ölçeklendirmek için stratejik iyileştirmelere giden yolu açabilir.
- Multidisipliner yaklaşım, bir diğer etkinleştiricidir. Ekonomistler ve sürdürülebilirlik uzmanları, şehir plancıları, mühendisler, mimarlar, sanatçılar, sosyologlar ve psikologlarla, kamu, özel ve kâr amacı gütmeyen sektörlerin tümünü kapsayan bir düzlemde işbirliği yapmalıdır.
- Topluluklar "için" ve topluluklar "tarafından" prensibiyle hareket edilmez ve topluluklar edilgen bir konuma yerleştirilirse, soylulaştırma, dışlama, izolasyon ve kalıcı sorunlar yaşama riski oluşur.

Topluluk İnşası ile ilgili Notlar:

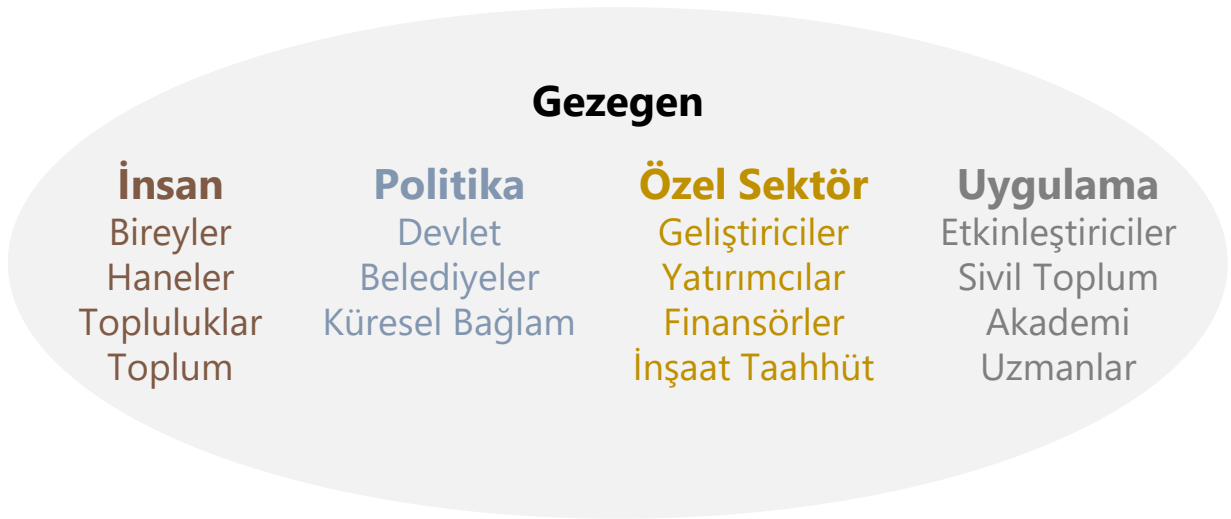
- Özel ilgi gerektiren üç alan bulunmaktadır: (1) evrensel barınma hakkı, (2) hak sahibi haneler (örn, bazı enformel yerleşimler) ve (3) tapu ile yasal, tam mülkiyete sahip haneler.
- Yerel topluluklara risk gözüyle değil, henüz kullanılmamış potansiyel olarak bakılmalıdır. Yerel kültür, ürün ve hizmetlere odaklanmak, uzun vadeli sosyoekonomik faydaya zemin hazırlayabilir.
- Kentsel gelişim, bir mahalleyi fiziksel olarak dönüştürmekten çok daha fazlasını ifade etmektedir. Daha güçlü şekilde kenetlenen, organize olmuş toplulukların önderliğinde, mahalleleri yıkıp yeniden inşa etmeden de sağlıklı ve sürdürülebilir yerleşimler geliştirilebilir.
- Dezavantajlı gruplara öncelik vermek ve en hassas grupların ihtiyaçlarını karşılamak, genel bir çerçevede uyum ve ilerlemeye vesile olacaktır.

Veri Toplama Çalışması Çıktıları (Devamı):

Fizibilite ile ilgili Notlar:

- Çok çeşitli, yenilikçi, sürdürülebilir borçlanma ve sermaye yatırım araçları kullanan etki yatırımcılığı vasıtasıyla, tüm paydaşların kentsel iyileşme ve ilerlemeye aynı ve/veya maddi olarak katkıda bulunmaları mümkündür.
- Mevcut finansal araçların kentsel bağlamda kullanılabilmesi için daha fazla farkındalık artırma faaliyetine ihtiyaç vardır.
- Sermaye piyasası araçları, şeffaflık ve güven sunmakta ve kurumsal yatırımcı ilgisini artırmaktadır. Bu, büyük ölçekte pozitif etki oluşturmak için elzemdir.
- Katma değerli planlama ve yatırımlar ile yeterli ölçekte yetkin konutun, sosyal donatının, kamu hizmetinin ve altyapının devreye girmesi, geniş bir alanda ve farklı dikeylerde değer yaratarak yatırım geri dönüşü sağlar. Bu yaklaşıma yer odaklı değer kazanımı denmektedir.
- Sürdürülebilirlik performansı odaklı teşviklerden arsa tahsisine ve ek imar haklarına kadar farklı ticari inisiyatifler yoluyla da özel sektörün ilgisi artırılabilir.
- Daha büyük projeler için, devlet garantileri, kalkınma finansmanı, karma finansman ve kamu-özel ortaklıkları aracılığıyla ilerleme sağlanabilir.
- Topluluklar düzeyinde, arsa havuzu oluşturma, mahalle kooperatifleri, kitle fonlaması, geleneksel ve mikro krediler ve 'sahip olmak için kiralama' gibi yaklaşımlar kullanılabilir.
- Gayrimenkul değerlemeleri de bu yeni stratejiyi yansıtmalıdır. Değerlemeler, finansal bakış açısının ötesine geçmeli, sosyal ve çevresel analizleri de kapsamalıdır.

Paydaş Çemberi:



Gezegen

Küresel ısınmanın ve iklim değişikliğinin etkilerinin giderek daha görünür hale gelmesiyle, İklim Krizi insanlık için varoluşsal bir risk olarak öne çıkmaktadır. En başta İklim Krizinin nedeni olan insanlığın, aynı zamanda gezenimizin haklarını savunma sorumluluğunu da taşıması, çelişkili bir durumdur. Bu kısır döngüyü sona erdirmeye noktasında, duyurulan ulusal ve kurumsal taahhütler ile farkındalığın artıyor oluşu memnun edici olsa da, gerekli eylemlerin olabildiğince hızlı, yaygın ve istikrarlı bir şekilde hayata geçirilmesi gerekmektedir. Bunun da ötesinde, COP15 (BM Biyoçeşitlilik Konferansı) sayesinde biyoçeşitliliğin yok oluş riski de ön plana çıkmıştır. Doğal kaynakların aşırı kullanımının önemli bir kısmı, doğrudan veya dolaylı bir şekilde dünya kentlerine sağlanan mal ve hizmetlerden kaynaklanmaktadır. Geleneksel doğrusal ekonomide kentler, ekonomik çıktının en önde gelen net tüketicileri arasındadır. Kentsel bağlamda yeni ve daha döngüsel bir yaklaşıma ihtiyaç duyulmaktadır.

Paydaş Çemberi (Devamı):

İNSAN

Her toplum, farklı geçmişlere, ihtiyaçlara ve beklentilere sahip milyonlarca kişiyi içerisinde barındıran sayısız haneden oluşan çeşitli topluluklardan meydana gelmektedir. Sadece makro bir bakış açısına sahip olmak, çeşitlilikle gelen zenginliği ve kompleks yapıyı gözden kaçırma riskini doğurur. Rapor kapsamında elde edilen uzman görüşleri, işleyen, kapsayıcı bir yaklaşım oluşturmak için bireylere ve hanelere odaklanmanın son derece önemli olduğunu göstermektedir. Böylece organik gelişim ve sürdürülebilir başarı potansiyeli ortaya çıkabilir. Mikro düzeydeki yaklaşımlar, buna ek olarak makro düzeydeki planlamalar için bir temel işlevi de görmektedir. Burada ana unsur, topluluk inşası, toplulukların kurumsallaşma ve güçlenme süreçleridir. Topluluklara sadece danışmak yeterli değildir, hatta pek çok durumda ters etki dahi oluşturabilmektedir. Muteber strateji, "topluluklarla birlikte" ve "topluluklar için" çalışmaya dayanmaktadır. Birey, hane ve topluluk düzeylerinde hayata geçirilen uygun eylemler, daha müreffeh, uyumlu ve eşitlikçi bir topluma geçişe öncülük edecektir.

