

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DOKTORA TEZİ

**KENTSEL ARAZİ ARZI VE GAYRİMENKUL PİYASASININ
DİNAMİKLERİNİN KENTSEL GELİŞİM SÜRECİNE ETKİLERİNİN
ANALİZİ: BURKİNA FASO'DA OUAGADOUGOU KENTİ ÖRNEĞİ**

Rodrigue BAZAME

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2022**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Doktora Tezi

KENTSEL ARAZİ ARZI VE GAYRİMENKUL PİYASASININ DİNAMİKLERİNİN KENTSEL GELİŞİM SÜRECİNE ETKİLERİNİN ANALİZİ: BURKİNA FASO'DA OUAGADOUGOU KENTİ ÖRNEĞİ

Rodrigue BAZAME

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Burkina Faso'da gerçekleşen hızlı kentleşme olgusu ve buna bağlı kentsel arazi ve mekân sorunları bağlamında yürütülen araştırmanın amacı; öncelikle genel olarak ve daha sonra Ouagadougou kentinde kentsel arazi arzı ve gayrimenkul piyasası dinamiklerinin kentsel mekânsal gelişim üzerindeki etkilerinin değerlendirmesidir. Bu doğrultuda Ouagadougou'daki kentsel arazi piyasasının organizasyon biçimi, işleyişi ve piyasa aktörlerinin türleri belirlenmiş ve piyasadaki aktörlerin kentleşme sürecindeki davranışları, birbirilerine karşı izledikleri stratejileri ve bu davranışlarının kentsel mekânsal gelişme sürecine olası etkileri analiz edilmiştir. Araştırmada hem kentsel arazi arzı ve gayrimenkul geliştirme sürecinde faaliyet gösteren kurum ve kuruluşların kayıtları değerlendirilmiş, hem de seçilmiş aktörler ve kuruluşların yöneticileri ve uzmanları ile yapılan yüz yüze görüşme ve anket sonuçlarına dayalı olarak kentte arsa üretimi, mekân yönetimi ve gayrimenkul piyasasının mevcut durumu ve gelişme eğilimleri irdelenmiştir. İkincil veriler ve anket sonuçları kullanılarak; kentsel arsa üretimi ve gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren kurum ve kuruluşların örgütlenmesi, gelişimleri ile mekân üretimi ve yönetimindeki rolleri değerlendirilmiştir. Buna ilave olarak tespit edilen sorunların öncelikleri Analitik Hiyerarşi Prosesi (AHP) yöntemi ile analiz edilmiş ve kentsel mekânsal gelişim zincirindeki etkileşimlerin analizinde ise yeni kurumsal ekonomi (YKE) yaklaşımına dayanan klasik oyun teorisinin sınırlı kalması nedeniyle YKE ilkelerine uygun düşen davranışsal ekonomi yaklaşımı kullanılmıştır.

Saha çalışmaları ve paydaş görüşlerine dayalı olarak kentte imar planlama, arsa ve yapı çevre üretiminin mevcut durumunun analizi yapılmış ve mevcut sorunların azaltılması ve sürdürülebilir kentsel mekân üretimi için stratejiler ortaya konulmuştur. Araştırma sonuçlarına göre Ouagadougou kentinde yaşanan mekânsal sorunların başında çok sayıda yapısız arsanın olduğu ve bunun nedenleri arasında; arsaların üretilmesinden sonraki beş yıl içinde yapı inşa edilmesini öngören Kararnameye göre fiilen inşaatın yapılmaması halinde arsanın geri alınacağına ilişkin hükmün uygulanamaması, yapısız arsalarından vergi alınmaması, maliklerin finansal güçlerinin yetersizliği, arsa spekülasyonu, çift mülkiyet sorunları ve altyapı yetersizliğinin yer aldığı tespit edilmiştir. Mekânsal planlama ve arazi geliştirme zincirinin işleyişindeki sorunların; yasal düzenlemelerdeki yetersizlikler, kurumsal yapı, nitelikli insan kaynağı ve mali kaynak yetersizliği ile ülke genel ekonominin durumundan kaynakladığı gözlenmiştir. Arazi ve gayrimenkul zinciri organizasyonu ve piyasa aktörlerinin sorunlarının önceliklerinin ise sırasına göre; kurumlarda finans kaynaklarının yetersizliği, mekân ve geliştirme politikaları uygulamasında irade yetersizliği ve yeterli özenin gösterilmemesi, Devlet otoritesinin yeterli olmaması, aktörler arasında işbirliğinin yetersizliği, nitelikli insan kaynaklarının yetersizliği ve son olarak izleme ve değerlendirme sisteminin olmaması şeklinde belirlenmiştir. Yürürlükte olan Ouagadougou kentinin imar planının SWOT analizine dayanarak, belirtilen sorunların asgari düzeye çekilebilmesi, etkin ve verimli kentsel mekânsal politikaların geliştirilmesine ilişkin önerilerin öncelik sırasına göre; yasal düzenleme, kurumsal yapı ve insan kaynaklarının geliştirilmesi, yeterli finansal kaynak tedariki, mekânsal planların geliştirilmesi ve efektif biçimde uygulanması olduğu ortaya konulmuştur. Diğer yandan YKE yaklaşımı ile kurumsal aktörlerin davranışlarının Ouagadougou'nun mekânsal gelişimi üzerindeki etkilerinin analizinden elde edilen sonuçlara dayalı olarak Sahra Altı Afrika'da uzun zamandan bu yana başarılı olamayan kentsel arazi ve konut politikalarının analizinin de yapılabilirliği vurgulanmıştır. Buna ilave olarak davranışsal ekonominin mekânsal planlama ve gayrimenkul geliştirme alanlarında uygulanabilirliğinin kapsamlı saha çalışmaları ile farklı kentlerde incelenmesi gerektiği ve bunu yapmak için yapay zekâ ile birlikte çağdaş "büyük veri" analizinin birlikte kullanılması gerektiği, kentsel alanda gayrimenkul (arazi) ekonomisi alanında daha ileri çalışmaların yapılmasına gereksinim olduğu ve elde edilen araştırma sonuçları ile yerel düzeylerde gayrimenkul piyasalarının işleyişi ve aktörlerinin davranışlarının anlaşılması ve sonuç olarak yerel düzeyde başarılı kentsel mekân politikalarının geliştirilmesi ve uygulanmasının mümkün olabileceği vurgulanmalıdır.

Şubat 2022, 199 sayfa

Anahtar Kelimeler: Arazi, kentsel arazi geliştirme, kentsel mekân piyasası, yeni kurumsal ekonomi, yapı çevre üretimi ve kentsel sürdürülebilirlik.

ABSTRACT

Ph.D. Thesis

ANALYSIS OF URBAN LAND SUPPLY, REAL ESTATE MARKET DYNAMICS AND THEIR EFFECTS ON URBAN DEVELOPMENT PROCESS: THE CASE OF OUAGADOUGOU CITY IN BURKINA FASO

Rodrigue BAZAME

Ankara University

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

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Within the context of rapid urbanization in Burkina Faso and the related land and spatial issues, the aim of this research is to evaluate the urban land supply and real estate market dynamics and their effects on urban spatial development in Burkina Faso in general and specifically in the capital city Ouagadougou. In this regard, the organizational form, the functioning and the types of actors involving in the urban land market in Ouagadougou were determined and the behaviour of market actors in the process of urbanization, their strategies against each other and the effects of these behaviours on urban spatial development process were analysed. In this research, data collected from annual reports of institutions and organizations involving in the process of urban land supply and real estate development were evaluated and the current state of the real estate market and development trends have been analysed according to the results of face-to-face interviews and survey with selected actors, managers and specialists of these organizations. Based on both secondary data and the survey results; the organization and development of institutions and organizations operating in urban land production and real estate market, and their roles in space production and management were evaluated. In addition, the Analytical Hierarchy Process (AHP) method was used to determine the priority of some of the highlighted issues and in the analysis of the interactions in the urban spatial development chain, the behavioural economy approach, which is in accordance with the new institutional economy (NIE) principles, was used because the classical game theory based on the NIE approach was limited.

Based on field studies and related stakeholder opinions, the analysis of the current state of zoning planning, land and built environment production in the city was carried out and strategies for managing existing problems and for promoting sustainable urban space production were suggested. According to the results, urban spatial issues in Ouagadougou City especially the reasons of the presence of several unbuilt plots, based on the priority principle, are successively due to the failure to implement the decree providing the withdrawal of the plot in case it is not built within 5 years after its allocation, the free taxes on unbuilt plots, the limited financial capacity of the landowners, the land speculation, the dual ownership issues following plot allocation and the insufficiency of road and social infrastructure. It has been observed that issues in spatial planning and the functioning of the land development chain are caused by inadequacies in legal regulations, institutional structure, lack of qualified human resources and financial resources, as well as the state of the general economy of the country. According to the priority of the issues related to the land and real estate chain in Ouagadougou; the insufficiency of financial resources of organizational actors, the lack of due diligence in spatial and development policy implementation, the lack of state authority, the lack of cooperation between actors, the insufficiency of human resources and the lack of monitoring and evaluation system were determined. Based on the SWOT analysis of the zoning plan of the city of Ouagadougou in force, recommendations for the minimization of the specified problems and for the development of effective and efficient urban spatial policy were revealed in the order of priority as, legal regulation, development of corporate structure and human resources, adequate supply of financial resources, development, and effective implementation of spatial plans. On the other hand, based on the results obtained from the analysis of the effects of institutional actors' behaviours on the spatial development of Ouagadougou in the lens of NIE approach, the use of this approach in analysing of urban land and housing policies unsuccessfully implemented in Sub-Saharan Africa for a long time has also been emphasized. In addition, the applicability of behavioural economics in the field of spatial planning and real estate can be a matter of research to be explored further. By doing so and with the use of contemporary "big data" together with artificial intelligence, more powerful research methods and results in the field of real estate (land) economics can be obtained and this can provide new perspectives in the understanding the behaviour of actors and local real estate market mechanisms. As a result, this will be useful in the successful planning and implementation of local urban spatial policy.

February 2022, 199 pages

Keywords: Land, urban land development, urban space market, new institutional economics, built environment production and urban sustainability

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Her ülkede kentsel mekân üretimi ve değişen politikaların mekâna yansımalarının analizine yönelik çalışmalara gereksinim duyulmaktadır. Yirmi birinci yüzyılda Afrika ülkeleri başta olmak üzere Global Güney ülkelerinde yaşanan hızlı kentleşme olgusu ve buna bağlı ve mekânsal planlama ve geliştirme, erişebilir konut, ticari ve sanayi alanlarına ilişkin politikaların iyileştirilmesine yönelik çalışmalara büyük ölçüde gereksinim duyulmaktadır. Özellikle Burkina Faso'nun en hızlı kentleşen ülkelerden biri olması, ancak halen dünyada en düşük kentleşme oranı sahip olan ülke olmasına karşın, ülke genelinde ve özellikle Başkent Ouagadougou'da yaşanan kentsel mekânsal sorunlarla ilgili aktörlerin etkileri, mevcut sorunlar ve bunlara yönelik çözüm stratejilerinin ortaya konulması önemli görülmüştür. Türkiye Bursları kapsamında verilen destek ile küresel düzeyde akreditasyona sahip olan Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda yüksek lisans çalışmasının tamamlanmasının ardından aynı dalda gayrimenkul (arazi) ekonomisi, kentsel mekân arzı, gayrimenkul geliştirme ve kentsel mekâna yönelik projelerin yönetimine ilişkin olarak daha ileri çalışma yapılması imkanı elde edilmiştir. Bununla birlikte mevcut tez çalışmasının veri yetersizliği ve çalışma sahası yönlerinden yetersizlikleri de vurgulanmış ve ileri düzeyde yapılması gereken araştırmalara olan gereksinim de ortaya konulmuştur.

Burkina Faso'da lisans programını tamamladıktan sonra Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı'ndan yüksek lisans yapmak için burs kazandım. TÖMER'de Türkçe öğrenimim esnasında Ankara Gayrimenkul Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Lisansüstü Programlarını inceledim ve Bölüm/Program değişikliği yapmaya karar verdim. Öncelikle yüksek lisans ve doktora çalışmamı Türkiye'de yapmama imkân veren T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yurtdışı Türkler ve Araba Toplulukları Başkanlığına ve lisansüstü eğitim programları boyunca çalışmalarımı yönlendiren, maddi ve manevi destek veren ve birçok ülkede yapılan konferans ve akademik faaliyetlere katılımımı sürekli destekleyen Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı, Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı ve danışman hocam sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e özel olarak teşekkür etmek isterim. İkinci olarak Doktora Tezi İzleme Komitesi üyeleri sayın

Prof. Dr. F. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ ve sayın Prof. Dr. Burcu Halide ÖZÜDURU'ya en içten teşekkür etmeyi bir borç bilirim. Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda tez çalışmalarına katkı yapan ve beni sürekli destekleyen sayın Doç. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ ve Anabilim Dalının bütün öğretim elemanları, teknik ve idari personeline de içten teşekkür etmek isterim. Gerek yüksek lisans çalışmam gerekse doktora eğitimi süresince ve yaptığım bütün çalışmalarda sürekli destek veren sınıf arkadaşlarım, Master of Real Estate Grubundaki değerli arkadaşlarım, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Derneğindeki arkadaşlarım ve özellikle akademik çalışmalarımın dil yönünden düzeltilmesini yapmada yardımcı olan arkadaşlarım Sayın İlhan YILDIRIM ve Öğr. Gör. Muhammed Said YILMAZ'a da teşekkür etmek isterim. Hayatımın her anında olduğu gibi, yüksek lisans tez çalışmam sırasında desteklerini gördüğüm ailem özellikle kız kardeşim Honorine KANZAME, kız arkadaşım Geraldine KANYALA ve tüm arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım. Bu çalışmamı; ilkokula kaydımı destekleyen ve kendimi geliştirmemi isteyen rahmetli dedemin kardeşi Bali Pascal BAZİÉ, eşi Cathérine KANZAME, rahmetli Nicole KANZAME, rahmetli Job MALLEJAC, rahmetli annem Rosalie ve rahmetli babam Bapio Frederic'e ithaf ediyorum. Araştırmamın Afrika ülkelerinde yapılacak daha geniş kapsamlı çalışmalar için yararlı ve yol gösterici olması ve yeni araştırmaların yapılmasına imkân vermesini temenni ederim.

Rodrigue BAZAME

Ankara, Şubat 2022

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI

ETİK.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iii
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR	iv
SİMGELER DİZİNİ	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ	xi
ÇİZELGELER DİZİNİ	xii
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Amacı ve Önemi	1
1.2 Önceki Çalışmaların Özeti, Literatür Taraması ve Araştırma Gereksinimi	4
1.2.1 Sahra Altı Afrika'daki kentleşme özellikleri.....	4
1.2.2 Burkina Faso'da kentleşme ve kentsel arazi sorunları.....	5
1.3 Materyal ve Yöntem.....	7
1.3.1 Veri türü ve kaynakları	7
1.3.2 Araştırma yöntemleri.....	10
1.4 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları	19
1.4.1 Araştırmanın temel sorusu.....	19
1.4.2 Araştırmanın hipotezleri	21
1.4.3 Araştırmanın kapsamı	22
2. ARAŞTIRMANIN KURAMSAL TEMELLERİ VE YAKLAŞIMI	24
2.1 Kentleşme Politikasında Arsa Arzı Yaklaşım ve Uygulamaları	24
2.2 Üçüncü Dünya Ülkelerinin Kentsel Gelişme Politikaları ve Arsa Üretimi.....	28
2.3 Kentsel Arazi Arzı ve Kentsel Mekânı Geliştirme Zinciri	30
2.4 Kurumsal Ekonomi Teorisi Gözüyle Kentsel Arazi Arzı ve Kentsel Mekânı Geliştirme Zincirinin Analizi.....	33
2.4.1 Gayrimenkul geliştirme kavramı ve teorileri	33
2.4.1.1 Geliştirici kavramı	34
2.4.1.2 Gayrimenkul geliştirme yaklaşım veya modelleri.....	35
2.4.2 Kurumsal ekonomi teorisi	39
2.4.3 Kentsel arazi arzı ve kentsel mekânı geliştirme zinciri analizinde YKE yaklaşımı.....	41

3. BURKİNA FASO'DA KENTLEŞME SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	44
3.1 Burkina Faso'nun Kentleşme Tarihçesi	45
3.2 Kentsel Nüfus Artışı ve Özellikleri	46
3.3 Burkina Faso'da İmar Çalışmalarının Tarihçesi ve Yaşanan Sorunlar	49
3.3.1 Kentsel çalışmalarının birinci dönemi (1960-1983)	50
3.3.2 Kentsel çalışmaların ikinci dönemi (1983-2006)	53
3.3.3 Kentsel çalışmaların üçüncü dönemi (2006 yılından bugüne kadar)	56
4. KENTSEL ARAZİ ARZI VE YÖNETİMİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER VE POLİTİKALARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	63
4.1 Burkina Faso'da Arazi Planlamasında Kullanılan Araçlara Genel Bakış	63
4.2 Ulusal Mekânsal Planlama Politikası (UMPP)	64
4.3 Tarım ve Arazi Yeniden Reformu 2012 (RAF 2012)	66
4.4 Burkina Faso'da Arsa Arzının Yasal Süreci	69
4.5 Gayrimenkul Geliştirme Kanunu	72
4.6 Konut ve Kentsel Gelişme Politikası Değerlendirmesi	73
5. OUAGADOUGOU'NUN KENTLEŞME SÜRECİNE MEKÂNSAL BAKIŞ VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	75
5.1 Ouagadougou Kentinin Genel Özellikleri	75
5.2 Başkent Ouagadougou Nüfusu ve Sosyo-Ekonomik Özellikleri	77
5.3 Ouagadougou Kentleşme Sürecinde Mekânsal Planlama ve Uygulamaları	79
5.4 Ouagadougou'da Yapılı Çevrenin Durumu	86
5.5 Ouagadougou'da Gayrimenkul Piyasası ve Konut Erişilebilirliği	90
5.5.1 Arazi ve gayrimenkul zincirindeki aktörler	91
5.5.2 Ouagadougou'daki gayrimenkul piyasasının dinamikleri	93
5.5.3 Ouagadougou'da konut politikası	97
6. SAHA ÇALIŞMALARININ BULGULARI VE TARTIŞMA	104
6.1 Ouagadougou'da Kentsel Alan ve Kentsel Nüfus Arasındaki İlişki	106
6.1.1 Kentsel alan gelişimi ve kentsel nüfus artışı arasındaki ilişkiye genel bakış	106
6.1.2 Parsellerin sayısı ve yüzölçümleri	107
6.1.3 Konut kalitesi	108
6.1.4 Arsa ve/veya konut alım fiyatı	109
6.1.5 Konut dışındaki taşınmazlar	110
6.1.6 Göç açısından kentsel gelişim ve konut talebi	110
6.2 Arsa Üretimi Uygulamalarının Mevcut Durumu	112

6.2.1 Arsa üretim uygulamasında adalet algısı.....	112
6.2.2 Yapılı çevre durumunun değerlendirmesi.....	112
6.2.3 Arsaların yapılaşmama nedenleri.....	113
6.3 Arazi ve Gayrimenkul Zinciri Organizasyonu ve İşleyişi	119
6.3.1 Mekânsal planlama ve geliştirme politika ve uygulamalarının yeterliliği	119
6.3.2 Politikaların uygulamasındaki kurumsal kapasite	125
6.3.3 Arazi ve gayrimenkul zinciri organizasyonu ve aktörlerinin sorunları.....	126
6.3.4 Arazi ve gayrimenkul zincirindeki sorunların sınıflandırılması	129
6.4 Mevcut Durum Analizine Dayalı Olarak Belirlenen Sorunlara Yönelik Çözüm Yaklaşımları ve Öneriler	134
6.4.1 Yapısız parsel sayısını azaltmaya yönelik öneriler	135
6.4.2 Kentsel mekânın planlanması ve kullanımında eşitlik sağlamaya yönelik öneriler.....	136
6.4.3 Konut üretimi ve kullanımına yönelik öneriler.....	137
6.4.4 Düzgün işleyen bir gayrimenkul piyasasının oluşturulmasına yönelik öneriler.....	137
6.5 Saha Çalışmalarının Sonuçlarının YKE Yaklaşımı Yönünden Değerlendirilmesi.....	140
6.6 AHP-SWOT Analizi Sonuçları	144
7. GENEL DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNERİLER.....	151
KAYNAKLAR	161
EKLER.....	177
EK 1 Görüşme sorunlar.....	178
EK 2 Evolution des Modèles Economiques de l'Aménagement et des Jeux d'Acteurs	189
EK 3 Saha Çalışma Kapsamında Görüşmeye Katılan Kurum veya Kuruluş Listesi	190
EK 4 Ouagadougou'da üretilen parsel yapılaşma durumu Google Maps görüntüleri.....	191
EK 5 AHP Uygulama Adımları	194
EK 6 Test Sonuçları	197
ÖZGEÇMİŞ.....	198

SİMGELER DİZİNİ

ha	Hektar
km ²	Kilometrekare
m ²	Metrekare
Ml	Metrelineyer

Kısaltmalar

AN	Assemblée Nationale
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AHP	Analitik Hiyerarşi Prosesi
A.Ş.	Anonim Şirket
AZIMMO	Agence Aliz Immobilier
BCEAO	Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest
BHBF	Banque de l'Habitat du Burkina Faso
BM	Birleşmiş Milletler
CAHF	Centre for Affordable Housing Finance in Africa
CEGECI	Centre de Gestion des Cités
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CNSS	Caisse Nationale de Sécurité Sociale
CONASUR	Conseil National de Secours d'Urgence et de la Réhabilitation
DADF	Direction des Affaires Domiales et Foncières
DGAT	Direction Générale de l'Aménagement du Territoire
DGADT	Direction Générale de l'Aménagement et Développement Territorial
DGGUF	Direction Générale du Guichet Unique du Foncier
DGUVT	Direction Générale de l'Urbanisme et de la Viabilisation Topographique
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
ECOWAS	Economic Community of West African States
FOLOS	Fonds pour le Logement Social
GSYİH	Gayri Safı Yurt İçi Hâsıla
GUF	Guichet Unique du Foncier
KBMG	Kişi Başına Milli Gelir
KOP	Kamu Ortaklık Payı

KOVID-19	2019 Yılındaki Korona Virüs Pandemisi
MHU(V)	Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme et de (Villes)
MINEFID	Ministère de l’Economie, des Finances et du Développement
MATD	Ministère de l’Administration Territoriale et de la Décentralisation
PNDES	Politique Nationale pour le Développement Economic et Social
PNH DU	Politique Nationale de l’Habitat et du Développement Urbain
POS	Plan d’Occupation des Sols
RAF	Réforme Agraire et Foncière
RFMR	Régime Foncier en Milieu Rural
RGPH	Recensement Général de la Population et de l’Habitation
S.A.	Société Anonyme
SDA	Schéma Directeur d’Aménagement
SDAGO	Schéma Directeur d’Aménagement du Grand Ouaga
SDAU	Schéma Directeur D’Aménagement Urbain
SFR	Services Fonciers Ruraux
SIV	Société Immobilière de la Volta
SNADDT	Schéma National d’Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SNAT	Schéma National d’Aménagement du Territoire
SPAT	Schéma Provincial d’Aménagement du Territoire
SPAQPO	Sous-Projet d’Assainissement des Quartiers Périphériques de Ouaga
SOCOGIB	Société de Construction et de Gestion Immobilière
SONAR	Société Nationale d’Assurance et de Réassurance
SONATUR	Société Nationale d’Aménagement de Terrains Urbains
SOPROGIM	Société de Promotion et de Gestion Immobilière
SSA	Sub Sahara Africa
UEMOA	Union Economique et Monétaire Ouest Africaine
UMPP	Ulusal Mekânsal Planlama Politikası
UN-Habitat	United Nations for Human Resettlement
YKE	Yeni Kurumsal Ekonomi
ZACA	Zone d’Activités Commerciales et Administratives
ZAD	Zone d’Activités Diverses

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1 Burkina Faso'nun Afrika coğrafyasındaki konumu.....	44
Şekil 3.2 Batı Afrika Devletleri Ekonomik Topluluğu (ECOWAS) ülkelerinde kentleşme ve KBMG hızı (2000-2019).....	48
Şekil 3.3 Ouagadougou kentinin mahalleri Google Maps görüntüsü	51
Şekil 3.4 Ouaga 2000 Projesinin konumu.....	55
Şekil 3.5 Örnek-Kentlerin Yüzölçümleri Gelişmeleri (1992-2012)	58
Şekil 3.6 Bobo-Dioulasso ve Ouagadougou'nun mekânsal gelişmesi (1992-2012)	59
Şekil 4.1 Burkina Faso'da arazi mülkiyeti sınıflandırması	67
Şekil 4.2 Burkina Faso Mekânsal Sürdürülebilir Kalkınma ve Arazi Geliştirme Ulusal Planı	69
Şekil 4.3 İmar uygulama başvuru süreci	71
Şekil 4.4 İmar uygulamasının süreci	72
Şekil 5.1 Ouagadougou kentinin idari örgütlenmesi.....	75
Şekil 5.2 Ouagadougou imar durumu (1983).....	81
Şekil 5.3 Ouagadougou 1998 yılıdaki imar durumu	84
Şekil 5.4 Ouagadougou 2003 yılıdaki imar durumu ve 2010-2015 dönemdeki projeksiyonlar.....	84
Şekil 5.5 Ouagadougou 2012 yılındaki imar durumu	85
Şekil 5.6 SDAGO 2020-2025	86
Şekil 5.7 Mülkiyet durumuna göre konut dağılımı (2009 yılı)	89
Şekil 5.8 Gayrimenkul zincirinin aktörleri.....	92
Şekil 5.9 Bassinko sitenin altyapı durumu	99
Şekil 6.1 Sektörlere göre görüşmeye katılan kurumların oranı (%).....	104
Şekil 6.2 Ouagadougou kentinde arsaların yapısız kalma nedenleri ve önceliği	113
Şekil 6.3 Arsa varlığının yapısız kalma nedenleri ve öncelik sırası	115
Şekil 6.4 Kentsel mekânsal planlama ve geliştirme politikasında temel sorunlar ve öncelik sıralaması.....	120
Şekil 6.5 Kentsel mekânsal planlama ve geliştirme politikasında temel sorunların öncelik sıralaması.....	120
Şekil 6.6 Geliştirme zincirindeki sorunlar ve öncelik sıralaması.....	130
Şekil 6.7 Mekânsal planlama ve geliştirme zincirindeki sorunlar ve öncelik sıralaması ..	131
Şekil 6.8 Etkin ve verimli kentsel mekânsal politika için temel öneriler ve öncelik sıralaması	139
Şekil 6.9 Etkin ve verimli kentsel mekânsal politika için önerilerin öncelik sıralaması ...	140

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 1.1 Kentsel mekân işleyişte faaliyet gösteren kurumların türü ve sayıları	9
Çizelge 1.2 Kentsel alanda kooperatif ve kooperatif olmayan oyunun sonuçları.....	17
Çizelge 2.1 Kentleşme derecesine göre arazi politikası görevleri	25
Çizelge 3.1 Toplam nüfus ve kentsel nüfustaki gelişme (1985-2019).....	47
Çizelge 3.2 Burkina Faso’da hanehalkı sayısının gelişmesi (2006-2019)	48
Çizelge 3.3 Konut ve Şehircilik Bakanlığının kurulmasıyla atılan adımlar.....	57
Çizelge 3.4 Seçilmiş şehirlerde illegal yapılaşma alanlarındaki değişim (1992-2012) (%)	60
Çizelge 3.5 Örnek-kentlerde konut arz ve talebi tahminleri (2015).....	61
Çizelge 4.1 Burkina Faso’da 2006 yılından bu yana (2021) kentsel araziyle ilişkin yasalar ve politikalar	63
Çizelge 4.2 UMPP yönelimleri, hedefleri ve ana prensipleri.....	65
Çizelge 5.1 Ouagadougou ve Burkina Faso nüfus artış oranları (%) (1960-2019).....	77
Çizelge 5.2 Ouagadougou kentsel alanın yayılması (1980-2012)	87
Çizelge 5.3 Ouaga 2009 Anket Örneklemeye göre parsellerin yapılaşma durumu	88
Çizelge 5.4 Ouagadougou’da 2009-2019 döneminde tapu işlemleri istatistikleri	94
Çizelge 5.5 Ouagadougou ilçe belediyelerinde arsa fiyat endeksleri (2014-2015)	96
Çizelge 5.6 Çeşitli Kaynaklardan Arsa Ortalama Fiyatları (2015)	96
Çizelge 6.1 Kentsel alanda planlama ve imar parsellerinin üretimine ilişkin paydaşların sorunları	127
Çizelge 6.2 Arsa varlığının boş kalma nedenlerinin öncelikleri açıdan SDAGO Planının SWOT analizi ve bağlı stratejileri.....	145
Çizelge 6.3 Planlama ve geliştirme zincirindeki sorunların öncelikleri açıdan SDAGO Planının SWOT analizi ve bağlı stratejileri.....	146
Çizelge 6.4 Kentsel mekânsal politikada temel sorunların önceliği açıdan SDAGO Planının SWOT analizi ve bağlı stratejiler	148

1. GİRİŞ

Yirmi birinci yüzyılın karakteristik özelliklerinden biri, özellikle Asya ve Afrika kıtalarında yaşanan hızlı kentleşme olgusudur. Birleşmiş Milletlerin (BM) beşeri yerleşim ve iskân konularına ilişkin UN-Habitat 2012 yıllık raporuna göre haftalık olarak bu kıtalara sırayla 0,88 milyon ve 0,23 milyon kişi kentsel alanlara yerleşmektedir (Anonymous 2012). Bununla birlikte, 1995-2015 dönemi için Afrika kıtasında kent nüfusu %3,44 oranında artarken, bu artış hızı Latin Amerika, Karayip Adaları, Avrupa ve Okyanusya bölgeleri için sırayla %2,78, %1,74, %0,31 ve %1,53 olarak gözlenmiştir (Anonymous 2016a). Ancak, BM 2025 yılında Afrika kıtasının hala dünyanın en az kentleşmiş bölgesi olacağı ve kentsel nüfusun toplam nüfusun %45'i civarında olacağını öngörmektedir. Diğer yandan, Kıta genelinde mevcut kentsel nüfusun yıllık ortalama %4,1 büyüyeceği tahmin edilmesine rağmen, kentsel büyüme trendi alt-bölgelerde farklılıklar göstermektedir. Nitekim Batı Afrika'da 2035 yılına kadar kentsel nüfus büyümesinin, daha önce en yüksek kentleşme oranına sahip olan Kuzey Afrika Bölgesi'nden daha yüksek olması beklenmekte ve kent nüfusunun Batı Afrika Bölgesi'nde toplam nüfusun %60'ından fazla, Sahra Altı Afrika'da ise %40 civarında olacağı öngörülmektedir (Bello-schünemann 2018).

Nüfus, hane sayısı, gelir ve refah düzeyindeki artışa bağlı olarak barınma, ticari faaliyetler gibi sebeplerle kentsel mekâna olan talep hızla artmaktadır. Artan talebi karşılamak üzere hemen her ülkede görevli ve yetkili kamu kurumları imar ve altyapı faaliyetlerini yürütmekte, kamu ve özel sektörlerdeki aktörlerde inşaat faaliyetleri ve yönetim işlerini gerçekleştirmektedirler. Kentsel mekânı talep eden hanehalkı ve firmaların belirtilen politikalara yönelik davranışları ile kentsel mekânsal piyasa aktörlerin birbirilerine karşı davranışları, muhtemel kentsel yapılaşma süreci ve mekânsal kullanım kararlarını etkilemektedir.

1.1 Araştırmanın Amacı ve Önemi

Batı Afrika'nın ortasında bulunan ve deniz veya okyanusa kıyısı bulunmayan Burkina Faso'nun kentleşme trendi farklı özellikler göstermektedir. Burkina Faso, 1990 yılında

dünyada en az kentleşen ilk 10 ülke içerisinde yer alırken, 1990-2014 döneminde %3,1 yıllık kentleşme oranıyla dünyanın en hızlı kentleşen ilk 10 ülke içerisinde üçüncü sırada yer almıştır. Ayrıca, bu trendle 2014-2050 döneminde dünyanın en hızlı kentleşen ilk 10 ülkesi içerisinde kalması beklenmektedir (Anonymous 2015a). Aynı doğrultuda, Burkina Faso’da yaşanan mevcut kentleşme trendi Afrika Konut Finansman Merkezi’nin 2016 ve 2017 yıllık raporlarında da tespit edilmiştir. Raporlarda, 2010-2015 döneminde Burkina Faso’daki kentsel nüfusun yıllık %5,78 oranında artış gösterdiği ve Batı Afrika bölgesinin en hızlı kentleşen ülkelerden biri olduğu belirtilmiştir (Anonymous 2016a, Anonymous 2017a). Bununla birlikte, 2016 yılı itibarıyla Burkina Faso’da toplam nüfusunun sadece %31,58’inin kentsel alanlarda yaşadığı dikkate alındığında Sahra Altı Afrika ülkeleri ve dünyada en az kentleşmiş ülkelerden biri olma konumunu sürdürmektedir.

Mevcut hızlı kentleşme, vatandaşların konuta, araziye veya herhangi bir mekâna olan ihtiyaçlarının karşılanması, mekânsal planlama ve gelişim gibi birçok zorluğu beraberinde getirmiştir. Bu zorluklar aynı zamanda kentsel altyapı, etkin kentsel hareketliliğin (mobilité) sağlanması ve iyi istihdam, sağlık, sosyal ve eğitim tesislerine erişim gibi unsurları da içermektedir. Yeterli konut, ticari gayrimenkul ve kentsel altyapı hedeflerine ulaşmak için arazi kaynaklarının etkin tahsisini sağlayan bir kentsel arazi politikasının gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Gerçekleştirilecek böyle bir kentsel arazi politikası hem hanehalkının, hem de kamu ve özel işletmelerin artan talebini karşılamak üzere uygun ve tutarlı bir şekilde kentsel alanın üretimi, mekânsal gelişimi ve yönetimini kapsamalıdır.

Burkina Faso’nun, 1960 yılında bağımsızlığına kavuşmasından itibaren Avrupa’dan esinlenerek uyguladığı parselasyon yöntemi (Jaglin 1991), kentsel alan üretiminde her zaman ayrıcalıklı bir araç olarak kullanılmıştır. Bu yöntem, mevcut kentsel alan üretimine katkı sağlamakla birlikte, hem üretilen kentsel alan türleri itibarıyla, hem de kentsel altyapıda var olan yetersizliği, kentsel alanların kontrolsüz şekilde yayılması, kentsel yolsuzluk, düşük gelirli kentsel hanehalkının planlı kentsel arazi piyasasından dışlanması, kentsel alanların sınırlarında plansız, gayri resmi ve güvenli olmayan mahallelerin yaygınlaşması gibi olumsuz sonuçları yaratması nedeniyle eleştirilmektedir (Traore 1986, Jaglin 1995, Hilgers 2005, Robineau 2014). Başkent Ouagadougou’da da benzer durumu

görmek mümkündür. Şehirde 2012 yılında kentsel nüfusun yaklaşık %30'unun gayri resmi mahallelerde (informel konut alanları) yaşadığı ve bu mahallelerin kentin yaklaşık %9'unu kapsadığı tespit edilmiştir. Diğer yandan şehirde 2012 yılında 565.671 adet hanehalkı için 398.456 adet konut parseli üretilmiş, diğer bir ifade ile 167.215 adet hane için eksik parsel olduğu görülmektedir. Ayrıca üretilmiş parsellerin %50'sinde ise konut üretimi gerçekleştirilmemektedir (Pierre-Louis vd. 2017). Bununla birlikte Global Land Alliance ve Overseas Development Institute (ODI) işbirliğiyle geliştirilen "Global Arazi Mülkiyet Hakkı Endeksi" (Global Property Right Index) veya Prindex'in tahminlere göre 2020 yılında Burkina Faso'da konut ve araziye ilişkin mülkiyet güvensizliği %44 olarak belirtilmiştir. Dünya genelinde bu oran %2 ile %48 arasında değişmektedir (Anonymous 2020a).

Adams Smith (1723-1790) ve Fernandez de Soto (1941) gibi önde gelen ekonomistlerin arazi ve ulusların zenginliği arasındaki bağlantı üzerindeki çalışmalarında tanımlandığı gibi, bir ülkenin ekonomik gelişimi için doğal kaynak önemli olmakla beraber arazi kaynaklarının etkin tahsisi ve kullanımı için yeterli ve etkin bir kamu politikası da gerekmektedir. Arazi varlığı, çeşitli aktörlerin farklı rekabet ve bazen de çatışan çıkarları nedeni ile kamu gücünün müdahalesini gerektirmektedir. Bununla birlikte, arazi, çeşitli aktörlerin uyumlu olmayan bir şekilde ve farklı rakip ve bazen çelişkili çıkarlarla müdahale ettiği bir kaynak olarak kurallara uyumunun izlenmesi, bazen de kamu otoritelerinden kaçmakta ve bu başarısızlıkta da hem aktör, hem de suç ortağı olmaktadır. Böyle bir durumun sonucu olarak, arazi kaynaklarının verimsiz yönetimi, dağınık arazi kullanımı, dar gelirli hanehalkının aksine zengin kesimin arazi edinimi, konuta zor erişim, etkin olmayan kentsel yayılma ve mekânsal gelişim ile arazi spekülasyonu ortaya çıkmaktadır. Bununla beraber, kamu otoritesinin altyapıya gerekli yatırımları yapmaması kentsel gelişim süreci üzerinde bir gerilemeye yol açmaktadır.

Başkent Ouagadougou'da etkin ve yoğun arsa kullanımı olmadığını söylemek mümkündür. Bu bağlamda Ouagadougou'daki durumu; kentsel mekân yayılması yaşandığı ve kentsel alanın 1992-2012 döneminde iki katından fazla büyüdüğü, gayri resmi yerleşim alanlarında resmi yerleşim alanlarına göre fiziksel yoğunlaşmanın daha fazla olduğu, kentsel altyapı eksikliğinin yaygın olduğu, kentsel hareketlilik (mobilité)

sorunu yaşandığı, arazi spekülasyonunun varlığı ile gayrimenkul ve konut finansman sektörünün gelişmemiş olduğu, arazi kullanımı ve mülkiyetinde anlaşmazlıklar görüldüğü, üretilen imar parsellerinin yapılaşamadığı için kentsel gayrimenkul varlığının rasyonel olarak vergilendirilmesi ve optimizasyonunun sınırlı kaldığı şeklinde özetlemek mümkündür. Ayrıca resmi veya gayri resmi olarak bir konut piyasasının var olduğu, istihdam sektöründe kayıtdışı istihdamın, mal ve hizmet üretimi ile gerçekleşen kentsel gelişime karşı başarılı bir kentsel politika izlenmediğini görmekte mümkündür. Bu durum kamu kesimi tarafından izlenen kentsel ve mekânsal planlama stratejisi politikaları ve başarı derecesine bağlanmaktadır.