ÖZEL SEKTÖR

1980'li yıllardan itibaren Türk inşaat sektörünün hızlı büyümesinin bir sonucu olarak ve dünyadaki çoğu örnekten farklı şekilde birçok inşaat şirketi, gayrimenkul sektöründeki başat iş kollarının tümünü kendi bünyelerinde toplayan holdinglere dönüşmüştür (örn, geliştirme, yatırım, finansman, inşaat taahhüt, varlık ve mülk yönetimi, pazarlama, kiralama ve satış). Bu aktörler, çoğunlukla geleneksel proje finansmanı yöntemlerini kullanma ve yalnızca finansal getiriye odaklanma eğilimindedirler. Buradan hareketle, sosyal ve çevresel sorunları sadece kârlılıklarını azaltacak ve hissedarlarında hoşnutsuzluk oluşturacak maliyet merkezleri olarak görmeye yatkınlardır. Kentsel sorunların ölçeği ve aciliyeti göz önünde bulundurulduğunda çözüm, artan oranda uzmanlaşmada ve daha güçlü bir sürdürülebilirlik perspektifinde yatmaktadır. Özel sektör sermayesi ve kararlılığı olmadan, SKA'lara ulaşmak ya da kentsel sorunların üstesinden gelmek de mümkün olmayacaktır. Karma finans ve diğer yenilikçi çözümlere ek olarak, kalkınma finansmanı da bu alanda etkinleştirici bir role sahiptir. Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası'nın (EBRD), küresel Yeşil Kentler inisiyatifinde Türkiye'den de dört belediyeye yer vermesi ve (yıllık hacim ve toplam portföy bazında) en büyük operasyonunun Türkiye'de bulunması da buradaki potansiyelin bir kanıtıdır.

POLİTİKA

SKA'lar, Paris İklim Anlaşması ve Avrupa Yeşil Mutabakatı, dünya düzenini temelden değiştirmektedir. Etki Görev Gücü'nün (ITF) G7 ülkelerini harekete geçmeye çağıran, etki şeffaflığına ve etki için daha fazla kurumsal sermayenin harekete geçirilmesine odaklanan ["Time to Deliver"](#) raporu ve her geçen gün büyüyen Yeşil, Sosyal, Sürdürülebilir ve Sürdürülebilirlik Odaklı (GSSS) tahvil piyasası sayesinde, etki yatırımcılığı da bu elverişli ortamdaki yükselişini sürdürmektedir.

Türkiye, olumlu bir istikamete girebilecek konumdadır: İklim Şurası'nın düzenlenmiş olması ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın kurulması, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından SKA Çevrimiçi Portalı'nın oluşturulması, ["Türkiye'nin 2022-2024 Orta Vadeli Programı"](#), ["Türkiye Uluslararası Doğrudan Yatırım Stratejisi \(2021-2023\)"](#), ["2022-2025 Sürdürülebilir Bankacılık Stratejik Planı"](#) ve ["2022-2025 Katılım Finans Strateji Belgesi"](#) gibi resmi dokümanlarda pozitif sosyal ve çevresel etki odağına sahip olunması, "İlk Evim, İlk İşyerim" gibi uygun fiyatlı konut girişimlerine ek olarak, kentsel dayanıklılık için Dünya Bankası finansmanı ile ivedi sorunların ele alınması ve 26 kalkınma ajansının ve dört bölgesel kalkınma idaresinin çalışmaları da destekleyici niteliktedir. Stratejik işbirliği kurmaya ve kapasite geliştirmeye yönelik girişimlerle, belediyeler de orta kademe planlama, organizasyon ve finansman açısından ana unsurlar haline geleceklerdir.

Paydaş Çemberi (Devamı):

UYGULAMA

Etki Yatırımı Danışma Kurulu'nun (EYDK) 2021 yılında ekosistemin talebi doğrultusunda kentsel dayanıklılığı ana temalarından biri olarak belirlemesi önemlidir. 35 Ulusal Danışma Kurulunu bir araya getiren GSG'nin üyesi olması, EYDK'nın kentsel iyileşme ve ilerleme alanında özel sektör-etki yatırımı entegrasyonunu sağlamak için stratejik bir pozisyonda olmasını sağlamaktadır. Bu alanda çalışan başka iş örgütleri, sivil toplum kuruluşları ve uzmanlar da vardır (örn, GYODER, Kentsel Strateji). Akademi, üretken bölümleri (örn, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi) ve araştırma merkezleriyle (örn, Kadir Has Üniversitesi İstanbul Araştırmaları Merkezi) yeni modeller ve fikirler yaratma, yayma ve harekete geçirme gücüne sahiptir. Paydaşlar arasındaki işbirliği ve koordinasyon eksikliği ise göze çarpan bir sorun alanıdır. Bu sorun, sınırlı kaynaklar, küresel iş ve bilgi ağlarında yer edinememe, bilgi asimetrisi, tutarlı ve güvenilir veri eksikliği, kamu ve özel sektörün karar alma süreçlerini etkileyememe gibi nedenlerle daha da derinleşmektedir. Multidisipliner, çok taraflı, şeffaf ve veri odaklı bir şekilde güç birliğini sağlamak, bütüncül ilerlemeye giden yolu açacaktır.

Kentsel İyileşme ve İlerleme:

Kentsel yenilenme, rejenerasyon, yeniden geliştirme, dönüşüm... Bu kelimeler, geniş ölçüde benzer bir kavramı tanımlamak için dünyanın farklı yerlerinde çoğunlukla eşanlamlı şekilde kullanılmaktadır: enformel ve/veya işlevini yitirmiş endüstriyel alanların bulunduğu yerlerde, daha iyi sosyal olanaklar ve kentsel altyapı ile çağdaş konutlar, ticari ve rekreasyonel alanlar için yeni fırsatlar yaratmak. Bu yaklaşım, ağırlıklı olarak daha büyük, daha yoğun ve daha az erişilebilir yaşam alanları oluşturmaya yatkın olması ve içerdiği toplumsal eşitsizlik, yerinden etme, soylulaştırma ve sterilizasyon gibi riskler nedeniyle eleştirilmektedir. Bu yaklaşım, aynı zamanda sosyal sermaye kaybına da yol açabilmektedir. Zayıflayan sosyal ağlarla birlikte, mahallelerde onlarca yıl boyunca işbirliğiyle, organik bir şekilde oluşan güvenlik ağlarının yanı sıra, bir kültür ve bilgi zenginliği de kaybolmaktadır.

Geleneksel yaklaşım, tüm yapı yaşam döngüsü süresince yüksek enerji ve kaynak kullanımı gerektiren, ürün ve hizmetlerin net tüketicisi konumundaki bir kentleşme vizyonu doğurmaktadır. Bu vizyonda, 'azalt, yeniden kullan, geri dönüştür' ilkeleri ve atık yönetimi açısından da bir döngüsel ekonomi çerçevesinden bahsedilememektedir. Bu darboğaz, finansal getiri odağıyla (örn, sürdürülebilirlik odaklı girişimlerin maliyet merkezleri olarak değerlendirilmesi) ve ekseriyetle makro düzeyde düşünme (örn, sadece konut arz açığını kapatmaya veya yeni bina stokunu artırarak doğal afet riskinden kaçınmaya odaklanan planlar) yaklaşımıyla büyük kentsel alanların merkezi planlamaya tabii tutulması ile de ilintilidir. Makro görüş, bir yandan da toplulukları edilgen bir konuma yerleştirmekte, sadece finansal getiriye ve geniş tanımlı sorunlara odaklandığı için de insanlığa ve gezegenimize hizmet eden daha yenilikçi çözümlerin uygulama alanını sınırlamaktadır. Etki yatırımcılığı ise ihtiva ettiği pek çok uygulanabilir finansal çözüm ve veriye dayalı, paylaşımcı yaklaşımla, pozitif ve ölçülebilir sonuçlara ulaşabilmektedir. Bu müspette, geleneksel yaklaşımın sebep olduğu sorunlara çözüm sunabilmektedir.

Etki yatırımı ilkeleri kapsamında kentsel iyileşme ve ilerleme çerçevesinin sundukları:

- Üç kademededen oluşan, bütüncül ve kapsayıcı bir planlama yaklaşımı,
- Topluluk inşasına kapsamlı bir bakış,
- Çeşitlilik arz eden, yenilikçi finansal araçlar ve ticari yaklaşımlar,
- Yeni bir kentsel araç seti önerisi:
 - Proje Yönetimi ve Paydaş Katılım Platformu,
 - Proje Yöneticisi Kontrol Listesi,
 - Topluluk Anketi,
 - SKA'lara dayalı Gayrimenkul Değerleme Puan Kartı

Bu rapor, tüm paydaşların katkılarına açık, yaşayan bir belge olduğu gibi, önerdiği çerçeve de paydaşların kabulü ve uzun vadeli işbirliği ile şekillenecek ve gelişecektir. Çerçeveyi daha iyi açıklayabilmek adına, bir sonraki sayfada bir görsel paylaşılmıştır.

Kentsel İyileşme ve İlerleme (Devamı):

Proje Yönetimi ve Paydaş Katılım Platformu

Tüm paydaşların dahil olduğu (kamu, özel ve kâr amacı gütmeyen sektörler ile multidisipliner, kanıt ve hakkaniyet odaklı bir yaklaşımla bir araya gelen yerel topluluklar) kolektif bir koordinasyon ve farkındalık yaratma, kapasite geliştirme, planlama, finansman ve karar verme süreci için proje yöneticilerinin ve paydaşların erişimine açık olan kapsayıcı bir platform öngörülmektedir.

Kentsel Araç Seti

Proje Yöneticisi Kontrol Listesi,
Topluluk Anketi
SKA Odaklı Değerleme Puan Kartı

Plan

Makro Plan:

SKA'lara, ulusal stratejilere ve kentsel ağların ihtiyaçlarına dayalı uzun vadeli, kapsayıcı, tutarlı, multidisipliner, veri odaklı planlama.

Orta Kademe Plan:

Belediye veya daha küçük ölçekte orta düzey kentsel ilerlemeyi yerel, esnek ve dayanıklı şekilde gerçekleştirmek için yenilikçi ve aşağıdan yukarıya planlama araç ve yöntemleri.

Mikro Plan:

Sürdürülebilir geçim kaynakları ve insani, dayanıklı, yeşil ve akıllı bina stoku oluşturmak için birey ve hanelerin refahının artırılması.

Topluluk

Olumlu sosyal etki yaratan finansal getiri yaklaşımı: toplulukları "sorun" kaynağı olarak değil, henüz istifade edilmemiş bir "potansiyel" kaynağı olarak görmek. Bu şekilde sürdürülebilir yerleşimlere yatırım yapmak, kentsel dezavantajları önemli fırsat alanlarına dönüştürme gücüne sahiptir.

Toplulukların liderliğindeki girişimleri ve toplulukların kurumsallaşmalarını teşvik etmek. Topluluklar "tarafından", topluluklar "için" çalışma düsturu.

Topluluklar için bir güvenlik ağı tesis etmek, işbirliği, eğitim, istihdam ve toplulukları güçlendirme vizyonuyla bir sonraki adıma geçmek.

Pratik yaklaşımlar ve pilot uygulamalar, kentsel girişimleri ölçeklendirmenin anahtarıdır. Bu, ancak toplumun aktif katılımıyla mümkün olabilir.

Sermaye

Finansman için:

GSSS tahvil ve kira sertifikası ihraçları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonları gibi mevcut araçları ve tematik seçenekleri (örn, toplumsal cinsiyet eşitliği odağı, girişimci hayırseverlik ve turuncu tahviller) kullanmak.

Karma finans, kalkınma finansmanı, KOİ'ler, sonuç odaklı finansman, 'satın almak için kirala', arsa havuzu, mikro yaklaşımlar (örn, kitle fonlaması, hak sahipleri için krediler, mikrokredi) gibi diğer mevcut araçları kullanmak.

Özel Sektör İlgisini Sağlamak için:

Aşağıda listelenen etkenlerle, insan ölçeğinde, kapsamlı ve toplulukların liderliğindeki yaklaşımlarla finansal getiri artırılabilir:

- Yer Odaklı Değer Kazanımı
- Arsa Tahsis
- Sürdürülebilirlik Odaklı Teşvikler

Kapsayıcı Paydaş Etkileşimi:

Paydaşlar arası diyalogun eksik olması, süregelen bilgi asimetrisi ve kapsayıcı olmayan karar verme mekanizmaları, kentsel iyileşme ve ilerleme çerçevesinin ortaya koyduğu platform kullanılarak olumlu istikamette dönüştürülebilir. Bu değişim, aşağıdakilere vesile olacaktır:

- Sistemli ve sonuç odaklı iletişim,
- Şeffaf ve işbirliğine dayalı bilgi akışı ve
- Çok yönlü, veriye dayalı, kapsayıcı karar alma mekanizması.

Bunun için platform, yenilikçi çevrimiçi ve çevrimdışı araçlara sahip olmalıdır. Platformun ayrıca farklı bağlamlar, ölçekler ve taraflar için esnek ve işlevsel olması gerekmektedir. Kamu otoritesi tarafından yetkilendirilmesi veya desteklenmesi, böyle bir platformun verimli çalışması ve gelişmesi için bir ön koşul değildir. Hatta gönüllü olarak benimsenmesi, daha organik, tabandan yukarıya bir geçişi de mümkün kılacaktır. Diğer bir önemli unsur ise etki ölçümü ve yönetimi çerçeve, standart ve metriklerinin platforma entegrasyonudur. Önerilen platformun şeması, sonraki sayfada paylaşılmıştır.

Kapsayıcı Paydaş Etkileşimi (Devamı):

Tüm Paydaşların Erişimine Açık Çevrimiçi Platform

Özellikler (Proje Yöneticilerinin Sorumluluğunda)

Sanal Tartışma Odaları, Çalıştaylar, Forumlar, Paneller ve Toplantılar	Periyodik Sosyal ve Çevresel Etki Değerlendirmesi, Süreç Güncellemeleri ve Bültenler
Paydaş İlişkileri Yönetimi (CRM) ve Standartlaştırılmış, Kolay Kullanılır Rapor Oluşturma Sistemi	Görsel ve Yazılı İçerikleri Barındıran, Akıllı Arama Yapılabilen Şeffaf Bilgi Bankası
Tüm Paydaşların İstifade Edebileceği Çevrimiçi Takvim ve Oylama Mekanizmaları	Proje ile İlgili Resmi Belgelere Erişim (örn, İmar Planları, Belediye Kararları), Soru-Cevap Fonksiyonu
Ücretsiz Şekilde Kapasite Geliştirme ve Topluluk Güçlendirmeye Hizmet Eden Kurslar ve Sertifika Programları	İş Ortakları Aracılığıyla Yönetilen Maddi ve Ayni Destek Mekanizmaları ve Yardım Hatları