1.2 Önceki Çalışmaların Özeti, Literatür Taraması ve Araştırma Gereksinimi

1.2.1 Sahra Altı Afrika'daki kentleşme özellikleri

Dünyanın diğer bölgelerinden farklı olarak Afrika kentleri kalabalık, bağlantısız ve pahalı kentleşme özellikleri göstermektedir (Lall vd. 2017). Bu nitelendirmedeki “kalabalık” sözüyle, kent merkezlerinde nüfusun yoğunlaştığı ancak ekonomik işletmelerin yoğun olmadığı ifade edilmektedir. Diğer taraftan Sahra Altı Afrika kentlerinin, diğer düşük ve orta gelir bölgelere kıyasla %31'e kadar değişen oranlarda daha pahalı olduğu saptanmış ve bu durumu, bölgedeki ekonomik faaliyetlerin yoğunlaşmaması ve ulaşım altyapısının yetersiz olmasından kaynaklandığı belirtilmiştir (Nakamura vd. 2016).

Afrika'da kentleşme hızının yüksek olması ve kentsel altyapıların eksikliği görüşü literatürde (örneğin De Soto 2000, Parnell ve Robinson 2012, Farvacque-Vitkovic ve Kopanyi. 2014, Robinson and Roy 2015, Scott ve Storper 2015, Anonymous 2016a, Anonymous 2016b, Haas ve Collier 2017) ortak olmasına karşın, bu bölgedeki kentleşmenin kuramsallaştırılmasına ilişkin bir görüş birliği olmadığını söylemek mümkündür. Scott ve Storper (2015) “Global Güney¹” kentleşme süreci incelemelerinde kentsel teorinin radikal bir şekilde yeniden düzenlenmesi gerektiğini kabul etmişler ve

¹ “Global Güney” kavramı Afrika, Latin Amerika ve Güney Asya Bölgeleri; buna karşın Avrupa ve Kuzey Amerika bölgeleri için “Global Kuzey” kavramı kullanılmaktadır.

bunun sadece “Global Kuzey” bölgesindeki farklılıklarla açıklanamayacağını savunmuşlardır. Global Güney’deki kentleşme analizinde kentsel kümelenme süreçlerinin mantığı ve iç işleyişinin ve kentsel arazi bağlantısının ilişkili dinamiklerinin analizine dayalı olması gerektiğini önermişlerdir. Ancak Parnell ve Pieterse (2015) bu görüşe katılmamışlar ve Scott ve Storper’in (2015) analizinde Global Güney kentlerinin taşıdığı gayri resmi ekonomi, çokluk, marjinal ve dağınıklık özelliklerini ihmal ettikleri gerekçesi ile eleştirmişlerdir. Diğer taraftan Robinson (2015, 2016) kentsel teori oluşturmada kümelerin önemli ve gerekli olduğunu kabul etmiş ve bunun yalnızca Global Güney kentler için geçerli olmadığını savunmuştur. Bu konuya ilişkin görüş birliği olmamasının nedeni, bir taraftan bu bölgedeki kalkınma ortamının farklı olması, diğer taraftan nitelikli kent araştırmaları yapmak için sağlıklı veriye erişimin zor olmasından kaynaklanmaktadır (Henderson vd. 2013, Farvacque-Vitkovic ve Kopanyi 2014). Bununla beraber, bu soruna karşın Güneydeki kentleşmesinin özelliklerini daha sağlıklı bir şekilde anlamak için Myers (2018) tarafından, çerçevesi ve kapsamı belirli olan “güney-güney karşılaştırma” yönetiminin kullanımı önerilmiştir. Bu amaçla her ülkenin özel kentleşme sürecinin anlaşılması ve açıklanması önemli görülmektedir. Dolayısıyla mevcut çalışmada, bu amaca yönelik fayda sağlaması amaçlanmaktadır.

1.2.2 Burkina Faso’da kentleşme ve kentsel arazi sorunları

Burkina Faso’da gerçekleşen kentleşme trendi ve kentsel arazi yönetimine ilişkin araştırmalar literatürde nadiren olmakla beraber mevcut çalışmaların büyük kısmının kentlerin parselasyon uygulama çalışmaları üzerinde odaklandıkları gözlenmektedir. Buna ilişkin, Burkina Faso’nun bağımsızlığını ilan ettiği 1960 yılından 1984 yılındaki devrim girişimine kadar geçen dönemde kentsel alan düzenleme uygulamaları ve sorunları Traoré (1986) tarafından incelenmiştir. Söz konusu dönemde kentsel alan düzenlemesine ilişkin çalışmalardan en önemlisi parselasyon ve yeniden düzenleme hakkında olup, konuya ilişkin yasal çerçevenin Avrupa ve özellikle Fransız sistemlerine dayalı olduğu belirtilmiştir. Bu iki uygulama kentsel alanlardaki dar gelirli hanehalkının arsa ve konuta erişimini kolaylaştırması ve illegal yapılaşma alanlarının yayılmasını engelleme amaçlı olmasına rağmen uygulamalar sonrasında genelde düşük gelirli hanehalkının ihmalinin söz konusu olduğu ve illegal yapılaşma alanlarını sona

erdirmediği gözlenmiştir. Nitekim, Jaglin (1995), Prat (1996) ve Ouattara (2006) çalışmalarına atıf yaparak Gouëset (2009), devletin dar gelirli hanehalklara yönelik sosyal konut politikası uygulamadığı, arazilerin geleneksel otoriteler tarafından gizlice ve yasallara uygun olmayan bir şekilde satıldığı ve bazı vatandaşların spekülâtif şekilde davranarak illegal yapılaşma alanlarının artmasına neden olduğunu belirtmiştir.

Burkina Faso’da özellikle Devrim Hükümeti tarafından uygulanan kapsamlı ve yaygın parselasyon çalışmalarının dar gelirli hanelerin çoğunun arsa sahibi olabilmelerini kolaylaştırdığını ve illegal yapılaşma alanlarını azaltıldığını (geçici olsa da) savunmasına rağmen, Gouëset (2009) üç noktada parselasyon uygulamasını eleştirmiştir. İlk olarak, parselasyon çalışmalarının arazi spekülasyonunu artırdığı ve sağlam olmayan bir kentleşme ortamına neden olduğu noktasındadır. İkinci nokta ise parselasyon yoluyla illegal yapılaşan mahallelerin resmileştirildiğı ve genelde de uygun bir şekilde gerçekleştirilmediğı yönündedir. Son eleştiri noktası ise parselasyon çalışmalarının hazırlanması ve geliştirilmesinin imar çalışmaları ve sosyal açıdan tutarlı olmadığıdır.

Başkent Ouagadougou’da göçmenlerin tercih ettikleri yerleşim alanları ve kentsel büyüme arasındaki ilişki Boyer (2010) tarafından incelenmiş ve çalışma sonucunda 2009 yılında göçmenlerin %45’inin kentin sınırlarında bulunan illegal yapılaşma alanlarına yerleştiklerini ve söz konusu nüfusun kentin toplam kentsel nüfusunun %42’sine denk geldiğini belirtmiştir. Bayer ve Delaynay (2009) tarafından yapılan çalışmada, şehirdeki konutların %35’inin illegal yapılaşma alanlarında olduğu saptanmış ve sonuçta Boyer (2010) kentsel gelişme ve yayılmanın kentlerin sınırlarında gerçekleştirdiğini belirtmiştir. Benzer konuda Robineau (2014) tarafından Bobo-Dioulasso² kentinde illegal yapılaşma alanlarının gerekçeleri ve kentleşme süreci incelenmiştir. Önceki çalışmalarda olduğu gibi Robineau (2014) illegal yapılaşma alanlarının oluşma sebebini, parselasyon sonrasında genelde düşük gelirli kentsel hanehalkının eski yerlerinden ayrılmalrı ve üretilmiş parsellerden yaralanmadıkları için kentsel sınırlarda henüz parselasyon görmemiş yerlere yerleşmeleri şeklinde ifade etmiştir. Bununla birlikte dünyadaki

² Bobo-Dioulasso kenti, Burkina Faso’nun Batı kısmında ve ülkenin ticari kenti ve en kentleşmiş yer olarak ikinci sırada gelmektedir.

örneklerinden farklı olarak Burkina Faso’da illegal yapılaşma olgusu kentleşme sürecinde geçici olup imar uygulaması (parselasyon) yapıldığında yok olmaktadır. Dolayısıyla Burkina Faso’da kentleşme süreci incelendiğinde, illegal yapılaşma alanları ve imarlı alanların farklı dinamikler taşıyan iki farklı mekân olarak algılanması yerine tamamlayıcıları oldukları değerlendirilmektedir (Robineau 2014).

Diğer yandan Burkina Faso’da imar uygulamaları ve konut politikalarının başarısızlıklarına karşın hanehalkının izlediği ve uyguladığı stratejiler Sory vd. (2015) tarafından incelenmiştir. Çalışmada, parselasyon uygulamaları sonucunda Ouagadougou’nun gayri resmi bölge ve parselasyona dayalı üretilmiş mahalleler ile Burkina Faso’da gözlenen konut politikalarındaki başarısızlığın kentsel araziye ilişkin “ideoloji seçeneklerinin” yeniden tartışılması gerektiğine çağrı yapılmıştır. Bu çağrının Burkina Faso’da imar uygulamaların yeniden değerlendirilmesinin yanında kentsel politikanın ve buna bağlı etkin bir arazi yönetiminin yeniden düzenlenmesi gerektiği olarak da değerlendirilebilir. Bununla beraber mevcut çalışmada, Bazame (2017) ve Bazame vd. (2018)’nin Burkina Faso arazi yönetiminde tespit ettikleri kurumsal sorunlar, Sory vd. (2015), Bazame ve Tanrıvermiş (2020)’in Burkina Faso’da uygulanan kentsel politika, özellikle kentsel mekân ve konut politikalarının yeniden tartışılması çağrısı dikkate alınarak, Ouagadougou’nun mekânsal gelişimi açısından arsa arzı ve gayrimenkul piyasasının irdelenmesi hedeflenmiştir.

1.3 Materyal ve Yöntem

1.3.1 Veri türü ve kaynakları

Mevcut çalışmada birincil ve ikincil veriler kullanılmıştır. İlk olarak iktisat bilimi alanında kurumsal ekonomi kuramı, kentsel arazi yönetimi, kentsel arazi arzı, gayrimenkul piyasası ve kentsel-mekânsal geliştirme kuramlarına ilişkin yayınlanmış bilimsel çalışmalardan (kitap ve hakemli dergilerde yayımlanmış makaleler) yararlanarak çalışmanın kuramsal çerçevesi çizilmiştir. İkincil verilerin diğer kaynağı olarak Burkina Faso’daki kentsel mekâna ilişkin sorunları detaylı olarak değerlendirmek üzere kapsamlı literatür araştırması yapılmıştır. Bu kapsamda ülkedeki kentsel mekân ve gayrimenkul

piyasaları alanında faaliyet gösteren kamu, özel ve BM-Habitat gibi ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşların proje ve/veya yıllık raporlarında derlenen bilgiler ve sayısal veriler karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.

İkinci aşamada, Burkina Faso ve özellikle Ouagadougou kentinde yapılan kentsel mekân çalışmalarını değerlendirmek için arsa üretimi, piyasa örgütü, piyasanın işleyişi ve buna bağlı gayrimenkul piyasasına ilişkin veriler saha çalışma yoluyla elde edilmiştir. Bu amaca yönelik olarak 2020 Yılı Mart-Temmuz aylarında ve 2021 Yılı Nisan ve Mayıs aylarında Başkent Ouagadougou'da saha çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Saha çalışması, iki hedefe ulaşmak için yürütülmüştür. İlk olarak, gerçekleştirilmiş ve gerçekleşmekte olan kentsel mekânsal projelerini görmek ve fikir edinmek amaçlanmıştır. İkinci hedefe ulaşmak için yüz yüze görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşmeler için ilk aşamada Ouagadougou'da arazi planlama ve geliştirmesi ile gayrimenkul alanında faaliyet gösteren kamu ve özel kurum ve kuruluşlar belirlenmiş ve bunların yönetici ve uzmanları ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bu aşamada kamu sektöründe merkezi idarede ilgili bakanlıklara bağlı müdürlükler, yerel idarede Ouagadougou Belediyesi görüşmenin yapılacağı kurumlar olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan gayrimenkul alanında kâr amaçlı faaliyette bulunan özel veya devlet şirket ve kuruluşları belirlenmiştir. Gayrimenkul geliştirme şirket sayısı olan 275, gayrimenkul değerlendirme firmaları sayısı olan 33, harita firmaları sayısı olan 30, Ekonomi Finans ve Kalkınma (MINEFID) ve Konut ve Şehircilik (MHUV) Bakanlıklarından 10 Genel Müdürlük, Ouagadougou Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Ouagadougou Yerel Mahkemesinden oluşan bir kitle için (Çizelge 1.1) amacımız en fazla görüşme sayısına ulaşmaktır. Toplam olarak 39 adet görüşme gerçekleştirilmiştir. Görüşme gerçekleştirilmeden önce, görüşmeyi kabul eden kişiye soru formu teslim edilmiş ve görüşme bir hafta ve en geç iki hafta sonra gerçekleştirilmiştir. Fakat KOVİD-19 salgınından dolayı bazı görüşmeler bir ay sonra yapılmış veya elektronik ortamda gerçekleştirilmiştir. Yüz yüze görüşmeler 1,5-2 saat sürmüştür. Bununla birlikte çevrimçi gerçekleştirilmiş görüşmelerin sayısı dört olmuştur. Görüşmeye katılanların özellikleri ve değerlendirilmesi mevcut çalışmanın altıncı bölümde sunulmuştur.

Çizelge 1.1 Kentsel mekân işleyişte faaliyet gösteren kurumların türü ve sayıları³

Merkezi Yönetim	Yerel Yönetim	Özel Sektör
8 Bakanlık	• Ouagadougou Merkez Belediyesi • 12 İlçe Belediyesi • Ouagadougou Yerel Mahkemesi	• 275 Gayrimenkul Geliştirme Şirketi • 2 Kamu Şirketi • 31 Değerleme Şirketi • 30 Harita Firması

Yapılan çalışma kentsel yapılı çevre geliştirilmesine odaklanmış olduğundan, saha çalışmasında görüşmelere katılım oranının gayrimenkul geliştirme şirketlerinden daha yüksek olması beklenmiştir. Ancak görüşme teklifini reddedenler daha çok gayrimenkul geliştirme şirketlerinden gelmiştir. Bunun nedeni olarak saha çalışması sırasında gayrimenkul geliştirme şirketlerinin Devlet denetimi altında olmasından kaynaklanmaktadır.

Kentte yapılan derinliğine görüşme ve anket soruları (EK 1) dört ana başlık altında ele alınmıştır:

- (1) Ouagadougou'daki kentsel alan ve nüfus arasındaki ilişki ve sorunları değerlendirmesi,
- (2) Arsa üretim uygulamaları ve mevcut durumu analizi
- (3) Arazi ve gayrimenkul zincirinin organizasyonu ve işleyişi,
- (4) Mevcut Kentsel mekânsal politika ve uygulamaların iyileştirilmesine yönelik öneriler.

Yapılan görüşmelerden elde edilen veriler MAXQDA 2020 yazılımı kullanılarak; kentsel arsa üretimi ve gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren kurum ve kuruluşların örgütlenmesi ve gelişmeleri ile mekân üretimi ve yönetimindeki rolleri kapsamlı olarak değerlendirilmiştir.

³ Belirtilen sayılar Temmuz 2020 için geçerlidir.

1.3.2 Araştırma yöntemleri

Çalışmada, Ouagadougou'daki arsa arzı ve gayrimenkul geliştirme aktörleri zinciri ve bu zincirin mekânsal geliştirme üzerindeki etkisinin değerlendirilmesi hedeflenmekte ve yeni kurumsal ekonomi (YKE) teorisine dayanmaktadır. YKE'yi savunan bilim adamlarına göre (örneğin Coase 1960, Williamson 1975, 1985, 2000, North 1990, 1991, 2005, Nelson 1994, Acemoglu vd. 2005, Aoki 2001, Nelson ve Sampat 2001) kurumlar, ekonomik sonuçların açıklamasında önemli olup ve ülkeler arasındaki ekonomik performans farklılıklarını açıklamada kilit aktör olmaktadır. Buna ilişkin, Hedoin (2017b) belirttiği gibi, kurumsal ekonomi, sosyal etkileşim özellikle kural, norm ve işbirliğinden doğan değişim ilişki ve örgütlenmeleri irdeleyen iktisadi bilim dalıdır. Bu bilim dalında kurumların nasıl ortaya çıktığı ve geliştiğinin irdelenmesiyle, sosyal refah ve adalet üzerindeki etkinliğinin değerlendirilmesi hedeflenmektedir. Ancak kurumsal ekonomi teorisyenleri arasında bu kuramın ekonomik kalkınma için önemli olduğuna ilişkin ortak görüş, kurumların yaklaşımları yönünden farklılık göstermektedirler. Gagliardi (2008) yeni kurumsal ekonomi teorisine dayanan kurumlar analizine ilişkin üç yaklaşım belirlemiştir. Bunlar; (i) iktisat teorisi ve tarihsel ekonomiye dayanan tarihsel kurumlar analizi; (ii) tarihsel verilerle beraber, oyun teorisi kullanarak karşılaştırmalı kurumsal yaklaşım ve (iii) diğer ilk iki yaklaşımdan farklı olarak daha matematiksel yaklaşıma yönlendirilmiş kusurlu bilgi teorisi yaklaşımıdır.

Temel olarak yeni kurumsal ekonomi teorisi, kurumların piyasadaki belirsizlik ve işlem maliyetlerini düşürme kapasitesine odaklanırken (North 1991, 1994, 2005, Williamson 1999, 2000); oyun teorisi, piyasa aktörlerinin davranışları ve bu davranışların sonuçlarını değerlendirmektedir. Kurumsal analize son zamanlarda artan ilginin sonucu olarak rasyonel seçim ve çoğunlukla oyun teorisi kullanılmakta ve bu anlamda kurumlar, oyuncuların bazı pratik akıl yürütme biçimlerini paylaştığı epistemik oyunlar olarak görülmektedir (Hédoin 2017a). Diğer yandan Beckmann ve Padmanabhan (2009) tarafından belirtildiği gibi, kurumsal analizde metodolojik yaklaşım örnekleri, ekonometri, deneyler ve aktör tabanlı modelleme kullanılan en yaygın ampirik yöntemler olarak görülmektedir. Kurumsal analizde hangi metodolojik yaklaşımın olduğuna karar vermek için; (i) sosyal ilgi düzeyi ve (ii) araştırma soruları şeklinde iki birleşik boyut

önerilmiştir. Araştırma soruları açısından araştırmacı, kurumsal seçim ve değişimin etkilerini, nedenlerini ve sürecini ayırabilirken; sosyal ilgi düzeyleri, sosyal gömülme, kurumsal çevre, yönetim yapıları ve kaynak tahsisi ile değerlendirebilir. Bu iki boyuta ek olarak, kurumsal analizde kurumların zaman ufukları, ölçülebilirliği, gözlemlenebilirliği ve aktörlerin oynadığı rollerin dikkate alması önerilmektedir (Beckmann ve Padmanabhan 2009).

Son zamanlarda Skarbek (2020), nicel yöntemlerle erişilemeyen ve özellikle kurumsal analiz için önemli olan karmaşık kanıtları kullanarak kurumların analizinde faydalı olmak için, nitel araştırma yöntemlerinin nicel yöntemlere tamamlayıcı bir unsur olarak kullanılmasını önermiştir. Aslında Skarbek (2020) üç noktada nicel yaklaşımı eleştirmiştir. Bunlar; (i) gerekli veri eksikliği nedeniyle önemli araştırma sorularını dışlamak, (ii) farklı nedenle mekanizmalar arasında bir ayırım yapmamak ve (iii) araştırmacıları daha kolay ölçülebilen daha basit kavramları ve teorileri tercih etmeye yönlendirmesi olarak sıralanmaktadır. Bu eleştiriler için aynı nicel çıkarım yöntemlerinden bazılarını karşılayabilecek nitel bir yöntem olarak, karşılaştırmalı örnek olaylar ve süreç izleme yöntemleri önermiştir. Örnek olaylara yaklaşım geniş örnekler toplanması, benzer olmayan değişkenlerin temsili örneklerin dikkatli bir şekilde seçilmesi ve gerçekçi bir olgunun oluşturmasından oluşurken; süreç izleme yönteminde yararlı bilgiler, tarafsız bir örnekleme işlemi sağlamak ve kanıtların gerekli ve/veya yeterli olup olmadığını kontrol etmek gerekmektedir.

Skarbek'in (2020) makalesini gözden geçiren Shirley (2020), Bates vd. (1998) tarafından ileri sürülen rasyonel seçim ve oyun teorisine dayanan analitik teknikleri kullanarak değerlendirme yapmıştır. Ancak, nitel araştırmalarda kullanılan yöntemlerde ilgili olarak aktörlerle yapılan görüşmeler ve saha gözlemlerinin sonuçlarını sayısal veriye dönüştürme imkânı mevcut iken, Skarbek'in önerisinin uygun zamanda yapılmadığı vurgulanmıştır. Bununla birlikte, Shirley'in (2020) Skarbek hakkındaki eleştirisi sadece ileri teknolojiye sahip ülkeler için geçerli olabileceğini belirtilmesinde fayda vardır. Mevcut araştırmada, Skarbek'in süreç izleme önerisi uygun görülmekte ve belirttiği gibi bu yöntem yani süreç izleme, bir olayın veya sürecin bir seferde bir adım ilerlemesi için kanıt toplamaya izin vermektedir. Bu yöntemle, "bir örnek içindeki bazı yinelenen

süreçlere veya tek bir olayda bir sürecin ilerlemesine odaklanılabilir. Bu durum, süreç izlemeyi; kurumsal değişimle ilgili soruları anlamak ve hangi faktörlerin kurumsal sonuçları devam ettirdiği anlamak için ideal bir yöntem haline getirir” (Skarbek 2020). Süreç izlemede üç ana bileşen vardır. Bu yapıda öncelikle örnekle ilgili nedensellik kanıtlarının toplanır. Ardından toplanan kanıtlar, sürecin veya mekanizmanın dikkatli bir şekilde tanımlanmasını sağlamak için kullanılarak durum içindeki değişim ve nedenselliği tanımlamaya ve yakından izlemeye imkân sağlanmış olur. Son olarak süreç izleme, bağımsız, bağımlı ve müdahale eden değişkenlerin dizilerini anlamada büyük önem taşınmaktadır.

Kurumsal analizde metodolojik yaklaşıma ilişkin, bir bildiride Herrera vd. (2005), Skarbek’in yaklaşımına benzer olarak hem nicel, hem de nitel yaklaşımları içerebilecek dört aşamalı bir yaklaşımı önermişlerdir. Alternatif kurumsal ortamların gelecekteki performansını doğru bir şekilde tahmin edemedikleri için geleneksel yaklaşımı, yani “karşılaştırmalı kurumsal analizi” eleştirmişlerdir. Schmid’den (2004) alıntı yaparak, karşılaştırmalı kurumsal analizi hakkında “mevcut olan kurumsal bir ortamın performansını istenen başka bir kurumsal yapıyla karşılaştırmak, alternatifin nasıl yerleştirileceği hakkında hiçbir şey ifade etmediğini” belirtmişlerdir (Herrera vd. 2005). Buna dayanarak, geleneksel yaklaşımı kullanırken bu metodolojik boşluğu sağlayabilecek potansiyel bir yöntem olarak kurumsal yapının tanımını, kurumsal verimliliğin değerlendirilmesini, kurumsal seçimin ve değişimin belirlenmesini içeren genel dört adımlı bir yaklaşım önermişlerdir. Bu dört adım aşağıdaki gibidir:

1. Adım: Belirli bir ekonomik sisteme uyan yapının, aktörlerin, kuralların (resmi veya gayri resmi) derinlemesine anlaşılmasını sağlayan durumun bir açıklaması,
2. Adım: Kurumsal yapının etkinliğinin değerlendirilmesi. Verimlilik, mevcut kurumsal yapı tarafından üretilen sosyal ve ekonomik arzu edilen sonuçlarla ölçülmesidir,
3. Adım: Yeni bir kurumsal çerçevenin seçimi. Daha önce bir sorun olarak kabul edilen kurumsal yapının mevcut performansının iyileştirilmesine katkıda bulunabilecek yeni kurumsal düzenlemelerin geliştirilmesinin oluşturulması,
4. Adım: Kurumsal değişim, yani sosyal ve ekonomik olarak istenmeyen kurumsal dengeden yeni bir dengeye geçiştir. Bu son adımın amacı geleceği tahmin etmek olmayıp

insanları belirli bir kurumsal ortamın seçimi ve bu tür değişiklikleri uygulamak için mevcut kurumsal politikanın nasıl kullanabileceği konusunda bilgilendirmektir.

İlave olarak önerilen alternatif dört adımlı yaklaşım, kurumların geleneksel yaklaşımda olduğu gibi kurallara dayalı bir perspektiften ziyade oyun teorisi perspektifinden görülmesi gerektiği ifade edilmiştir (Herrera vd. 2005). Ancak, önerilerini açıklığa kavuşturmak için bir örnek olay kullansalar bile, oyunun teorik temellerini yeterince açıklamamışlardır.

Araştırma kapsamında, Herrera vd. (2005) tarafından önerildiği üzere kentsel arazi arzı ve gayrimenkul geliştirme zincirinin kurumsal analizi için bu dört adım yaklaşımının uygun olduğu değerlendirilmiştir. Bu seçim, araştırmanın amacı olan kentsel mekânsal gelişim üzerindeki kurumsal etkinin değerlendirmesine dayanmaktadır. Bununla birlikte, ilk adımda kurumsal yapıyı tanımlamak üzere Skarbek (2020) tarafından önerilen süreç kullanılmaktadır. Bunu yapmak için, saha gözlemleri ve arşiv materyalleri (yasalar, yönetmelikler, politikalar, proje taslakları) ile paydaşlarla yüzyüze görüşmelerin ilk bölümünde toplanan veriler, özellikle de görüşülen kişilerin kentsel gayrimenkul zincirine bakışlarıyla ilgili olarak verdikleri cevaplar kullanılmaktadır.

Kurumsal analizde kullanılan oyun teorisi, ekonomi, siyaset, sosyoloji gibi sosyal ve doğal bilimleri gibi birçok alanda uygulanmaktadır. Ancak, Camerer (2003) ve Camerer ve Fehr (2004) atıf yaparak Samsura vd. (2010) oyun teorisinde, “sınırlı rasyonellik modelleri, duyguları hesaba katan modeller ve sezgisel karar verme, eksik bilgiye sahip modeller ve asimetrik bilgi pozisyonlarına sahip modelleri” dikkate almaktadır. Böylece, oyun teorisinde “daha gerçekçi karar verme modelleri” geliştirilmiş ve giderek matematiksel mirasını terk ederek daha davranışsal karar verme teorisi haline gelmiştir. Bununla birlikte mekânsal planlamanın uygulanması bu avantajlarından yararlanılarak daha çok sayıda deney yapmaya imkân sağlamaktadır (Samsura vd. 2010).

Klasik oyun teorisi, rasyonel bir maksimizatör olan “homo economicus” varsayımı altında çalışırken, davranışsal oyun teorisi; oyuncuların, diğer oyuncuların aldıkları kararlar ve bu kararların sonucunda edinimler karşısında nasıl hissettiklerini, stratejik

düşüncelerindeki sınırlar, piyasa ortamı ve öğrenmenin etkilerini dikkate olarak standart oyun teorisini genişletmişlerdir (Camerer 2003). Yeni kurumsal ekonomi teorisinde de rasyonelliğin ve mükemmel bilgi varsayımlarının reddedilmesinin, mevcut araştırmada davranışsal oyun teorisini kullanmanın daha fazla gerçekçi olduğunu söylemek mümkündür. Aslında davranışsal oyun teorisinde, standart oyun teorisinin aksine, insanların stratejik durumlarda nasıl davrandıkları hakkında ampirik bilgi aramaya çalışılmaktadır. Başka bir ifade ile davranışsal oyun teorisi, kontrollü bir durumda insan davranışındaki önyargıları analiz etmeye çalışmaktadır. Ayrıca Gächter vd. (2004)'in belirttiği gibi davranışsal oyun teorisi, geleneksel oyun teorisini stratejik durumların analizi için daha güçlü bir araç haline getirmiştir.

Kentsel mekânsal gelişim çalışmaları alanında, aktörlerin kentsel gelişim zincirindeki etkileşimlerini analiz etmek için oyun teorisi kullanılmıştır. Aslında, kentsel mekânsal gelişim ağının yanı sıra birkaç aktör birbirleriyle işbirliği yapabilirler veya zincirin diğer aktörleriyle işbirliği yapmaktan kaçınabilirler. Aynı doğrultuda, Eika (2019)'nın belirttiği gibi kentsel gelişim projeleri, kamu mallarını sağlamak için heterojen grupları bir araya getirmektedir. Ancak, insanlar arasındaki farklılıklar, birbirleriyle işbirliği yapma olasılıklarını azaltırsa, kentsel yeniden geliştirmede yer alan farklı aktörlerin algılanan heterojenliği işbirliği eğilimini azaltabilir. Ayrıca, planlama araştırmalarında ekonomideki deneysel uygulamaların daha önceki uygulamalarına dayanarak (örneğin Glumac vd. 2015, Samsura 2013, Samsura vd. 2015), Li vd. (2020) Fransa, Hollanda ve Norveç'teki belediyelerin planlama ve kentsel gelişim uzmanları ve ticari geliştiricilerin karşılaştıkları ortak planlama ve arazi geliştirme konularında risk, güven ve işbirliğine yönelik tutumlarını ortaya çıkarmaya çalışmışlardır. Bu çalışmada, oyuncuların risk tutumlarına, oyuncular arasındaki güven seviyelerine ve işbirliği yapma yeteneklerine dayanan üç oyun geliştirilmiştir. Bu oyunlar için kullanılan küçük örnek boyutunun (Eika 2019) yanı sıra, planlama ve kentsel mekânsal gelişimdeki oyun teorisinin diğer benzer önceki deneyleri gibi, gerçekliğin özetleri ve basitleştirilmiş modelleme oldukları ve bunların çoğu için hayali oldukları söylemek mümkündür. Dolayısıyla daha önce Samsura vd. (2010) belirttiği gibi bu basitleştirilmiş modeller garip görünebilir.

Planlama ve kentsel mekânsal gelişim, Samsura vd. (2010) tarafından belirtildiği gibi “bağlam odaklı” olduğundan, planlama ve kentsel mekânsal gelişim zincirindeki oyun deneylerini analiz etmek için tûmdengelim metodolojisini kullanmanın daha rasyonel ve temkinli olacağını söylemek mümkündür. Bu tûmdengelim metodolojisi, oyunun sonuçlarıyla başlamakta ve daha sonra oyuncuların karar verme sürecini anlamaya çalışmaktadır. Bu yöntem birkaç avantaja sahiptir. İlk olarak, kurumsal bağlam veya kentsel gelişim süreçleri bir ülkeden diğerine göre ve zamanla değişebildiği için (Blokhuis vd. 2012), belirli bir bağlamı kullanmak gerçek dünya örneğinin kullanılmasını ve bağlamın güvenilir bir şekilde anlaşılmasını sağlayabilir. İkinci avantaj ise, oyuncuların neden rasyonel kar maksimize davranışından sapmayı seçtiklerini anlamak olan davranışsal oyun teorisinin amaçlarından kaynaklanmaktadır.

Davranışsal oyun teorisi davranışsal ekonomi varsayımlarına dayanmaktadır. Bu varsayımlardan en önemlisi sınırlı rasyonelliktir. Bu varsayıma göre ekonomik aktörler sınırlı bilgiye veya sınırlı bilişsel işleme yeteneğine sahip oldukları için verdikleri kararlar sınırlı rasyonel olmaktadır (Simon 1955). Diğer yandan davranışsal ekonomi psikoloji ve iktisat bilimlerini birleştiren bir bilim dalı olarak gerçekte insanlar neyi ve nasıl düşündüğünü, nasıl seçtiğini ve kararlarının anlaşılmasında yardımcı olmaktadır. Günümüzde davranışsal ekonomi sosyal etkiler, sezgisel yöntemler, risk, önyargı, zaman ve planlama, karar verme sürecinde kişisel ve duygusal etkileri gibi hususların analizinde kullanılmaktadır. Kent planlama ve gayrimenkul alanında bireysel ve toplumsal ekonomik kararlar önemli oldukları için hem kurumsal, hem de davranışsal ekonomi açısından önem taşınmaktadır. Gayrimenkul alanında davranışsal ekonomi ilişkisi Shiller (2000) savunduğu gibi gayrimenkul değeri gayrimenkul piyasasında daha çok psikolojik ve sosyal faktörler etkilemektedir.

Önceki çalışmalarda özellikle Eika (2019) ve Li vd. (2020)’nin çalışmalarında, kentsel gelişim sürecinde oyuncuların kendi menfaatlerine göre kentsel oyunda hangi mekânın etkin ve verimli kullanıma sahip kentsel mekân olduğunu belirleyen politikayı gerçekleştirmek için diğer oyuncular ile işbirliği yapmak suretiyle müdahale etmeye karar verdikleri kooperatif veya kooperatif olmayan oyun olarak görülmektedir. Bu amaca ulaşmak için, yani etkin ve verimli kentsel mekân kullanımında, genellikle kentsel arazi

arzinin sağlanmasıdan sorumlu olan hükümet veya yerel otorite için ödeme (menfaat veya çıkar), arazi değeri üzerinde vergilendirme aracılığıyla gayrimenkul vergisi tahsilatının optimizasyonunu esas alarak arazi vergilendirmesini sağlamak ve vatandaşlarının refah seviyesini artırmak en iyi sonuca ulaşma görevinin yerine getirilmesi olmaktadır. Geliştiriciler ise için kazanç, kar maksimizasyonu olmaktadır. Bu sonuç, kentsel mekânsal oyunda en arzu edilen sonuçtur. Ancak, bu hedefe ulaşmak her zaman mümkün değildir. Mevcut araştırmada, oyuncular tarafından tercih edilen diğer kooperatif ve kooperatif olmayan stratejilerin sonuçları, araştırmanın birincil verilerinden elde edilmiştir. Ouagadougou kentinde, parselasyon yapılarak arz edilmiş kentsel arazinin neredeyse yarısı herhangi bir yapı inşasına konu edilmeyerek boş bırakılmakta, kentsel alanlar ise uygun ve yeterli altyapıya sahip olmayıp ve diğer taraftan vatandaşlar tarafından işgal edilen çok sayıda da alan bulunmaktadır (Pierre-Louis vd. 2017). Bu tespiti göre kentsel arazi arzı düzenlemesinde hem yerel otorite, hem de geliştirici ve arazinin sahibi kentsel mekânsal gelişim projesini başlatabileceğinden, oyunda işbirliği yapan oyuncular arasında yeterli kooperatif davranışı sonuçlarının olduğunu söylemek mümkündür. Bu nedenle, her oyuncunun proje başlatıcısı ile işbirliği yapmaya ya da yapmamaya karar vermek şeklinde iki stratejisi bulunmaktadır.

Kentsel arazi arzı ve gayrimenkul geliştirme sürecinde faaliyet gösteren kamu ve özel kuruluşların kayıtları ve varsa raporları değerlendirilmiş ve ayrıca seçilmiş aktörler ve kuruluşların yöneticileri ve uzmanları ile yapılan yüz yüze görüşme ve anket sonuçlarına dayalı olarak kentsel kesimde imar uygulama, arsa ve yapı çevre üretimi ile gayrimenkul piyasasının mevcut durumu ve gelişme eğilimleri irdelenmiştir. İdari kayıtlar ve saha çalışmalarının sonuçlarına göre; kentsel arsa üretimi ve gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren kurum ve kuruluşların örgütlenmesi, gelişimleri ile mekân üretimi ve yönetimindeki rolleri irdelenmiştir. Mevcut koşullarda kamu otoritesinin iki stratejisi vardır: (i) yeterli miktarda arazi sağlayarak, altyapının sağlanmasını ve sağlanan arazinin geliştiricilerle işbirliği içinde etkin ve verimli bir şekilde kullanılmasını sağlamak veya (ii) bu rolden çekilmek veya bu rolü yerine getirmekten kaçınmak ve geliştiricilerle işbirliği yapmamaktır. Özel veya kamu kuruluşu geliştiricileri ise, kamu otoritesi ile işbirliği yapmaya veya kamu otoritesi tarafından başlatılan projeden çekilmeye ve kent çeperinde yer alan ucuz arazileri sahiplerinden satın alarak kendi projesini başlatmaya

karar verebilir (Çizelge 1.2). Aktörlerin davranışlarının nihai etkileşimlerinin şart koşularak detaylandırıldığı kentsel alanda kooperatif ve kooperatif olmayan oyunun sonuç tablosunda, saha gözlemleri, arşiv materyalleri ve röportajlar yoluyla elde edilen verilerle, önce Ouagadougou kentindeki kentsel mekânsal gelişimin dengesi yerelleştirilmeye çalışılmıştır. Daha sonra, saha çalışması kapsamında görüşme yapılan profesyonellere göre kentsel arazi arzı ve mekânsal gelişim zinciri aktörlerinin davranışları hakkında açıklamalar yapılmaya çalışılmıştır.

Toplanan verilerin çoğunlukla nitel olduğu göz önüne alındığında, verileri analizi etmek üzere MAXQDA 2020 yazılımı kullanılmıştır. Buna yönelik olarak yukarıda dört başlık altında belirtilen görüşme soruları altında toplam 26 kod ve alt kod kullanılmış, alt bölümlerde başlıklara göre sonuçlar sunulmuştur. Görüşme sorularının bazıları açık uçlu olduğundan, sonuçların sunumu için bir yandan belirli bir konuyla ilgili ortak fikirlerin sunumuna ve diğer yandan da görüş ayrılıkları varsa bunlara değinilmiş ve sonuçlarına göre değerlendirilmesi yapılmıştır. Ancak bazı sorunların önceliğinin belirlenmesi amacıyla Analitik Hiyerarşi Prosesi/Süreç (AHP) yöntemi kullanılmıştır.