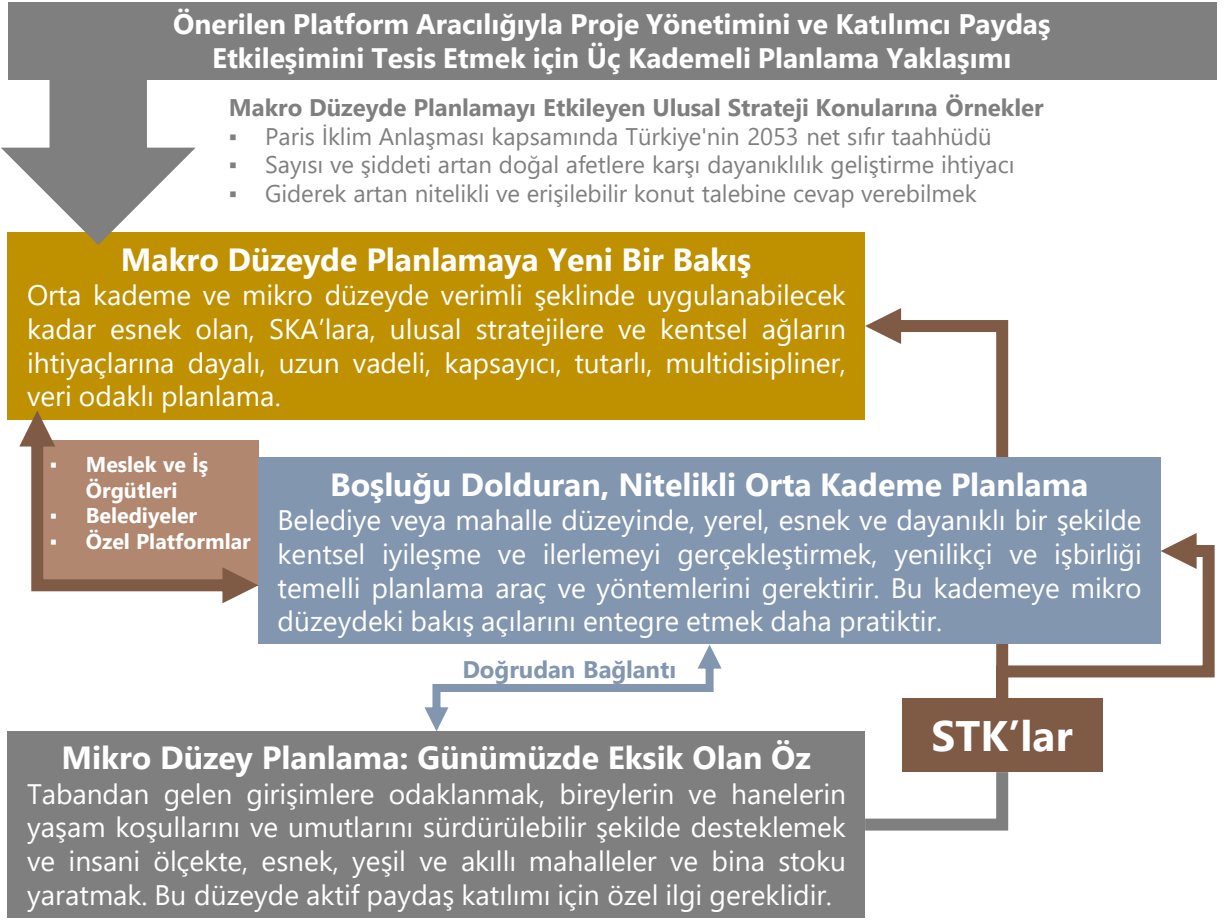
Planlama:

Temel darboğaz, imar planlarının geliştirme ve uygulama süreçlerinde oluşmaktadır. Mekânsal strateji planından çevre ve nazım imar planlarına ve en alta uygulama imar planına kadar, bir plan hiyerarşisi vardır. Ancak tepeden, sadece makro ölçekli bir bakış açısı ile istenilen nitelikte ve detayda planlama yapılabilmesi hayli güçtür. Ulusal stratejilerin ve geniş kentsel ağların uzun vadeli gereksinimlerini yansıtan makro düzeyde merkezi planlamanın her halükarda bir zaruret olduğu söylenebilecek olsa da kentsel iyileşme ve ilerleme için bu zaruretin bir dizi sorun oluşturma potansiyeli de bulunmaktadır. Makro düzeydeki merkezi planlama eğer,

- Tek planlama yaklaşımı olarak kullanılır, mikro düzeyi ve tabanı entegre edemez,
- Tüm paydaşların proaktif katılımı ve işbirliği olmadan hayata geçirilir,
- Yerel ihtiyaçlara cevap verecek ve en savunmasız bireyleri destekleyecek kadar esnek olamaz,
- Hanelerin spesifik istek ve ihtiyaçlarını karşılama motivasyonu taşımaz,
- Planlama hiyerarşisi içerisinde tutarlı ve uyumlu bir şekilde eyleme geçirilemez,
- Uzun vadeli, veri odaklı ve multidisipliner bir bakış açısını yansıtamaz ve
- Pozitif, ölçümlenebilir sosyal ve çevresel etki için SKA'larla uyumlu olamaz ise olası sorunlar ortaya çıkabilmektedir.

Bu nedenle kentsel iyileşme ve ilerleme çerçevesi, bütüncül çalışan ve üç kademedan oluşan bir planlama yaklaşımı hedeflemektedir. Makro düzey planlamaya ek olarak, esneklik, verimlilik, paydaş katılımı, kabulü ve faydası sağlamak için orta kademedeki ve mikro düzeyde de yetkin ve kapsamlı planlama yaklaşımları geliştirilmelidir. Bu bağlamda orta kademe, belediyelerin ve toplulukların bir araya gelerek planlamayı ele aldığı, ilçe veya mahalle düzeyinde bir yaklaşım olarak düşünülmüştür. Mikro düzey ise tabandan yukarıya doğru gerçek, sürdürülebilir bir değişim başlatmak için itici güç oluşturmak üzere bireylere ve hanelere kadar inmek olarak tanımlanabilir.

Planlama (Devamı):



Topluluklar:

Dünyanın dört bir yanındaki kentlerde, pek çok kendi kendine yeten, dayanıklı topluluklar olagelse de bunlar norm değil, istisnadır. Her spesifik vaka özel bir yaklaşım gerektirdiğinden, topluluk inşası için tek tip bir yaklaşımın varlığından söz etmek mümkün değildir. Diğer yandan bu durum, esnek ve takip edilebilir yönetim ilkelerine, yapılarına ve yöntemlerine sahip olmaya bir engel teşkil etmemektedir.

Yerel toplulukları, sürekli dış yönlendirmeye ve desteğe muhtaç oluşumlar ya da sorun kaynağı olarak görmek, kritik bir hatadır. Topluluklar, kalkınma noktasında kendi kaderlerinin yazarı olabilirler. Bu nedenle doğru yaklaşım, toplulukların kendilerine has kültür, zanaat ve/veya yerel ürün ve hizmetlerine odaklanmak olacaktır. Bu güç noktaları, paydaşlar arası işbirliğiyle sosyal ve ekonomik kalkınma için ana temalar olabilir. Önemli olan ilk adımı atmaktır. Yerel kalkınma hareketi şekillenmeye başladığında, herhangi bir kurumsal engelin veya önyargının ortadan kaldırılması çok daha kolay olacaktır.

1. Adım: topluluk liderleri vasıtasıyla ilk adımın atılmasını ve karşılıklı itimat ve güvencenin tesis edilmesini takiben, yerel güçlükleri, talepleri ve potansiyel güçlü yönleri araştırmak için bir topluluk anketi düzenlenmesi.

2. Adım: Paydaş Çemberi'nde listelenen ortakların yardımıyla ve veri toplama sürecinin çıktılarına istinaden, özel hazırlanmış farkındalık yaratma ve kapasite geliştirme eylemlerinin tasarlanması.

3. Adım: Gayri resmi toplantılar (örn, mahalle forumları), kâr amacı güden (örn, özel amaçlı şirketler) ve kâr amacı gütmeyen kuruluşlar (örn, dernekler, vakıflar, sosyal kooperatifler) aracılığıyla topluluk kurumsallaşması.

4. Adım: Ana karar alma platformları olarak kendi kendine yeten topluluk kurumlarını çalışır kılmak, sürdürmek ve büyütmek. **Slogan: topluluklar için ve topluluklar tarafından.**

Etki Yatırımları:

Finansal Bakış Açısı:

Özel sektörün değer önerisi, sadece SKA'lara ulaşmaya yönelik sermaye açığını kapatmak veya kentsel kalkınma için gerekli sermayeyi sağlamakla sınırlı değildir. Özel sektörün teknik destek ve iş yönetimi yetkinlikleri de önemlidir.

Bu doğrultuda, tüm başat yaklaşımların en iyi yönlerini bir araya getiren yer odaklı etki yatırımcılığı, toplulukları ve diğer yerel paydaşları, finans kurumlarıyla buluşturur. Bu buluşma, kamu otoritesi eliyle ve gerek ulusal stratejiler gerekse de yasal düzenlemeler vasıtasıyla desteklenirse, hatırı sayılır bir katma değer oluşturacaktır. Bunun için, teoriye ve uygulamaya dayalı farkındalık artırma eylemleri, etki ölçümü ve yönetiminin önceliklendirilmesi ve kamu, özel ve kâr amacı gütmeyen sektörlerin tamamını kapsayacak kapasite geliştirme yaklaşımları gereklidir. Ancak, yatırım yapılabilir, etki odaklı finansal araç, girişim ve projeler olmadan, bu çabalar istenilen sonuçları üretemez. Bu nedenle, sürece pilot projelerle başlamak ve bunları yenilikçi araçlarla finanse etmek ileriye dönük önemli bir adımdır. Hem Türkiye'de hem de yurt dışında etki yatırımcılığı çerçevesinde kullanılan çeşitli araçlar bulunmaktadır.

Yeşil, Sosyal, Sürdürülebilir ve Sürdürülebilirlik Odaklı (GSSS) Tahvil ve Kira Sertifikası İhraçları

GSSS'ler, belirli bir kentsel alan ya da proje için de kurgulanabilen borçlanma araçlarıdır. Elde edilen kaynak, yerel sosyal projelerin finansmanı, tematik yeşil dönüşüm veya sosyal ve yeşil temaların bir kombinasyonu için kullanılabilir. Sürdürülebilirlik odaklı tahviller ve kira sertifikalarında, ihraç sürecinde ortaya konulan sosyal ve çevresel hedeflere ulaşıldıkça daha uygun finansal koşullar kademeli olarak devreye girer. "2022-2025 Katılım Finans Strateji Belgesi"nde de yer verilen, inanç temelli finans ile etki yatırımları arasındaki güçlü teorik korelasyona istinaden, küresel kurumsal yatırımcılar kentsel iyileşme ve ilerleme noktasında etki odaklı kira sertifikalarına da ilgi gösterebilir.

Karma Finans, Kalkınma Finansmanı ve Kamu Özel Sektör İşbirlikleri (KÖİ'ler)

Kalkınma finansmanı kurumları (KFK'lar), bazı senaryolarda kamu garantileri kapsamına da girecek şekilde, imtiyazlı, imtiyazsız ya da karma finansman sağlayabilir. KFK'lar, özel sektör ve kamunun güçlerini birleştirmesiyle hayata geçen kaynak programlarıyla (örn, özel sektörün taahhüt ettiği her bir birime karşılık, kamunun da bir birim taahhütte bulunması) oluşturulan sermaye havuzlarına, dolayısıyla da karma finans yapılarına da öncülük edebilirler. Türkiye'de büyük altyapı projelerinin bir çoğunun KÖİ'lerle gerçekleştiriliyor olmasına istinaden, yenilikçi ve kapsayıcı KÖİ yaklaşımları geliştirmek de önem arz etmektedir. Pozitif sosyal ve çevresel etki odağını ve etki ölçümü ve yönetimi uygulamalarını bu yapılara entegre edebilmek önemli olacaktır.

(ÖRNEK) Elazığ Entegre Sağlık Kampüsü: Türkiye'de Bir Altyapı Projesi İçin İlk "Yeşil ve Sosyal Tahvil" (2016)



Sosyal altyapı KÖİ projesi, Türkiye'nin ilk "yeşil ve sosyal tahvil" ihracıyla (Vigeo EIRIS sertifikası) hayata geçirildi. 288 Milyon Avro değerindeki ihraç, Türkiye KÖİ tahvil piyasasında, bir dizi özelliğiyle ilk olmuştur:

- 20 yıllık vadeye sahip olması,
- EBRD'nin sağladığı 89 milyon Avro tutarındaki kısa vadeli sermaye benzeri likidite araçları,
- Dünya Bankası Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı (MIGA) tarafından temin edilen siyasi risk sigortası ile proje kredi notunun artırılması.

T.C. Sağlık Bakanlığı, kampüsün tasarlanmasını, inşa edilmesini, finansmanını, ekipman teminini ve tesis yönetimini kapsayan 28 yıllık bir imtiyazı vermiştir.

Etki Yatırımları (Devamı):

(ÖRNEK) NYC Konut Geliştirme Şirketi (HDC) Karma Gelir Programı, 'Karıştır ve Eşleştir' (Vergiden Muaf Tahviller)



Program, yap-kirala modeliyle geliştirilen projelerde farklı gelirlere (bölge medyan gelirinin en fazla %60'ına ve en fazla %130'una) sahip olan haneleri eşleştirmektedir. Fonlar üç kaynaktan sağlanmaktadır:

- Değişken veya sabit getirili vergiden muaf tahviller
- HDC rezervleri
- Kent ve Eyalet sübvansiyonları

Finansmanın 30 yıllık sabit süresi vardır. Yükleniciler erişilebilir konut yatırım stratejilerini, çevreye duyarlı bina uygulamalarıyla uyumlu hale getirmek için Enterprise Green Communities çerçevesini kullanmak durumundadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO'lar) Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF'ler)

Türkiye'deki GYO'lar ve GYF'ler, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ilgili düzenlemelerinde belirtilen teknik çerçeve ve kapsam dahilinde çeşitli vergi avantajlarına sahiptir. GYO'lar, halka arz ve gelir getirici gayrimenkuller yoluyla ihtiyaç duyulan sermayeyi yaratan halka açık proje geliştirme araçları olarak konumlanırken, GYF'ler ise yatırım amaçlı arsa toplamak isteyen, yapı kullanma izin belgeli gayrimenkulleri satın alan, kamu makamlarıyla ortaklaşa yürütülen gayrimenkul geliştirme projelerine yatırım yapan nitelikli yatırımcıların istifade ettiği bir araçtır. 2022'nin 3. çeyreğinde, 38 GYO'nun piyasa değeri 7,7 milyar dolar iken, hisselerinin %45,8'i de halka açık durumdadır. Öte yandan, 23 farklı lisanslı portföy yönetimi firması tarafından yönetilen 125 adet GYF bulunmaktadır.

Tematik, Tamamlayıcı Seçenekler

- **Tematik Yatırımlar:** yer odaklı etki yatırımlarına ve sosyal etki kapsamındaki toplumsal cinsiyet eşitliği odaklı yatırımlara (karar vermede toplumsal cinsiyet eşitliği analizini önceliklendirmek) ve turuncu tahvillere (kreatif ve/veya kültürel endüstrilere ve projelere yönelik borçlanma araçları) ilginin arttığı bu süreçte, kentsel iyileşme ve ilerleme çerçevesi de hem borçlanma araçları hem de risk sermayesi tarafında tematik yatırımcıların dikkatini çekebilecektir.
- **Girişimci Hayırseverlik:** özel sektörün işletme ve girişim sermayesi alanındaki tecrübelerinin hayırseverlik yaklaşımı ile harmanlanması ile ortaya çıkan girişimci hayırseverlik, etkinleştirici sermaye temini, önemli paydaşlara erişim ve teknik destek sağlama gücüne haizdir. Türkiye'nin ilk erken aşama etki fonu da 2022'de önde gelen iki STK tarafından bu çerçevede kurulmuştur.

(ÖRNEK) Schroder BSC Sosyal Etki Yatırımı Ortaklığı: Yüksek Etkili Konut Yatırımları, Sosyal Sonuç Odaklı Sözleşmeler, Sosyal Girişimcilik Kredileri



Schroders ve Big Society Capital (BSC), 2020'de borsaya kote bir yatırım ortaklığı kurmuştur. Bu ortaklık, emeklilik fonları, varlık yöneticileri, etki odaklı küresel kurumsal ve bireysel yatırımcılardan talep görmüştür. 2022'nin ilk yarısı itibarıyla (bir buçuk yılda), yatırım ortaklığının getirisi %7,1 olarak gerçekleşmiştir. Çapa yatırımcılarının desteği ile ortaklık, %90'ı dezavantajlı gruplardan gelen 160.000'den fazla nihai faydalancıya ulaşmış ve 10.000 erişilebilir konut üretilmesini de borçlanma ve sermaye araçlarıyla desteklemiştir.