Çizelge 1.2 Kentsel alanda kooperatif ve kooperatif olmayan oyunun sonuçları

	Kamu Otoritesi				
	Stratejiler	Katılmak		Katılmamak	
	Katılmak	*Kar Maksimizasyon	*En Etkin ve Verimli Arazi Kullanımı *Gayrimenkul Vergilendirme Optimizasyonu *Başarılı Kentsel Mekânsal Politika En iyi sonuç	*Spekülasyon Yoluyla Kar Maksimizasyonu	*Kontrolsüz Kentsel alan yayılması *Kentsel altyapı eksiliği *gayrimenkulden elden edilecek vergi kaybetmek *ülke istikrasız riski artırılması
Geliştirici	Katılmamak	*Kar kaybetme *Vergilendirme avantajlarını kaybetme	*Arsa arzı maliyeti *Yapısız arazi fazlalığı	İstenilmeyen bir durum	

AHP yöntemi, sezgisel, rasyonel, nicel ve nitel yönleri içeren çoklu kriterleri incelemek üzere çerçeve sağlayan bir karar verme aracıdır. Bu yöntem, 1970’li yıllarda Thomas L. Saaty tarafından geliştirilmiş ve sosyal bilimler, planlama ve gayrimenkul piyasaları dahil

olmak üzere çeşitli alanlarda çoklu kriterli karar verme yöntemleri kullanılmaktadır. Bu yöntemin temel özelliği, karar vermek için birbiriyle çelişen çeşitli faktörleri (niteliksel ve/veya niceliksel) ağırlıklandırmak ve böylece çözüm için resmi ve sayısal bir temel oluşturmaktır (Chen ve Hwang 1992, Saaty 1994, Gupta vd. 2017). AHP yöntemi; kendi içinde tutarlı bir sistematığe sahip olsa da, sonuçların gerçekçiliği doğal olarak, karar vericinin faktörler arasında yaptığı birebir karşılaştırmadaki tutarlılığa bağlı olarak değişim gösterecektir. Bu yöntemde yapılan karşılaştırmalardaki tutarlılığın ölçülebilmesi için bir süreç önerilmektedir. Eğer karar verici kriterler arası kıyaslamaları yapmada tutarsız davranmışsa, ikinci adıma dönüp tekrar ikili karşılaştırmaların yapılması gerekli olacaktır. Sonuç olarak elde edilen tutarlılık oranı 0,10'dan küçük ise, karar vericinin ikili karşılaştırma matrisinin tutarlı olduğu ifade edilmiştir (Girginer ve Kaygısı 2010). Tutarlılık Oranı (CR); bulunan öncelik vektörünün ve dolayısıyla faktörler arasında yapılan birebir karşılaştırmaların tutarlılığının test edilebilmesine olanak vermektedir (Kapan 2013). Araştırma kapsamında AHP yöntemi; öncelikleri belirleyerek bir sorunun alternatiflerini sıralama imkânı sağladığı için, araştırma kapsamında görüşmeye katılan uzmanlar tarafından belirtilen görüşlere göre önceliklerin belirlenmesi için kullanılması uygun bulunmuştur.

Saha çalışmaları ve anket sonuçlarına göre belirlenen sorunların ana başlıklarına göre dört ana hedef ortaya konulmuş ve bunlara ilişkin faktörlerin önceliği tespit edilmiştir. AHP uygulamasında olduğu gibi, küçük boyut örnekleme kullanılarak mevcut görüşmeler arasından 5 adedi seçilmiştir. Katılımcılar tarafından belirlenen faktörlerin, verilen sıralamaya göre ekte sunulan işlem adımları izlenerek belirlenen hedeflere göre önceliği tespit edilmiştir (EK 5 ve EK 6). Araştırma sonuçlarına göre son olarak kentsel mekânsal gelişim zincirindeki etkileşimlerin analizinde ise YKE yaklaşımına dayanan klasik oyun teorisinin sınırlı kalması nedeniyle YKE ilkelerine uygun düşen davranışsal ekonomi yaklaşımının kullanılması zorunluğu ortaya çıkmıştır. Paydaş görüşleri ve saha çalışmalarının sonuçlarına göre kentte imar planlama, arsa ve yapıli çevre üretiminin mevcut durumunun analizi yapılmış ve mevcut sorunların azaltılması ve sürdürülebilir kentsel mekân üretimi için stratejilerin tespiti yapılmıştır. Daha sonra, elde edilen faktör önceliklerine göre Ouagadougou imar planının (SDAGO) SWOT analizi yapılmış ve

bunlara göre kentsel mekân piyasalarına yönelik stratejilerin geliştirilmesine odaklanılmıştır.

1.4 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

1.4.1 Araştırmanın temel sorusu

Burkina Faso, 1990 yılında dünyanın en az kentleşmiş 10 ülkesi listesinde yer alırken, 1990-2014 döneminde %3,1'lik yıllık kentleşme oranıyla dünyanın en hızlı kentleşen 10 ülkesi listesinde üçüncü sırada yer almıştır. Bu eğilim ile Burkina Faso'nun 2014-2050 döneminde, dünyanın en hızlı kentleşen 10 ülkesi listesinde kalması beklenmektedir (Anonymous 2015b). Ayrıca, Burkina Faso'da 2016 yılında toplam nüfusun sadece %31,58'i kentsel alanlarda yaşamakta ve bu gösterge yönünden ülke, Sahra Altı Afrika ülkeleri olarak dünyanın en az kentleşmiş ülkelerden biri olarak değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, ülkede yaşanan mevcut kentleşme eğilimine bakılarak 2010-2015 döneminde Burkina Faso'da kentsel nüfus %5,78 yıllık artmış göstermiş ve aynı dönemde Batı Afrika bölgesinin en hızlı kentleştiği ülkelerden biri olarak nitelendirilmiştir (Anonymous 2016a, 2017a, 2021d). Ülkede gözlenen hızlı kentleşme, mekânsal planlama ve geliştirme, vatandaşların konuta erişimi, arazi ve herhangi bir mekân ihtiyacını karşılamak üzere arazi kaynaklarına erişimde büyük zorluklarla karşılaşılmasına yol açmaktadır. Bu zorluklar; kentsel altyapının tesisi, etkin kentsel hareketlilik (mobilité) sağlanması, iyi istihdam, sosyal, sağlık ve eğitim tesislerine erişimi gibi alanlarda yoğun olarak hissedilmektedir. Yeterli konut, ticari gayrimenkul ve kentsel altyapı hedeflerine ulaşmak için yeterli arazi varlığına sahip olunması yanında arazi kaynaklarının etkin tahsisini sağlayabilecek kentsel arazi politikasının oluşturulması da gerekli görülmektedir.

İlke olarak, kentsel arazi politikası hem hanehalkı, hem de kamu ve özel işletmelerin artan talebini karşılamak üzere uygun ve tutarlı bir şekilde kentsel alanın üretimi ve yönetimini kapsamalıdır. Burkina Faso, bağımsızlığını kazanmasından sonraki dönemde, ülkede uygulanan arazi düzenleme sisteminin Avrupa ülkelerinden esinlenerek oluşturulan parselasyon sistemine dayandığı (Jaglin 1991) ve bu aracın ülkede kentsel alan

üretiminde kullanıldığı açıktır. Sadece parselasyon gibi bir araç ile ülkede mevcut kentsel alanın üretimine katkı yapılmış olsa da, hem kullanım amacı itibarıyla sınırlı kalması, hem de kentsel altyapıda mevcut olan yetersizlikler, kentsel alanların kontrolsüz biçimde genişlemesi ve kentsel yayılma, kentsel yolsuzluk ve düşük gelirli kentsel hanehalklarının resmi kentsel arazi pazarından dışlanması gibi nedenlerle kentsel yerleşim sınırları içinde gayri resmi ve güvencesiz mahallelerin yaygınlaşması gibi olumsuz sonuçların ortaya çıkması engellenememektedir (Traore 1986, Jaglin 1995, Hilgers 2005, Robineau 2014). Başkent Ouagadougou’da benzer durum daha belirgin düzeyde görmek mümkündür. Ouagadougou’da 2012 yılında kentsel nüfusun yaklaşık %30’unun resmi olmayan mahallerde yaşandıkları ve bu mahallerin kentin yüzölçümünün yaklaşık %9’unu kapsadığı tespit edilmiştir. Diğer yandan şehirde konut için üretilmiş alanının yüzölçümü ve özellikle parsel sayısında da önemli bir ilerleme sağlanmıştır.

Ön araştırma sonuçlarına göre başkent Ouagadougou’da mevcut koşullarda etkin ve yoğun arsa kullanımının olmadığını ifade etmek mümkündür. Bu bağlamda kentin mevcut durumuna bakıldığında; (i) kentsel mekânda yayılmanın hızlandığı, kentsel alanın 20 yılda (1992-2012) iki katından fazla büyüdüğü, (ii) plansız alanlarda yapılaşmanın planlı alanlara göre daha hızlı gerçekleştiği, (iii) yeterli kentsel altyapının olmadığı, kentsel hareketlilik (mobilité) sorununun yüksek olduğu, (iv) arazi spekülasyonunun yaygın olduğu, (v) gayrimenkul ve konut finansman sektörünün gelişmemiş olduğu, (vi) arazi kullanım ve mülkiyetinde anlaşmazlıkların yaşandığı, (vii) üretilen arsaların plan hükümlerine uygun olarak yapılaşma gerçekleşmediği için gayrimenkullerin vergi gelirlerinin sınırlı düzeyde kaldığı, (viii) kayıtdışı istihdamın, mal ve hizmet üretimi ile gerçekleşen kentsel gelişime karşı başarılı bir kentsel politika izlenmediği değerlendirilmesinde bulunmak mümkündür.

Belirtilen koşullarda kamu kesiminde izlenen kentsel alan politikası ve mekânsal planlama uygulamalarının başarı derecesinin tartışma konusu yapılması kaçınılmaz olmaktadır. Öte yandan kentsel arazi politikasında yer alan diğer özel kurum ve kuruluşların belirtilen politika çerçevesi ve uygulamasında davranışları ve stratejilerinin irdelenmesi de önem taşınmaktadır. Buradan hareketle, mevcut araştırmanın temel sorusu olarak; “Ouagadougou Kent’indeki mevcut mekânsal gelişimin başarısızlığı

kentsel arazi arzı ve gayrimenkul geliştirme zincirindeki kurumsal aktörlerin davranışları açıdan nasıl değerlendirilebileceği” belirlenmiştir.

Araştırmanın saha çalışması aşamasında spesifik olarak aşağıda sıralanan sorulara cevap aranmasına odaklanılmıştır:

1. Ouagadougou kentinde mekân ve kentsel nüfus arasındaki ilişki nasıl değerlendirilebilir?
2. Ouagadougou’da planlı alanlarda çok sayıda yapılaşma gerçekleşmemiş arsa varlığı bazı aktörlerin spekülâtif davranışından kaynaklanabilir midir?
3. Yetersiz altyapı, arsa sahipleri ve geliştiricilerin proje geliştirme isteksizliğine neden olabilir mi?
4. Ouagadougou’da mevcut mekânsal durum; arazi ve gayrimenkul zincirindeki örgütlenme ve kurumsal aktörler arasındaki işbirliği yetersizliğinden kaynaklanmakta mıdır?

1.4.2 Araştırmanın hipotezleri

Araştırmanın amacını gerçekleştirmek üzere temel hipotez: Kentsel geliştirme projelerinin başarı düzeyi, kentsel arazi zincirindeki kurumsal çerçeveye ve kurumların davranışlarına bağlıdır. Araştırmanın hipotezleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

1. Kontrolsüz kentsel yayılma ve yapısız arsa varlığının çokluğu arsa spekülasyonundan kaynaklanmaktadır.
2. Kentsel alan düzenlemesi gerçekleştirildikten sonra altyapı yatırımlarının geç veya hiç yapılmaması arsa sahiplerinin ve geliştiricilerin proje geliştirme isteksizliğine neden olmaktadır.
3. Ouagadougou’daki mevcut başarısız mekânsal durum, kurumsal organizasyonlar ile arazi ve gayrimenkul zincirindeki aktörler arasındaki işbirliği eksikliğinden kaynaklanmaktadır.

4. Kentsel arazi ve gayrimenkul zincirindeki kurumlarda çalışanlar, gayrimenkul geliştirme konusunda yeterli bilgi ve deneyime sahip değillerdir ve bu durum kentsel mekânın etkin ve verimli kullanımına izin vermemektedir.

1.4.3 Araştırmanın kapsamı

Afrika ülkelerinde kentsel arazi yönetimine yönelik olarak sınırlı sayıda çalışmanın yapılmış olduğu, önceki çalışmalarda genellikle Avrupa sistemleri temel alınarak Afrika ülkelerinin eksikliklerinin irdelendiği ve mevcut durum analizine dayalı olarak model önerisinin yapıldığı görülmektedir. Birçok Afrika ülkesinde arazi politikaları ve mevzuatı çoğunlukla Avrupa'dan ilham alınarak yapılandırıldığı için Afrika bağlamına özgü kurumsal çerçeve ve çeşitli aktörlerin etkileşimlerinin derinlemesine analizinin yapılmasını ve bu yolla kentsel politikaların rasyonel olarak tespiti ve uygulanması gereksiniminin olduğu görülmektedir. Çalışmada, yaşanan hızlı kentleşme olgusuna dayanarak genel olarak Burkina Faso'da ve detaylı olarak başkent Ouagadougou'da kentsel arazi piyasasının gelişimi, piyasadaki aktörlerin tanımlanması ve davranışlarının kentsel gelişim süreci üzerindeki etkilerinin detaylı olarak analizi yapılmış, kentsel gelişme sorunları tespit edilmiş ve temel politika önerileri geliştirilmiştir. Bu doğrultuda bir yandan Ouagadougou'daki kentsel arazi piyasası organizasyon biçimi, işleyişi ve aktörlerin türleri belirlenerek, diğer taraftan piyasadaki aktörlerin Ouagadougou'nun kentleşmesi sürecindeki davranışları ve birbirilerine karşı izledikleri stratejileri ve bu davranışların kentsel mekânsal gelişme sürecine olası etkileri analiz edilmiştir.

Belirtilen koşullarda kentsel mekân piyasası ve yönetimi açısından Ouagadougou'da saha çalışmalarıyla, mevcut araştırmanın karar organları ve özellikle mekân piyasası aktörlerine olası katkısı, kentsel arazi ve/veya gayrimenkul piyasası yönünde Ouagadougou'ya özgü kentsel gelişim süreci dinamiklerinin analizi ve katılımcı bir yaklaşım ile iyi işleyebilecek bir model ortaya koymak mümkün olacaktır. Böylelikle, elde edilen ampirik sonuçlar, konut ve çalışma alanı için acil bir talep ile hızlı bir kentsel nüfus artışı görülen Ouagadougou'daki kentsel mekânsal geliştirme sürecinin kurumsal çerçevesini anlamak için kullanılmıştır. Bu çalışma aynı zamanda kentsel mekânsal

düzenleme ve politikanın açıklanmasında mevcut sorunların çözümü için teorik bir destek sağlayacaktır.

Çalışma yedi bölümden oluşmaktadır. Araştırmanın temel sorunu (problematığı) ve hipotezleri, arazi arzı, gayrimenkul geliştirme zinciri ve mekânsal gelişim üzerindeki etkisinin yeni kurumsal ekonomi ve oyun teorileri ışığında nasıl anlaşılabilirliğine dair teorik tartışma, materyal ve yöntemi ile önceki çalışmaların özeti ve araştırma gereksinimi giriş bölümünde anlatılmıştır. İkinci bölümde, mevcut araştırmanın kuramsal temelleri ve yaklaşımı yer almaktadır. Üçüncü bölüm, Burkina Faso’da kentleşme sürecine odaklanmaktadır. Kentsel arazi arzı ve gayrimenkul geliştirmeye ilişkin yasal düzenlemeler ve politikaların değerlendirilmesine dördüncü bölümde yer verilmiştir. Beşinci bölümde, Ouagadougou kentleşme sürecinde yapıli çevre, gayrimenkul piyasasının örgütlemesi ve işleyişi ilişkin mekânsal bakış açıklanmıştır. Ouagadougou’daki kentsel alana ilişkin gerçekleştirilen görüşme sonuçları ve analizi altıncı bölümde, mevcut araştırmada ulaşılan sonucu ve değerlendirmesi ise yedinci bölümde aktarılarak çalışma sonlandırılmıştır.

2. ARAŞTIRMANIN KURAMSAL TEMELLERİ VE YAKLAŞIMI

Araştırmanın bu bölümü, kentsel arazi üretimi, mekânsal gelişimi ve bunlara ilişkin kurumsal literatürü kapsamaktadır. İlk olarak kentleşme sürecinde kentsel arazi üretimi ve mekânsal geliştirme (zinciri) kavramları ve bunlara ilişkin dünya uygulamaları tartışılacaktır. Bunun yanında, kentsel arazi veya mekân yönetiminin kurumsal temelleri ve çerçeveleri incelenecek ve elde edilen bulgularla mevcut araştırmanın kurumsal temelleri belirlenecektir.

2.1 Kentleşme Politikasında Arsa Arzı Yaklaşım ve Uygulamaları

Kentleşme literatüründe kentsel gelişme düzeyi değerlendirdiğinde demografik, ekonomik, mekânsal gelişime yönelik planlama, çevre, kentsel ekonomi, konut ve kent yaşamına bağlı hizmetler gibi göstergeler kullanılmaktadır. Hızlı kentleşme ortamında, toplumun mekânsal organizasyona bağlı arazi kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması zorunlu olmaktadır. Arazi, insanların yaşadıkları, hareket ettikleri, ürettikleri, tükettikleri ve eğlendikleri yer olarak, kentsel gelişme kavramında hem pasif, hem de aktif özelliğe sahiptir. Bu koşullarda mekânsal gelişmenin kentsel gelişime etkisinde şüphe bulunmamakta ve dolayısıyla arazi, kentlerin mekânsal yapısında önemli bir unsurdur.

Arazi kaynaklarının sınırlı miktarda ve kullanım amaçlarının birden fazla olması çatışma noktaları yaratmaktadır. Söz konusu çatışma noktaları ise; (i) barınma ihtiyaçları için kısa dönemde yapılan tercihlerin uzun dönemli arazi kullanım kararlarından etkilenmesi, (ii) birden fazla ihtiyaç ve ekonomik faaliyet için meydana gelen mekânsal rekabet ve (iii) bireysel ve özel sektör ihtiyaçlarına karşın kamudakilerin farklı olması durumlarıdır (Darin-Drabkin 1977). Kentsel planlama etkin bir şekilde yapıldığında ve arazi kullanımı, nüfus, istihdam ve altyapı ile birlikte değerlendirildiğinde, kent yapısı ve ekonomik verimliliği en uygun şekilde sağlanabilir. Bu şekilde arazinin, kentsel politika içinde hem mekânsal, hem de ekonomik gelişme açısından önemi ortaya çıkmaktadır. Aslında arazinin fiziki varlığının yanında bölgesel ekonomik kalkınma için birden fazla potansiyele sahiptir (Gillio 2017).

Arazi politikası ve yönetimi uygulamaları, ülkeler arasında farklılıklar göstermektedir. Gelişmekte olan ülkelere kıyasla gelişmiş ülkelerde, yüksek kentleşme düzeyi ve etkin gelişmiş arazi politikası uygulamaları gözlenmektedir. Kentleşme derecesine göre arazi politikası kapsamında yapılması gereken görevlere ilişkin sınıflandırmaya göre kentleşme düzeyi açısından arazi politikasının, arazi kullanımının dönüştürülmesinde önem taşıdığı belirtilmektedir (Çizelge 2.1). Bununla birlikte kentleşme düzeyi artınca talep edilen mekânı karşılamak üzere arsa (kentsel arazi) üretimi yöntemi ve yetkili kurumsal yapı ülkelerin ekonomik sistemlerine bağlı olarak farklılıklar göstermektedir.

Çizelge 2.1 Kentleşme derecesine göre arazi politikası görevleri (Lozano-Gracia vd. 2013)

Görevleri Kentleşme Düzeyi	Kırdaki araziye kentsel araziye dönüştürmesi	Arazi kullanımı ve altyapı yönetimi (geçiş hakkı, altyapı planlama)	Yoğunluk kullanımı	Metropolitan arazi kullanımı, koordinasyonu ve konsolide yönetimi
Başlangıç	✓			
Orta	✓	✓	✓	
İleri	✓	✓	✓	✓

Kentsel arazi politikasının temel görevi kapsamında kentsel yaşam ve faaliyetlerinin sürdürülebilmesi için arazi geliştirme kavramı yaygın olarak kullanılmaktadır. Aslında, arazi geliştirme, ham (tarım) arazisinin kentsel araziye dönüştürülmesi süreci olarak tanımlanabilir (Needham ve Verhage 1998, Valtonen vd. 2017). Başka bir deyişle arazi geliştirme, arazi kullanım türünün dönüştürülmesi ve bu işlem sonrasında bir değer artışı meydana getirme işlemidir. Ancak bu kavram sadece kentsel arazi kullanımına ilişkin olmayıp, kırsal kalkınma politikaları kapsamında uygulanan arazi toplulaştırma işlemleri sonucu tarımsal arazilerde bir değer artışı meydana getirdiği için de kullanılabilir. Araziye ilişkin literatürde daha çok kentsel arazi üretimi için kullanılmaktadır. Bu kavram Healey ve Barrett (1990) tarafından yapıli çevre için kentsel arazi üretim biçimi olarak tarif edilmiştir. Bununla beraber, makro düzeyde kentsel arazi geliştirmesi kavramı mesken, ticari, altyapı ve sosyal tesis için üretilecek veya dönüştürülecek parsellerin kentsel alan düzenlemesi veya yeniden düzenlemesi olarak da sıklıkla kullanıldığı gözlenmektedir.

Kentsel alan düzenlemesi veya arazi geliştirmede kullanılan yaklaşımların genellikle kamu otoritesinin gayrimenkul piyasasına dayalı müdahale kapasitesine bağlı olduğu gözlenmektedir. Bu doğrultuda, kamu otoritesi arsa üretiminde arazi kullanım yönetmeliğine dayalı olarak dolaylı veya dolaysız yollarla müdahale edebilir (Evans 1999 atıf yapılarak Yan vd. 2014). Diğer yandan Valtonen vd. (2017) tarafından belirtildiği gibi arazi geliştirme yaklaşımları arasındaki farklılıklara bakıldığında arazi mülkiyetinin, toplumsal altyapı sağlaması ile özel ve kamu paydaşlarının paylarına bağlı olduğu görölmektedir. Arazi geliştirme yaklaşımlarını farklılaştıran diğer bir unsur ise uygulanan ekonomi politikasına bağlıdır. Bu çerçevede iki arazi geliştirme teorisi mevcuttur. Qui ve Xu'na (2017) göre bunlar; (i) piyasa mekanizmaya dayalı ve (ii) devlet liderliğine dayalı arazi geliştirme modelidir. Birinci modelde arsa üretimi daha çok özel sektörde faaliyet gösteren kuruluşların ellerinde bulunmakta; ikinci modelde arsa üretiminden daha çok bir veya birden fazla kamu kuruluşu görevlendirilmektedir.

Kent planlama bilimlerin ačıdan arazi toplulařtırması⁴ ve kentsel arazi yeniden düzenlemesi olmak üzere iki “arazi geliştirme alternatif modeli” bilinmektedir (van der Krabeen ve Jacobs 2013). Birinci alternatif yani arazi toplulaştırması, üç alt-modeli içermektedir. Bunlar aşağıdaki gibi özetlenmektedir:

1. Arazi edinimi, arsa üretimi ve arsa satış işlemleri sadece kamu otoritesi tarafından gerçekleştirilen “yukarıdan aşağıya kapsamlı kamu modeli” veya “planlı şehir çapında pro-aktif model”,
2. Belirli bölgelerde arazi edinimi, geliştirme ve satış faaliyetlerinin bir kısmının kamu kuruluşlarınca desteklenen piyasa ve kamu liderliğine dayalı planlama modeli,
3. Arazi geliştirme çalışmaları özel sektör tarafından yönetilen model.

İkinci alternatif model ise arazi yeniden düzenlemesi modelidir. Bu modelin uygulanmasının ilk aşamasında, mülk sahipleri mülkiyet haklarını geçici olarak kamu

⁴ Burada kullanılan “toplulaştırma” kavram kırsal alanlarda yapılan mekânsal düzenlemelere ilişkin değildir. Burada kamu otoritesi tarafından kentsel alan düzenlemesi uygulamak üzere özel mülkiyet sahiplerinden gerekli arazi toplanması işlemini ifade edilmektedir.

otoritesine aktarır ve geliştirme çalışmaları bittiğinde mülkiyet haklarını geri kazanırlar. Kullanılan herhangi bir modelde, genelde üç ana hedefe ulaşılması beklenmektedir. Bunlardan birinci, kentsel veya kırsal faaliyetlere uygun olarak yeterli arazi sağlanmasıdır. İkinci ana hedef, geliştirme çalışmaları maliyetinin karşılanması; üçüncü ana hedef meydana gelen değer artışını geri almak ve kamuya aktarmadır (van der Krabben ve Jacobs 2013). Bu hedeflere ulaşmak ülke politikası ve gelişim düzeyine göre kurumsal çerçeve önemlidir; çünkü bu hedeflere ulaşmak için kurallar veya politikalar belirlenir ve bunlara göre kamu kurum ve kuruluşları ile özel sektördeki kuruluşlar ortak hareket ederler.

Kentsel arazi üretime ilişkin kuramsal çerçeve incelendiğinde gözden kaçırılmaması gereken önemli bir nokta, kentsel arazi politikasını içeren kurumsal sistem olmaktadır. Nitekim kentsel arazi üretiminin kurumsal yapısı ve türü, gayrimenkul piyasasında kamu otoritesi müdahale biçimi ve derecesine bağlı olmaktadır. Kentsel arazi üretiminde kamu kurum ve kuruluşları pasif veya aktif şekilde hareket edebilir (Hartman ve Spit 2015). Arsa üretimine pasif olarak müdahale eden kamu kuruluşları, dolaylı şekilde hareket ederek sadece arazi kullanım yöntemini (yasa ve genel politika belirlemesi yoluyla) sınırlandırmış olmakta; aktif modelde, ekonomik ve sosyal faaliyetler için gerekli arazi ana üretici (geliştirici) olarak davranmaktadır (Needham 1992, Barlow 1993, Evans 2004, Ooi vd. 2011 atıf yapılarak Yan vd. 2014). Devlet aktif bir müdahale pozisyonu aldığı anda da birden fazla yolla hareket edebilir. Bunlar aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Tekelci – tek kamu kurumu sistemi: Bu kurumsal sistemde arsa üretim çalışmaları tek bir kamu kurumu tarafından yönetilmekte ve gerçekleştirilmektedir.
- Çoklu kamu kurum sistemi: Bu sistemde tek kamu kurum yerine birden fazla kamu kurumu arazi üretiminde faaliyet göstermektedir.
- Kamu – özel ortaklığı sistemi: Arsa üretimi kamu ve özel sektör işbirliği yoluyla gerçekleştirilmektedir.

Yapılı çevre durumu kentsel gelişme düzeyini kapsayan diğer bir unsurdur. Dolayısıyla etkin ve başarılı bir kentsel mekânsal geliştirme, arz edilen arsanın yoğunluk düzeyine

bağlı olmaktadır. Bununla birlikte, kentsel gelişme mekânsal açıdan arsa arzı ve mekân geliştirmenin bir zinciri olduğunu söylemek mümkündür.

2.2 Üçüncü Dünya⁵ Ülkelerinin Kentsel Gelişme Politikaları ve Arsa Üretimi

Hızlı kentleşme ile karakterize edilen Global Güney’de mevcut kentlerdeki kent – kırsal yerleşimler arasındaki geçişlerin hızı ve etkileri çerçevesinde arazi yönetimi ve politikası uzmanları ve araştırmacılarının odağı da kırsal arazi yönetiminden çok kentsel arazi ve gayrimenkul sektörüne doğru yönelmektedir (Steels vd. 2017, Zoomers vd. 2017). Watson (2009), günümüzde güney kentlerindeki baskın kent yapısı ve büyüme dinamiklerine dayanarak, planlamanın kentsel arazi ve gayrimenkul sektörüne yöneltilmesi gerektirdiğini savunmuştur. Aslında bu hızlı kentleşme bağlamında dar gelirli hanehalkı için en önemli konu kentsel araziye ve kentsel olanaklara erişimdir. Çünkü bu hızlı kentsel büyümenin gerçekleştiği yerlerde kamunun gerekli altyapı ve hizmetleri sağlama kapasitesi, konut sakinlerinin bu hizmetlerden yararlanmak için gerekli ödeme gücü ve kent ekonomilerinin yeterli iş ve gelir üretmesini sınırlamaktadır (Parnell vd. 2009, Horn 2020).

Üçüncü Dünya ülkelerinde günümüzde kentsel olarak nitelendirilen alanların çoğu kırsal alan olarak tanımlanmış ve resmi iskan alanı olarak planlanmamıştır. Kırsal alanlardan kentsel alanlara yerleşen hanehalklarının önemli bir kısmının şehirlerin en kötü bölgelerinde zor yaşam koşullarına sahip oldukları gözlenmekte ve bu tür alanlar gayri resmi konut alanı olarak bilinmektedir (Onodugo ve Ezeadichie 2019). Bu durum, Kuzey

⁵ Üçüncü dünya kavramı ilk kez Alfred Sauvy tarafından Doğu ve Batı Bloklarına üye olmayan ülkeleri tanımlamak için 14 Ağustos 1952 tarihinde kullanılmıştır. O dönemde liberal Batı birinci, komünist doğu ikinci ve kalanlar ülkeler de üçüncü dünya olarak tanımlanmış ve dolayısıyla üçüncü dünya kavramı deolojik kökenli bir kavram olarak kurgulanmıştır (L.Wolff-Phillips, Why Third World?: Origin, Definition and Usage, Third World Quarterly, 9(4-October 1987):1311-1327). Üçüncü dünya, genel olarak ekonomik, sosyo-kültürel ve siyasal faktörler dikkate alındığında birçok ortak özelliğe sahip olan ülkeleri nitelerek için kullanılan bir kavramdır. Bu nedenle de kavram, herkes tarafından kabul gören, üzerinde görüş birliği olan bir kavram değildir. Bu ülkeleri ifade etmek için ise günümüzde azgelişmiş ülkeler (underdeveloped/less developed countries), sanayileşmemiş ülkeler (nonindustrialised countries), yükselen ülkeler (emerging countries), gelişmekte olan ülkeler (developing countries), güney (the south) gibi kavramlar özellikle ikinci dünya savaşı sonrasında daha sık kullanılmaktadır (B.Akgün ve M.Çelik, Küreselleşme Çağında Üçüncü Dünyayı Yeniden Okumak, Avrasya Etüdleri, 31-32 (1987):41-78). Üçüncü dünya ülkelerinin her birinin kendine has özellikleri, sorunları ve sorumlulukları bulunmakta, ancak birinci dünya olarak adlandırılan ülkelere farklı olarak bazı benzer özellikler de göstermektedirler.

kentsel planlama sisteminin Güney bağlamına uyarlanamamasına neden olmakta ve Küresel Güney’deki kentsel planlama uygulamalarının eksikliklerine hem yapısal, hem de politik nedenler katkıda bulunmaktadır. Odendaal ve McCann (2016) belirttiği gibi mekânsal planlama, hızlı kentsel değişime uyum sağlamak ve çevresel baskıları öngörmek için ana planlama geleneğinden stratejik formlara dönüşmüştür. Bununla birlikte, ciddi ve sürdürülebilir şehir planlamasıyla birleşen ulusal, bölgesel ve yerel düzeylerdeki politikaların yetersizliği (Allen 2014), Güney şehirlerindeki mekânsal biçimlerin büyük ölçüde düşük gelirli hanehalklarının uygun fiyatta ve makul bir konumda olan araziye güvence altına alma çabalarıyla yönlendirilmesine neden olmuştur (Horn 2020).

Belirtilen sürecin sonuçları; kontrolsüz yayılma ve yakındaki kırsal alanları da içine alarak altyapı hizmetlerinden eksik yararlanan alanların artması, (arazi/altyapı) düzenlemesi yapılmamış ve kayıt dışılığının yaygın olduğu alanlarda yaşayanların doğal tehlikelere ve çevresel afetlere karşı savunmasız hale getirmesi olarak ortaya çıkmaktadır (Parnell vd. 2009, Horn 2020). Ancak bu sonuçlar, Güney’deki kentsel büyümeye karşı seçkin araç olarak görülen “master planı” aracına yönelik eleştiri olarak kullanılmaktadır. Bu eleştirilerin ötesinde, Güney’deki planlamanın büyük ölçüde devletten ziyade topluluklar ve gayri resmi yerleşimciler tarafından şekillendirildiğinin bilinmesinde fayda vardır. Buna ilişkin Horn (2020) tarafından iki itici faktör vurgulanmıştır. Bunlardan ilki, göçmenlerin kente gayri resmi olarak yığılmaları, kentte arazi ve barınma imkanı bulamamaları ve bunun sonucunda da kent çevresi gibi (genellikle) illegal yapılaşma mahallelerinde ikamet etmeleridir. İkincisi, özel sektör (neoliberalist) tarafından güdümlü kent merkezleri dışındaki orta sınıf değer odaklı kentsel konut gelişmesidir.

Güneyde kentsel büyüme yönetimine yönelik uygulanan stratejilerin eksiklikleri, Tanzanya Dar es Salaam’da Kombe (2005), Suudi Arabistan Riyad metropol alanında Garba (2004) tarafından örnek çalışmalar, ayrıca genel olarak Global Güney’deki uygulamaları ile Turner (1992) vb., Razin (1998), Fekade (2000) ve Horn (2020) tarafından ele alınmıştır. Bazı durumlarda yapay kıtlıktan kaynaklanan bu eksiklerin bir dışsallığı olarak; arazi spekülasyonuna karşın ülkeler tarafından kullanılan önlemler ve araçlar olarak kamulaştırma, zorunlu satın alma, arazi bankacılığı ve son zamanlarda arazi

yeniden düzenleme sistemleri kullanılmaktadır (Aliefendioğlu 2016, Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2019). Ancak Fekade (2000), arazi yeniden düzenleme yaklaşımının oldukça ilgi çekici görmekle birlikte, Afrika’da başarılı olabilmesi için bazı koşullarının sağlanması gerektiğini belirtmiştir. Bunlar; (i) uzlaşmacı bir kültür ile farkındalık, (ii) arazi sahipleri ile sosyal psikolojiye dayalı işbirliği, (iii) illegal yapılaşma alanlarıdaki kişiler ve gayri resmi geliştiricilerin çıkarları için bir araya gelme yeteneği ve (iv) kamu görevlileri / kentsel arazi yöneticilerinin sabırlı ama sağlam, kararlı bir rehberlik ve finansal kaynak ortamı sağlaması gerekliliğidir.

Üçüncü dünya ülkelerindeki kentsel konut sorunlarını çözmeye yönelik kamu tarafından uygulanmış dört ana tarihsel politika, strateji ve program Fekade (2000) tarafından sıralanmıştır. Bunlar; (i) 1950’li yıllarda devlet memurlarına yönelik yapılan toplu konut programları, (ii) Dünya Bankası gibi uluslararası kuruluşlar tarafından bir önceki dönemde doğrudan kamu yatırımlarının maliyeti ve etkisizliği nedeniyle gerçekleşen başarısızlıkların düzeltilmesi amacıyla finanse edilen 1970’li yıllara ait alan ve hizmet programları, (iii) daha önceki yaklaşımlarda gözlenen eksiklikleri gidermeye yönelik 1970’li ve 1980’li yıllarda illegal yapılaşma alanlarındaki altyapı yatırımları ve (iv) son olarak illegal yapılaşma alanlarındaki af programları olarak sıralanmaktadır. Bu son programda yapılan aflar kamu konut politikasındaki boşluğu etkin biçimde dolduran yasa dışı yapılaşmaya yöneliktir. Bu durumdan dolayı Fekade (2000) tarafından önerildiği üzere hem resmi, hem de gayri resmi kentsel arazi yönetimi verimli bir şekilde gerçekleştirilmelidir. Aynı zamanda etkin ve verimli kentsel arazi yönetimi için büyük ölçekli planlama yerine istekli (Abubakar ve Doan 2017) ve yerel siyasi aktörler ile uyurlanabilir planlama teknikleri (Horn 2020) uygulanmalıdır. Bu önerilerle beraber, kentsel mekânsal politika başarısı yasal ve buna bağlı kurumsal yapı, aktörlerin etkileşime bağlı olduğu vurgulanmalıdır.

2.3 Kentsel Arazi Arzı ve Kentsel Mekânı Geliştirme Zinciri

Kentsel mekân kullanım yoğunluğu, arsa arzı ve tahsisine yönelik kurulan sistemlere bağlı olmasının yanında, bu sistemlerin piyasa koşullarındaki değişime uyum sağlayabilme potansiyeline de bağlı olabilmektedir (Dunkerley 1983). Böyle bir durumda

ise planlama ve mekân geliştirme arasında bağlantılı olmasını gerektirmektedir. Ancak, Ding (2009)'ın belirttiği gibi, etkin bir kentsel mekân geliştirme için, planlama ve geliştirme arasında bir ayırım yapılmasında fayda vardır. Planlamanın uzun dönemde yeterli geliştirme sağlayan imar çalışmalarına odaklanılmasını gerektirirken, mekânsal geliştirme süreci piyasa tarafından belirlenmelidir. Diğer taraftan, kentsel mekân yapısı; yasal düzenlemeler, vergilendirme sistemi, planlama sistemi, arazi topografyası ve yerel koşullara bağlı olarak arazi piyasaları ile bağlantılı olup; bu işlemler belirli bir kurumsal çerçevede gerçekleştirilmektedir. Dolayısıyla kentsel mekân yapısının kurumsal yapıya bağlı olduğunu söylemek mümkündür. Söz edilen kurumsal çerçeve, North (1994)'un ifade ettiği üzere hem resmi, hem de gayri resmi kurallar çerçevesinde olmaktadır.