Etki Yatırımları (Devamı):

Yerel ve Mikro Ölçekli Finansman Çözümleri

- **Sonuç Odaklı Finansman:** kamu (Sosyal Etki Tahvilleri –SET'ler) ya da özel ve/veya kâr amacı gütmeyen sektörler (Kalkınma Etki Tahvilleri –KET'ler) sonuç odaklı ödeyici olabilmektedir. Belirlenen sonuçlara ulaşıldıkça hizmet sağlayıcının ödeme alacağı, sosyal kalkınma odaklı (örn, genç istihdamı, toplumsal cinsiyet eşitliği, adil geçiş) bu araçlar, ilk aşamada riski üstlenen etki yatırımcıları tarafından finanse edilir. Etki ölçümü ve yönetimi ve bağımsız doğrulama gereklidir.
- **Sahip Olmak için Kiralama:** bu tip anlaşmalar çoğunlukla uzun vadeli bir kira sözleşmesini ve satın alma opsiyonunu içerir. Kiralama süresinin sonunda mülkiyet edinimi, en baştan konvansiyonel olarak tanımlanabileceği gibi, anlaşmanın sosyal etki öneri setine bağlı olarak sübvansiyona da tabii tutulabilir. Bu yöntem, insanlara erişilebilir konut imkanı sunarken, aynı zamanda daha uzun vadeli, düşük risk odaklı sermaye kaynakları (örn, emeklilik fonları) için de varlığa dayalı menkul kıymet şeklinde kurgulanabilir.
- **Hak Sahipleri için Krediler:** Türkiye'de kentsel dönüşüme uygun yapılar için mevcut olan bir mekanizmadır. İyileştirilmiş kredi koşulları ve sürdürülebilirlik performansı odaklı hükümler ile daha geniş bir kullanım alanı bulabilir, sosyal ve çevresel etki oluşturmaya destekleyebilir. Toplulukların arsalarını birleştirmesi ve teminat olarak kullanma potansiyeli de önemlidir. Yerel varlıkların finansman sürecinde kullanıldığı bunun gibi kentsel süreçler, önemli bir alternatiftir.
- **Mikrokrediler ve Kitle Fonlaması:** kısa vadede tamamen yenilenme olasılığı bulunmayan alanlarda, temel bakım-onarım harcamaları ve iyileştirmeler için mikrokredilerin kullanılması da uygun olabilir. Ayrıca mikrokrediler, toplulukların ve dezavantajlı bireylerin sosyal ve ekonomik kalkınma ve öz yeterlilik süreçlerini destekleyebilir. Topluluklar, bazı pratik ihtiyaçlarını kitlesele fonlama ve imece yoluyla da karşılayabilir.

(ÖRNEK) Aktif Bank ve Türkiye Grameen Mikrofinans Programı (TGMP) Ekonomide Aktif Kadınlar Projesi: Kadın Girişimciliğinin Desteklenmesi



Projenin ilk aşamasında mikrokredi (faizsiz, 12 ay vadeli) ve teknik eğitim ile 1.366 dezavantajlı kadın desteklendi. Hedefler:

- Düşük gelirli kadın girişimcilerin gelir getirici faaliyetlerini sürdürülebilir kılmak,
- Banka hesabı olmayan kadın sayısını azaltmak,
- Experian tarafından özel olarak tasarlanmış "Finansal Geleceğini Yönet" eğitiminin verilmesi.

Mardin ilinde başlayan ilk eğitimlerle birlikte, TGMP'nin yerel bağlantıları ve ofisleri ile projenin 65 ilde yaygınlaştırılması mümkündür.

Ticari Bakış Açısı:

Uygun finansman araçlarının varlığına ek olarak, özel sektörün insan ölçeğinde, tutarlı, uyumlu ve yerel toplulukların öncülüğünde geliştirilecek projelere talep göstermesini sağlamak için ticari şartlarda ve altyapı yatırımlarında teşvik ve inisiyatifler sağlanması da gereklidir. Bunlar, geliştirme maliyetlerini azaltmak için arsa tahsisi, yer odaklı değer kazanımı (örn, yerel altyapıya kamu tarafından yatırım yapılması, imar teşvikleri ile yapılaşma haklarının artırılması ve/veya farklı gelir getirici fonksiyonların devreye alınması, değer önerisini güçlendirmek için toplulukların ve paydaşların aynı ve/veya maddi katkı vermesi) ve sürdürülebilirlik odaklı performansa dayanan teşvikler şeklinde olabilir.

Etki Yatırımı (Devamı):

Uygulamada Ticari Bakış Açısı

Yer Odaklı Değer Kazanımı

- Altyapı ve sosyal hizmetler için kamu yatırımı (örn, rekreasyon alanları, ulaşım, su ve sanitasyon, temiz ve erişilebilir enerji, enerji verimliliği, eğitim kurumları, sağlık ve diğer kamu hizmetleri).
- İyileştirilmiş yapılaşma hakları (örn, daha fazla emsal ve ticari imar tanımlama – ofisler, perakende ve turizm gibi daha fazla gelir getiren işlevler).
- Topluluklar tarafından yönetilen ve/veya ortak finanse edilen yatırımlar.



Kentsel İyileşme ve İlerlemeye Tabi Tutulan Mahalle-Alan

Teknik Destek

Uluslararası kuruluşlar, kâr amacı gütmeyen kuruluşlar, uzmanlar ve kamu sektörü tarafından

Özel Amaçlı Şirket Veya Platform

Topluluk Tüzel Kişiliği ve Diğer Proje Ortakları Liderliğinde

Finansal Destek

Karma ve/veya kalkınma finansmanı, yerel ve mikro ölçekli finansman ve gelir getirici kullanım ve yapılar yoluyla



Vergi Muafiyetleri ve Teşvikler

- Mevcut tapu ve belediye harcı muafiyetleri ve konut teşviklerinin geliştirilmesine (örn, katma değer, emlak, gelir ve stopaj vergisi muafiyetleri) ek olarak, sürdürülebilirlik ve/veya sonuç odaklı yapılar kurulabilir (örn, SKA'lara ulaşmayı, temel sosyal hizmetleri, eğitim ve istihdam imkanlarını ve pozitif çevresel etkiyi sağlama amaçlı).

Kentsel Araç Seti:

İşlevsel, şeffaf ve esnek bir kentsel araç setine sahip olmak, kentsel iyileşme ve ilerlemeye dayalı yer odaklı etki yatırımı projelerinin ölçeklenebilirliğini ve verimliliğini büyük ölçüde artırabilir. Bu minvalde, aşağıdaki kentsel araçları geliştirmek için çalışmaya devam etme kararlılığı bulunmaktadır:

- Proje Yönetimi ve Paydaş Katılım Platformu,
- Proje Yöneticisi Kontrol Listesi,
- Topluluk Anketi,
- SKA Odaklı Gayrimenkul Değerleme Puan Kartı

Bu girişim, paydaşların ortak çalışmasına dayalı bir süreçte işaret eder ve çeşitli anketler, forumlar ve çalıştaylar düzenlenmesiyle gerçekleştirilecektir. Bu süreçte paydaşların istifade edebileceği referans listesi de bir sonraki sayfada yer almaktadır.