Böylelikle, herhangi bir ülkede veya yönetim sisteminde, arsa arzı ve mekân geliştirme zincirinde birden fazla kamusal, özel, yarı kamu yarı özel veya kamu harici kurumlar yer alabilmektedir. Bu kurumlar kendileri tarafından belirlenen hedefleri veya tahsis edilmiş görevleri yerine getirirken birbirlerinin kararları ve davranışlarını etkilemektedir. Bu nedenle, kentsel mekân kullanım yoğunluğu ve yapılı çevreyi de etkilenmektedir. Kent planlama ve gayrimenkul geliştirme literatüründe, arazi piyasa zincirindeki kurumsal aktörlerin organizasyonları, davranışları ve mekânsal yapı üzerindeki etkisi ele alınmıştır.

Kentsel arazi arzı ve geliştirme zincirinde birden fazla aktör olduğunu ve bu aktörlerin zincir boyunca organizasyon şeklinin kentsel mekânsal yapı üzerinde bir etkisi olduğunu belirtilmesinde fayda vardır. Buna bağlı olarak Baraud-Serfaty (2018) tarafından, kentsel projenin veya kentsel planlamanın türünü, değer yaratmanın kökenini ve aktörlerin oyununu, özellikle de yaratılan değeri elde etmek için kendilerini zincirde konumlandırma şekli göz önünde bulundurularak Fransa'daki kentsel projelerin ekonomik modeli incelenmiştir. Bu çalışmada, katılımcıların kentsel projelerin türüne bağlı olarak farklı seviyelerde hareket ettiği dört ana kentsel proje kategorisi belirlenmiştir (EK 2). Bu modeller için kullanılan isimlendirme, piyasaların ana katılımcılarının (oyuncuların) arazi arzı ve geliştirme zincirinde müdahale seviyesi ve hareket şekli ile karakterize edilmiştir. Özellikle Fransa'da sık kullanılan modeller aşağıdaki gibi sıralanabilir:

1. Sıralı model: Ana aktörleri; planlamacılar ve geliştiricilerdir.
2. Çapraz model: Ana aktörleri; planlamacılar, geliştiriciler, inşaat şirketleri, yatırımcılar, büyük arazi sahipleridir. Bu modeli satrançtan go oyununa geçiş ile karakterize edilmiştir.
3. Rubik küpü modeli: Ana aktörleri; planlamacılar, geliştiriciler, inşaat şirketleri, enerji/dijital operatörler, start-up ve hane halkıdır. Tüm sistem tek bir operatör tarafından yönetilmektedir.
4. Piramit küpü modeli: Aktörlerin platformlarda gruplandırıldığı modeldir. Bu modelde, belirli kentsel projenin her platformda kontrolü yapılmaktadır.

Yukarıda verilen sınıflandırma sadece Fransız arazi planlaması ve gayrimenkul zincirine odaklandığı için sınırlı düzeyde kabul görmekte olup, diğer ülkelerde benimsenen modellerden bazı farklılıkların olması doğaldır. Başka bir deyişle, bu zincirin yapısı planlama kültürüne göre değişebilir. Buna ilişkin olarak kentsel gelişme sürecinin özelliği karmaşık olduğu ve böyle bir sürecin tek model tarafından tamamen temsil edilmesinin zor olduğu Gore ve Nicholson (1991) tarafından daha önce vurgulanmıştır. Buna rağmen, planlama ve geliştirme süreci arasındaki ilişki, olay dizisine odaklanan olay tabanlı geliştirme modeli tarif etmektedir (Adam 1994, Tariman 2012, Yigitcanlılar ve Tariman 2015). Olay tabanlı model, her döngünün sonunda yeni bir arazi kullanım şekli üreten bir spiral olarak çalışmakta ve bu nedenle geliştirme sürecinin dinamik bir özelliğe sahip olduğu belirtilmesi gerekmektedir (Yigitcanlılar ve Tariman 2015).

Kuramsal temel olarak, kentsel arazi arzı ve geliştirme zinciri analizinde kurumsal ekonomi teorisinin kullanıldığı görülmektedir. Kurumsal ekonomi teorisi, neo-klasik ekonomi teorisine karşın piyasa analizinde, kurumların piyasada etkin olduğunu ve dolayısıyla piyasa işleyişinde önemli bir faktör olduğunu savunmaktadır. Kurumsal ekonomi teorisi, eski ve yeni kurumsal ekonomi teorisi olarak ayrılmaktadır. Bununla beraber, arazi piyasa işleyişi açıklamasında yeni kurumsal ekonomi, neo-klasik ekonomiden daha kapsayıcı kuramsal temel sağlamaktadır (Needman ve Seregen 2005). Daha önce belirtildiği gibi, kentsel arazi arzı ve geliştirme zincirinde birden çok aktör bulunmakta ve bunlar önceden belirlenen yasa ve politikalara göre davranmaktadırlar. Bunun yanı sıra, bu aktörlerin organizasyon ve davranışları kentsel mekânsal yapıyı

etkilemektedir. Kurumsal ekonomistlerin belirledikleri gibi, kalkınma ve bunlara bağlı stratejileri anlamak için, kurumsal yapının ve işleyişinin analiz edilmesinde fayda vardır. Bu nedenle, arazi (gayrimenkul) piyasası literatüründe kurumsal analiz göz ardı edilmemiştir.

2.4 Kurumsal Ekonomi Teorisi Gözüyle Kentsel Arazi Arzı ve Kentsel Mekânı Geliştirme Zincirinin Analizi

2.4.1 Gayrimenkul geliştirme kavramı ve teorileri

Gayrimenkul geliştirme kavramı açıklanırken genellikle James A. Graaskamp (1933-1988) tarafından yapılmış tanımın kullanıldığı gözlenmektedir. Gayrimenkul geliştirme “mekân-zaman birimlerinin oluşturulması ve yönetimi” olarak tanımlamış Grasskamp, bu kavramı “basit bir mağaradan Park Avenue gökdeleninin karmaşık teknolojisine kadar tüm aşamaları kapsadığını” savunmuştur (Anonymous 1981). Buna ek olarak gayrimenkul geliştirme aynı zamanda karmaşık, kolektif bir süreç olup, sadece parsel içindeki bir faaliyeti barındırmakla kalmayıp, aynı zamanda farklı çıkar gruplarının ve sınırlı kaynakları içeren belirli bir çevre bağlamına uyum sağlandığını da açıklamıştır. Gayrimenkul geliştirme basit olarak bir gayrimenkul ürünü üretimin işlemi olarak politik ve sosyal süreç olarak tanımlanmakta, kime maliyet ve kime yarar sağladığı arasında adil bir denge bulmak için çeşitli etkilerin göz önünde bulundurulması gerekmektedir (Anonymous 1981). Bununla birlikte gayrimenkul geliştirme sürecinin özellikleri, birden fazla aşamalı, karmaşık, zaman alıcı, sermaye istenen, disiplinler arası, dışsallık meydana getiren ve kamu – özel işbirliğiyle yapılabilen olarak sıralanabilir. Ayrıca, Kohlhepp (2012) tarafından belirtildiği gibi, tamamen gayrimenkul geliştirmeye adanmış ve çok daha ayrıntılı olan bilimsel eserler bile, öncelikle bina (veya dikey) geliştirmeye odaklanmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme kavramı, mekânsal planlama ve parselasyon işlemleri dâhil olmak üzere ana faaliyeti konut, ofis, ticari ve endüstriyel tesisler gibi gayrimenkul operasyonlarını kurumsal gayrimenkuller sürecinde ve turistik tesisler (otel vb.) ve/veya eğlence amaçlı binalarında yapılan yatırım işlemi olarak tarif edilebilmektedir.

Gayrimenkul geliştirme süreci, her bir gruba sağlanan faydaların bugünkü değerinin, her bir grubun geliştirme ömrü boyunca ihtiyaç duyacağı tüm harcamaların bugünkü değerini aştığı arazi kullanım planları ve bina gerekliliklerini üretmek için farklı aktör gruplarının etkileşimi olarak ifade edilebilir. Buna ek olarak, gayrimenkul geliştirme faaliyetleri, başarılı ve karlı ticari işletmeler ve dönüştürme faaliyetleri, eski özelliklerini kısmen veya tamamen onarmak, boş araziler, mevcut binaların yenilenmesi ya da satın alınması, daha sonra onlara yenilikçi bir proje kurma ve pazarlama ve satış içeren yatırımlar olarak bilinmektedir. Ayrıca, gayrimenkul proje geliştirilmesinde en büyük ve en önemli husus, piyasaya sunulduğunda risk dalgalanmalarına karşın etkin şekilde dayanabilecek her yönüyle geliştirme fikrinin dikkatli bir planlama ve kapsamlı fizibilite çalışmalarını kapsamaktadır. Bu doğrultuda geliştiricinin yetenekleri ve yerel gayrimenkul piyasalarında oynadıkları rolü büyük önem taşımaktadır.

2.4.1.1 Geliştirici kavramı

Gayrimenkul geliştiricisi; belirli bir alan veya parsel geliştiren ya da mevcut bir gayrimenkulü yeniden geliştiren bir gerçek veya tüzel kişi olarak tanımlanmaktadır. Bununla birlikte geliştirici, gayrimenkul piyasası, proje tamamlandığında geliştirme hedefiyle ilgili çok sayıda seçeneğe ve doğru bilgiye sahip olmakta ve geliştirme sürecinin çeşitli faaliyetleri ile yaratıcı ve fikri kağıttan gerçeğe aktaran işlerin koordinatörlüğünü üstlenen kişi olarak da bilinmektedir. Gayrimenkul geliştiricisi; bir gayrimenkul yüklenicisi veya danışmanından çok bir gayrimenkul projesi ile ilgili ayrıntılı fizibilite çalışmaları, finansman kaynakları, en iyi danışmanı ve en uygun yükleniciyi seçme ve bir proje-pazarlama planı ve satış stratejisi geliştirme yoluyla proje için en iyi fikri sağlayan bir geliştirme yöneticisidir. Geliştiricilerin zamanı, geliştirme için uygun yerler aramak ve finans kurumları, inşaat ofisleri ve müteahhitlerle uğraşmakla geçmektedir. Buna bağlı olarak geliştirici, proje için gerekli finansman kaynaklarını bulur ve riski üstlenerek, satmayı planladığı binanın inşasında üstünlük elde eder. Geliştirici, geliştirme işlemi başlatıcısı, sorumlusu ve koordinatörü olmaktadır. Gayrimenkul geliştiricisi, çok farklı aktörlerle işbirliği içinde çalışan bir yöneticidir. Bu aktörler; arazi yönetimi ve idaresi uzmanları, plancılar, yerel yönetimler, diğer geliştiriciler, toplu konut daireleri, mühendisler, mimarlar, tasarım ofisleri, avukatlar, vergi uzmanları,

ekonomistler, pazarlamacılar, sigortacılar, bankacılar, yatırımcılar ve varlık yöneticileri olarak sıralanabilir.

2.4.1.2 Gayrimenkul geliştirme yaklaşım veya modelleri

Gayrimenkul geliştirme, yapılı çevrenin şekillenmesinde önemli bir faktör olarak görülmektedir. İnsanların yaşama ve çalışma biçimini şekillendirerek, insan faaliyetinin gelişmesini sağlamaktadır (Squires ve Heurkens 2015). Ancak, küreselleşen bir dünya bağlamında, akademisyenlerin ve uygulayıcıların, çalışmak istedikleri çeşitli uluslararası gayrimenkul geliştirme bağlamlarını karşılaştırarak daha iyi bir anlayış elde etmeleri uygun görülebilmektedir (Barkham, 2012). Buna ilişkin Squires ve Heurkens (2014) tarafından belirtildiğine göre Ratcliffe vd. (2009)'den esinlenen Adams ve Tiesdell (2012), kuramsal perspektiften çeşitli gayrimenkul geliştirme modellerinin temel özelliklerini ortaya koymuştur. Gayrimenkul geliştirme teorisinde farklı modeller üzerinde durulmakla birlikte teori ve uygulamada sıklıkla dört model ele alınmaktadır. Bunlar aşağıda kısaca özetlenmiştir:

i. Denge modelleri: Neo-klasik ekonomistlerin yeni kalkınmaya yönelik arz ve talebi dengeleme konusundaki endişesini yansıtmaktadır. Bu modeller, geliştirme sürecinin yeni gayrimenkul talebinden kaynaklandığı ve talebi karşılamak için arzın öne çıkarılması gerektiği varsayımına dayanmaktadır. Ayrıca, Healey (1991) tarafından belirtildiği gibi, denge modellerinde, arazi ve yapılı gayrimenkul fiyatları ve kiralara ilişkin piyasa sinyallerine göre yeni işlemler ve yatırımların devreye girecek olması nedeniyle, gayrimenkul geliştirme faaliyeti nispeten sorunsuz olarak görülmektedir. Ancak, Healey (1991) bu modellerin başarısız olduğu beş noktayı vurgulamıştır. Bunlar; (i) talep farklılıkları (örneğin kullanıcı ve yatırımcı talebi); (ii) geliştirmeye katılan bazı aktörlerin ekonomik olmayan menfaatleri (örneğin kamu arazilerinin satışlarından sağlanan sosyal veya çevresel faydalar), (iii) gelecekteki kazancının değerlendirilmesinde önemli belirsizlikler (örneğin geliştirme sürecinin zaman ölçeği), (iv) riski ve kazancı değerlendirmek için değerlendirme yöntemlerinden kaynaklanan sapmalar (örneğin, arazi değerlerinin oluşturulması ve gayrimenkul yatırım riskinin hesaplanmasına yönelik farklı yaklaşımlar) ve (v) geliştirme sürecinin karmaşıklığı (örneğin önemli zaman, farklı

aktörler ve değişen güç dengeleri). Bununla birlikte Squires ve Heurkens (2015), denge modellerinin, aktif şekilde işleyen gayrimenkul piyasaları için örnek teşkil eden nispeten istikrarlı koşullarda ve büyük ölçekli gayrimenkul geliştirme işletmelerinin piyasaya hâkimiyetinin olmadığı ve daha standart proje türleri için gayrimenkul geliştirmenin anlaşılmasında yardımcı olabileceğini savunmuşlardır. Bu durum, geliştirme sürecinin arz tarafındaki stratejilerine, çıkarlarına ve faaliyetlerine neredeyse hiç adil yaklaşmadığını ve bu nedenle, gayrimenkul geliştirmenin kurumsal boyutlarına da önem verilmesi gerektiğini vurgulamak gerekir.

ii. Kurumsal modeller: Kentsel politik ekonomiden türemekte ve kalkınma sürecine güçlendiren itici güçleri ve dinamikleri belirlemeye çalışmaktadırlar. Buna ilişkin olarak Healey (1991) tarafından belirtildiği gibi, kurumsal modeller, gayrimenkul geliştirme ilişkilerini örgütleyen ve dinamiklerini yönlendiren güçlere odaklanmaktadır. Bu doğrultuda, Adams ve Tiesdell (2012), kurumsal modellerin ekonomik ana akım düşünceye önemli bir katkıyı temsil eden “yeni kurumsal ekonomiye” dayandığını iddia etmişlerdir. Buna ek olarak gayrimenkul geliştirmedeki kurumlar, insan etkileşimindeki belirsizliği azaltmak için gerekli olan yönetim yapılarını veya oyunun kurallarını (örneğin mülkiyet hakları, imar kontrolü gibi) içerdiklerini bildirmişlerdir. Buna ilişkin Keogh ve D’Arcy (1999) tarafından gayrimenkul geliştirme piyasalarının işleyişini açıklayan üç seviyeli kurumsal hiyerarşi resmedilmiştir. İlk olarak, gayrimenkul piyasa ortamı, toplumun örgütlendiği politik, sosyal, ekonomik ve yasal kurallarla tanımlanır. Bu tür kurumsal ilke ve yöntemler, uluslararası olmaktan çok, bir ülke içinde bile, bir yerden başka yere farklılık göstermektedir. İkincisi, gayrimenkul piyasası bir kurallar, sözleşmeler ve ilişkilerin ağı olarak faaliyet gösterdiği için bir kurum olarak da görülebilmektedir. Son olarak, Daamen (2010) tarafından belirtildiği gibi, kurumlar zaman içinde etkileşim ve eylem yoluyla gayrimenkul geliştirme çalışmalarını şekillendiren gayrimenkul piyasası kuruluşlarından oluşturulabilmektedir (Squires ve Heurkens 2014). Bu özelliklerinden yola çıkarak Squires ve Heurkens (2015) tarafından kurumsal modelin gayrimenkul geliştirme süreçlerini ve ilişkilerini düzenleyen güçleri ve dinamikleri yansıttığı vurgulanmıştır. Ancak, bireysel aktörlerin davranışları ve gayrimenkul geliştirmesini etkileyen olaylar ile kurumsal çevre, piyasalar ve kuruluşlar arasındaki ilişkileri yönlendiren bir yapıya getirilmemesi nedeniyle söz konusu modelin

öncelikle gayrimenkul geliştirme pazarlarına odaklanma dezavantajına sahip olduğu vurgulanmaktadır.

iii. Ajans modelleri: Geliştirme sürecindeki aktörler, oynadıkları roller ve stratejilerine yön veren menfaatlerine odaklanmaktadır. Bu modeller davranışsal veya kurumsal ekonominin temellerine dayanmaktadır. Healey (1991)’e göre ajans modelleri; gayrimenkul geliştirmeyi davranışsal veya kurumsal açıdan tanımlamak üzere kullanılan geliştirme sürecindeki aktörlere ve ilişkilerine odaklanmaktadır. Buna bağlı olarak, Adams ve Tiesdell (2012), gayrimenkul geliştirmeyi, genellikle uzun dönemli insanlar arasındaki ilişkilerin sonuçlarının belirlenmesinde yoğun bir sosyal süreç olduğunu savunmuşlardır. Bu çerçevede belirttikleri gibi geliştirme sürecindeki aktörler ve roller arasındaki ayrım çok önemli olmaktadır; çünkü aktörler, örgütler veya bireyler olurken, rolleri bu aktörlerin geliştirme sürecinde oynadıkları parçaları oluşturmaktadır. Ajans modellerde, geliştirme kararlarının koordinasyonunu anlamak için, sosyal olarak düzenlemiş kurallar, sözleşmeler ve ilişki ağlarının tespiti çok önemlidir. Geliştirme faydalar veya kazançlar, ajans rolüne dayalı modellerde kilit bir kavram olmaktadır. Özellikle gayrimenkul geliştirme için belirli alanı seçmede, geliştiriciler tarihsel olarak boş arazilerde faaliyet göstermekten kaçınmaktadırlar (Tallon, 2009) ve bu durumda geliştiriciler genellikle, şehir içi tesislerin yüksek iyileştirme maliyeti nedeniyle zor olabilecek geliştirme getirisini en üst düzeye çıkarmakla ilgilenmektedirler (Squires ve Heurskens 2015). Bu duruma karşın örnek olarak geliştiricilere mali veya vergi teşvikleri sunarak bu tür alanları tercih eden geliştiricilerin riski azaltıp ve geliştirme faaliyetlerine izin verebilmektedirler. Bu nedenle, gayrimenkul geliştirme süreci anlamında, ajansın geliştirme sürecinde aktörlerin oynayabilecekleri ve oynamak isteyebilecekleri rolleri büyük ölçüde belirleyen çıkarlarını anlamasında fayda vardır (Squires ve Heurskens 2015). Ancak Healey (1991)’e atıf yaparak Graham ve Heurskens (2014) de ajans rol tabanlı modeller, geliştirme faaliyetinin karmaşıklığını ortaya çıkarsa da, geliştirme sürecini “yönlendiren” güçlerin dinamik bir anlayışı sağlamadığını bildirmişlerdir.

iv. Olay dizi modelleri: Gayrimenkul yönetimi aşaması dâhil olmak üzere bir geliştirme projesinin çeşitli aşamalarını belirlemeye ve bunların gerçekleştiği sırayı belirlemeye çalışmaktadır. Healey (1991) belirlediği gibi bu tür olay dizisine dayalı modeller,

geliştirme sürecinin karmaşıklığına, onu kurucu olaylara açarak daha da derinleştirmektedir. Adams ve Tiesdell (2012) için bu tür yaklaşımlar, Barrett vd. (1978) tarafından geliştirilen temel ‘geliştirme boru hattına’ dayandığını, ancak bu modelin daha yeni düşünce ve uygulamalarını yansıtmaması için basitleştirmelerin gerektirdiğini ifade etmişlerdir (Squires ve Heurskens 2015). Adams ve Tiesdell (2012)’e göre geliştirme, olayları farklı bir sırada gerçekleştirebilirken, her aşamanın temel geliştirme gereksinimleri bir diğerine geçmeden önce tamamlanmalıdır. Bu gereksinimler, geliştirme planlarının sunulmasında ilerlemek için aktörler tarafından uygun bir geliştirme konsepti ve nihayetinde geliştirme taahhüdü ile takip edilmesi gereken mevcut gayrimenkul stokunun analizini kapsamaktadır (Squires ve Heurskens 2015). Ancak piyasa belirsizliklerden dolayı, mevcut geliştirmenin sonucu da belirsiz kaldığı için, gayrimenkul geliştirme belirli yerlerde ve zamanda nasıl başladığını anlamak için bu tür olayların önemli olduğu açıktır (Squires ve Heurskens 2015). Dolayısıyla etkinliğe dayalı model veya olay dizi model, karmaşık ve dinamik faktörleri bir araya getirerek gayrimenkul geliştirmenin kurumsal özelliklerini gayrimenkul geliştirmenin gerçek anlamda ortaya çıkan süreçlerine bağlama olanakları sunmaktadır (Squires ve Heurskens 2015). Kurumlar, gayrimenkul geliştirmenin belirli yerlerde nasıl yürütüldüğünü de şart koştuğu için, kamu - özel sektör ortaklıklarının gereklerini ve dolaylı olarak kamu ve özel sektör menfaatleri arasındaki uzlaşmayı şekillendirerek, gayrimenkul geliştirmenin özellikle fiziksel sonuçlarına yol açmaktadır (Squires ve Heurskens 2015).

Belirtilen bu dört gayrimenkul geliştirme modellerinin ilkelerini (veya konularını) birleştiren ve ilişkilendiren özelliklere ek olarak Keogh ve d’Arcy (1999) tarafından yapılan çalışmalara dayanarak, Squires ve Heurskens (2015) karşılaştırmalı gayrimenkul geliştirme için iki yeni kavramsal model ortaya koymuşlardır. Bu modeller, önemli çağdaş kalkınma konularını tanımlamada rehberlik sağlayarak gayrimenkul geliştirmenin karmaşıklığını, karşılıklı bağımlılıklarını ve zorluklarını çözme imkânı sunmaktadır. Belirli ülkelerdeki gayrimenkul gelişiminin ayrıntılı olarak açıklanmasında sınırlı kalmak yerine, bu modeller gayrimenkul geliştirme uygulamaları arasında uluslararası karşılaştırmaya olanak sağlamaktadır.

2.4.2 Kurumsal ekonomi teorisi

İktisat biliminde, özellikle neo-klasik ekonomistlerin düşüncelerinin temeli “homo economicus” kavramına dayanmakta ve toplum yaşamında insanların sınırlı kaynak ortamında rasyonel şekilde davranarak belirli hedeflere ulaşılabilirdiği kabul edilmektedir. Ancak neo-klasik ekonomi, rasyonellik ve mükemmel bilgi varsayımlarına (sıfır belirsizlik) dayanarak, gerçek dışı evrensel modeller oluşturmaktadır (Provest 2010). Neo-klasik ekonomistlerin analizinde, kurumlar bağımsız veri olarak kabul edilir ve ekonomik olayların analizinde göz ardı edilir. Aynı doğrultuda, Hodgson (1988) üç noktada neo-klasik ekonomiyi eleştirmiştir. Bunlar; (i) maksimum rasyonellik varsayımı, (ii) zaman ve dengenin statik olarak kabul edilmesi ve (iii) ekonomik hayatta kurumların anlamına yeterli önem verilmemesidir. Neo-klasik ekonomistlerin böyle bir davranışının temel nedeni, kurumların karmaşıklığı ve kurumların analizinde organizasyon teorisinin bilimsel çıkarlarının eksikliğinden kaynaklanmaktadır (Williamson 2000). Kurumsal ekonomistler, neo-klasik ekonomideki temel varsayım rasyonelliğini reddederek, kurumların ekonomik sistemlerde önemli yer aldığını savunmaktadırlar.

Kurumsal ekonomi kavramını tanıtan ilk bilim adamı, Amerikan Ekonomik Birliği Konferansı’nda sunulan bir makale ile Walton Hamilton (1919) olmuştur (Rutherford 2001). Bununla birlikte Veblen (1898, 1904), kurumları bireysel tercihleri ve değerleri çerçeveleyen bir düzen olarak tanımlamış ve Rutherford (2001) tarafından kurumsal ekonomistlerin öncüsü olarak görülmektedir. Kurumların tanımı, North (1994) tarafından da, etkileşimlerini kontrol etmek için insanlar tarafından kurulan resmi ve gayri resmi kısıtlamalardan oluşan organizasyonlar olarak yapılmıştır. Bununla birlikte kurumsal ekonomi tarihçesinde, kurumsal ekonomi kavramı “eski kurumsal ekonomi” kavramından “yeni kurumsal ekonomi” kavramına geliştirildiği, Rutherford (2001) tarafından “Institutional Economics: Then and Now” başlı makalede ele alınmıştır. Bu çalışmada, kurumlara ilginin, zamanla farklı kaynaklar ve farklı karşıt gerekçelerle arttığı belirtilmiştir. Karşıt gerekçe olarak, kurumsal analizin serbest piyasa başarısızlığına karşı hem devlet müdahalesi, hem de devlet müdahalesinden kaynaklanan başarısızlığa karşı serbest piyasayı önermesi olmaktadır.

Kurumsal ekonomi bilimi alanında çalışanlara göre kurumlar; ekonomi, politika ve sosyal olayların açıklanmasında önemli yer almaktadır (Hedoin 2017b). Kurumların, rekabetçi bir çerçevede organizasyon sorunlarına etkili çözümler sağlayabileceği öngörülmektedir (Coase 1960, Williamson 1975, 1985). Diğer taraftan eski ve yeni kurumsal ekonomi yaklaşımlarında işlem maliyeti (Williamson ve Masten 1995, Williamson 2000), sınırlı rasyonellik (Furubotn ve Richer 1991) ortak temeli olarak görünmektedir. Rutherford'a (2001) göre bu iki yaklaşım metodolojisinde, kullanılan teorik ve analitik araçlar ile pazara ve ticari kurumlara yönelik temel yönelimde farklılıklar bulunmaktadır. Aynı doğrultuda Spithoven (2019)'e göre, eski kurumsal ekonomi (EKE) ve yeni kurumsal ekonomi birkaç benzerliği paylaşmaktadır. Ancak, metodoloji ve normatif duruş bakımından farklılık göstermektedirler. Metodolojik olarak, YKE araştırmacıları dengeye yol açan bireysel karar vermeyi analiz ederken; EKE araştırmacıları, kazanılmış çıkarların ayrıcalıklarını artırabilecek faaliyetleri veya devam eden endişeleri analiz etmek için bütünsel bir yaklaşım kullanmaktadırlar. Buna ek olarak, YKE araştırmacıları oyun teorisini uygulayarak veya çapraz-ulusal regresyon analizini kullanarak kültürel etkileri ihmal etmekteLERdir. Normatif duruşla ilgili olarak, YKE araştırmacıları verimliliğe odaklanırken, EKE araştırmacıları sosyal reforma odaklanıR. Ayrıca, YKE, dengeleyici dinamiklere odaklanırken; EKE araştırmacıları, toplumların, bireylerin yanı sıra yerel yönetimleri veya kuruluşları içeren yapılar (kültür), kurumlar ve ajanslar arasındaki üç yönlü bir rekabet süreci içinde hazırlıklarını nasıl düzenlediklerine odaklandığı belirtilmiştir (Spithoven 2019).

YKE; temel olarak mükemmel bilgiye erişim varsayımını reddederek eski kurumsal ekonomiden farklılık göstermektedir. YKE; belirsizlik, bilgi sorunları ve “işlem maliyetleri” ortamında, ekonomik aktörlerin karşılaştıkları sorunlara yönelik en uygun çözümü hesaplamak için gerekli tüm bilginin toplayamayacağı varsayımı üzerinde kurulmuştur (Williamson 1985). YKE teorisini savunan bilim adamlarından en meşhur ve Nobel ödülü kazanmış olanı Douglas North (1920-2015) kurumları, etkileşimleri kontrol etmek için insanlar tarafından belirlenen kısıtlamalar olarak tanımlamıştır (North 1991, 1994, 2005). Söz edilen kısıtlamalar, resmi ve gayri resmi kısıtlamalar olarak ayrılmaktadır. YKE teorisi, neo-klasik ekonomistler tarafından savunulan rasyonellik ve mükemmel piyasa hipotezinin reddedilmesi üzerinde kurulmuştur (North 1991, 1994,

2005). Yeni kurumsal ekonomi teorisyenleri, kalkınma ve kurumlar arasındaki bağlantıya ek olarak, ekonomik analiz ve kalkınma stratejisi arasında da bir bağlantı kurmaktadır (Prévost 2010). Bununla birlikte kurumlar, piyasadaki belirsizliği azaltmak ve işlemlerin sağlıklı bir şekilde yürütülmesini sağlamak için kurulmuştur (North 1991). North (2005) “Understanding The Process of Economics Change (Ekonomik Değişimin Sürecini Anlamak)” başlıklı kitabının girişinde, insanların çevrelerini kontrol etmek ve daha öngörülebilir hale getirmek için kasıtlı bir çabanın içinde olduğunu vurgulamıştır. Dolayısıyla kurumlar, insanların tercihlerine rehberlik eden teşvikler sağlayarak, işlem maliyetlerinin azaltılması ve üretkenliğin artırılmasının yanı sıra ve bunu ekonomik performansın iyileştirilmesine izin veren mülkiyet haklarını garanti ettiklerini savunmuştur (North 2005).

2.4.3 Kentsel arazi arzı ve kentsel mekânı geliştirme zinciri analizinde YKE yaklaşımı

Mekânsal yapı ve piyasadaki arz, aktörlerin mekân talebine cevap verirken izledikleri stratejilerin sonucu olarak algılanırsa; arazi ve gayrimenkul piyasalarının analizinde YKE kavramının kullanımı, piyasanın özellikleri ile yapılabilir. Söz konusu özellikler; kusurlu piyasa koşulları, piyasa başarısızlıkları ile mekânsal geliştirme sağlayan koşullarından oluşmaktadır. Buna ilişkin olarak Krabben ve Lambooy (1994), kentsel gelişim süreçlerinin sonuçlarındaki varyasyonların, standart neo-klasik kentsel gelişim modellerinin temelinde yer alan optimal tahsis kavramı yardımıyla tam olarak anlaşılabilmesine inanmanın zor olduğunu belirtmişlerdir.

Neo-klasik iktisatçıların piyasa dengesizliği arzdan kaynaklan dışsallıklar varsayımının aksine, YKE teorisyenlerine göre piyasadaki dengesizlik insanların davranışlarının optimal olmayan sonuçlarından kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla bu davranışlar analiz edilerek piyasadaki bilgi eksikliği ve dışsallık nedenleri açıklanabilir. Buna ek olarak, Neo-klasik modellerin aksine, YKE teorik modellerinin gerçekliği basitleştirebileceğini ve yine de gerçeklikle olan bağlantılarını sürdürebileceği savunulmuştur (Krabben ve Lambooy 1994). YKE bilim adamlarına göre piyasa sınırlı rasyonellik, fırsatçı davranış, işlem maliyeti, bilgi maliyeti ve asimetrik bilgi varsayımları özellikleri taşımasının

yanında arazi ve gayrimenkul piyasalarının kusurlu ve başarısızlık özelliklerine de taşındığı için, bu tür piyasa analizinde YKE kullanımı faydalı olmaktadır. Bu doğrultuda, kentsel mekân ve yapılı çevre sağlamasında piyasadaki aktörlerinin davranışlarının değerlendirmesi temel olmaktadır. Bununla birlikte, Ball (1986) ve Healey ve Barrett (1990)'e atıf yaparak Krabben ve Lambooy (1994)'un aktardığına göre, kentsel mekânsal yapı ile piyasa aktörlerinin arazi ve gayrimenkul talep ve arzların bulunduğu kentsel arazi ve gayrimenkul piyasasında meydana gelen süreçlerin sonucu olarak değerlendirilebilir.

Planlama teorisine YKE girişi yakın tarihte gerçekleşmiş, Ellickson (1973) ve Fischel (1978, 1987) YKE yaklaşımıyla arazi kullanım politikasını incelemişlerdir (Buitelaar 2004). Diğer yandan İngiltere'deki arazi ve gayrimenkul geliştirme analizinde kullanılan ilk kurumsal yaklaşım, Ball (1986), Healey ve Barrett (1990) tarafından kentsel arazi piyasa analizinde görülmektedir (Van Der Krabben ve Lambooy 1994). O zamana kadar, arazi ve gayrimenkul arzının taleple uyum sağladığı ve kentsel gayrimenkul piyasasının mükemmel bir şekilde çalıştığı varsayımları yaygın olduğu için gayrimenkul geliştirme süreci kuramsal bir sorun olarak algılanmamıştır. Ancak, bu ilk yaklaşımlarda geliştirme süreçlerini açıklamak yerine teorik temel göz ardı edilerek sadece mülkiyet hakkı süreçleri tanımlanmıştır. Bu eksiklik Van Der Krabben ve Lambooy'a (1994) göre kurumsal ekonomik teorisinin o zamana kadar güçlü bir teorik yapısının oluşmamasından kaynaklanmaktadır.

YKE, zamanla planlama ve gayrimenkul literatüründe önemli yer edinmiştir. Bu sürecin arazi ve gayrimenkul piyasaları açısından sonuçları, piyasa süreçleri ve piyasa kurumlarının etkileri incelenerek anlaşılabilir. Böylelikle birçok çalışma, arazi ve gayrimenkul geliştirme süreçleri için kurumların anlayış üzerinde odaklanmıştır (Van Der Krabben ve Buitelaar 2011). Buna ek olarak, kurumsal ekonomi teorisinin, kurumsal düzende olası müdahaleleri ortaya çıkarmak için önemli bir teorik yaklaşım sunduğunu savunmuşlardır. Ancak Sahra Altı Afrika'da YKE kullanarak özellikle Tanzanya'daki gayri resmi arazi yönetimi sisteminin güçlükleri ve zayıfları, Kironde (2000) ve Antwi (2000, 2002) tarafından incelenen Akra'daki (Gana) gayri resmi arazi işlemleri, Payne (2004)'nin kentsel arazi mülkiyet sistemleri ve güvenilirliği düzeyi çalışmaları Egbu vd. (2008) tarafından eleştirilmiştir.

Söz konusu eleştiri hususları, Sahra Altı Afrika’da taşınmaz mülkiyetin tahsisindeki adalet sorunları, serbest piyasadan ya da uygulamadan kaynaklanan hatalar, liberal politika için gerekli demokratik kurumsal çerçeve oluşması olarak belirtilmiştir. Bununla beraber North (1991), Ostrom (2005), Gbadegesin (2018) ve Olapade ve Aluko (2021)’un belirttiği gibi, kurumsal çerçevenin özelliği hakkında etkin bir analiz yapabilmek için analize hem resmi, hem de gayri resmi kurumların dâhil edilmesinde fayda vardır. Sahra Altı Afrika bölgesinde kentsel alan resmi ve gayri resmi kurumlar tarafından sağlandığı için (Omirin ve Antwi 2004, Agboola vd. 2017, Ogbuu ve Orube 2018) YKE, kentsel arazi arzının kurumsal çerçevesini anlamak için neo-klasik ekonomiden daha uygundur (Olapade ve Aluko 2021). Çünkü daha önce Van Der Krabben ve Lambooy (1994)’un belirttikleri gibi sadece halkın refahı ve kalkınma tanımlanmak istenirse, insanların davranışları ve kurumsal bağlamın anlaşılmasına ilişkin varsayımlar mutlaka gerekli olmaktadır.

Zamanla davranışsal ekonomi, kent planlama ve gayrimenkul sektörünün analizinde yeni açılımlar sağlamıştır. Shiller’in (2000) belirttiği gibi piyasalar temel değerler yerine daha çok psikolojik ve sosyal faktörler tarafından yönlendirilmektedir. Dolayısıyla kent planlama ve yapılı çevre, toplumsal ve bireysel kararlar tarafından etkilendiği için hem kurumsal ekonomi, hem de davranışsal ekonomi bilimi alanında önem taşımaktadır. Bu literatüre dayanarak, kentsel arazi arzı ve mekânsal geliştirme zinciri ve bu zincirin kentsel mekâna etkilerinin analizi kuramsal olarak yeni kurumsal teori kullanılarak yapabileceğini söylemek mümkündür. Böylelikle, mevcut çalışmada hedeflenen Burkina Faso’da kentsel arazi sorunlarını azaltmak üzere 2006 yılında kurulan Konut ve Şehircilik Bakanlığı tarafından atılan adımlar ve buna karşın diğer kamu kurumları ve kentsel arazi (mekânsal) geliştirme zincirinde bulunan diğer kurumsal aktörlerin birbirilerine karşı izledikleri stratejiler ve davranış sonuçları incelenmektedir. Yeni kurumsal teori analizinde birden fazla yaklaşım kullanılmaktadır. Bunlar mevcut çalışmanın materyal ve yöntemi başlığı altında tartışılmıştır.

3. BURKİNA FASO'DA KENTLEŞME SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Burkina Faso, Batı Afrika'nın ortasında yer alan (Şekil 3.1) ve 274.000 km² yüzölçümüne sahip bir ülkedir. Bağımsız bir devlet olarak, 5 Ağustos 1960 tarihinde kurulmuştur. Günümüzde Burkina Faso, 13 bölge ve 45 il örgütlenmesinden oluşan bir idari sisteme sahiptir. Yerel idari sistemi ise, 2004 yılından başlayan yasal düzenlemeler sonucunda oluşturulan 49'u kent, 302'si kırsalda olmak üzere toplam 351 belediyeden oluşmaktadır. Toplam nüfusu 2019 yılında 20 milyon olan ülkede 1985 yılında itibaren nüfus yıllık ortalama %3 oranında artış göstermektedir (Anonymous 2020b, Anonymous 2018a). Ülke 2019 yılı için %30,7 kentleşme oranı ile dünyanın en düşük kentleşme oranına sahip ülkeleri arasında yer almaktadır. Bununla birlikte 2010-2015 döneminde gösterdiği yıllık %5,78'lik kentleşme oranındaki artışı ile (Anonymous 2016a, Anonymous 2017a, Anonymous 2021e) hızlı kentleşen ülkeler arasında yer aldığını söylemek mümkündür.



Şekil 3.1 Burkina Faso'nun Afrika coğrafyasındaki konumu

3.1 Burkina Faso'nun Kentleşme Tarihçesi

Burkina Faso, 1960 yılında bağımsızlığını kazandığında kentleşme oranı %4,7'dir. Başkent Ouagadougou ve Bobo-Dioulasso kenti, sırasıyla 60.000 ve 55.000 nüfus ile ülkenin en kentleşmiş merkezleri olarak bilinmektedir (Anonymous 2008). Özellikle 1975 yılında kentsel alanlar sınıflandırma sistemine yeni ölçütler eklenmiş ve kentleşmiş şehirler arasına Koudougou, Ouahigouya ve Bafonra'da dahil edilmiştir. Yeni sınıflandırma sistemine göre kentsel alan olarak tanımlanan bir yerin temiz su ve elektrik altyapılarının sağlandığı en az 10.000 nüfusa sahip olması gerekmektedir. Diğer taraftan bu dönemde UN-Habitat ve Dünya Bankası'nın teknik ve mali destekleriyle ilk kentsel geliştirme projeleri gerçekleştirilmiştir. Ancak bu projelerin merkezi otorite tarafından yönetilmesi nedeniyle birçoğunun Başkent Ouagadougou'da gerçekleştirildiği gözlenmektedir. Bu projeler kapsamında kentsel alan düzenlemesi amacıyla Cissin Mahalesi Pilot Projesi ve Wadogo-Nossin Projeleri gerçekleştirilmiştir (Traoré 1986, Anonymous 2015b). Bu dönemde kentsel alan düzenlemesi projeleri kapsamında, özellikle kamuda çalışanların konut erişimini kolaylaştırılmak üzere SIV (Société de Immobilière de la Volta), SOPROGIM (Société de Promotion et de Gestion Immobilière), CNSS (Caisse National de Sécurité Sociale) ve SONAR (Société Nationale d'Assurance et de Réassurance) özel amaçlı şirketleri kurulmuştur (Anonymous 2008).

Ulusal Devrim Komitesinin 1983 yılında iktidara gelmesi ve 1984 yılında tarım ve arazi reformunun başlatılmasıyla arazi yönetimi sisteminde önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu reform kapsamında arazi planlama çalışmalarında kullanılacak araçların belirlenmesinin yanında, ülke genelinde hanehalkların (hem kırsal hem kentsel hanehalklar için) yerleştikleri yerlerde "popülist" çalışma olarak çok sayıda parselasyon uygulaması başlatılmıştır. Bu çalışmalar yoluyla mülkiyet güvenliği kapsamında en azından hanehalkının oturdukları parsellerde kullanım hakkı sağlanmış olduğu görülmüştür. Ancak kamu çalışanlarına yönelik kurulan siteler dışında parselasyon sonrasında ne devletin (Jaglin 1995, Gouëset 2009, Sory vd 2015), ne de finansal kuruluşların konut inşaatı için hiçbir destek sağlamadığı gözlenmiştir. Bu dönemde 13 yerleşim yerine kent niteliği tanımlanarak ülkedeki toplam şehir sayısı 18'e çıkarılmıştır.

Devam eden süreçte 1987 yılında Devrim Döneminin sona ermesi, 1990'lı yıllarla birlikte liberal iktisat dönemine geçilmesi ve 1996 yılında başlatılan yerel yönetim politikasının etkisi ile arazi yönetiminde yerel geleneksel otoriteler ortaya çıkmaya başlamıştır. Arazi yönetimi anlayışındaki bu değişim ve yapılan diğer değişikliklerle beraber, Devrim Döneminde geçici olarak başlatılan parselasyon çalışmaları sonraki dönemlerde kentsel alanların oluşturulmasında en sık ve yaygın kullanılan yöntem olmuştur. Diğer taraftan yerel yönetim sisteminin 1996 yılında başlanmasıyla şehir sayısı 26'ya yükseltmiş ve daha sonra 2004 yılında belediyeçilik politikası kapsamında 13 yerleşim yerine kentsel nitelik kazandırılarak toplam şehir sayısı 39'a çıkarılmıştır.

Burkina Faso'da kentsel politika açısından en önemli olay, 2006 yılında Konut ve Şehircilik Bakanlığının kurulmasıdır. Bunun yanında; 017-2006 sayılı Kentsel Planlama ve İnşaat Kanunu, 2008 ve 2009 yıllarda sırayla 057-2008 sayılı Gayrimenkul Geliştirmesine Yönelik Teşvik Kanunu ve Kentsel Geliştirme ve Konut Politikası kabul edilmiştir. Bu düzenlemeler dördüncü bölümde detaylı olarak tartışılmıştır.

3.2 Kentsel Nüfus Artışı ve Özellikleri

Burkina Faso'da toplam nüfus içinde kentsel nüfusun payı 1960 yılında %4,7 iken, 1985, 1996 ve 2006 yıllarında sırayla %12,7, %15,5 ve %22,7'ye yükselmiştir. Burkina Faso'da en güncel nüfus ve ikametgâh sayımı Beşinci Recensement Général de la Population et de l'Habitation (RGPH) ön sonuçlarına göre, 2019 yılda toplam nüfus 20.478.979 kişi olup, bunun %51,7'si kadınlardan oluşmaktadır. Bununla birlikte 2006-2019 döneminde⁶ ortalama yıllık nüfus artışı %2,93 olarak saptanmış, 1996-2006 dönemdeki nüfus artışına göre %3,12'lik bir gerileme gerçekleşmiştir. Diğer taraftan 1996 yılında 10.312.609 kişi olan toplam nüfus 2019 yılda iki katta çıkmıştır. Kentleşme oranı ise, 1996-2019 döneminde 1,7 kat artış göstermiştir (Çizelge 3.1). Bu durum ülkede hızlı kentleşme yaşandığını göstermektedir. Diğer yandan son genel nüfus ve ikametgâh sayımı

⁶ Son iki genel nüfus ve ikametgâh sayımı 2006 ve 2019 yıllarında yapılmıştır. Normalde Burkina Faso'da nüfus sayımı on yıl arayla yapılmaktadır. Ancak İdari birkaç husustan dolayı 2016 yılında Genel Nüfus Sayım gerçekleştirilmemiş ve 2019 yılında 5. Genel Nüfus ve İkametgâh Sayımı (Cinquième Recensement Général de la Population et de l'Habitation) gerçekleştirilmiştir.

sonuçlarına göre toplam nüfusun %77,9'u 35 yaş altında, %45,3'ü 15 yaş altında ve 15-64 yaş grubunda olanlar ise toplam nüfusun %51,3'ünü oluşturmaktadır (Anonymous 2020b). Bu yapısı itibarıyla Burkina Faso genç nüfusa sahip bir ülke olarak nitelendirilebilir. Nüfusta ve kentleşmedeki hızlı artış konuta erişim gibi kentsel sorunları gittikçe arttırmaktadır.

Çizelge 3.1 Toplam nüfus ve kentsel nüfustaki gelişme (1985-2019)

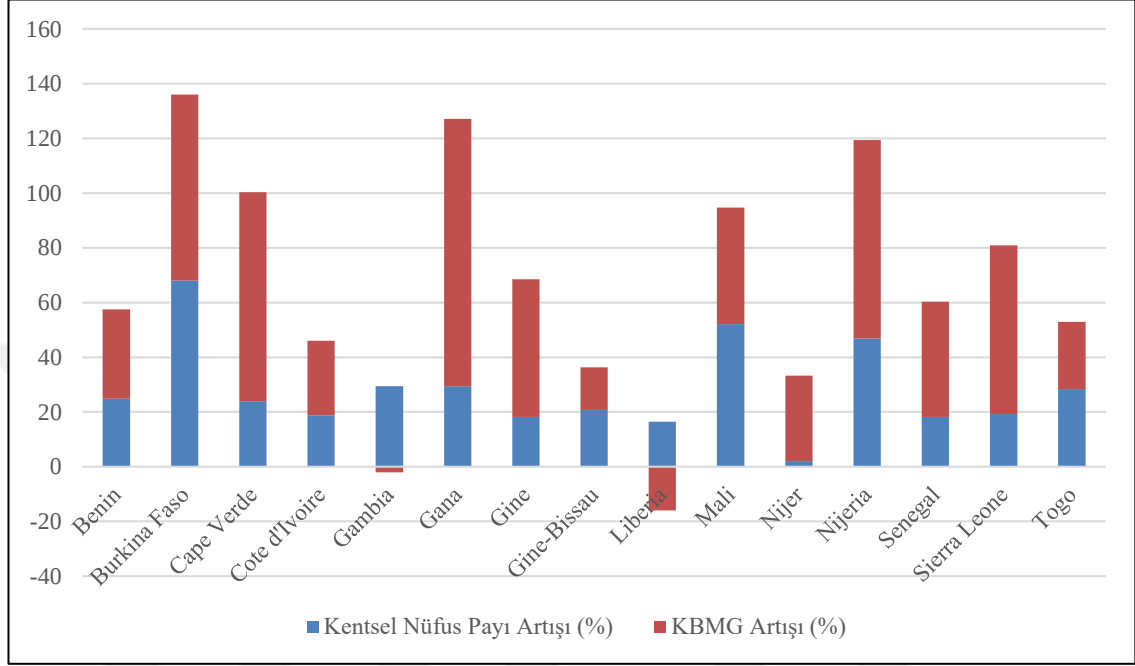
Göstergeler	1985	1996	2006	2019
Toplam Nüfus	7.964.705	10.312.609	14.017.262	20.487.979
Toplam Nüfus Yoğunluğu (kişi/km ²)	29,0	37,6	51,4	75,1
Kentleşme Oranı (%)	12,33	15,41	22,34	30,69

Dünya Bankası verilerine göre Batı Afrika Devletleri Ekonomik Topluluğu (ECOWAS)⁷ kentleşme ve kişi başı milli geliri (KBMG) açısından 2000-2019 dönemdeki artış hızı ele alındığında, Burkina Faso'nun kentleşme hızı en yüksek ülke olduğu ve KBMG artışı hızı en yüksek beş ülke arasında yer aldığı görülmektedir (Anonymous 2021a) (Şekil 3.2). Bununla birlikte Burkina Faso 2019 yılı için 822,20 ABD doları KBMG ile dünyada en düşük gelir grubunda yer almaktadır. Yalnız diğer gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde olduğu ve literatürde (örneğin Chenery and Taylor 1968, Pugh 1995, Hope 1998, Henderson 2003, Friedmann 2006) savunulduğu gibi kentleşmenin ekonomik büyümeye bağlı olduğu savına dayanarak Burkina Faso'daki durumu açıklamak pek doğru olmayabilir. Burkina Faso'da süreklilik gösteren kırdan kente göç olgusu ve kentsel hanelerin ekonomik durumu değerlendirilerek daha gerçekçi bir yorum yapılabilir.

Toplam ve kentsel hane sayılarındaki değişiklikler 2006-2019 dönemi için incelendiğinde, toplam hane sayısının 1,65 kat, kentsel hane sayısının ise yaklaşık 2 kat artış gösterdiği görülmektedir. Bununla birlikte 2019 yılında kentsel hane sayısının toplum hane

⁷ Batı Afrika Devletleri Ekonomik Topluluğu (ECOWAS), Batı Afrika bölgesinde bulunan 15 üye ülkeden oluşmaktadır. Detaylı bilgi için: <https://www.ecowas.int/>.

sayısındaki oranı %31,37 olup, Ouagadougou’nun da bulunduğu Centre Bölgesi 718.603⁸ hane sayısı ile Burkina Faso’nun hane sayısının en yüksek bölgesidir. Bunun yanında bu bölgedeki hanelerin %81,04’ü kentsel hane olarak nitelendirilmektedir (Çizelge 3.2).



Şekil 3.2 Batı Afrika Devletleri Ekonomik Topluluğu (ECOWAS) ülkelerinde kentleşme ve KBMG hızı (2000-2019)

Çizelge 3.2 Burkina Faso’da hanehalkı sayısının gelişmesi (2006-2019)

Göstergeler	2006	2019	2006-2019 Artışı
Toplam Hanehalkı Sayısı	2.360.108	3.907.094	1,65
Kentsel Hanehalkı Sayısı	634.161	1.225.812	1,93

2006 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre, toplam nüfusun %30,6’sının yaşadığı yerin doğum yerinden farklı olduğu ve Kadiogo ve Houet illerinde (en büyük kentlerin bulunduğu iller) toplam kentsel göç oranının sırasıyla %72,9 ve %24,7 olduğu tespit edilmiştir (Anonymous 2015c). Son sayım ön sonuçlarında böyle bir tespit henüz

⁸ Hanehalkı sayısı en yüksek bölge olmasına rağmen hane başı kişi sayısı en düşük (4,2) olan bir bölge ve hane başı kişi sayısı bakımından ülke ortalamasının altında (5,2)’dir.

yapılmamış olsa bile 2014 yılından itibaren yaşanan terör saldırılarından dolayı Acil Yardım ve Rehabilitasyon Ulusal Konseyi (Conseil National de Secours et de la Réhabilitation – CONASUR) verilere göre 31 Temmuz 2021 tarihinde toplam iç göçmen sayısının 1.390.616 kişiye ulaştığı belirtilmektedir (Anonymous 2021b). Saldırıları genelde kırsal ve sınır bölgelerinde gerçekleştirildiği için vatandaşlar güvenlik gerekçesiyle genelde kentsel alanlara göç etmektedir.

Burkina Faso’da yaşanan hızlı kentleşme genelde kentsel alanlarda iş imkânlarının yüksek olması, gelir ve yaşam standartlarını artırma beklentisi ile kırsal yerleşimlerden kentlere göç olgusunun sonucu olmaktadır. Ancak, gerçekleşen hızlı kentleşmeye karşın etkin ve verimli bir kentsel mekân planlaması ve geliştirme politikasının uygulanması da gerekmektedir. Kentsel alanlarda yaşayan hanelerin sayısındaki artış mekânsal planlama açısından büyük zorlukları da beraberinde getirmektedir. Nitekim, böyle bir durumda hanehalkını barındırmak için yeterli sayıda konut alanının hazırlanması ve sağlanması gerekmektedir. Bununla birlikte ticaret, endüstri ve hizmet sektörünün faaliyetlerini gerçekleştirebilecekleri alanlar ve bu alanlar ile konut alanları arasındaki kentsel ilişkiyi sağlayacak ulaşım altyapıları için yeterli alanların sağlanması gerekmektedir. Buna yönelik Burkina Faso’da, bağımsızlığını kazandığından itibaren çeşitli kentsel çalışmalar uygulanmıştır. Sonraki alt-bölümde bu uygulamaların gelişme süreci ve yaşanan sorunlar ele alınarak Burkina Faso’nun kentsel mekân politikası değerlendirilmiştir.

3.3 Burkina Faso’da İmar Çalışmalarının Tarihçesi ve Yaşanan Sorunlar

Tarih boyunca, Burkina Faso’da kentsel alanlarda çeşitli uygulamalar yardımıyla önemli gelişmeler gözlenmektedir. Konut ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2013 yılında yayınlanan ilk ve şimdiye kadar tek olan yıllık istatistik raporunda, 1950 – 2012 döneminde bölge merkezlerinde toplam 716.960 adet parselin üretildiği ve yollar hariç kent yerleşimlerinin 55.711 hektar alanı kapladığı belirtilmektedir. Kentlerde üretilen toplam parselden 693.862 adedi konut amaçlı, kalanları ise kamu hizmetleri, ticari tesisler, askeri bölgeler, sosyal ve kültür faaliyetlere yönelik parsellerden oluşmaktadır (Anonymous 2015b). Bununla birlikte kentsel alan üretim çalışmaları incelendiğinde tarih boyunca çeşitli gelişmelerin yaşandığı gözlenmektedir. Bu gelişmeler iki önemli

tarihte yaşanmıştır. Bunlar; 1984 yılında Tarım ve Arazi Reformu Kanunu'nun birinci versiyonu ve 2006 yılında Konut ve Şehircilik Bakanlığı kurulması olmuştur. Bu iki önemli tarih dikkate alınarak Burkina Faso'da kentsel alana yapılan müdahaleleri aşağıdaki gibi üç ana dönemde sınıflandırılabilir:

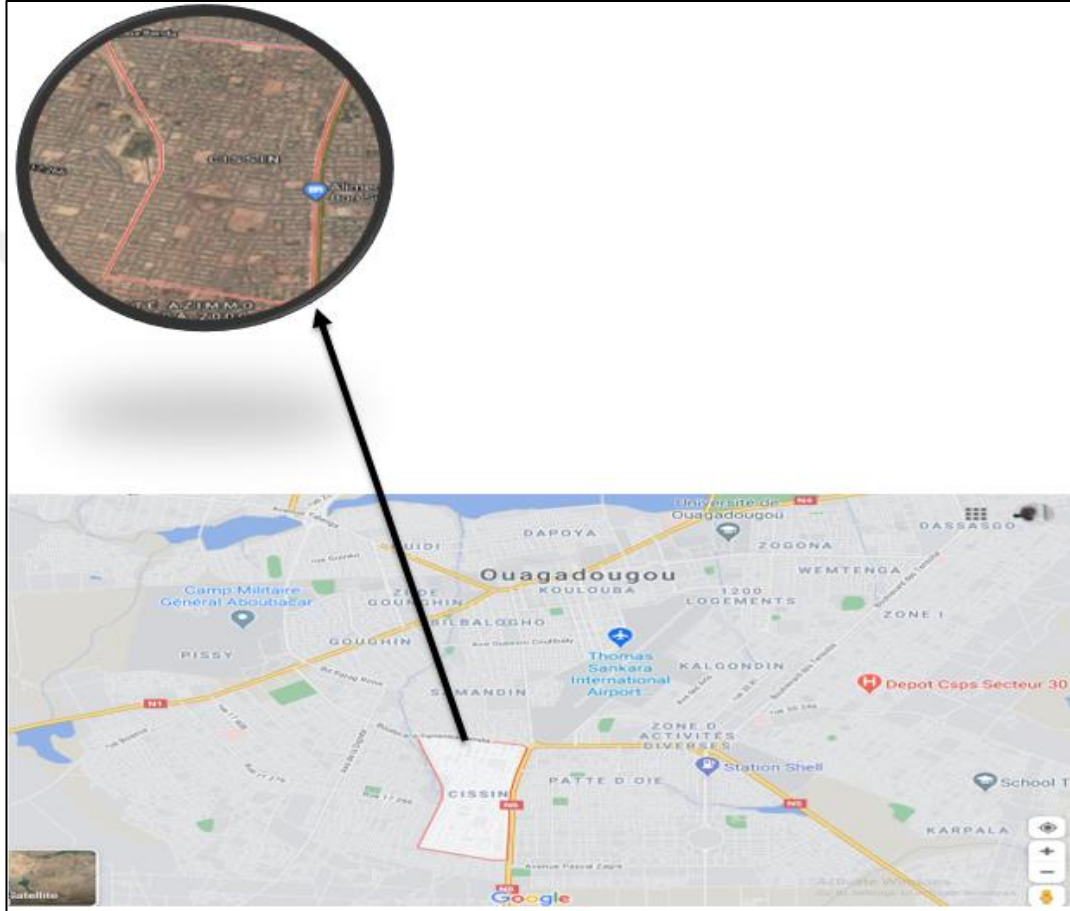
1. Birinci Dönem (1960-1983),
2. İkinci Dönemi (1983-2006),
3. Üçüncü Dönem (2006 yılından günümüze kadar).

3.3.1 Kentsel çalışmalarının birinci dönemi (1960-1983)

Bağımsızlığı kazandıktan sonra diğer Sahra Altı Afrika (SSA) ülkeleri, özellikle resmi dili Fransızca olan ülkelerde olduğu gibi Burkina Faso'da da arazi yönetimine ilişkin birçok yasa ve politikanın esin kaynağının Fransız sistemi olduğu gözlenmektedir. Burkina Faso'da 1983 yılına kadarki kent çalışmalarına ilişkin uygulamaların esasen parselasyon ve arazi yeniden düzenlemesi çerçevesinde gerçekleştirildiği görülmektedir. Uygulamalar çoğunlukla Ouagadougou ve Bobo-Dioulasso kentlerinde; merkezi yönetim tarafından uluslararası finansal ve işbirliği kuruluşlarının teknik ve finansal desteğiyle yapılmıştır (Traore 1986).

Söz konusu dönemde arazi yönetimi ve parselasyon çalışmaları, 12.07.1960 tarihinde kabul edilen 77/60/AN Sayılı Kanun ve 24.07.1963 tarihinde kabul edilen 29-63/AN Sayılı Kanun'a dayalı olarak gerçekleştirilmiştir. Bu iki Kanun da sömürge döneminde Fransız Batı ve Doğu Afrika Bölgelerinde arazi ve mülkiyetin yeniden düzenlenmesine ilişkin 20.05.1955 tarih ve 55-580 sayılı Kararnameye dayanmaktadır (Hochet 2014). 77/60/AN Sayılı Kanun ile üç tür ayırım (kırsal, kentsel ve bireysel) yoluyla kayıtsız arazilerin potansiyel sahibi devlet olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan 29-63/AN Sayılı Kanun, devlete özel kalkınma projeleri çerçevesinde planlanmış veya düşük yoğunlukta ve yerleşim yerlerinden uzak kırsal arazilerin belli bir miktarının kamu için ayrılması hükümleri ve kamunun özellikle uzak kırsal alanlarda uygun boş araziye sahip olma hakkı vermektedir. Söz konusu kanunlar çerçevesinde uygulanan parselasyon çalışmaları uygulaması zorunlu ve yıkıcı nitelik taşıyan bir sistem olup, yıkılan yapılara hiç tazminat

ödenmemektedir. Zaman içerisinde, illegal yapılaşan mahaller ve bu mahallelerde ikamet edenler artmış, bu durum işgal ve kaçak yapılaşma olarak nitelendirilmiştir. Parselasyon çalışması sürecinin uzun zaman alması (genellikle 3 ila 5 yıl arasında değişmektedir) nedeniyle Başkent Ouagadougou gibi şehirlerde aşırı talebe karşın parsel arzı çok yetersiz kalmıştır.



Şekil 3.3 Ouagadougou kentinin mahalleri Google Maps görüntüsü

Mevcut durumu daha uygun hale getirmek için, Başkent Ouagadougou merkezine 4 km mesafede bulunan Cissin mahallesinde (Şekil 3.3) 53 hektar yüzölçümlü alan üzerinde Birleşmiş Milletler Kalkınma Programının finansal desteğiyle pilot proje olarak parselasyon uygulaması başlatılmıştır. Aslında bu projede bir taraftan dar gelirli kentsel hanehalkına yönelik sosyal konut ve kentsel araziye erişiminin kolaylaştırılması hedeflenmiş, diğer taraftan bu uygulamalarla kentlerin sınırlarında illegal yapılaşma

mahallelerin çoğalmasına engel olunması hedeflenmiştir. Proje başlangıcında pek sorun yaşanmamış olsa da üretilen parsellerin dağıtım sürecinde uyuşmazlıklar görülmüştür.

Anılan proje kapsamında Devlet sadece geleneksel kurallara göre mülkiyet sahiplerine (kanıtlama şartıyla) parsel tahsis etmiştir. Bu haklarına istinaden sadece kullanma hakkı tanınmış (özellikle tarım arazileri için), söz konusu hakkın herhangi bir zamanda geri alınabilmesi mümkün olabilmıştır (Bazame 2017). İdari açıdan geçerli bir belgeye sahip olmadıkları için kullanma hakkı sahiplerine ise parsel verilmemiştir (Traore 1986). Bununla birlikte yeni parsel sahipleri, proje şartnamelerine göre arazi spekülasyonu ve illegal mahallelerinin yayılmasına engel olmak için söz konusu parselleri en erken 10 yıldan sonra satabilme şartına uymamışlardır. Özellikle dar gelirli parsel sahiplerinin arsalarını satarak yeni illegal yapılaşmış alanlara yerleştikleri gözlemlenmiştir.

Şehirlerde illegal yapılaşmış mahallerinin çoğalması ve parselasyon çalışmalarında yaşanan sorunları dikkate alan merkezi idare, sonraki süreçte arsa üretim çalışmalarında parselasyon yerine arazi yeniden düzenleme yöntemini Birinci “Kentsel Geliştirme Projesi (Projet de Développement Urbain)” kapsamında kullanmaya başlamıştır. Söz konusu projenin hedefleri önceki projedekilerle aynı olmakla beraber su ve temizlik (sanitasyon) gibi konular da hedefler arasına eklenmiştir. Diğer yandan mülkiyet konusuna ilişkin yaşanan uyuşmazlıkları azaltmak için illegal yapılaşan mahallere yerleşen vatandaşların kentsel alan düzenlemesi çalışmalarına katılımı sağlanmıştır. Buna rağmen vatandaşların memnuniyetsizliği azaltılamamıştır. Örneğin Cissin mahallesinde yaşayan kişi sayısı 40.000 olmasına rağmen 5.700 adet parsel üretilmiş, bu haliyle söz konusu mahallede ikamet edenlerin sadece⁹ %14’ü parsel sahibi olabilmıştır. Bununla birlikte vatandaşlardan parsel edinimi maliyetinin sadece %50’si istenmesine rağmen bu maliyet yüksek olarak değerlendirilmiş ve tepki alınmıştır. Yeniden arazi düzenleme yöntemi uygulamasında dağıtım sürecinde projeyi yöneten kurul tarafından, yapılı taşınmazlar dışında birer hektar araziye karşılık olarak 300 m²’lik 4 parsel verilmesi

⁹ Parsel sahip olmak için diğer mahallerde yaşanan vatandaşlar da başvurmuşlardır. Bu kişilerde hesaplamaya dahil edildiğinde söz konusu mahallede ikamet eden vatandaşların parsel sahibi olma payı daha düşük olmaktadır.

kararlaştırılmıştır (Traore 1986), yani düzenleme ortaklık payı (DOP) ve kamu ortaklık payına (KOP) göre değerlendirildiğinde toplam oranın %88 olduğu görülmektedir.

 ncelenen dönemde kentsel alanda, özellikle Başkent Ouagadougou ve Bobo-Dioulasso (en kentleşmiş alanlar) Devlet tarafından uygulanan klasik parselasyon veya daha sonra illegal mahallelerin yaygınlaşması nedeniyle uygulanan yeniden arazi düzenlemesi genç bir Devlet için olumlu olarak değerlendirmesine rağmen illegal yapılaşan mahallelerinin çoğalmasına engel olunamamıştır.  zleyen yıllarda özellikle 1983 yılında iktidara gelen Devrim H k meti tarafından ülke genelinde arazi konusuna ilişkin önemli adımlar atılmıştır. Hem kırsal hem kentsel alanlarda vatandaşlara yönelik parselasyon çalışmaları başlatılmıştır.

3.3.2 Kentsel çalışmaların ikinci dönemi (1983-2006)

Devrim Komitesinin 1983 yılında iktidara gelmesiyle arazi yönetiminde önemli değişlikler yaşanmıştır. Bu dönemin başlangıcında Burkina Faso'nun genelinde “Un m nage, un toit” yani “bir hanehalkı, bir ev” sloganıyla kentsel politika kapsamında vatandaşların konut sahiplenmesini kolaylaştırmak üzere parselasyon uygulanması ile konut parselleri üretilmiştir. Bu dönemde kamu çalışanları dışındaki vatandaşların konut inşaatlarına Devlet tarafından destek sağlanmamış; yeni oluşturulan parsel sahiplerinin kendi imk nları ile evlerini inşa etme sorumluluğu verilmiştir. Buna rağmen özellikle kentsel alan içerisinde ikamet eden vatandaşların birçoğu, illegal yapılaşma alanlarında başlatılan kentsel alan yeniden düzenlemesi çalışmalarından yararlanarak parsel sahibi olmuşlardır. Sadece Başkent'te 64.000 adetten fazla parsel üretilmiş, 1987 yılı dikkate alındığında Kent içerisindeki toplam parsel sayısının %21,2'sinin 1986 yılında, %35,5'inin sadece 1987 yılında üretildiği, %26,9'unun üretilmekte olduğu ve kalan kısmının ise illegal yapılaşmış alanlardan oluştuğu görülmektedir (Jaglin 1995).

Devrim H k meti dönemi 1987 yılında sona erdikten sonra da kentsel yeniden düzenleme çalışmalarına devam edilmiş ve 1986-1990 dönemde ülke genelinde yaklaşık toplam 125.000 adet parsel üretilmiştir (Anonymous 2015b). Aslında Burkina Faso'da kentsel çalışmalarının ikinci dönemi ele alındığında, 1985 yılında kent sayısı 18'e  ıkımış

ve Ouagadougou’da ilk imar planı yapılmıştır (Pierre Louis vd. 2017). Diğer yandan ticari ve hizmet faaliyetler için Başkent’in merkezini canlandırmak üzere 1985 yılında “Zone d’Activités Commerciales et Administratives ZACA” (Ticari ve İdari Bölgesi) projesi başlatılmıştır. Proje alanı, sırayla 1990 ve 2000 yıllarında 120 ha ve 200 ha olarak artırılmıştır (Anonymous 2000, Pierre 2005, Biehler 2006, Bertoncello 2010).

Devrim Hükümet’inden sonra gelen hükümet ve 1990’lı yıllarda liberal ekonomi politikasının baskısıyla, Burkina Faso’daki arazi yönetimi sistemine ilişkin ilgili yasalarda, özellikle 1984 tarihli Tarım ve Arazi Reformu Kanunu’nda 1991 ve 1996 yıllarında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerden en önemlisi 1984 yılında yasaklanan bireysel mülkiyete geri dönülmesi olup, vatandaşlara tam bireysel mülkiyet yeniden tanımlanmıştır. Önceki dönemde olduğu gibi kentsel alanlarda artan illegal yapılaşan mahallelere karşın kentsel yeniden düzenleme çalışmalarına devam edildiği gözlenmiştir. Bununla birlikte Burkina Faso’da kent çalışmalarına, kapsamlı bir kentsel politika çerçevesinde olmamasına rağmen yoğun bir şekilde devam edildiği gözlenmektedir. Bu bağlamda, dönem başında orta ölçekli şehirlerde planlama ve geliştirme çalışmalarını gerçekleştirmek üzere çeşitli hazırlık çalışmaları (etütler) yapılmıştır. Yalnız kurumsal destekler ve yapılan etüt çalışmaları dışından hiçbir uygulama yapılmamıştır (Anonymous 2015b). Bunun yerine Başkent etrafında bulunan köy merkezlerine yönelik çalışmalar hayata geçirilmiştir. Buna yönelik olarak bir taraftan Başkent Ouagadougou’da devam eden illegal yapılaşan mahallerin artmasını önlemek üzere 10 Köye “Villages-Centres Banlieues” (Köy-Merkezleri Banliyö) Projesi kapsamında planlama ve ulaştırma altyapı çalışmaları yapılmıştır. Diğer taraftan Başkent yakınlarda bulunan Bassinko, Zagtouli, Kamboincé, Nioko I ve Boulmigou mahallelerinde uygulanan “Örnek Site Projesi” kapsamında vatandaşlara yaklaşık 4.800 adet parsel sağlanmıştır. Bunun yanında Cumhurbaşkanlığı hizmetlerine tahsis edilmek için ve aynı anda konut ve ticari alan olarak, 1996 yılında Başkent’in Güney kısmında özel mekânsal plan gerçekleştirmesi kararlaştırılmış ve bu Proje “Ouaga 2000” olarak adlandırılmıştır (Şekil 3.4).



Şekil 3.4 Ouaga 2000 Projesinin konumu

Ticari ve hizmet faaliyetlerine yönelik Başkentte hükümet ve Fransız Kalkınma Ajansı (Agence de Développement Française) yardımlarıyla Burkina Faso Ticari ve Endüstri Odası tarafından çeşitli faaliyetlere yönelik “ZAD (Zone d’Activités Diverses) Projesi” başlatılmıştır. Devrim Hükümeti Döneminde başlatılan ZACA Projesinin yüzölçümünün 2000 yılında genişletilmesine karar verilmiştir. Bununla beraber bu dönemde ikinci ve üçüncü kentsel geliştirme programlarının yine Başkent Ouagadougou ve Bobo-Dioulasso’da gerçekleştirilmesi kararlaştırılmıştır. İkinci programda ilgili belediyelerin örgütsel, teknik ve mali yönetim yeteneklerini geliştirme; üçüncü programda ise daha çok kentsel ulaştırma altyapıları ve kentsel yöneticilerin kapasitelerini geliştirmeye yönelmiştir. Son program sayesinde ilgili belediyeler kent bilgi sistemine sahip olmuşlardır (Anonymous 2015b).

Liberal ekonomi olgusuyla Devlet mekânsal planlama ve konut sektöründeki egemenliğini yavaş yavaş özel sektöre devretmeye başlatmıştır. Süreç içerisinde kentsel arazi planlama yapmak ve arazi geliştirmek üzere 2000 ve 2004 yıllarında SONATUR S.A (A.Ş) ve Devlete ait siteleri yönetmesi için CEGECE S.A (A.Ş) kamu şirketleri kurulmuştur. Ayrıca Devlete ait ve konut inşaatı faaliyetlerinde bulunan SOCOGIB S.A (A.Ş) 2004 yılında özelleştirilmiştir. Bununla beraber 2006 yılında konut ve kentsel geliştirme

konularının daha koordineli bir şekilde yönetilmesi için Konut ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuştur. Bakanlığın kurulması ile Burkina Faso'da hem kentsel sorunlar, hem de kentsel politikalara yönelik temel adımların atılmasının yolu açılmıştır (Anonymous 2008). Diğer yandan 1996 yılında başlatılan yerel yönetimler politikası ve 2004 yılında belediyeçilik politikası kapsamında Burkina Faso'da şehir sayısı 26'dan 49'a çıkarılmıştır. Söz konusu 49 şehir 2008 yılında Konut ve Kentsel Geliştirme Ulusal Politika kapsamında anakent (2 adet), orta ölçekli kent (11 adet) ve küçük ölçekli (36) kent olmak üzere üç ana başlıkta sınıflandırılmıştır (Anonymous 2008).

3.3.3 Kentsel çalışmaların üçüncü dönemi (2006 yılından bugüne kadar)

Konut ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2006 yılında kurulmasıyla başlayan yeni dönemle birlikte önemli adımlar atılmıştır. Bu çerçevede yasal olarak sırayla; 017-2006/AN sayılı Şehircilik ve İnşaat Kanunu, 2007-488 sayılı Parselasyon (İmar Uygulaması) Kararnamesi ve 057-2008/AN sayılı Gayrimenkul Geliştirme Kanunu çıkarılmıştır. 034-2012/AN sayılı Kanun ile Tarım ve Arazi Yeniden Reformu gerçekleştirilmiştir. Bunların yanında kentsel politika olarak; 2008 yılında Konut ve Kentsel Gelişim Ulusal Politikası (Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain-PNHDU) (2008-2018) ve PNHDU Uygulama Planı belirlenmiştir (Çizelge 3.3). Söz konusu yasalar ve politikalar sonraki bölümde detaylı bir şekilde incelenmiştir.

Daha önce belirtildiği gibi, Burkina Faso'da 1984 yılından itibaren arsa üretmek için parselasyon en sık kullanılan yöntem olmuştur. Parselasyon projeleri belediye başkanları, kamu veya gerçek ve tüzel kişiler tarafından başlatılabilmekte ve uygulanması lisanslı müşavirlik firmaları tarafından gerçekleştirilebilmektedir. Ancak yasalarda parselasyon veya kentsel alan düzenlemesi uygulamalarında düzenleme ortaklık payı (DOP) ve kamu ortaklık payı (KOP) kesintilerinin nasıl gerçekleşeceği açıkça belirtilmemiştir. Bu durum müşavirlik firmaları ve belediye başkanlarının inisiyatifine bırakılmış gibi anlaşılabılır. Önceki parselasyon çalışmalarında özellikle Devrim öncesi dönemde taşınmaz sahibine bir adet parsel tahsis edildikten sonra (yüzölçümü uygulamasına göre değişmektedir) 1 hektar ek arazi karşılığı 300 m²'lik 4 adet parsel verilmektedir (Traoré 1986), yani DOP ve KOP toplam oranı bu durumda %88'e denk gelmektedir. Bu oran diğer ülkelerde

uygulanan oranlara göre yüksek olmasına rağmen, arazi sahiplerinin daha öncesinde para olarak tazminat almaları sebebiyle vatandaşların bu konuda tepki göstermediği gözlemlenmiştir.