Kentsel Araç Seti (Devamı):

Proje Yönetimi ve Paydaş Katılım Platformu
Bu rapordaki önerilerin çoğu halihazırda, farklı şekil, ölçek ve benimsenme düzeylerinde çeşitli projelerde kullanılmış olsalar da bütüncül, kapsayıcı ve işlevsel bir çevrimiçi proje platformu daha önce geniş ölçekte denenmemiştir. Bu platform, raporun sunduğu temel katma değerlerdendir.
Proje Yöneticisi Kontrol Listesi
Proje yöneticilerinin değişim sürecini başlatabilmesi ve yönetebilmesi için işlevsel, multidisipliner bir kontrol listesi geliştirilecektir. Proje kontrol listesi tüm paydaşlara açık olacaktır. Kentsel iyileşme ve ilerleme çerçevesini ve etki yatırımı ilkelerini takiben, beş bölümden oluşması öngörülmektedir: Paydaş Katılımı, Planlama, Topluluk İnşası, Sermaye Temini ve Ticari Modelleme.
Topluluk Anketi
Topluluklarla kapsayıcı şekilde etkileşime girmek, bakış açılarını sistematik olarak belirlemek, analiz etmek ve proje süreçlerinde kullanmak, uygun düşecek etki odaklı faaliyetleri geliştirmek ve etki ölçümü ve yönetimini hakim kılmak için işlevsel, esnek bir anket tasarlamaya öncelik verilecektir.
SKA Odaklı Gayrimenkul Değerleme Puan Kartı
Türkiye’de lisanslı gayrimenkul değerlendirme hizmetlerine olan talep artmaktadır. Ancak değerlendirme raporları şu an yalnızca ticari değere (örn, piyasa değeri, maliyet hesabı, gelir hesabı veya karma modeller) odaklanmaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme, 2012 yılından bu yana ‘Yeşil Değerleme’ ürünü sunuyor olmasına rağmen bu bir sektör standardı olamamıştır. Hedef, özel sektörün SKA odaklı bir gayrimenkul değerlendirme puan kartı ürünü geliştirmesine ve bunu benimsemesine yardımcı olmaktır. Sosyal ve çevresel performansı yüksek gayrimenkuller, gelecekte sermaye piyasalarında daha avantajlı bir konumda olabilir ve uluslararası, kurumsal bir yatırımcı profilinin ilgisini çekebilir.

Referans Listesi:

- BRE Group, DGBN, International Living Future Institute ve USGBC tarafından geliştirilen küresel sürdürülebilir yapı standartları analiz edilerek, yeni bir bakış açısı oluşturulabilir.
- ASEAN Kentsel Dayanıklılık Forumu, “[ASEAN Kentsel Dayanıklılık Kontrol Listesi](#)”
- Urban Institute, “[Enabling Private Investment in Informal Settlements: Exploring the Potential of Community Finance](#)”
- PwC ve ULI, “[Emerging Trends in Real Estate: Europe 2023](#)”
- ICED, “[Enabling Private Investment in Informal Settlements: Exploring the Potential of Community Finance](#)”
- GIIN, “[Etki Performans Değerlendirmesi: Konut Yatırımları](#)”
- NHS Londra Sağlıklı Kentler Birimi liderliğindeki konsorsiyum, “[Healthy Urban Planning Checklist](#)”
- UN HABITAT ve Global Utmaning, “[Her City](#)”
- The Israel Affordable Housing Centre at Tel Aviv University ve Social Finance Israel, “[Impact Assessment Tool for Urban Regeneration Projects in Israel](#)”
- C40 Cities ve WRI Ross Centre for Sustainable Cities, “[Inclusive Planning: Executive Guide](#)”
- GSG, “[Informal Settlements: No Longer Invisible](#)”
- Shena R. Ashley ve Joycelyn Ovalle, “[Investing Together: Emerging Approaches in Collaborative Place-Based Impact Investing](#)”
- GIIN, “[IRIS+ System](#)”
- UNICEF, “[Minimum Quality Standards and Indicators for Community Engagement](#)”
- Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi, “[Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi İçin Mevcut Durum ve Etki Değerlendirmesi Araştırması](#)”,
- The Resilient Cities Network, “[Resilient Cities, Resilient Lives: Learning from the 100RC Network](#)”
- The Good Economy, Impact Investing Institute ve Pensions for Purpose, “[Scaling Up Institutional Investment for Place-based Impact: White Paper](#)”
- ULI ve DLA Piper, “[Social Impact: Investing with Purpose to Protect and Enhance Returns](#)”
- Matt Eldridge, Rayanne Hawkins ve Mayookha Mitra-Majumdar, “[State and Local Governments and Impact Investing: A Guidebook for Strategic Engagement](#)”
- Türkiye İş Bankası, Kentsel Strateji ve Escarus, “[Kentsel Dönüşüm Sosyal Etki Değerlendirmesi](#)”

Trakya Bölgesi:



Doğu Trakya, Türkiye'nin Balkan komşuları Bulgaristan ve Yunanistan ile paylaştığı daha geniş tanımlı, tarihi açıdan zengin Trakya bölgesinin Türkiye kısmına verilen isimlerden biridir. Genişletilmiş tanım, İstanbul ve Çanakkale illerini de kapsarken, güncel yerel kullanımda Trakya Bölgesi, Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ illerinden oluşmaktadır. Bu kentler aynı zamanda işbu raporun ortağı olan Trakya Kalkınma Ajansı'nın da hizmet verdiği illerdir. Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde başlayan nüfus hareketlerinden sonra bölge, ağırlıklı olarak Balkanlardan gelen Türklere ve hatırı sayılır bir Roman topluluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Sınır ticareti, tarım ve organize sanayi, nitelikli bir kültür turizmi bileşeni ile başlıca gelir kaynaklarını oluşturmaktadır.

Üç ilin toplam nüfusu yaklaşık 1,9 milyondur. TÜİK'in "Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması Bölgesel Sonuçları 2014-2021"e göre bölge, ortalama hanehalkı geliri (ulusal ortalamanın %14 üzerinde) ve bölgesel yoksulluk seviyesi (ülkedeki yoksulların sadece %1,2'si bölgede bulunmaktadır) açılarından olumlu bir düzeydedir.

Ancak makro düzeydeki istatistiksel yaklaşımlar, bölgede sosyal, çevresel ve ekonomik girişimlere duyulan ihtiyacı ve artan potansiyeli göz ardı edebilir. Örneğin, yerel nüfusun kabaca %8'ini temsil eden Roman toplulukları, henüz tam olarak değerlendirilememiş bir potansiyele sahiptir. Roman topluluklar, kamu hizmetlerine (altyapı, eğitim, sağlık), barınma, istihdam ve sosyal güvenceye artan oranda erişim talep etmektedirler. Bölgesel kalkınma faaliyetlerine daha fazla dahil olmaları, ilgili tüm taraflar için bir kazan-kazan senaryosu oluşturacaktır. Bu doğrultuda, Trakya Kalkınma Ajansı'nın güncel projeleri, kamu kurumları arasında öncelikle belirli yerel toplulukları ve grupları güçlendirmeyi amaçlayan güçlü bir işbirliği hedefini yansıtmaktadır. Gelecek adımlar için ihtiyaç duyulan etkinleştirici ve itici güç, etki yatırımlarından gelecektir:

- Geniş bir ölçekte farkındalığın artırılması ve daha da ilgi çekici hale getirilmesi,
- Veriye ve sonuçlara dayalı, verimli ve daha kapsayıcı adımları desteklemek için etki ölçümü ve yönetimi ilkelerinin tüm süreçlere dahil edilmesi,
- Yenilikçi finansal araçlar ve proje yaklaşımlarıyla çeşitlendirilmiş sermaye akışı sağlanması.

Bu olumlu gelişmeler, bölgesel girişimlerin uzun vadeli sürdürülebilirliğine ve ölçeklenebilirliğine vesile olabilecektir. Trakya, elverişli coğrafi ve demografik özellikleri, gelecek vaat eden sosyoekonomik altyapısı ve sahip olduğu sektörel çeşitlilik, paydaş ilgisi ve uzmanlığı ile yeni nesil çözümler için ideal ve geniş çaplı bir pilot proje bölgesidir.

Trakya Bölgesi (Devamı):

Son dönemde hayata geçirilen bazı projeler aşağıda paylaşılmıştır. Kadın kooperatiflerinden fiziki dönüşüme, seracılıktan çocukları odağına alan çalışmalara kadar farklı çözümler bulunmaktadır.