Çizelge 3.3 Konut ve Şehircilik Bakanlığının kurulmasıyla atılan adımlar

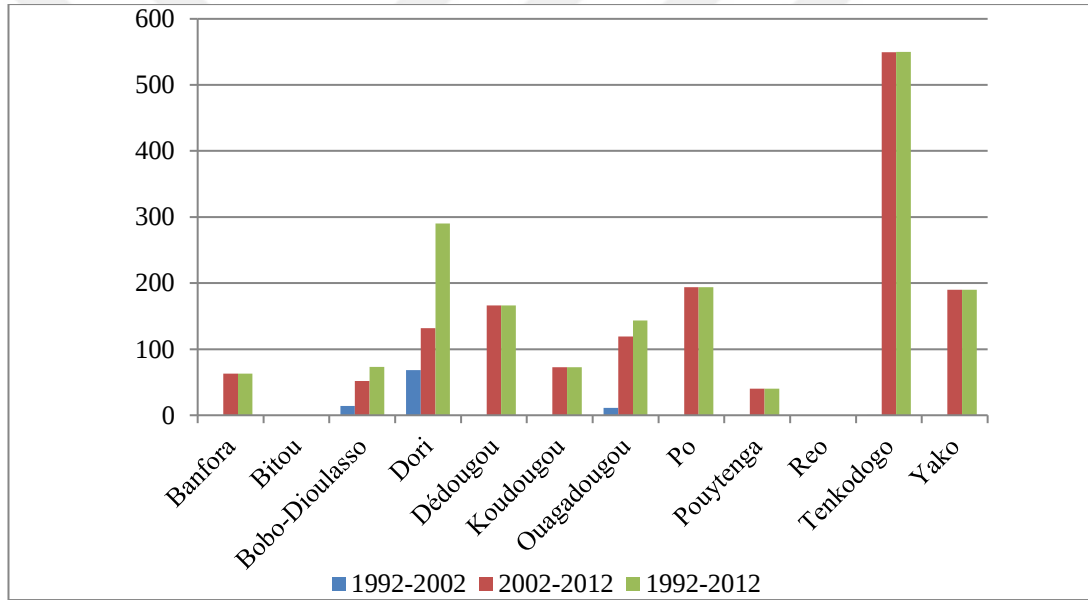
Yıllar	Yapılan Düzenlemeler
2006	- Konut ve Şehircilik Bakanlığının kurulması 017-2006/AN sayılı Şehircilik ve İnşaat Kanunu 2006-362/ AN sayılı Nazım İmar Planlama Politikası Kararnamesi
2007	10.000 Konut Projesi 2007-488 sayılı Parselasyon veya Kentsel Alan Düzenlemesi Kararnamesi
2008	- Konut ve Kentsel Geliştirme Ulusal Politikası-PNHDU - PNHDU Uygulama Planı 057-2008/AN sayılı Gayrimenkul Geliştirme Teşvik Kanunu
2012	034-2012/AN sayılı Tarım ve Arazi Yeniden Reformu
2016	Sosyal ve Ekonomik Ulusal Politikası (2016-2020)
2017	Nazım İmar Planı ve Sürdürülebilir Kalkınma Şeması
2018	024-2018/AN Nazım İmar Planı ve Sürdürülebilir Kalkınma Rehberlik Kanunu

İllegal yapılaşma alanlarında ikamet edenlerin davranışlarına bakıldığında, parselasyon sonrası yerleştikleri alanın yüzölçümüne bakılmaksızın herkese yetecek bir parsel sahibi olmayı bekledikleri söylenebilir. Bununla birlikte şimdiye kadar uygulanan parselasyon çalışmalarında özellikle anakentler ve orta ölçekli kentlerde başka konulara ilişkin sürekli şikâyet konusu olduğu görülmektedir. Bu şikâyetlerin genelde tahsis aşamasına gelindiğinde ortaya çıktığı gözlenmektedir. Vatandaşların sayısı üretilecek parsel sayısına oranla oldukça fazla olması nedeniyle bazı yüksek gelirli vatandaşların parselasyon çalışmalarını yürüten komiteye rüşvet verildikleri yönünde suçlamalarla karşılaşmaktadır. Zamanla şikâyetlerin artması üzerine özellikle Ouagadougou ve Bobo-Dioulasso anakentlerinde 2015 yılında hükümet tarafından yeni parselasyon çalışmalarının başlatılması durdurulmuştur¹⁰.

Ülkede Şehircilik ve İnşaat Kanunu'nda belirtilen mekânsal planlama araçları, özellikle Nazım İmar Planı (Schéma Directeur d'Aménagement Urbain – SDAU) ve İmar

¹⁰ 2015-638 sayılı Kararname; Resmi Gazete (Burkina Faso), Sayı/Tarih: 36/30.09.2015.

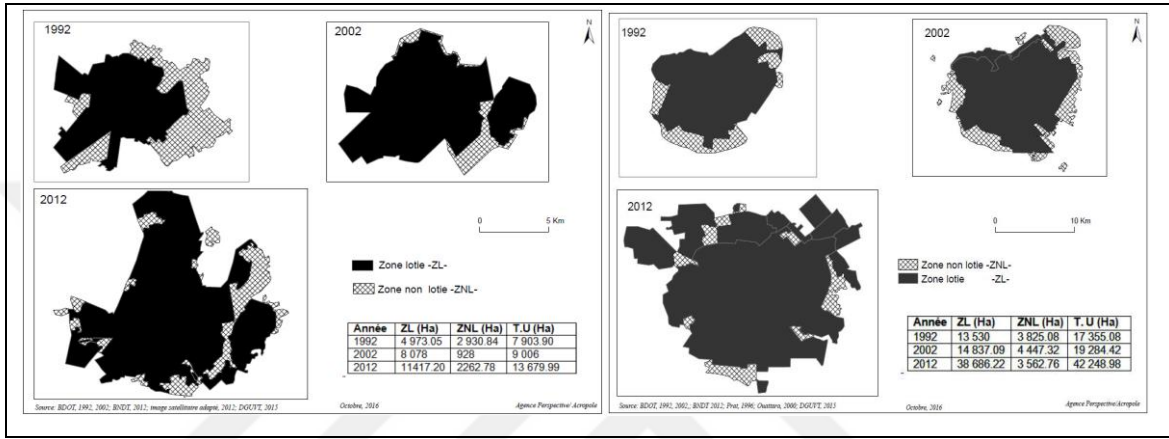
Uygulama Esasları (Plan d'Occupation des Sols – POS) ve daha sonra PNHDU (2009-2018)'nin tüm kentlerde kullanılması hedeflenmiştir. Bu araçlara ilişkin BM-Habitat 2015 Yılı Raporunda, sadece 12 adet kent için SDAU onaylandığı ve 2 tane POS'un onaylanmasının beklenildiği belirtilmiştir (Anonymous 2015d). Toplam 49 kentin mekânsal verilerinin güncel olmamasına rağmen Konut ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2015 yılında yayınlanan “2013 Yılı Raporu” ve “2013 yılına kadar 13 Bölge Merkezinde Üretilen Parseller Raporu” ile 2017 yılında 12 kent örneklemine dayalı olarak yayınlanan “Burkina Faso’da Kentlerin Durumu Raporu”nda çapraz karşılaştırma yapılarak değerlendirilmiştir. Son raporda Burkina Faso’daki kentler sınıflandırmasına göre 12 kent örnek alınmış ve sadece mekânsal gelişmeleri incelenmiştir (Şekil 3.4).



Şekil 3.5 Örnek-Kentlerin Yüzölçümleri Gelişmeleri (1992-2012)

Dori, Bobo-Dioulasso ve Başkent Ouagadougou’nun yüzölçümleri 1992-2002 dönem için sırasıyla %68, %13,94 ve %11 oranında yükselmiş, ancak diğer kentlerde ciddi bir değişiklik gözlenmemiştir. Devam eden 2002-2012 döneminde ise incelenen tüm kentlerin yüzölçümlerinde önemli değişimler gözlenmiş ve artış oranları %40 ve %450 arasında gerçekleşmiştir (Pierre Louis vd. 2017). Bununla beraber incelenen 1992-2012 dönemin tamamı dikkate alındığında Bitou, Réo ve Pouytenga kentleri dışındaki tüm kentlerin yüzölçümleri %50’den fazla artmış, Tenkodogo şehri başta olmak üzere diğer kentlerin yüzölçümleri iki kattan fazla artış göstermiştir. Aslında Tenkodogo kentinde 1992-2002

döneminde hiç değişiklik saptanmamış, ancak 2012-2012 döneminde kentsel alan 6,5 kat artmıştır. Tenkodogo kentinde mekânsal artışın nedeni, Togo ve Benin’e sınır konumunda olması nedeniyle son zamanlarda bu komşu ülkelerle artan ticari faaliyetler sonucunda çok sayıda göçmeni cezbetmesidir. Diğer yandan iki anakentin durumuna bakıldığında Bobo-Dioulasso’nun yüzölçümü 1992-2012 dönemde %73, Başkent Ouagadougou yüzölçümü %143 oranında artmıştır (Şekil 3.5).



Şekil 3.6 Bobo-Dioulasso ve Ouagadougou’nun mekânsal gelişmesi (1992-2012) (Pierre Louis vd. 2017)

Kentsel alanlardaki değişim hem imarlı, hem de illegal yapılaşmış alanlarını içermektedir. Pierre Louis vd. (2017) tarafından yapılan araştırma sonuçlarına göre illegal yapılaşma alanları kentlerin mekânsal gelişme sürecinde sürekli değişim göstermiştir (Çizelge 3.4). Bu gelişim süreci incelenmesinde; bir tarafta illegal yapılaşma alanı artan şehirler, diğer taraftan illegal yapılaşma alanı azalan şehirler gözlenmektedir. Elde edilen verilere göre Başkent Ouagadougou’da 1992-2002 dönemden illegal yapılaşma alanları imarlı alanlara kıyasla 2 puanlık bir artış gösterirken, diğer şehirlerde azalış gözlenmektedir. 2012 yılı Ouagadougou ve Banfora’da illegal yapılaşma alanının oranı sırayla 21 ve 7 puanlık azalış gösterirken, Bobo-Dioulasso, Dori ve Koudougou şehirlerde sırayla 9, 18 ve 13 puanlık artış göstermiştir. Diğer yandan Dédougou şehrinde illegal yapılaşma alanı, imarlı alanla ilişkilendirildiğinde 1992 yılında %5 olan artış oranı 2012 yılında %122 olması, sıra dışı durum olarak değerlendirilebilir.

Çizelge 3.4 Seçilmiş şehirlerde illegal yapılaşma alanlarındaki değişim (1992-2012) (%)
(Pierre Louis vd. 2017)

Göstergeler	1992	2002	2012
Bobo-Dioulasso	59	11	20
Ouagadougou	28	30	9
Banfora	48	14	7
Dédougou	5	-	122
Dori	14	11	29
Koudougou	17	6	19
Tenkodogo	-	-	20
Bitou	-	-	29
Po	-	-	77
Pouytenga	-	-	61
Réo	-	-	14
Yako	-	-	18

Mekânsal kullanım yoğunluğu açısından bakıldığında Burkina Faso kentlerinde parselasyon çalışmaları yoluyla üretilen parsellerin birçoğunda özellikle konut amaçlı parsellerde konut inşaatının yapılmadığı gözlenmektedir. Yukarıda belirtilen kentlerdeki durum incelendiğinde üretilen toplam imarlı parsellerdeki yapılı parsel oranının %20 ve %80 arasında değiştiği görülmektedir. Başkent Ouagadougou ve Bobo-Dioulasso anakentlerinde 2015 yılı için yapılı olmayan imarlı parsellerin oranı %50 olarak tespit edilmiştir. İncelenen kentlerde en yüksek kullanım yoğunluğu oranına sahip kentin %80’lik oran ile Dédougou, en düşük kullanım yoğunluğu ise %20 ile Koudougou kenti olduğu görülmektedir (Çizelge 3.5).

Belirtilen şehirlerde dikkat çeken bir diğer husus ise konut talebi ve arzında ortaya çıkmaktadır. Nitekim kentsel hanehalkı sayısı ile yapılı taşınmaz (konut stoku) sayısı ilişkilendirildiğinde tüm şehirlerde konut ihtiyacının olduğu değerlendirilebilir (Çizelge 3.5). Sadece yapısız olan imar parseli sayısı dikkate alındığında bu yorum doğru olmayabilir, ancak hanehalkı sayısı ve üretilmiş parsellerin sayısı daha doğru yorumlanabilir. Çizelge 5.5’in son sütunundan gözlendiği gibi Koudougou, Yako ve Po şehirlerinde çok sayıda parsel üretilmiş ve parsel üretimine ihtiyaç bulunmamaktadır. Ancak, diğer kentlerde konut için parsel ihtiyacı duyulmaktadır. Aslında 2013 yılı için Konut ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13 bölge merkezinde yapılan imar parseli envanter sonuçlarına göre toplam imarlı parsel sayısı 716.960 adet olup, yollar hariç toplam yüzölçümü 55.711 ha’dır. Bunların 693.862 adedi konut parseli olup kalan kısmı

ticari, sosyal ve diğer kentsel faaliyetler için kullanılmaktadır. Bununla birlikte 13 bölge merkezinde toplam 57.000 konut parseline ihtiyaç duyulmakla beraber Bobo-Dioulasso ve Koudougou kentlerinde sırayla 3.238 ve 18.079 adet konut parseli fazla üretilmiştir. Ulusal normlara göre parselasyon alanının en fazla %50'si yapı için tahsis edilmesi gerekirken Ouahigouya kentinde bu oran %53 olarak tespit edilmiştir (Anonymous 2013, Bazame 2017).

Çizelge 3.5 Örnek-kentlerde konut arz ve talebi tahminleri (2015)

Göstergeler	Hanehalkı Sayısı	Parsel Sayısı	Yapılı Taşınmaz Oranı (%)	Konut Stoku	İhtiyaç Duyulan Konut Sayısı	İhtiyaç Duyulan Parsel Sayısı
Ouagadougou	565.671	398.456	50	199.228	366.443	167.215
Bobo-Dioulasso	152.020	116.673	50	58.337	93.684	35.347
Banfora	23.554	20.273	30	6.082	17.473	3.281
Koudougou	27.360	60.187	20	12.037	15.323	-32.827
Dédougou	12.058	7.510	80	6.008	6.050	4.548
Tenkodogo	13.804	11.587	37	4.287	9.517	2.217
Dori	7.374	5.109	52	2.657	4.718	2.265
Pouytenga	19.462	11.835	50	5.918	13.545	7.627
Yako	6.183	12.045	30	3.614	2.570	-5.862
Po	6.629	8.085	50	4.043	2.587	-1.456
Réo	7.821	2.880	50	1.440	6.381	4.941
Bitou	6.242	5.400	50	2.700	3.542	842

Burkina Faso'daki kentsel arazi yönetiminde dikkat çekilen diğer sorunlar ise 2016 yılında Burkina Faso Büyük Meclisi tarafından iki anakent dâhil olmak üzere ülkenin 15 şehrinde 1995-2015 döneminde imar parseli üretimi ve yönetimine ilişkin yayınladığı raporda yer alınmaktadır. Bu raporda, söz konusu dönemde toplam 105.408 adet parselin yasal olarak imar çalışmalarına aykırı üretilmiş olduğu tespit edilmiş, çalışmalarda siyasi baskı ve rüşvetin yaygın olduğu, ülkede kentsel arazi varlığının yönetiminin etkili ve etkin olmadığı açıkça ortaya konulmuştur (Anonymous 2016c, Bazame 2017). Buna göre 2013 yılında kentsel kesimde üretilen toplam 716.960 adet parsel içinde mevzuata uygun olarak üretilmemiş imar parseli oranının %14,70 gibi çok yüksek bir paya sahip olduğu ve bunun sadece 15 şehri kapsadığına dikkat edilmelidir. Ülkenin toplam 49 şehri dikkate alındığında söz konusu oranın en azından ikiye katlanması tahmin edilmekte olup, bu yapı kentsel kesimde imar uygulamasında adil ve iyi işleyen bir sistemin kurulamadığını göstermesi bakımından önemli bulunmaktadır (Bazame 2017).

Kentlerde üretilmiş parsel sayısı, hanehalkı sayısı ile kıyaslandığında genelde yeterli olmadığı görülmektedir. Bununla birlikte incelenen kentlerde bu parsellerin önemli kısmının (%50 civarında) yapısız olarak bırakıldığı ve yapısal olarak müstakil konut tipinin daha yaygın olduğu gözlenmektedir. Burkina Faso genelinde gözlenen arsa fazlası bir taraftan 2007-488 Sayılı Kararname'nin 2. maddesi ile parselasyon başlatılmasının 4 birime yetki tanınmasından, diğer taraftan bu 4 birimin arsa piyasasındaki hedeflerinin farklı olması ve bu işleri koordineli bir şekilde yürütmemesi nedeniyle arsa üretimini gerçek ihtiyaçlara göre gerçekleştirememesinden kaynaklanabilir. Bununla birlikte kentsel alanlarda hem yatay, hem de yükseklik açısından mekânsal kullanım yoğunluğunun olmadığı ortaya konulmaktadır. Nitekim bu durum kentlerde kontrollü ve kontrolsüz mekânsal yayılmanın nedeni olarak değerlendirilebilir. Böyle bir durum sonucunda kentsel altyapı finansmanını sağlamak için vergilendirme gibi arazinin finansal kaldıraç gücünün kullanılması fırsatının kaçırıldığı değerlendirilmesi yapılabilir.

Özet olarak, dünyanın en az kentleşmiş ülkelerinden biri olmasına rağmen Burkina Faso, 1990 yılından beri en hızlı kentleşen ülkeler listesinde yer almaktadır. Bu hızlı kentleşme olgusunu daha çok kentsel nüfusla açıklanmakta ve ülke düzeyinde ekonomik göstergeler gittikçe iyileşmektedir. Ancak diğer SSA ülkelerinde olduğu gibi, dünyanın diğer bölgelerinin tersine kentleşme hızı ekonomik performansına kıyasla daha düşük düzeyde gerçekleşmektedir. Ne yazık ki, böyle yüksek bir nüfusa bağlı kentleşme hızına karşın, kamu otoriteleri uygun mekânsal planlama ve geliştirme araçları kullanamamıştır. Kontrolsüz kentsel alan yayılması gözlenmiş ve kentsel alanlarda yeterli ve etkin bir altyapı sağlanmasında başarısızlık ile karşılaşmıştır. Özellikle Başkent Ouagadougou'da merkezi yönetimce uygulanan kentsel mekânsal projelerine rağmen önemli kentsel sorunlar gözlenmektedir. Ancak, bu durumu daha detaylı bir şekilde incelemeye önce Burkina Faso'daki kentsel arazi planlama ve yönetimine ilişkin yasal, kurumsal, politika düzenlemelerinin detaylı incelenmesinde fayda olacaktır.

4. KENTSEL ARAZİ ARZI VE YÖNETİMİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER VE POLİTİKALARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Daha önce belirtildiği gibi, Burkina Faso’da 2006 yılında Konut ve Şehircilik Bakanlığı kurulmasıyla kentsel çalışmalara ilişkin önemli adımlar başlatılmıştır. Bu çerçevede kentsel arazi arzı ve mekânsal yapılaşmaya (yapılı çevreye) ilişkin yasal ve politika düzenlemeleri yapılmıştır. Mevcut bölümde mekânsal planlama, arsa arzı ve mekânsal geliştirmeye ilişkin yasal düzenlemeler ve bunlara ilişkin politikalar irdelenmektedir.

4.1 Burkina Faso’da Arazi Planlamasında Kullanılan Araçlara Genel Bakış

Konut ve Şehircilik Bakanlığı’nın 2006 yılında kurulmasıyla kentsel araziye ilişkin önemli kanunlar çıkartılmış ve politikalar belirlenmiştir. Ancak kademeli mekânsal planlar ve arsa üretimi veya kentsel alan düzenlemesine ilişkin yasanın tarihsel gelişimine bakıldığında, en temel yasanın 034-2012/AN sayılı Tarım ve Arazi Yeniden Reformu olduğu görülmektedir. Bu yasa hem arazi kullanımında mülkiyet ayrımı, hem de mekânsal planlamada kullanılacak ilkeleri ve araçları belirlemektedir (Çizelge 4.1)

Çizelge 4.1 Burkina Faso’da 2006 yılından bu yana (2021) kentsel araziyle ilişkin yasalar ve politikalar

Yıllar	Yapılan Düzenlemeler
2006	- Konut ve Şehircilik Bakanlığının kurulması 017-2006/AN sayılı Şehircilik ve İnşaat Kanunu 2006-362/ AN sayılı Ulusal Mekânsal Planlama Politikasına İlişkin Kararname
2007	10.000 Konut Projesi 2007-488 sayılı Parselasyon veya Kentsel Alan Düzenlemesi Kararnamesi
2008	057-2008/AN sayılı Gayrimenkul Geliştirme Kanunu - Konut ve Kentsel Geliştirme Ulusal Politikası-PNH DU - PNH DU Uygulama Yönetmeliği
2012	034-2012/AN sayılı Tarım ve Arazi Yeniden Reformu
2016	Sosyal ve Ekonomik Ulusal Politikası (2016-2020)
2017	Ulusal Mekânsal Plan ve Sürdürülebilir Kalkınma Şeması
2018	024-2018/AN Nazım İmar Planı ve Sürdürülebilir Kalkınma Rehberlik Kanunu

4.2 Ulusal Mekânsal Planlama Politikası (UMPP)

Konut ve Şehircilik Bakanlığı kurulduktan sonra 2006-362 / AN sayılı Kararname ile Ulusal Mekânsal Planlama Politikası (UMPP) düzenlenmiştir. Ancak bu politika metninde belirtildiği gibi Burkina Faso mekânsal planlama tecrübesi geçmişinin uzun olmasına rağmen ulusal planlama sistemi (Système National de Planification) ile bütünleşmesi daha yakın tarihte gerçekleştirilmiştir. Buna ilişkin ilk olarak 1979 yılında Mekânsal Planlama Müdürlüğü ve devamında il düzeyinde plan ve istatistik ofisleri kurulmuştur (Anonymous 2006). Mekânsal planlama politikası, ülkede mekânsal olarak istenilen ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel politikaları belirlemektedir. Bu politika ülke veya bölge düzeyinde mekân kullanımının yönetilmesi, büyük alt-yapı ve yerleşik projelerin gerçekleştirilmesinde tutarlılığı sağlamak için belirlenen hedefler, işlemler ve prensiplerden oluşmaktadır.

Mekânsal planlama politikası kabul edilmesinden önce Burkina Faso’da; (i) sektörler göre mekânsal planlama sistemi ve (ii) genel düzen sistemi olmak üzere iki tür mekânsal planlama kullanılmıştır. Birinci sistem; tarım, ulaştırma, hayvancılık, su, çevre, kamu, alt-yapı gibi sektörler için yapılan mekânsal planlamaları içeren sistemdir. Ancak bu sistemde sektörler arasında sinerji ve tutarlılık sağlamamaktadır. İkinci sistem, Mekânsal Planlama Müdürlüğünün kurulmasıyla kullanılmaya başlanmıştır. Ölçek olarak il düzeyinde başlatılmış, ekonomik kalkınma ve yerel hanehalkının yaşam düzeyi iyileştirilmesi hedeflenmiştir. Bununla birlikte ülke kalkınmasına yönelik mekânsal organizasyonun resmi bir yapıda olmaması, doğal kaynakların sınırlı olması, etkin olmayan kontrol, mantıksız kullanım ve ülke rekabet gücünün zayıf olması, ülke kalkınması için eylemlerin tespit edilmesi için kalkınma stratejileri, kurumlar ve araçların tutarlı olmaması dikkate alınarak UMPP’de mekânsal planlama uygulamasının yönelimleri, amaçları, ana prensipleri, araçları ve stratejileri hedeflenmiştir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 UMPP yönelimleri, hedefleri ve ana prensipleri

	Yönelimler	Hedefler	Ana Prensipler
UMPP	Ekonomik Kalkınma	• Mekânın uzun dönemdeki faktörleri üzerine eylem yoluyla ulusal arazilerin yeniden düzenlenmesi; • Bölgeler arası ve içbölgeler tamamlayıcıların geliştirilmesi; • Sektörler arası sinerjilerin geliştirilmesi; özellikle yol ağı, bilgi ve iletişim teknolojiler, su kontrol işlerinin inşası gibi temel altyapının geliştirilmesi; • Maden kaynaklarının rasyonel kullanımı.	• Ulusal birlik ve dayanışma; • Ekonomik ve sosyal uyum; • Sürdürülebilir kalkınma; • Sübvansiyon; • Ortaklık ve katılım.
	Sosyal Entegrasyon	• Kırsal ve kentsel alanlardaki yoksulluğun azaltılması; • Bölgesel ve bireysel eşitsizliklerin azaltılması; • Sosyal ve toplumlar arası diyalogun teşvik edilmesi ve güçlendirilmesi; • Temel ilişkisel sistemin geliştirilmesi; • İnsanların yerel iş yönetimi ve karar alma süreçlerine katılımı için uygun mekanizmaların araştırılması; • Sosyo-kolektif tesislerde hizmetin sürekli iyileştirilmesi; • Demografik geçiş için koşulların oluşturulması; • Kültürel ve tarihi faktörlerin desteklenmesi; • Ulusal dayanışma mekanizmalarının güçlendirilmesi; • Göç olgusunun kontrolü ve bunların değerlendirilmesi için uyarlanmış stratejilerin uygulanması.	
	Doğal Çevrenin Sürdürülebilir Yönetimi	• Arazi mülkiyet güvenliği; • Bozulmuş ve / veya ciddi şekilde tehlikeye atılmış doğal kaynakların rehabilitasyonu ve restorasyonu; • Çevresel potansiyelin sürdürülebilir geliştirilmesi; • Kentsel ve kırsal yaşam ortamının iyileştirilmesi; • Büyük ölçekli arazi koruma; • Tarımsal ve pastoral kaynakların sürdürülebilir yönetimi; • Ekonomik sistemin doğal potansiyelle eşleştirilmesi.	

UMPP’de mekânsal planlama, mekânsal planlar gibi araçlar kullanılarak tasarlanmıştır. Mekânsal plan, bölgesel kalkınma projesi ve hedeflere ulaşmak için bir strateji sunan bir politika belgesi olarak tarif edilebilir. Burkina Faso’da 2006 yılında kabul edilen UMPP’de belirlenen dört tür mekânsal plan aşağıdaki gibidir:

1. Ulusal Mekânsal Plan (Schéma National d’Aménagement du Territoire -SNAT): Ulusal sınırlar içinde bulunan arazilerin genel amacı, ulusal düzeyde büyük altyapı tesislerinin tür ve konumu belirlenir.
2. Bölgesel Mekânsal Plan (Schéma Régional d’Aménagement du Territoire -SRAT): Bu planda, ulusal planın yönleri bölge düzeyine ve ulusal plana uygun olmalıdır.

3. İl Arazi Kullanım Planı (Schéma Provincial d'Aménagement du Territoire -SPAT). Bölgesel planı il düzeyini yansıtır ve bölgesel planına uygun olmalıdır.
4. İmar (Master) Planı (Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire -SDA): Bu plan, arazi kullanımı temel yönlerini ve bölgesel bir idarenin veya başka herhangi bir alanın geliştirilmesi için hedefleri ortaya koymaktadır. İl, bölgesel ve ulusal arazi kullanım planları ile tutarlı olmalıdır.

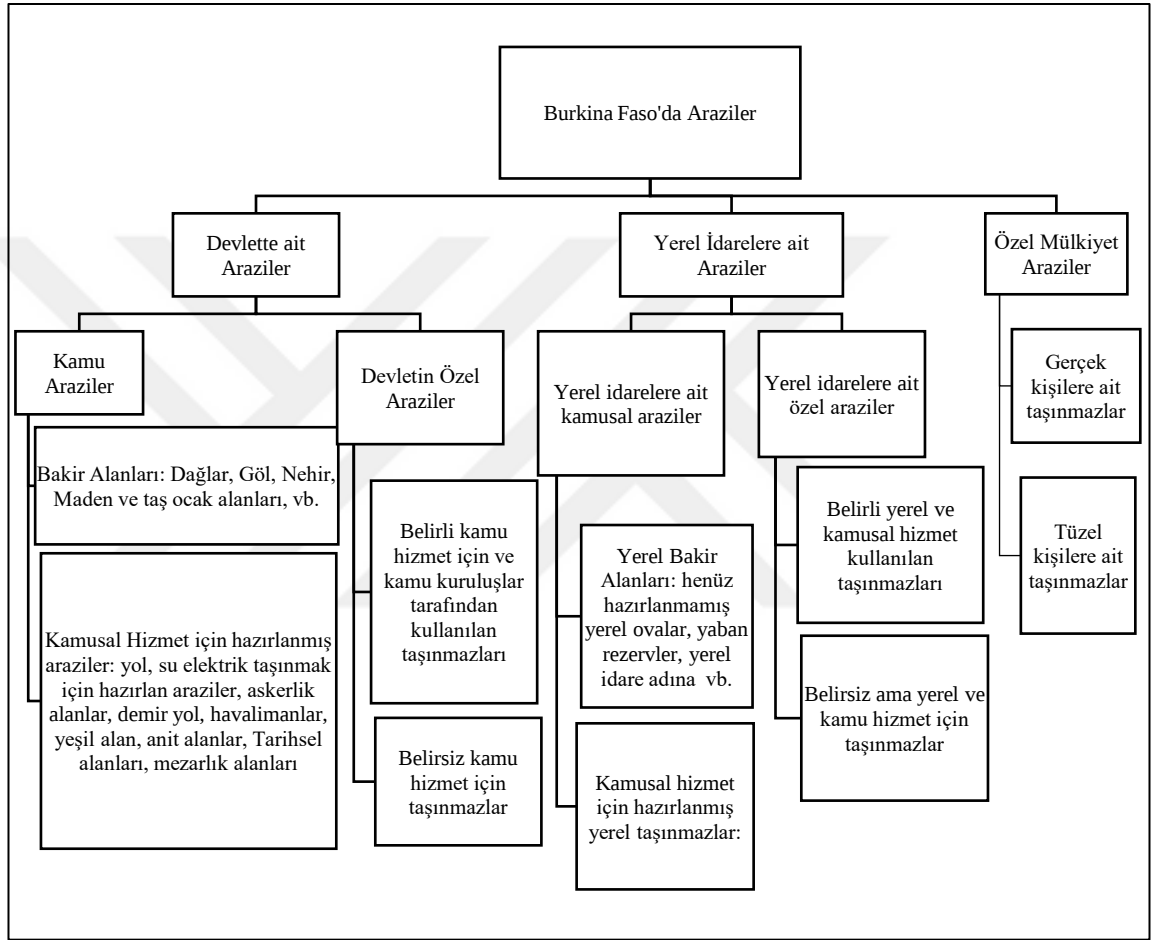
UMPP'de bu planların kısa tanımı dışında hangi ölçeklerde gerçekleştirilecekleri belirlenmemiştir. Arazi yönetimi politikası kademeli olarak algılandığında UMPP ön plana çıkmaktadır. Ancak tarihsel gelişimine bakıldığında 1984, 1990 ve 1996 yıllarındaki Tarım ve Arazi Reformları ile Şehircilik ve İnşaat Kanunu'ndan sonra kabul edilmiştir. Diğer yandan UMPP'de belirlenen mekânsal planlama araçları özellikle ulusal düzeydeki planların 2017 yılında kabul edilmesi beklenmiş, ancak diğer alt planlar birçok bölge, il ve ilçe düzeyinde henüz onaylanmamıştır. UMPP gerekçesinde eleştirilen bir konu ise, mekânsal planlama sisteminin farklı sektörlerle (çevre koruma, kentsel tarım, sanayi ve turizm gibi) uyumlu olarak hazırlanamaması yer almaktadır. Zaten kademeli mekânsal planların birçoğu 2007-488 sayılı Parselasyon (Arsa Üretim) veya Kentsel Alan Düzenlemesi Kararnamesinden sonra onaylanmış olduğuna dikkat edilmelidir.

Sürdürülebilir kalkınma kavramı ülkelerin ekonomik kalkınma politikalarına girmesi ile 034-2012/AN sayılı Tarım ve Arazi Yeniden Reformu'nda mekânsal planlama araçlarına sürdürülebilir kalkınma kavramı eklenmiştir. Söz konu reformda arazi mülkiyeti, mekânsal planlamada kullanılacak araçların ilkeleri ve ölçekleri daha detaylı bir şekilde belirlenmiştir.

4.3 Tarım ve Arazi Yeniden Reformu 2012 (RAF 2012)

Burkina Faso'da arazi yönetimine ilişkin temel yasa, 1984 yılındaki Tarım ve Arazi Reformu Kanunu'dur. Sonraki yıllarda, özellikle 1991, 1996 ve 2006 yıllarında Kanun'da birkaç değişiklik yapılmıştır. Günümüzde ülkede arazi yönetimine ilişkin geçerli temel kanun 2012 yılındaki 034-2012/ AN sayılı Tarım ve Arazi Yeniden Reformu Kanunu'dur. Kanun'un 1. maddesinde bir yandan ulusal arazi kaynaklarının mülkiyet türleri, planlama

ve kalkınmayı düzenleyen genel ilkeler, araçlar ve diğer doğal kaynakların yönetimi ve mülkiyet hakları düzenlenirken, diğer taraftan tarım politikasının stratejilerini belirlemektedir. Burkina Faso’da arazi kaynakları mülkiyet açısından üç tür olarak bilinmekte (Şekil 4.1) ve işlevsel olarak kentsel ve kırsal arazi olarak ayrılmaktadır (madde 6 ve 7).



Şekil 4.1 Burkina Faso’da arazi mülkiyeti sınıflandırması

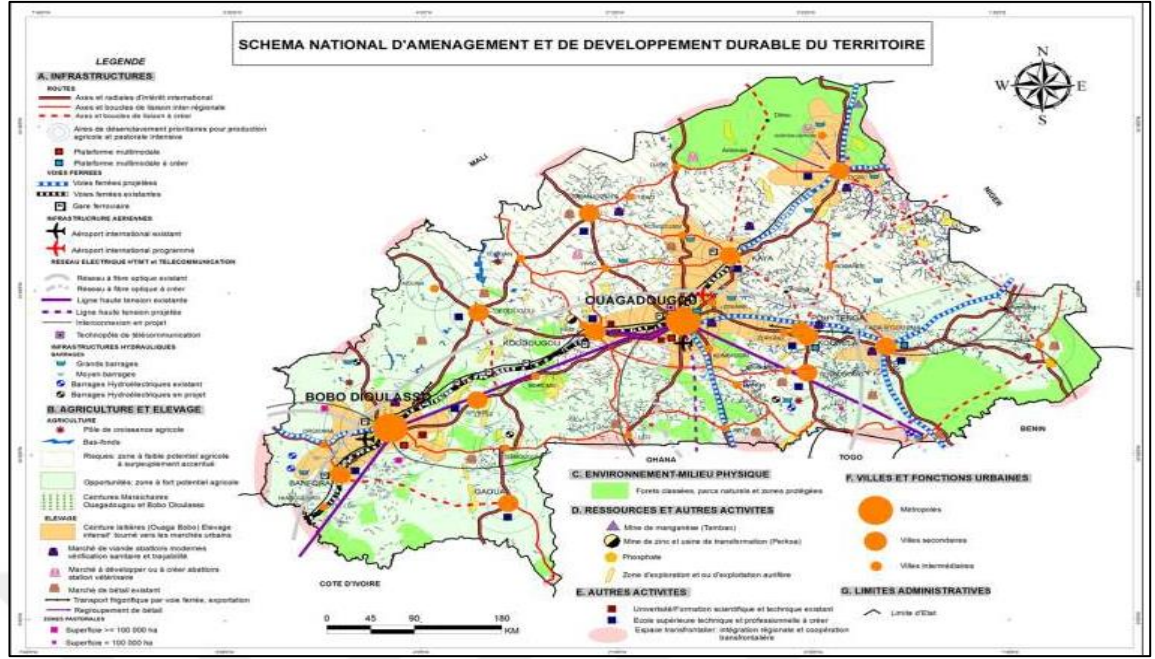
Burkina Faso’da arazi yönetiminde Devletin çift yönlü sorumluluğu öngörülmüştür. Bir tarafta arazi mülkiyetinin güvenilirliği, arazi yönetiminde şeffaflık ve sağlıklı bir ulusal arazi piyasasının oluşturulması için elverişli bir ortamının sağlanması ile görevlendirilmiştir. Diğer taraftan kendi gayrimenkulleri ile yerel yönetimler, tüzel ve gerçek kişilerin arazi varlıklarının yönetiminin desteklenmesi, izlenmesi ve kontrolünün sağlanmasından sorumludur (madde 95). Bununla birlikte arazi varlıklarının yönetimi için Kadastro (Cadastre) ve Tapu Arazi Bilgi Sistemleri (Systèmes d’Information

Foncière) araçları belirlenmiştir. Ancak mevcut duruma bakıldığında kadastro ve tapu ofisleri, Vergi Genel Müdürlüğüne bağlı ve yerel idari sistem içinde yer alan bölge düzeyinde örgütlenmiştir. Türkiye ve başka ülkelerde olduğu gibi, şu anda Burkina Faso'da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü şeklinde tek kurum çatısı altında bir yapılanma mevcut değildir.

Mekânsal planlamada kullanılacak araçlar altı (6) plan şeklinde belirlenmiştir. Mevcut yasadaki kademeli planları aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

1. Mekânsal Sürdürülebilir Kalkınma ve Arazi Geliştirme Ulusal Planı,
2. Mekânsal Sürdürülebilir Kalkınma ve Arazi Geliştirme Bölgesel Planı,
3. Mekânsal Sürdürülebilir Kalkınma ve Arazi Geliştirme İl Planı,
4. Mekânsal Sürdürülebilir Kalkınma ve Arazi Geliştirme Master (İmar) Planı,
5. Arazi Geliştirme ve İşlevsel Organizasyon Planı,
6. Mekânsal Geliştirme Rehberi.

Mevcut Mekânsal Sürdürülebilir Kalkınma ve Arazi Geliştirme Ulusal Planı, 2017 yılında kabul edilmiş ve 2040 yılına kadar bir vizyon öngörmüştür. Söz konusu ulusal plan, 1/1.000.000 ölçekte hazırlanmıştır (Şekil 4.2). Bölgesel mekânsal planı 1/200.000 ölçekli, il planı ise yüzölçümüne göre 1/100.000 ve 1/200.000 arasında değişen ölçeklerde hazırlanabilmektedir. Diğer alt-planların ise 034-2012/AN sayılı Kanun'da hangi ölçekte gerçekleştirilecekleri belirlenmemiştir. Ancak imar uygulamasında kullanılacak araçlar 017-2006/AN sayılı Şehircilik ve İnşaat Kanunu'nda belirlenmiştir. İmar alanına ilişkin kullanılacak en temel araçlar ise (i) Nazım İmar Planı (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme – SDAU) ve (ii) İmar Uygulama Planı (Plan d'Occupation des Sols – POS)'dır. Bu iki plan dışında imar çalışmalarıyla ilgili kentsel alan yeniden düzenlenmesi, kentsel alan renovasyon ve restorasyon gibi araçlar belirlenmiştir. Sonraki alt-bölümde kentsel arazi planlama ve arsa üretimine ilişkin yasal temelleri değerlendirilmektedir.



Şekil 4.2 Burkina Faso Mekânsal Sürdürülebilir Kalkınma ve Arazi Geliştirme Ulusal Planı (Anonymous 2016)

4.4 Burkina Faso’da Arsa Arzının Yasal Süreci

Şehircilik ve İnşaat Kanunu’nda kentsel alanlarda yapılacak çalışmalara ilişkin hem kurumsal, hem de planlama ve uygulamaya yönelik izlenecek yollara ilişkin düzenlemeler yer almaktadır. Bu çerçevede kentsel çalışmaların yürütülmesi için merkezi ve yerel düzeyde kurumsal yapı oluşturulmuştur. Merkezi düzeyde Konut ve Şehircilik Bakanlığı, ülkedeki kentsel çalışmaların koordinasyonunu sağlama ve ulusal kentsel politikadan sorumludur (madde 4). Yerel yönetiminin yapısına bağlı olarak “bölge” ve “belediye” düzeyinde sınıflandırılmaya gidilmiştir (madde 5). Bununla beraber söz konusu yasa uygulamasında kontrol görevi yapmak üzere Bakanlık merkez teşkilatı altında bir kontrol birimi kurulmuştur. Bu birimin kentsel çalışmalara ilişkin danışmanlık rolü gereği ulusal, bölgesel ve belediye komisyonları tanımlanmıştır (madde 7).

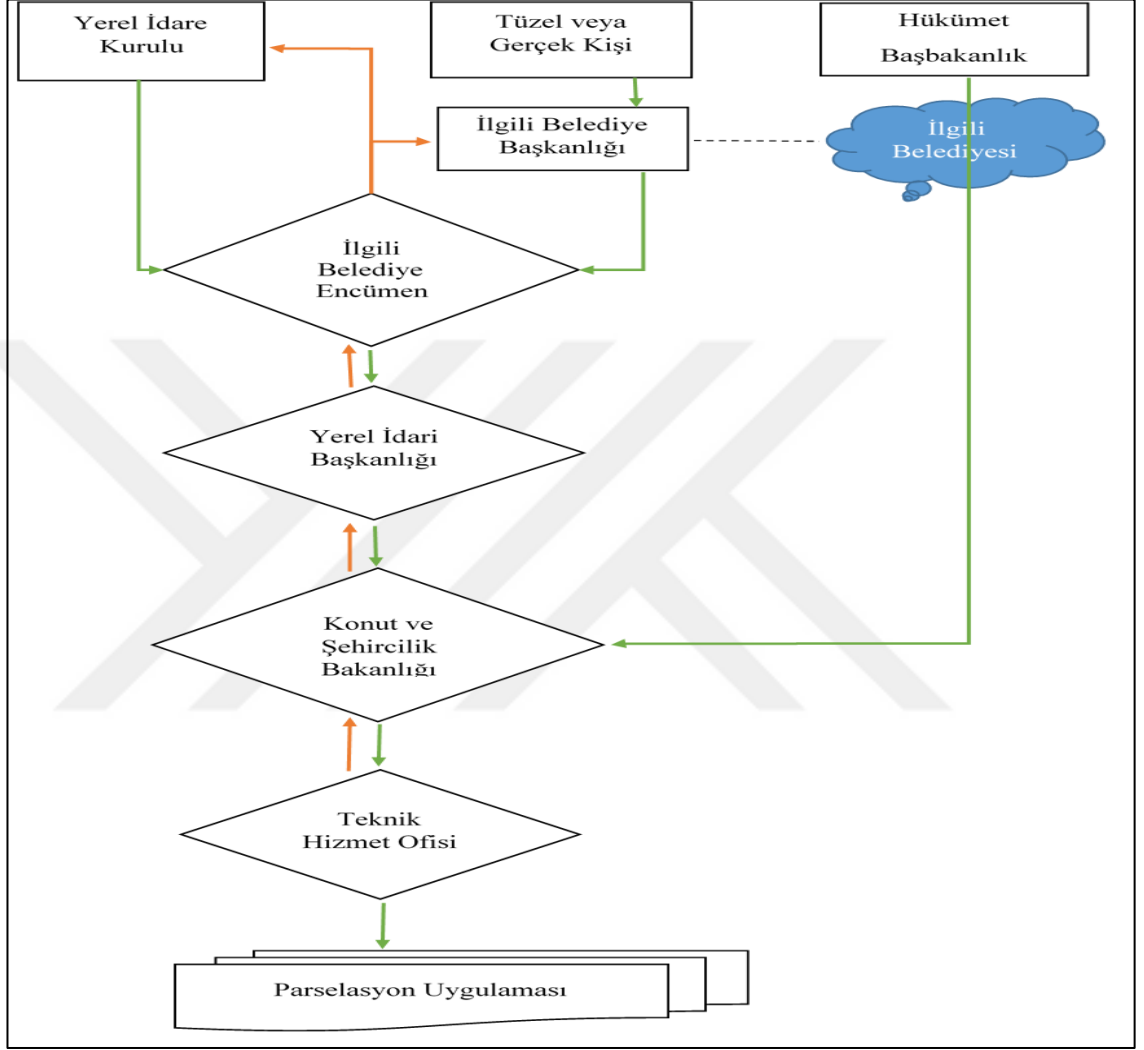
Kentsel alan çalışmaları ise Nazım İmar Planı (Schéma Directeur d’Aménagement Urbain – SDAU) ve İmar Uygulama Planı (Plan d’Occupation des Sols – POS) çerçevesinde gerçekleştirilmektedir (madde 17). Nazım İmar Planında, kent sınırlarındaki arazi varlıkları genel tahsis ile imara açılabilir ve imara açılmaz alanlar olarak

belirlenmektedir (madde 58). İmar Uygulama Planında ise arsa üretim planı olarak üretilecek her kentsel alana ilişkin; esas kullanım türü, kullanım yoğunluğu, üzerinde yapılacak yapı türü ve sınıfı, yapıların dış çatıları ve umumi alanlar gibi unsurlar belirlenmektedir (madde 73).

Şehircilik ve İnşaat Kanunu'nun 94. maddesinde; (i) imar uygulaması (ilk kentsel alan düzenlemesi), (ii) Yeniden Düzenleme, (iii) Kentsel Yenilenme, (iv) Kentsel Restorasyon (Canlandırma) ve (v) Kentsel Alanın Yeniden Tahsisi olmak üzere 5 tane imar uygulaması tanımlanmaktadır. Bununla birlikte ülkede 1984 yılında başlayan "imar uygulamaları" günümüze kadar tüm yerleşim yerlerinde (köy ve kentler) kentsel arazi üretiminde en sık kullanılan araç olmuştur (Bazame vd. 2018, Bazame ve Tanrıvermiş 2020). İmar uygulamasını gerçekleştirmek için kentsel çalışmalar, lisanslı haritacılık firmaları tarafından veya varsa belediye bünyesindeki yeterli teknik personeller tarafından hazırlanmakta (madde 99) ve uygulamasında izlenecek yollar Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenmektedir (madde 100). Diğer yandan Konut ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen kurallara göre imar uygulanacak arazinin yüzölçümünün %50'sine kadarlık kısmı konut, %30'u kadarlık kısmı sosyal tesis ve kalan kısmı yollara (toplam alanın %30 geçmemek şartıyla) tahsis edilebilir (Anonymous 2013).

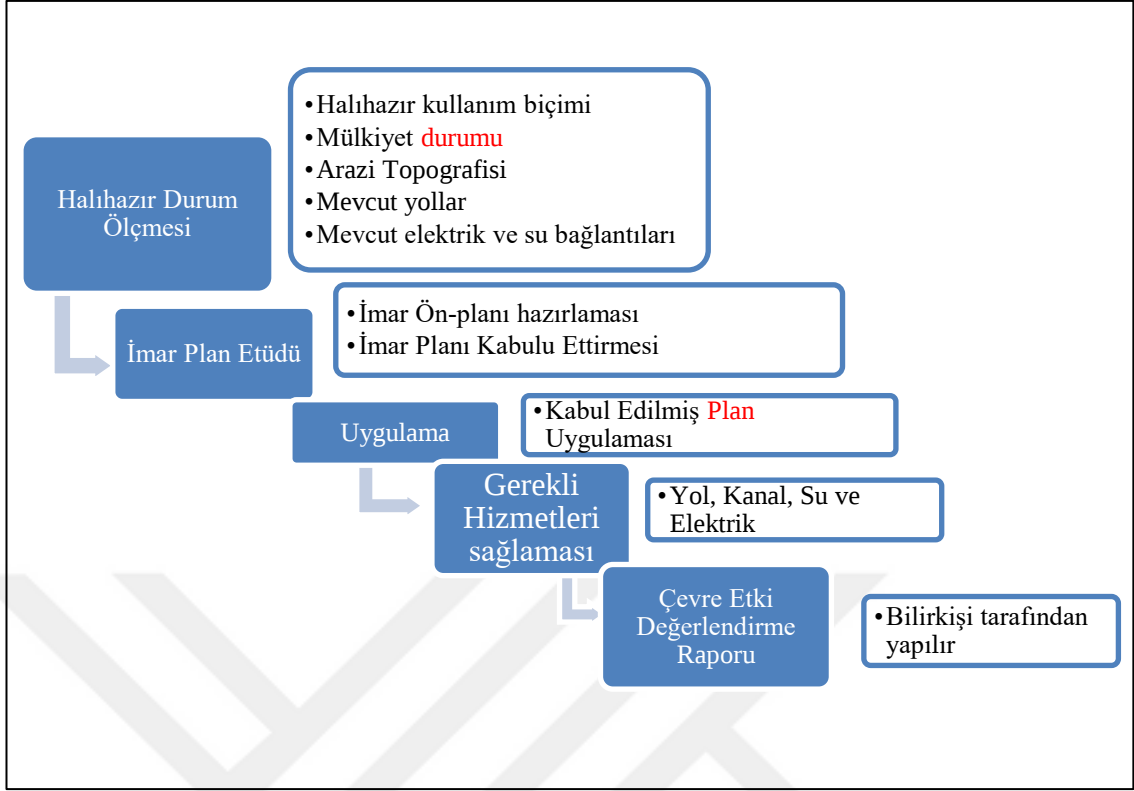
Daha sonra 2007 yılında 017-2006/AN sayılı Kanun'un 100. maddesindeki imar uygulamasına yetkili birimler, imar uygulama planlamasında izlenecek yollar, uygulama süreci ve nihai plan onaylamaya yetkili kuruluşlar 2007-488 sayılı Kararnamesinde düzenlemiştir. Bu kararnamenin ikinci maddesine göre imar uygulanması yapılmasına; (i) Devlet, (ii) yerel yönetim kuruluşları, (iii) kamu veya özel gayrimenkul geliştirme kuruluşları ve (iv) gerçek kişiler olmak üzere dört birim başvurulabilir. İmar başvuru süreci dört aşamadan oluşmaktadır (Şekil 4.3). Birinci aşamada, uygulama Devlet tarafından yapılmıyorsa, ilgili birimin imara girecek arazinin bulunduğu belediyeye başvurması gerekmektedir. İkinci aşamada, başvuru ve teknik çalışma dosyası Yerel Yönetim Bakanlığı tarafından Konut ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilmektedir. Üçüncü aşamada, başvurunun yasal ve teknik uygunluğunu değerlendirmek üzere dosya Konut ve Şehircilik Bakanlığı bünyesindeki "Şehircilik Teknik Hizmet Birimi"ne aktarılmaktadır. Başvuru dosyasının teknik hizmet birimine ulaşmasından itibaren üç ay

içerisinde imar uygulama kararı verilmesi gerekmektedir. İmar uygulama kararı hem Yerel Yönetimi Bakanlığı, hem de Konut ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak kesinleştirilecektir.



Şekil 4.3 İmar uygulama başvuru süreci

İmar uygulama talebi olumlu olarak kararlaştırıldıktan sonra, 2 yıl içerisinde uygulanması gerekmektedir (madde16). Böylece, imar uygulamasının beşinci aşamasında uygulama gerçekleştirilmektedir. İmar uygulama sırasıyla; halihazır durum ölçümü, imar plan etüdü, uygulama, gerekli hizmetlerin sağlanması ve çevresel etki değerlendirme raporu aşamalarıyla gerçekleştirilmektedir. İmar uygulamasının tüm işlemleri, lisanslı haritacılık firmaları tarafından veya varsa belediye bünyesinde şehircilik alanında yeterli teknik bilgi sahibi birim tarafından koordine edilmektedir.



Şekil 4.4 İmar uygulamasının süreci

4.5 Gayrimenkul Geliştirme Kanunu

Kent çalışmalarına ilişkin üçüncü yasal düzenleme ise 057-2008/AN sayılı Gayrimenkul Geliştirme Kanunu'dur. Bu kanun, ülkede kamu ve özel şirketler ile gerçek kişilerin gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren şirketlere yönelik olup bu şirketlere idari ve vergi destekleri sağlanarak gayrimenkul sektörü ve sosyal konutların geliştirilmesinin canlandırılması amaçlanmaktadır. Bu Kanun'un 2. maddesine göre gayrimenkul geliştirme faaliyeti aşağıdaki işlemleri kapsar:

- Kentsel Planlama ve İnşaat Kanunu ile tanımlanan kentsel planlama ve geliştirme faaliyetleri,
- İmarlı arsalarda binaların inşası, iyileştirilmesi, rehabilitasyonu veya genişletilmesi.

Gayrimenkul Geliştirme Kanunu'nda gayrimenkul geliştirme kavramı, hem ham arazi, hem de arsa üzerinde yapı inşa etmek, inşaat yenilenme veya çöküntü kentsel alanının

canlandırılması işlemlerini kapsamaktadır. Bununla birlikte kentsel planlama ve inşaat faaliyetlerinden elde edilen arazi ve gayrimenkul ürünlerinin satışa yönelik olması gerektiği belirtilmiştir. Gayrimenkul geliştirme şirketleri veya kooperatifler bu faaliyetleri yürütmek üzere ya satın alma ya tam mülkiyet ya da uzun dönemli kiralama (18 ve 99 yıllar arasında) yoluyla taşınmaz edinebilirler. Ancak uzun dönemli kiralama yoluyla elde edilen gayrimenkullerin satışı söz konusu olmamaktadır (madde 8). Gayrimenkul geliştirmenin teknik işlemlerinin onaylama sorumluluğu Şehircilik ve Konut Bakanlığı'ndadır, diğer tarafta mülkiyet ve tapu işlemlerinin onaylanmasında ise Ekonomi Bakanlığı altında Vergi Genel Müdürlüğü görevlendirilmiştir.

Gayrimenkul Geliştirme Kanunu'nda sosyal konut inşa eden geliştiricilere yönelik avantajlar ve vergi teşvikleri sağlanmaktadır. Gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkul geliştirme şirketlerine Devlete ait gayrimenkuller düşük fiyatlarla devredilmekte, Devlet lehine önalım hakkı tanımlanarak üretilen arsaların tamamının devri sağlanmakta ve şirketlere bu işlemlerinden dolayı harç bedelleri muafiyeti tanımlanmaktadır. Kooperatif şirketler için de Devlete önalım hakkı tanımlanmakta, üretilen arsaların tamamını devretme ve daha uygun koşullarda finansman sağlama imkanı tanınmaktadır. Bu avantajlara ek olarak sosyal konut üreten geliştiriciler tarafından ithal edilen yapı malzemeleri için vergi indirimi sağlamaktadır.

4.6 Konut ve Kentsel Gelişme Politikası Değerlendirmesi

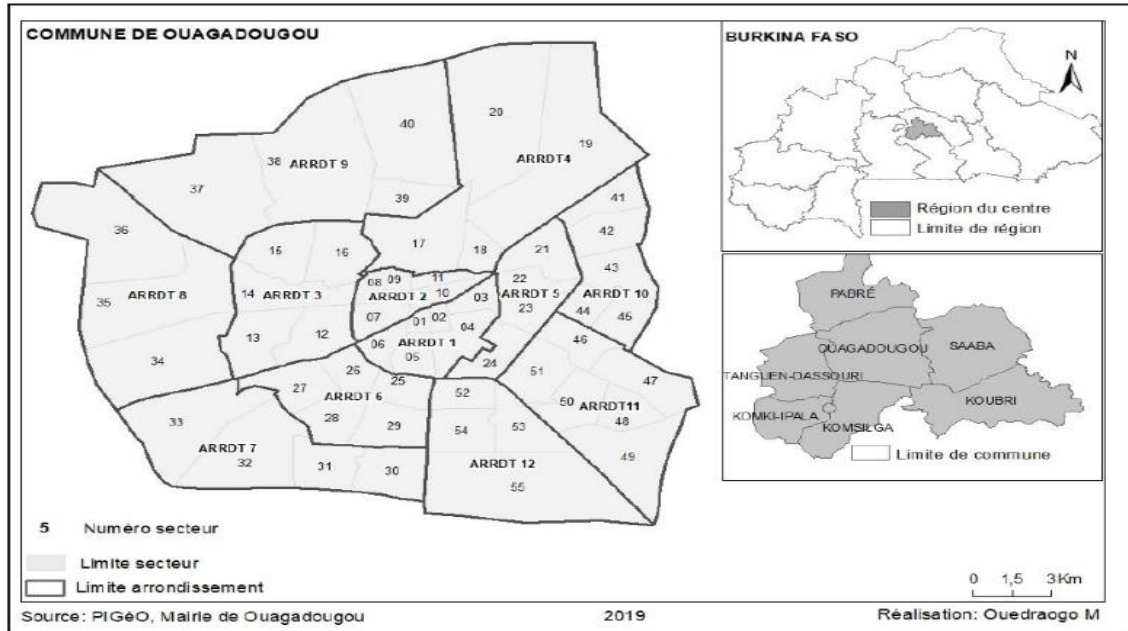
Bağımsızlığı kazandıktan 2006 yılına kadar, Burkina Faso'da kentsel gelişmeye yönelik proje ve programlar dağınık bir şekilde uygulanmıştır. Yeni Bakanlığın kurulmasıyla ülkedeki konut ve kentsel gelişme konularına ilişkin 2009-2018 döneminde izlenecek Kentsel Gelişim ve Konut Ulusal Politikası (Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain) hazırlanmıştır. Söz konusu politikanın süresi bitmesine rağmen, 2018'den bu yana mevcut politikanın güncellenmesi veya yeni politikalar bir türlü geliştirilememiştir. Bununla beraber UN-Habitat 2015 yılı raporuna göre, bu politika çerçevesinde öngörülen 35 imar planından 12'si kabul edilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla 2 tane imar uygulama planının ise kabul sürecinde olduğu bilgisi bulunmaktadır. Diğer taraftan 2015 ve 2016 yıllarında, kamu imar planlarının onaylanmasına yönelik

alışmalara başlanmıştır. Ancak ne yazık ki birkaç toplantı dışında kararlı bir adım atılmamıştır (Bazame ve Tanrıvermiş 2020). şehircilik ve Konut Bakanlığına göre bunun nedeni, projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli finansal kaynağın bulunmamasıdır (Anonymous 2015d).

Sonuç olarak Burkina Faso’da mekânsal planlama ve geliştirmeye yönelik önemli kanunlar çıkartılmış ve politikalar belirlenmiştir. Fakat mevcut duruma bakıldığında ulusal mekânsal plan dışında birçok yerel mekânsal plan ve imar planının henüz onaylanmadığı görülmektedir. Kentsel alan olarak nitelendirilen yerlerin birçoğu farklı zamanlarda yapılan ve çoğu imar uygulaması olmadan gerçekleştirilen parselasyon uygulamaları ile üretilmiştir. Bu durumun sonucunda gerçek talebe uygun olmayan kentsel arazi arzı ortaya çıkmış ve yeni oluşan kentsel arazi sahiplerinin gelir yetersizliği nedeniyle inşaat yapamaması durumu ile karşı karşıya kalınmıştır. Bu süreç, Başkent Ouagadougou gibi kentlerde üretilen arsaların yapısız kalması sonucunu doğurmuştur. Diğer taraftan gayrimenkul geliştirme şirketleri bu yapısız arsaların sahipleri ile anlaşmakta ve proje geliştirme yerine kent çeperinde ve kırsal alanlarda henüz imara açık olmayan alanlarda ham arazi edinerek parselasyon uygulamayı ve vatandaşlara satmayı daha karlı bir iş olarak görmektedir. İzleyen bölümde Ouagadougou kentinde kentleşme süreci ele alınarak mekânsal planlama ve geliştirme süreci ile yapılı çevrenin durumu detaylı olarak irdelenmiştir.

5. OUAGADOUGOU’NUN KENTLEŞME SÜRECİNE MEKÂNSAL BAKIŞ VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ouagadougou şehri, Centre Bölge’sindeki tek il olan Kadiogo eyaletinde yer almaktadır. Kent ülke tarihinde hem idari, hem de mekânsal açıdan önemli rol oynamıştır. Bu şehir, geçmişte ülkenin en büyük etnik grubu olan Mossi’nin kraliyet sarayının bulunduğu yer olarak ülkenin fethi sırasında sömürge egemenliğini kurma stratejisinde önemli rol oynamıştır. Günümüzde Ouagadougou şehri on iki ilçe belediyesinden oluşmakta ve büyükşehir belediyesi olarak sayılmaktadır (Şekil 5.1). Ülkenin bağımsızlık öncesi ve sonrası dönemlerinde arazi yönetimi kapsamında atılan ilk ve önemli adımlar bu kentte gerçekleştirilmiştir. Mevcut bölümde Ouagadougou kentinin kentleşme süreci ele alınarak kentsel mekân durumu, gayrimenkul piyasası ve konut politikası değerlendirilmektedir.



Şekil 5.1 Ouagadougou kentinin idari örgütlenmesi (Pierre-Louis vd. 2017)

5.1 Ouagadougou Kentinin Genel Özellikleri

Cumhurbaşkanlığı ve Başbakanlığın yanında Otuz Üç Bakanlık, ülkenin başkenti olan Ouagadougou'da bulunmaktadır. Ouagadougou'da, kamu hizmetlerini yerine getirmek

için oluşturulan çeşitli kamu kuruluşları bulunmaktadır. Diğer taraftan Burkina Faso'nun uluslararası ilişkileri kapsamında, Ouagadougou kentinde birçok büyükelçilik, sivil toplum kuruluşu, Batı Afrika Ekonomik ve Parasal Birliği Merkezi, uluslararası kuruluşların ofisleri ve diplomatik temsilcilikler de yer almaktadır.

Merkezi yönetimin büyük bir bölümünü barındırmasının yanı sıra, bu şehirde Batı Afrika Devletleri Merkez Bankası'nın (BCEAO) 31 Aralık 2020 tarihli istatistiklerine göre, finansal kuruluşların merkezi olarak on beş banka ve dört finans kurumu yer almaktadır (Anonymous 2021c). Kentte iki sanayi bölgesi mevcuttur. Bunlar; kentin batısında yer alan "Gounguin Sanayi Bölgesi" ve kuzeydoğusunda yer alan "Kossodo Sanayi Bölgesi" dir. Sanayi ve Ticaret sayımına ilişkin 7. Raporu göre (Anonymous 2018b), Ouagadougou'nun yer aldığı Centre Bölgesinde 54.964 adet işletme bulunmakta olup, ülkenin resmi işletme sayısının %55,4'ünü oluşturmaktadır. Çalışanlar açısından bu şirketler toplam çalışanlarının %64,8'ini temsil etmektedir ve bu çalışan nüfusun %86,4'ü Centre Bölgesinde yaşamaktadır.

SNADDT 2019'a göre, 2005 yılında Ouagadougou'nun idari başkenti olduğu Centre Bölgenin ülke geneli gayri safi yurt içi hâsılaya (GSYİH) katkısı %41 olarak belirlenmiş olup, bu katkının ülkenin diğer bölgelerinden daha yüksek olduğu açıktır. Kentin ekonomisi, aynı dönemde bölgesel GSYH içerisinde %66 paya sahip hizmet sektörüne dayanmaktadır. Ancak 2012 yılında hizmet sektörünün kent ekonomisindeki katkısı %57 olup, 2005 yılına kıyasla 9 puan gerilemiştir. Sanayi sektörünün bölgesel GSYİH'deki payı 2012 yılında %27,8 olarak ikinci sırada yer almaktadır (Anonymous 2019). Her ne kadar bu iki sektörün yarısından fazlası bölgedeki servetin oluşturulmasına katkıda bulunsa da, 2012 yılı ulusal GSYİH içindeki payları 2005 yılına kıyasla hafif düşüşler kaydetmiştir.

Ticari açıdan Ouagadougou şehrinde, bir yandan merkezi pazarda "RoodWoko"¹¹ çeşitli sektörlerde hem toptancılar ve yarı toptancılar, hem de perakendeciler hemen hemen her mahallede bulunmaktadır. Bir diğer çarpıcı gerçek ise, şehrin arterleri boyunca küçük

¹¹ RoodWoko Moore kökenli olarak büyük pazar anlamına gelmektedir.

perakendecilerin bazen anarşik ve yasadışı olarak kurulmuş olduğudur. Bununla birlikte market kültürü yeni başlamış ve çoğalmaktadır.

Şehirlerarası ulaşım için, dağınık halde bulunan otogarlar yerine şehrin her köşesine dört merkezi otogar inşa edilmesi planlanmaktadır. Uluslararası taşımacılık için merkezde bulunan Thomas Sankara adlı Uluslararası Havalimanı, şehrin kuzey kesimindeki Donsin bölgesine taşınacaktır. Bunların yanında, Burkina Faso ile Fildişi Sahili Cumhuriyeti arasında demiryolu geçişini sağlayan merkezi bir tren garı da bulunmaktadır.

5.2 Başkent Ouagadougou Nüfusu ve Sosyo-Ekonomik Özellikleri

Ülke genelinde 2019 yılında yapılan Genel Nüfus ve Konut Sayımının (RGPH) ön raporuna göre, Ouagadougou kentinde yaşayan nüfus 2.453.496 kişi olup, toplam ulusal nüfusun %12'sine ve toplam kentsel nüfusun %45,4'üne denk gelmektedir (Anonymous 2020a). Bu durum, geçmişte Ouagadougou şehrinin nüfus dinamiğinin bir sonucu olduğunu belirtmek yararlıdır. Şehirde önceki dönemlerde nüfus artış oranları değişkenlik göstermekte ve ulusal artış oranından birkaç kat daha yüksek seyretmektedir. Buna bağlı olarak 1996-2006 dönemine göre 2006-2019 döneminde şehrin nüfus artış hızı 3,7 puan azalmıştır. Kentsel alanlardaki büyüme oranındaki bu düşüş eğilimi ulusal düzeyde de hissedilmektedir. Ancak, tahminlere göre Ouagadougou şehri 2030 yılında nüfusu 4.000.000 kişiye ulaşılacağı öngörülmektedir (Anonymous 2019) (Çizelge 5.1).

Çizelge 5.1 Ouagadougou ve Burkina Faso nüfus artış oranları (%) (1960-2019)

	1960-1975	1975-1985	1985-1996	1996-2006	2006-2019 ¹²
Burkina Faso	3,6	10,1	4,9	7,1	4,1
Ouagadougou	7,4	9,9	4,4	7,6	3,9

¹² Ortalama artış oranı, $(1/n)\ln(P_t / P_0)$ formülüne göre hesaplanır. P_t , t-dönemdeki nüfus sayısı, P_0 , başlangıç dönemdeki nüfus sayısı, n 0 ve t arasındaki yıl sayısıdır.

2006 RGPH sonuçlarına göre, Ouagadougou kentinin toplam nüfus içindeki ağırlığının 1,5 puan arttığı, ülkenin toplam kent nüfusu içindeki ağırlığının 1 puan azaldığı görülmektedir. Bu durum, Ouagadougou şehrinin göç açısından ülkedeki diğer şehirlere kıyasla çekiciliği konusunda bir zıtlık olarak görülebilir. Buna bağlı olarak, Başkent nüfusunun toplam nüfus içindeki ağırlığındaki artışı, kent nüfusunun genel büyümesiyle açıklanmak istense de, kent nüfusun toplam nüfusu içindeki ağırlığındaki azalmanın nedenleri diğer kent alanlarının çekiciliğinin azalması olarak belirtilebilir. Öte yandan toplam hanehalkı sayısı ülke genelinde 3.285.087, Ouagadougou kentindeki 610.052 olarak belirlenmiştir (Anonymous 2020b). Bu sayı Ouagadougou ve Centre Bölgesini, ülkenin en fazla hanehalkına sahip şehri ve bölgesi olarak ön plana çıkmasını sağlamaktadır. Ancak bu bölgedeki haneye düşen kişi sayısı ulusal ortalamanın altında kalmaktadır. Ayrıca bir önceki nüfus sayımına göre 2019 yılında 308.380 olan hanehalkı sayısı ile neredeyse iki katına çıkmıştır. Diğer yandan ulusal düzeyde hanehalkı sayısı yılda ortalama %5'lik doğrusal bir artış gösterirken, Başkent yılda ortalama %7,5 ile daha yüksek bir artış eğilimine sahiptir.

Nüfus ve hanehalklarının sosyo-ekonomik özelliklerini analiz etmek için RGPH 2019'in nihai verileri henüz mevcut olmadığından, 2006 yılındaki RGPH ve "Ouaga 2009" anketinin verileri kullanılmıştır. Ouagadougou kenti göç alan bir kent olarak bilinmektedir. Bu doğrultuda Boyer ve Delauney'e (2009) göre, Başkent Ouagadougou nüfusu her yıl yaklaşık 100.000 ila 150.000 arasında, %3'lük doğal büyüme oranı ve daha çok kırsal göçün olduğu %4'lük net göç oranı ile artmaktadır. 2006 yılında Ouagadougou'daki nüfusun yaş yapısına bakıldığında, en çok nüfusun 15-19 ve 20-24 yaş aralığında olduğu görülmektedir. Bunları çoğunlukla kırsal alanlar, diğer şehirler ve yurtdışından geri dönenler oluşturmaktadır (Boyer ve Delauney 2009). 2006 yılında şehrin nüfusunun %35'ini temsil eden 15 yaş altı grubu 2021 yılında en fazla 29 yaşında, %25'ini temsil eden 15-24 yaş grubu ise 30 ila 39 arasında değişen bir yaş aralığına sahiptir. RGPH 2019'un nihai sonuçlarında bazı değişiklikler olsa bile, çoğunlukla genç olan bu şehrin nüfusunun istihdam ve barınma sorunlarıyla karşı karşıya olduğu açıktır. Aslında, 2015 yılından bu yana ülkedeki terör saldırıları nedeniyle iç göçmen sayısının artacağı dikkate alındığında ve çeşitli tahmin senaryolarına göre Ouagadougou şehrinin nüfusunun 2030 yılında 4.000.000 ile 6.000.000 arasında bir sayıya ulaşabileceği

öngörülmektedir. Haziran 2021 yılında, Ouagadougou’da terörden dolayı yaklaşık 8.000 iç göçmen varlığı tespit edilmiş ve bunlar “gizli göçmen” olarak değerlendirilmektedir. Çünkü devlet gizli göçmenleri Ouagadougou kentine kaydolma yetkisi tanımamaktadır (Anonymous 2021d). Bu hızla artan kentsel nüfusu yönetmek için, çeşitli kentsel alan düzenleme projeleri gerçekleştirilmiştir.

5.3 Ouagadougou Kentleşme Sürecinde Mekânsal Planlama ve Uygulamaları

Bölümün giriş kısmında da belirtildiği üzere, sömürge döneminden bu yana Burkina Faso’daki en büyük etnik grubun kralı olan Mogho-Naba’nın kraliyet sarayı Ouagadougou’da bulunmaktadır. 20. yüzyılın başında fetih ve sömürge yönetiminin kurulmasından sonra ordu ve din adamları bu sarayın yakın çevresine yerleştirilmiş ve 1919’dan itibaren Ouagadougou, Yukarı Volta’nın (Günümüzde Burkina Faso) başkenti olarak belirlenmiştir. Böylece Ouagadougou şehir, bir tarafta sömürgeci yönetim diğeri tarafta dini gücü ve son olarak geleneksel güçleri ve onlara bağlı halkların bulunduğu mahalleler olarak ayrılmıştır (Fournet vd. 2008, Coquery- Vidrovitch 2014, Delaunay ve Boyer 2017).

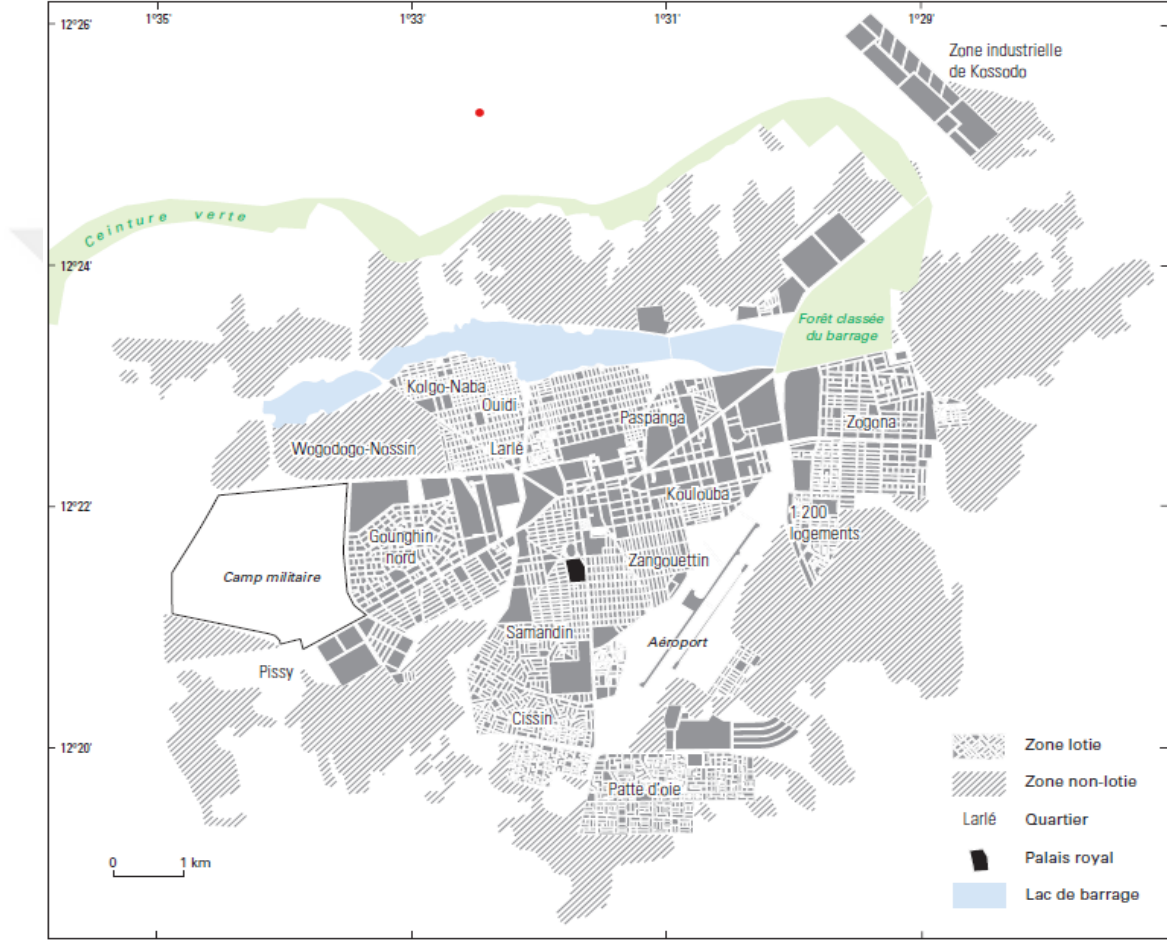
Daha sonra 1932 yılında Yukarı Volta kolonisi üçe bölünerek Fildişi Sahili, Mali ve Nijer kolonilerine bağlanmıştır. Bu süreçte Ouagadougou başkent statüsünü kaybetmiş, kentsel planlama ve geliştirme yatırımları durmuştur. Şehir daha sonra birçok konutun inşaatında toprak tuğla kullanılması nedeniyle “banco-ville” olarak adlandırılmıştır (Fourchard 2002, Hien et Compaoré 2006, Fournet vd. 2008). Ancak 1947 yılında ülke tekrar birleşmiş ve Ouagadougou başkent statüsünü yeniden kazanmıştır. Böylelikle Başkentte önemli altyapı yatırımları yapılmaya ve ilk asfalt sokaklar ortaya çıkmaya başlamış, mahallelerde alan düzenlemeleri yapılmıştır. Bununla birlikte, tüm kentsel alan düzenlemeleri “dama tahtası” mantığına göre uygulanmış olsa bile, yolun genişliği veya parsel yüzölçümleri mahalleler arasında farklılık göstermiş, kentsel bağlam ile sosyal bağlam arasında bir eşleşme biçimine yol açacak şekilde ayrışma mantığını sürdürmüştür (Fournet vd. 2008, Delauney et Boyer 2017).

Ouagadougou'nun kentsel alanı 1951 yılında, yaklaşık 2.132 adet parsel ile 483 hektara ulaşmıştır. İşgal edilen veya gayri resmi mahallelerinin 200 hektar olduğu dikkate alındığında, gayri resmi yerleşimler toplam yerleşim alanının %29,28'ine denk gelmektedir. Bu durum bir yandan 1936 ve 1953 yılları arasında nüfus 14.200 kişiden 32.077 kişiye çıkması, diğer yandan sömürge yönetiminin yerli mahalleleri sömürge yönetiminden uzaklaştırmak için daha fazla kentsel alan düzenlemesi arzusuyla açıklanabilir. Ancak, sonraki on yıllık dönemde Başkentte planlı kentsel alana ilişkin önemli adımlar atılmış ve yüzölçümü üç kattan fazla artarak 1.552 hektara ve parsel sayısı 9.663'e ulaşmıştır. Diğer yandan gayri resmi kentsel alanda 8,6 kat artarak 1.717 hektara çıkmıştır (Delauney et Boyer 2017).

Bağımsızlıktan Devrimci dönem başlangıcına kadardaki süreç için (1960-1983) Meyer (2008a), kentsel politikayı “laissez-faire” yani “bırakın yapsınlar” dönemi olarak nitelendirmiştir. Aslında, bağımsızlığı izleyen 20 yılda uygulanan kentsel mekânsal politikalar, özellikle Ouagadougou'da elçilikler, özel sektör ve kamu yönetimi yapıları, Goughin Sanayi bölgesinin genişletilmesi gibi belirli nüfusa yönelik birkaç tek seferlik proje haricinde, kamu müdahalesi tam anlamıyla gerçekleştirilmemiştir. Bununla birlikte, 1961-1983 döneminde toplam 1.000 hektar alan düzenlenmiş ve yılda ortalama 50 hektarlık arsa üretimi gerçekleştirilmiştir. Ouagadougou'da bir önceki döneme (1951-1960) kıyasla 7 kat daha az bir arsa üretimi gerçekleşmiştir. Üretilen arsa miktarı 1985 yılında 442.000 ile 5 katına ulaşan kentsel nüfusun talebini karşılamaktan çok uzaktır. Aslında ülkenin 1973 ve 1974 yıllarında yaşadığı büyük kuraklık, Ouagadougou'ya büyük bir kırsaldan kente göçle sonuçlanmış ve kentin yılda %10'un üzerinde büyümesine neden olduğu belirtilmiştir. Bu süreçte yaşanan arsa kıtlığı, gayri resmi mahallelerinin çoğalmasıyla sonuçlanmıştır. 1975 yılında kentsel nüfusun %60'ını barındıran gayri resmi mahallelerin alanı toplam kentsel alanın %71'ini kaplamasına neden olmuştur (Meyer 2008a, Anonymous 2015d).