Seracılık Projeleri

Konum: Edirne ve Tekirdağ

Edirne'deki Partnerler: Keşan Belediyesi ve Trakya Kalkınma Ajansı

Tekirdağ'daki Partnerler: Süleymanpaşa Belediyesi ve Trakya Kalkınma Ajansı

Projeler seracılık alanına odaklanmıştır (Edirne'de 20 tane ve Tekirdağ'da 45 tane sera kurulmuştur). Çocuklara yönelik yenilikçi eğitim hizmetleri ve üreticiler için satış kanalı desteği ile kapasite geliştirme teşvikleri de verilmektedir. Desteğe, Tekirdağ'da dezavantajlı kadınlara, Edirne'de ise dezavantajlı kadınlara ek olarak, tarım lisesi öğrencilerine ve yerel belediyeye de sağlanmaktadır.

Bir etki ölçümü ve yönetimi bileşeninin ve uzun vadeli bir sürdürülebilirlik planının varlığının, bu projelere önemli katkı vereceği öngörülmektedir. Ölçeklenme ve verimlilik sağlayacak şekilde daha fazla ve nitelikli teknik yardım faydalı olabilir. Diğer bir destekleyici unsur da daha odaklanmış bir farkındalık artırma stratejisi olabilir.



'Umutlu Kadınlar Üretiyor' Sosyal Girişimcilik ve Yaşam Merkezi

Konum: Kırklareli

Partnerler: Kırklareli Valiliği ve Trakya Kalkınma Ajansı

Kullanılmayan bir lojman, kadınları güçlendirmek için gerekli ekipmanları da içerecek şekilde bir merkeze dönüştürülmüş ve profesyonel destek sağlanmıştır. 115 nihai faydalanıcıya, kapasitelerini geliştirmeleri, çevrimiçi ve çevrimdışı satış kanallarından yararlanmaları ve sosyal girişim olarak hareket edecek bir kooperatif kurmaları için destek verilmiştir. Merkez, gelecekteki benzer çalışmalar için bir deneme alanı ve ölçeklenme için bir temel noktası olma potansiyeline sahiptir.

Anket Sonuçları (rastgele seçilmiş nihai yararlanıcı örnekleme), Ocak 2023

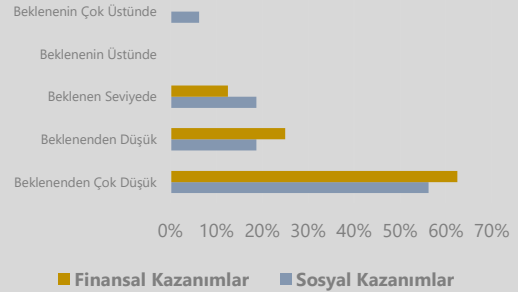
Demografik Yapı:

- %63'ü 45 yaş üstüdür.
- %56'sı ilkök ve altı, %44'ü lise ve üzeri eğitimlidir.
- % 88'i evlidir ve bunların % 39'unun eşleri işsizdir.
- Nihai faydalanıcı başına düşen ortalama çocuk sayısı 1,7'dir (ulusal ortalama ile aynıdır, ancak 1,3 olan il ortalamasının üzerindedir).
- Ortalama hanehalkı 3,6 kişidir (il ortalaması olan 2,7'den çok daha fazladır).
- %67'sinin bakmakla yükümlü olduğu kimse yoktur. Bakım yükümlülüğü olan kişiler ise ortalama iki kişiden sorumludur.

Proje Katılımı:

- Katılımcıların %44'ü bir yıldan uzun süredir projede yer alırken, %44'ü daha yenidir (4 ayın altında). Katılımcıların %75'i projede kalmayı planlamaktadır.
- Katılımcıların %60'ı, finansal motivasyonlarını 'hanehalkı gelirinin yetersiz olması' olarak belirtmektedir.
- Kapasite geliştirme (%69) ve sosyal statünün iyileşmesi (%50), başlıca sosyal motivasyonlardır. 'Kendi kendine yeterli olmak' ise katılımcıların neredeyse tamamının dile getirdiği bir amaç durumundadır.

Projenin Sosyal ve Finansal Kazanımları



Memnuniyet Puanı

%72.6*

*5'li Likert Ölçeğine dayalı bir proje memnuniyet sorusuyla elde edilen puanlama.

İstenen sosyal ve ekonomik kazanımlar henüz tam olarak elde edilmemiş olsa da, sonuçlar hem eski hem de yeni katılımcıların çoğunluğunun bu programda kalmaya istekli olduğunu gösteriyor. Yeni ortaklarla oluşturulacak bir iş planı projeye hız verebilir.



Yayla Mahallesi Kentsel Dönüşümü

Konum: Kırklareli

Partnerler: Kırklareli Belediyesi, Kırklareli İl Özel İdaresi, Kırklareli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ve Trakya Kalkınma Ajansı

Yayla Mahallesi'nde hatırı sayılır bir Roman topluluğu da yaşamaktadır. Yaklaşık on yıllık bir süreçte, atıl hale gelmiş bulunan tarihi binalar, yeni bir turizm cazibe merkezi yaratmak için kentsel dönüşüme tabi tutulmuştur. Bu süreçte iki müze, üç restoran, üç otel ve kadın kooperatifleri için yerel pazar yeri devreye alınmıştır. Günümüzde özellikle İstanbul'dan ve komşu ülkelerden gelen pek çok turist, kültürü, gastronomisi ve festivalleri için mahalleyi ziyaret etmektedir.

Proje, mahallenin fiziksel dönüşümü ve yeni misyonunun belirlenmesi noktasında başarılı olmuştur. Stratejinin, merkezi olarak planlanan bir fiziksel dönüşümden ileriye geçerek, tabandan başlayan bir hareketle ve 360 derece mekan oluşturma prensipleri ile kendini yeniden tanımlaması, farklılaştırıcı bir unsur olarak öne çıkabilir. Bu şekilde, toplulukların da aktif katılımı sağlanabilir ve yenilikçi girişimlerin önü açılabilir.

Hedefler:

Rapor, sadece geleneksel yaklaşımların ve kamu sermayesinin büyük ölçekli kentsel iyileşme ve ilerleme için yeterli olmayacağı fikri üzerine inşa edilmiştir. Bu fikir kapsamında, SKA'lara ve etki yatırımcılığı ilkelerine dayalı yenilikçi yaklaşımlar ve özel sektörün aktif katılımı gerekmektedir. Günümüzde, finansal getiri sağlamanın yanı sıra pozitif, ölçülebilir sosyal ve çevresel etki oluşturma'nın önemi de giderek artmaktadır. Bu potansiyelden faydalanabilmek için eylem odaklı, yaşayan bir belge olarak konumlanan raporun koyduğu hedefler aşağıda verilmiştir:

Önerilen kentsel araç setinin birleşenlerinin kolektif olarak oluşturulması, nitelikli bir diyalog ve iyileştirme ortamı için bu çalışmaların kamuya açık şekilde erişilir kılınması ve savunulan kavramların benimsenebilmesi için farkındalık artırıcı ve kapasite geliştirici çalışmaların başlatılması.

Türkiye'deki kamu, özel ve kâr amacı gütmeyen sektörler için yer odaklı etki yatırımının ve kentsel iyileşme ve ilerleme çerçevesinin tanıtılacağı ikili görüşmeler, toplantılar ve etkinlikler düzenlenmesi.

Kent bağlamında etki yatırımcılığına destek oluşturmak için yeni medya kanallarını da (örn, profesyonel ağlar, podcast'ler, çevrimiçi bültenler, forumlar) kullanarak daha geniş paydaş kitlelerine yönelik farkındalık artırıcı kampanyalar yürütülmesi.

Pilot projeyi hayata geçirmek için Trakya bölgesinde saha gezileri ve yerel paydaş toplantıları düzenlenmesi ve ardından pilot projenin ortak bir çabayla başlatılıp yürütülmesi. Etki ölçümü ve yönetimi yaklaşımının sunduğu katma değerden faydalanılması.

Pilot proje hakkında periyodik güncellemeler yapılması ve ardından projeyi ölçeklemeye, etki yatırımcılığının kullanım alanını genişletmeye ve gelecek adımlara yönelik bir sonuç bildirgesi hazırlanması.



Etki Yatırımı Odağında:
Türkiye'nin **Kentsel İyileşme
ve İlerleme Potansiyeli**

Ocak 2023