Bununla birlikte, kent merkezi ile sınırı arasındaki veya resmi ve gayri resmi kentsel alanlar arasındaki büyük zıtlık ve yerleşim alanını modernize etmek için kamu iradesinin olmaması Ouagadougou kenti uzun süre karakterize etmiştir (Meyer 2008a). Devrimci dönemde proaktif bir politika ile başkentte önemli değişiklikler yapılmış ve böylece

devrimci dönem, geçmiş uygulamalardan uzaklaşıldığı ve iddialı kent politikalarının doğuşu olarak nitelendirilmektedir. Bu dönemin başlamasından önce kent; yollar, askeri alanlar, kanallar gibi yapılar dâhil olmak üzere 2.389 hektarlık bir alanı kapsayan 22.911 adet imar parseli ile planlı kentsel alanın yaklaşık 2 kat yani 4.525 hektarlık gayri resmi kentsel alandan oluşmaktadır (Şekil 5.2).



Şekil 5.2 Ouagadougou imar durumu (1983) (Meyer 2008a)

Devrimci hükümetin 1983 yılında iktidara gelmesi, ülkenin genel kalkınma politikasında ve özellikle arazi ve şehircilik politikasında çeşitli değişikliklere yol açmıştır. Bu kapsamda “bir hanehalkı, bir arsa, bir çatı” sloganıyla her hanehalkının konuta erişmesini kolaylaştırmak için kapsamlı kentsel arazi düzenlemesi başlatılmıştır. Ouagadougou şehri, devrimci dönemde kentsel siyasette önemli bir yer edinmiştir. Arazi politikası açısından, ilk eylem 83-0580 sayılı Arazi ve Tarım Reformu Kararnamesi ile Burkina Faso’nun tüm arazilerin kamulaştırılması olmuştur. Bu Kararname ile tüm arazi yönetimi

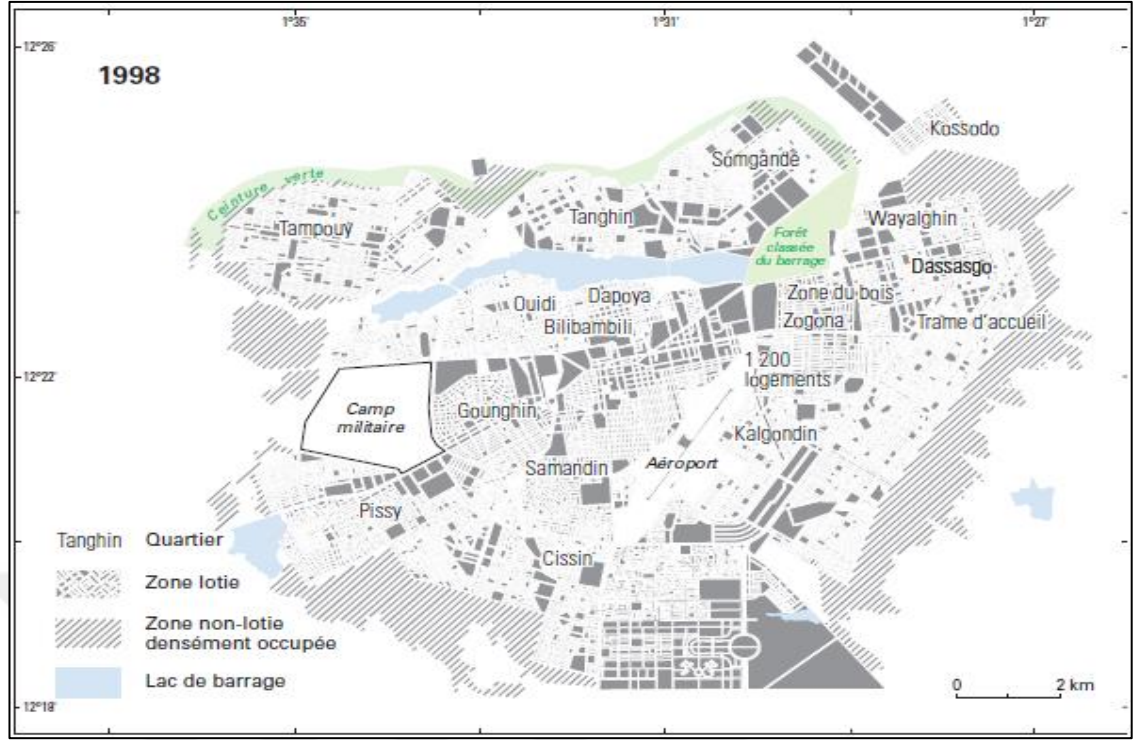
ve arazi kullanım politikalarını yönlendirmesinde hükümeti görevlendirmiştir. Özellikle Ouagadougou şehri ile ilgili olarak, ilk eylem kentin mahalleler yerine 30 sektöre bölünmesi olmuştur. Bu şekilde yerleşim alanları sektör numaralarına göre adlandırılmıştır. Bu dönemin başındaki en büyük yenilik, 1984 yılında Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) yani Kentsel Planı ve İmar Uygulama Planı'nın onaylanması olmuştur. Bu planı hayata geçirmek ve kentsel alan düzenlemesi uygulamalarının prosedürlerinin sadeleştirilmesi ve hızlandırılması için aşamalı ve ilerici planlama yöntemi (Méthode d'Aménagement Progressif) belirlenmiştir. Düzensiz kentsel mahallelerin temeli olan kırsaldan kente göçmen hareketliliğinin yönetimine bir çözüm bulmak için, SDAU'ya ek olarak Ouagadougou banliyö planı (Schéma d'Aménagement de la Banlieu Ouagalaise) ve büyük Ouaga Kalkınma Projesi (Projet d'Aménagement du Grand Ouaga) geliştirilmiştir. Diğer önemli eylemler ise Kent Merkezi Yenileme Projesi, ZACA Projesi ve Başkent'in güneydoğudaki Ouaga 2000 Projesi olmuştur. Bununla birlikte Meyer (2008b), Devrim dönemdeki kentin morfolojisini karakterize etmek için belirlediği dört durum aşağıdaki gibidir:

1. Devrimci akımlarla ilgili anıtların inşası,
2. Nüfusun büyük bir bölümünün kentin merkez mahallelerinden kent çeperinde oluşturulan mahallelere taşınmak zorunda bırakılması,
3. “Komando” kentsel alan düzenlemesiyle kent çeperinde üretilen 6.423 adet parsel sayesinde arsa arzı bir önceki döneme kıyasla 3,5 katına çıkarılmıştır.
4. Konut politikası kapsamında orta gelirli hanehalkları için sitelerin inşası gerçekleştirilmiştir. Bu proje kapsamında ağırlıklı olarak site “AN I, II, III, IV” ve “1.200 lojman” projeleri gerçekleştirilmiştir.

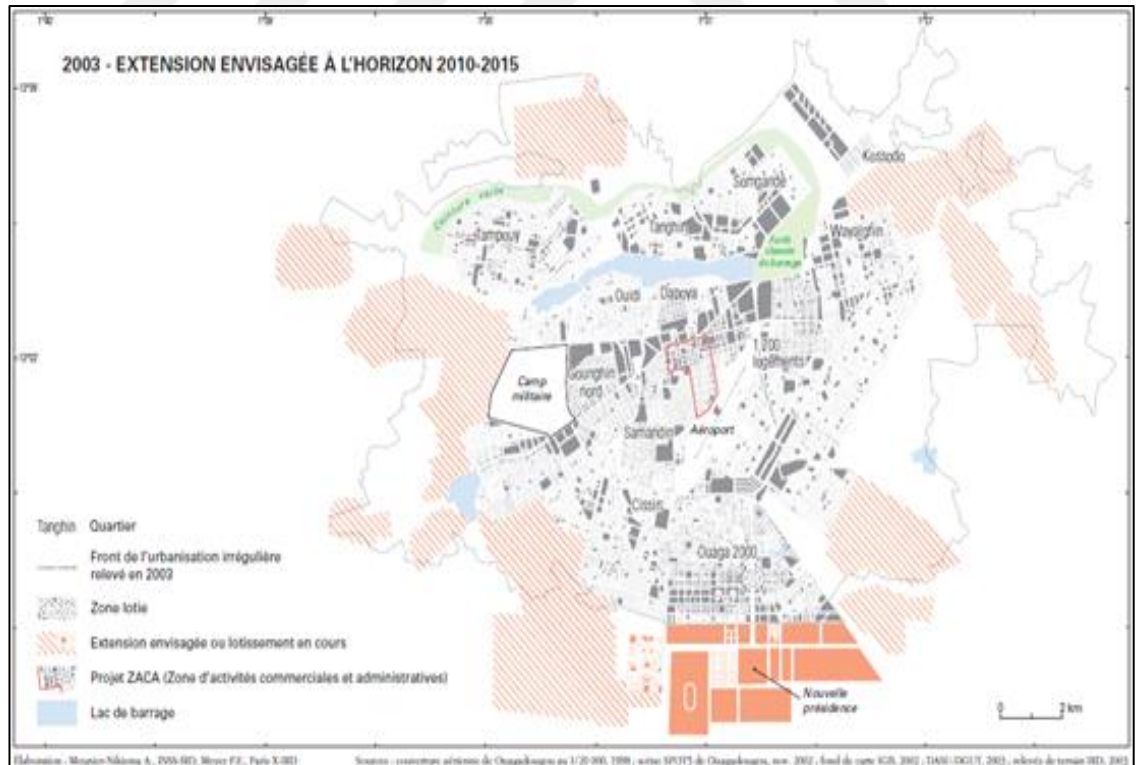
Belirtilen dönemdeki kapsamlı kentsel alan düzenlemesi projelerinin sonucunda vatandaşlar, özellikle de göçmenler, şehirde yaşamak için ilk olarak kent içerisinde bir arazi elde etmeyi amaçlamışlardır (Meyer 2008b). Bu durum nüfusun, özellikle de şehrin çeperinde düzensiz bölgelerde göçmen ve düşük gelirli nüfusun aşırı kalabalıklaşmasına neden olmuştur.

Önceki politikaların olumsuz etkilerini düzeltmeyi amaçlayan kentsel politikaların yeniden yönlendirilmesi anlayışı 1987'den itibaren benimsenmiştir. Bu amaçla ilk eylem olarak, şehir beş ilçeye yeniden bölünmüş ve her ilçe için bir belediye oluşturulmuştur. Böylece Ouagadougou kentinin beş ilçe belediye başkanı ve bir büyükşehir belediye başkanı tarafından yönetilmesi hedeflenmiştir. Ancak bunu gerçekleştirmek için ülkede başlatılan yerel yönetim politikası 1995 yılına kadar sonuçlandırılmamıştır. İkinci eylem olarak 1989 ve 1996 yıllarında iki kentsel gelişim politikasının uygulamaya başlatılması olmuştur. Birinci politika, kentsel atık ve yol yönetim sistemi ile kentsel bilgi sisteminin uygulanması olarak belirlenmiştir. İkinci politika ise, yerel emlak vergisinin güçlendirilmesine yönelik olmuştur. Uygulanan çok sayıdaki kentsel alan düzenlemesi projesi sonucunda 1993 yılındaki 46 km²'lik gayri resmi mahallelerin yüzölçümü azaltılmasına rağmen, çevre köylere yerleşme sonucu gayri resmi yerleşim doğrusal bir artış sergilemiştir.

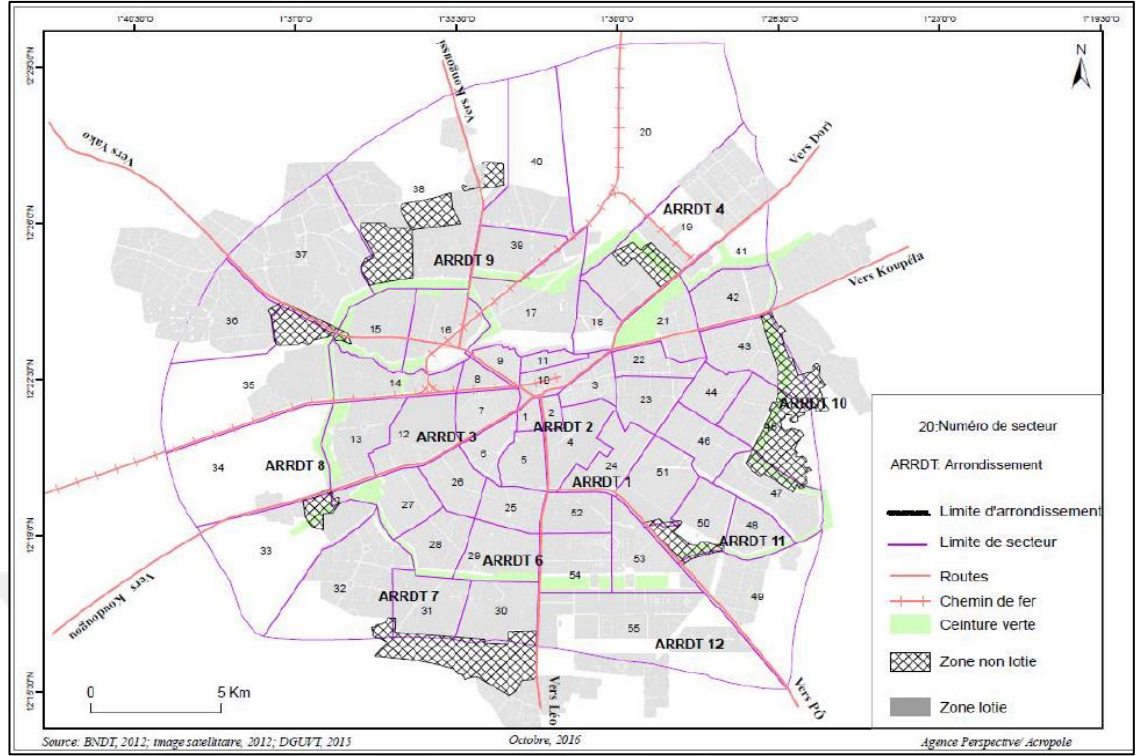
Gayri resmi mahallelerin azaltılması doğrultusunda, başkentte önemli ölçüde kapsamlı kentsel alan yeniden düzenleme projeleri sürdürülmüştür. Bu durum, şekil 5.2 ve 5.3'teki haritalar karşılaştırıldığında açıkça görülmektedir. Ancak, 2003 yılındaki durumu gösteren şekil 5.4 ile 1998 yılındaki durumu gösteren şekil 5.3'nin karşılaştırılması, 2010-2015 dönemi için gayri resmi mahallelerin 25 km² olarak tahmin edilen bölümü yeniden düzenlenmiştir. Ancak 2012 yılında kent haritası, kent içindeki bazı gayri resmi mahallelerin varlığını ortaya koymaktadır (Şekil 5.5). Bu mahallelerin kentin çeperinden ziyade kentin iç bölgelerinde yer alması önceki dönemde söz konusu olmamıştır. Kentsel alan düzenlemesi yoluyla arsa üretime bakıldığında, her ne kadar gayri resmi mahalleler bulunsa da, Devrimci dönemde yapılan düzenlemeler ile gayri resmi mahallelerin çoğalması engellenmiştir. Böylece, imar planı yerine kentin mekânsal gelişiminin daha sonraki süreçte yeniden ortaya çıkan gayri resmi mahalleler tarafından şekillendirildiğini söylemek mümkündür. Çünkü ilki 1984'te hazırlanan kalkınma ve imar planlarının uygulamasında zorluklar yaşanmıştır. Ayrıca, bu planların çoğunluğunun mevcut gayri resmi yerleşimleri yeniden düzenlemeyi amaçladığına dikkat çekilmelidir.



Şekil 5.3 Ouagadougou 1998 yılıdaki imar durumu (Meyer 2008b)

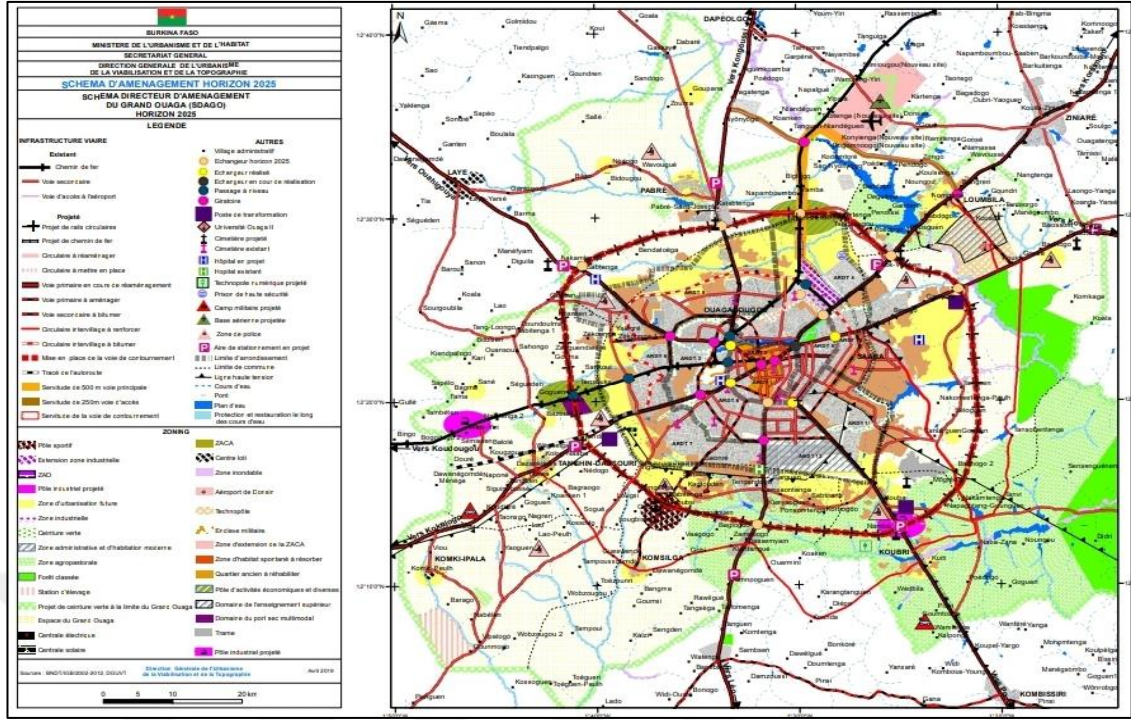


Şekil 5.4 Ouagadougou 2003 yılıdaki imar durumu ve 2010-2015 dönemdeki projeksiyonlar (Meyer 2008b)



Şekil 5.5 Ouagadougou 2012 yılındaki imar durumu (Pierre-Louis vd. 2017)

Günümüzde yürürlükte olan Büyük Ouaga Master ve Kalkınma Planı (Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga –SDAGO), 1999 yılına hazırlanan plana dayanmakta ve yeterli sonuçlar alınamadığı gerekçesiyle 2007 yılından itibaren revizyon plan hazırlanmaya başlanmıştır. Ancak, süreç içerisinde kurumsal değişiklikler nedeniyle bu planın onaylanması uzun zaman almıştır. Bu plan 1 Ekim 2020 tarihinde kabul edilmiş ve 2020-2025 dönemini kapsamaktadır. Ouagadougou Belediyesinin yalnızca idari sınırlarını dikkate alan önceki planların aksine, mevcut planda başta Loumbila Belediyesi olmak üzere Centre ve Plateau Central Bölgesindeki belediyelere önem verilmektedir (Şekil 5.6). Bu plan, öncekilerde olduğu gibi esas olarak gayri resmi mahallelerin yeniden düzenlenmesini hedeflemektedir. Aslında Robineau (2014) aktardığına göre Nuttall ve Mbembe'den (2008), Afrika kentlerinde “gayri resminin resmi olanın dışında olmadığını”; sosyal, mekânsal ve yasal anlamda gayri resmi mahallelerin kentleşme sürecinde karşıt ama tamamlayıcı dinamikler olarak görülmesi gerektiğini ve yeni bir kentlilik türünü somutlaştırdığını öne sürmüştür.



Şekil 5.6 SDAGO 2020-2025 (Anonymous 2020b)

5.4 Ouagadougou'da Yapılı Çevrenin Durumu

Ouagadougou'da yapıli çevreye bakıldığında, şehirde yapılan çok sayıda kentsel alan düzenlemesi projelerine rağmen, kentsel altyapı eksikliği, güvencesiz ve yetersiz konut koşulları ile kentsel mekânın yoğun olmadığı görülmektedir. Nüfus artışıyla, 1980 yılında 680 hektarı kaplayan kentin alanı 2012 yılında 42.877 hektara çıkmıştır (Çizelge 5.2). Mevcut SDAGO'ya göre Ouagadougou kenti 330.400 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Bununla birlikte 1995-2015 yılları arasında Burkina Faso kentlerini değerlendiren rapora göre, Ouagadougou'daki nüfus iki kat artmamasına rağmen kentsel alan 1992-2012 döneminde iki kattan fazla artmış ve gayri resmi kentsel alanlar aynı dönemde %28'den %9'a inmiştir (Pierre-Louis vd. 2017).

Yol ağı istatistiklerine göre, 326.357 Ml asfalt ve 400.045 Ml asfaltsız yol bulunmaktadır. Bununla birlikte, 2013 yılında 20.300 Ml kanalizasyon sistemi ve Nisan 2011'de 400.800 Ml yağmursuyu drenaj sistemi olduğu saptanmıştır. Diğer yandan, 2013-2020 dönemini kapsayan Ouagadougou'un sınır mahallelerin temizlenmesine yönelik altyapı projeleri (Sous-projet d'Assainissement des Quartiers Périphériques de Ouagadougou SPAQPO),

39.875 Ml'lik Mogho-Naaba kanalı, 17.372 Ml'lik yağmur suyunun doğrusal drenajı ve 3.000 Ml'lik siltasyona karşı kanal yapılmıştır (Anonymous 2020c). Ancak 2015 yılında Ouagadougou'nun yol ağının sadece %20'si (yaklaşık 450 km) asfaltlanmış ve 400 km'si aydınlatılmıştır. Asfalt yolların çoğu şehrin merkezinde ve Ouaga 2000 Mahallesi'nde yer almaktadır. Yeni ulaşım altyapı projelerinin gerçekleştirilmesindeki zorluklar ve maliyetlerin ötesinde, mevcut ulaşım altyapısının onarım ve bakımı daha fazla zorluk ve maliyete sebep olmaktadır.

Çizelge 5.2 Ouagadougou kentsel alanın yayılması (1980-2012)

Yıllar	1980	1992	2002	2008	2012
Yüzölçümü (Ha)	6.860	17.335	19.284	26.830	42.249

Kentte elektrik şebekesi altyapısı kapsamında 2014 yılında 321.396 Ml alçak gerilim ve 829.223 Ml yüksek gerilim hattı bulunmaktadır. Eğitim altyapısı bakımından 827 adet ilkokul, 297 adet ortaokul, 2 adet kamu üniversitesi, 2 adet özel üniversite ve 23 adet yüksekokul vardır. Sağlık tesisleri açısından kentte 4 adet üniversite hastanesi, 14 adet sağlık merkezi, 89 adet sağlık ocağı, 51 adet özel klinik, 8 adet poliklinik, 100 adet hemşirelik ofisi ve 137 adet eczane faaliyet göstermektedir. Kültür, spor ve rekreasyon alanı olarak kentte 1 adet müze, 12 adet gençlik evi, 7 adet kadın evi, 9 adet sinema salonu, 7 adet tiyatro, 8 adet kültür merkezi, 2 adet stadyum, 21 adet spor merkezi ve 22 adet spor sahası bulunmaktadır. Otel ve restoranlara bakıldığında şehirde 41 adet otel, 4 adet han, 90 adet büyük ve orta ölçekli restoran olduğu görülmektedir. Ticaret altyapısı açısından Ouagadougou'da bir alışveriş merkezi, 6 adet süpermarket, 1 büyük market, 23 adet ikincil market, 73 adet bakkal, 2 adet büyük hayvan pazarı, biri soğutmalı 2 adet mezbaha, 121 adet benzin istasyonu, 1 havaalanı, 1 tren istasyonu, 5 adet şehirlerarası otogar istasyonu bulunmaktadır.

Aynı rapora göre Ouagadougou şehri, kentsel gelişim ve altyapı ekipman oranlarına göre sıralamada 5 puanla 3. grupta yer almaktadır. Bu sınıflandırma; ilkokullar ve ortaokullar için sınıf başına öğrenci sayısı, tıp merkezi ve sağlık ocağı başına kişi sayısı, asfalt yol uzunluğu (Ml/100 kişi), su ve kanalizasyon hattı uzunluğu (Ml/100 kişi) oranları

kullanılmaktadır. Bu sınıflandırma, Ouagadougou kentsel tesislerin nüfus sayısına göre yetersiz olduğunu göstermektedir.

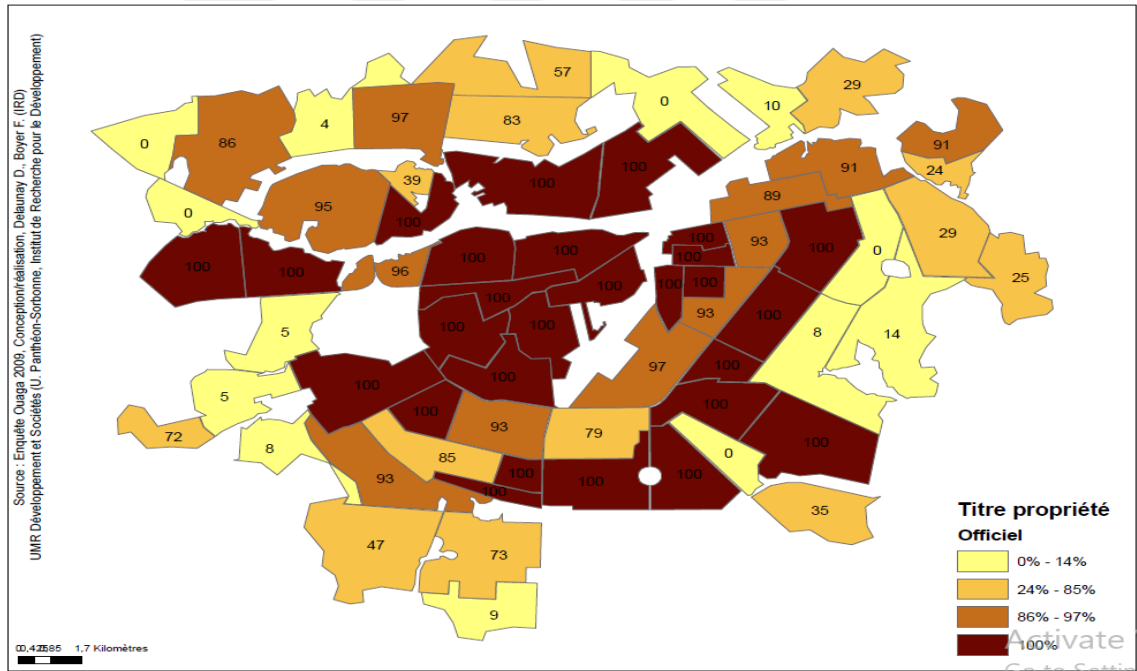
Çizelge 5.3 Ouaga 2009 Anket Örnekleme göre parsellerin yapılaşma durumu

Parsel Üretim Zamanı	Yapılı (%)	Yapısız (%)
1972 Yılından Önce	99	1
1972-1983	100	0
1983-1987	98	2
1987-1999	93	7
2000-2005	78	22
2006-2009	61	39
Fiziksel Yoğunluğu Yüksek İmarsız Alan	88	12
Fiziksel Yoğunluğu Düşük İmarsız Alan	67	33

Bununla birlikte, Delauney ve Boyer'in (2017) belirttiği gibi, mekânsal büyüme ve genişlemenin mantığına göre kentsel morfolojiyi değerlendirmek için ilk adımı “parsel analizi, konumu ve inşası oluşturmaktadır”. Şehirde yapıli çevreyi analiz etmek için güvenilir ve güncel bir veri tabanı bulunmadığı için, 2017 yılında yayınlanan Boyer ve Delauney'in (2009) “Ouaga 2009” anket verileri ve “Burkina Faso Kentlerinin Durumu 1995-2015 Raporu” nun verilerinden yararlanmak daha uygun görülmektedir. Buna ek olarak, MHUV tarafından 2015 yılında yayınlanan “Marché du Foncier Urbain au Burkina Faso (Burkina Faso'daki Kentsel Arazi Piyasası)” üzerine yaptırılan çalışmadan elde edilen veriler de kullanılmıştır.

“Ouaga 2009” anketi, hareketlilik ve kentsel nüfus büyüme arasındaki ilişkiyi incelemek üzere tasarlanmıştır. Kullanılan örneklem, 1.965 adet konutun araştırılmasına yönelik 3.758 adet parseli içermektedir. Bu araştırma sonuçlarına göre üretilen parseller yapıli ve yapısız olarak sınıflandırılmıştır. Özellikle 2000 yılından itibaren yapısız parsel üretiminde dikkate çeken bir artış olduğu görülmektedir (Çizelge 5.3).

Delauney ve Boyer (2017)'e göre yapısız arsa, arsa spekülasyonu veya parsel sahibinin yeterli finansal kaynağının olmaması durumunda ortaya çıkmaktadır. Aynı verilere göre, toplam kentsel nüfusun %46'sının tapulu konutta ikamet ettiği belirtilirken, toplam konut stokunun %33'ünün tapulu olduğu, nüfusun %28'inin tapusuz konutlarda yaşadığı ve bu konutların konut stokunun %29'unu oluşturulduğu görülmektedir. Toplam kentsel nüfusun %15'i konut stokunun %23'ünü kiralarken, %10'u ücretiz olarak konut stokunun %15'inde ikamet etmektedir. Tapusuz olan konutlar genelde geleneksel kurallara göre tahsis edilmiş alanlarda inşaa edilmiş yapılardır. Bununla birlikte, bu tür konutlar ya gayri resmi mahallelerde ya da yapılaşma yasak olan yerlerde (baraj çevresindeki taşkın bölgeleri gibi) bulunmaktadır (Şekil 5.7). Kent çeperinde ve Ouaga 2000 bölgesinin çevresinde tapulu konut oranı azalmaktadır. Ancak tapulu konut oranının %100 olduğu Rimkieta ve Nonghin Mahalleleri (şehrin kuzeybatı çıkışı) de kent içerisinde yer almakta ve kent bütünlüğünde farklılıklar göstermektedir.



Şekil 5.7 Mülkiyet durumuna göre konut dağılımı (2009 yılı) (Boyer ve Delauney 2017)

Mevcut yapılı çevrenin analizinde, polarize olmuş kent merkezinde ticari ve hizmet sektörleri için düzenlenmiş kentsel alan ve sanayi bölgeleri, sağlık tesisleri ve okullar gibi alanları kullanan mekânlar dışında, Ouagadougou kenti esasen konutlardan oluştuğuna dikkat çekilmelidir. Binaların kalitesi açısından değerlendirildiğinde, Ouaga 2000 ve

şehir merkezinde ZACA Projesi dışında kaliteli yapının az olduğu, şehrin diğer ilçe ve mahallerinde yüksek kaliteli binalar ile çok kalitesiz yapıların yan yana olduğunu görmek mümkündür.

Burkina Faso şehirlerinin durumu (1995-2015) hakkında 2017 yılında yayınlanan raporda Ouagadougou'da üretilen 398.546 adet konut parselinden sadece %50'sinin yapıları olduğu belirtilmiştir. Diğer yandan çeşitli kaynaklara göre (Anonymous 2017b, Anonymous 2018c, Perissol vd. 2019), 400.000'den fazla konut parselinde yapılaşma oranı, %30 ila %50 arasında değişmektedir. MHU'deki görüşmeler sırasında kesin ve tutarlı veriler elde edilemese de hemen hemen tüm görüşmeciler önemli sayıda yapısız parselin varlığını ifade etmişlerdir. Ayrıca, farklı alanlardaki Google Mapsten alınan uydu görüntülerinde, önemli sayıda konut arsasının yapısız olduğu görülmektedir (EK 4).

Ouagadougou şehrinin yapıları çevresinin dağınık, kullanım yoğunluğunun düşük ve şehir merkezindeki birkaç çok katlı bina hariç yerleşim alanlarının genellikle tek katlı ve bazen aynı arsa üzerinde birden fazla müstakil yapı şeklinde olduğu gözlenmektedir. “Ouaga 2009” anket sonuçlarına göre, 2000'den önce üretilen konut parsellerinde genelde arsa başına birden fazla konut bulunurken, daha sonra planlı mahallelerde üretilen konut parselleri ile gayri resmi yerleşimlerde arsa başına tek konutun olduğu bildirilmiştir. Parseller üzerinde yapıların bireyselleşme durumu, tarih boyunca kentsel alan düzenlemelerinde birim parsel yüzölçümü ve hanehalkı boyutundaki kademeli düşüşten kaynaklanmaktadır. Ayrıca, çok katlı konutun nadir olması, “bir hanehalkı, bir parsel, bir çatı” sloganıyla Devrim sürecindeki kentsel alan düzenlemesi politikasının yönlendirdiği kültürel bir alışkanlıktan kaynaklandığını belirtilmelidir. Çünkü bu slogan bir hanehalkı bir arsa anlamına gelmekte ve uygulamada her hanehalkı daha sonra konutunu inşa etme yolu aramak üzere, ilk olarak bir arsaya sahip olmayı tercih etmektedir.

5.5 Ouagadougou'da Gayrimenkul Piyasası ve Konut Erişilebilirliği

Gayrimenkul piyasası veya arazi ve gayrimenkul zincirinin organizasyonunu tanımlamak için yürürlükte olan mevzuat ve sahada gözlemlenen uygulamalar kullanılmıştır. Böylelikle 2012 RAF'a göre, arazi ve/veya gayrimenkulde üç ana mülkiyet

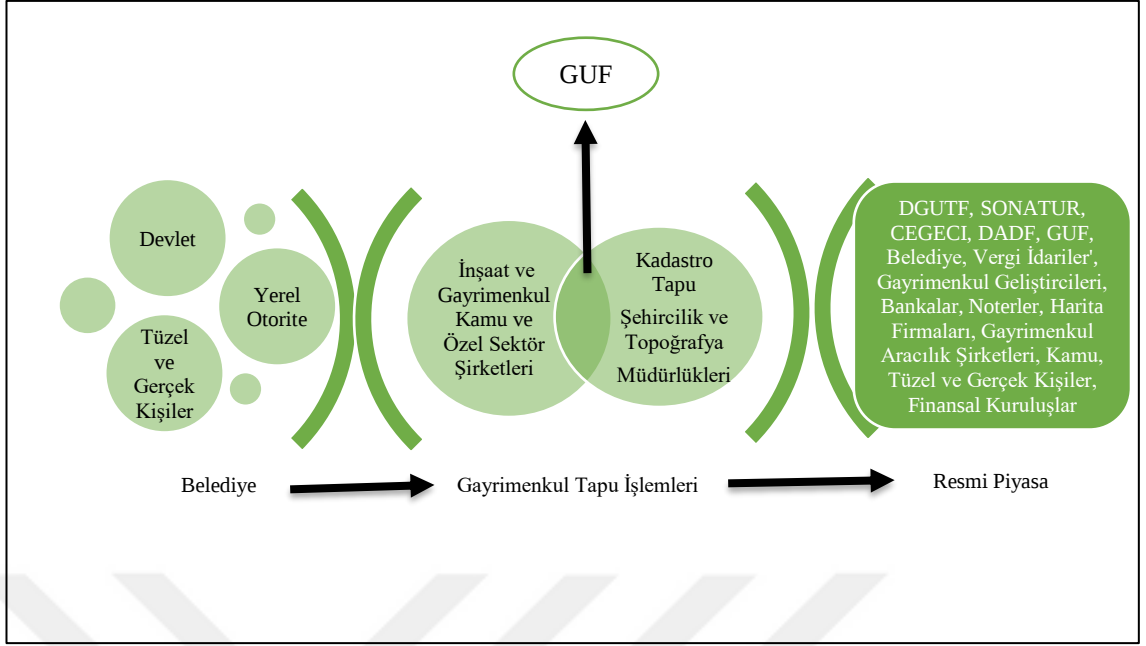
sınıflandırılması söz konusudur. Bunlar; (i) Devlette ait gayrimenkuller¹³, (ii) yerel idariye ait gayrimenkuller ve (iii) tüzel ve gerçek kişilere ait gayrimenkullerdir. Kentsel alan düzenlemesi kararnamesine göre bu birimler, sahip oldukları arazileri arsaya dönüştürmek için ilgili belediyeye başvurabilmekte ve üretilen parsel üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebilmektedirler.

5.5.1 Arazi ve gayrimenkul zincirindeki aktörler

Arazi mülkiyet yapısına göre yapılan üçlü sınıflandırmanın yanında, arsa üretmeye yönelik olarak farklı düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda ilk olarak kırsal alandaki arazi mülkiyetini düzenleyen 034-2009/AN sayılı Kanunu'nda (Régime Foncier en Millieu Rural-RFMR) düzenlemeye gidilmiştir. 034-2009/AN sayılı Kanun'da "Attestation de Possession Foncière (APF)" yani Arazi Mülkiyet Belgesi düzenlenmiştir. Bu belge, ilgili belediyedeki kırsal arazi ofisi tarafından hazırlanmakta ve belediye başkan tarafından imzalanmaktadır¹⁴. Dolayısıyla, bir arazi arsaya dönüştürürken mülkiyete ilişkin dayanması gereken ilk belge "Arazi Mülkiyet Belgesi"dir. Kentsel alan düzenlemesinden sonra, üretilen arsanın tapu işlemleri "Guichet Unique du Foncier (GUF) yani Arazi Gişesi (GUF) tarafından koordine edilen yeni bir tapunun konusu olmaktadır. Arazi Gişeleri, 2008-277 sayılı Kararname ile oluşturulmuştur. Arazi Gişeleri, kullanıcıların ilgili işlemleri aynı yerde gerçekleştirmelerine izin vererek idari ve tapu işlemlerini kolaylaştırma görevine ek olarak, bu işlemlerle ilgili harçların belirlemesinden ve toplanmasından sorumludur. Arazi Gişesi, gayrimenkul tapu işlemlerinde çeşitli aktörler arasında ana aktör olarak rol oynamaktadır (Şekil 5.8).

¹³ Gayrimenkul kavramı hem yapı, hem de yapısız taşınmaz varlığını ifade etmek için kullanılmaktadır.

¹⁴ 034-2009 sayılı Kanuna göre kırsal mülkiyetin düzenlenmesinden sorumlu olan ilk kamu kuruluşu, kırsal arazi ofisi olmaktadır. Arazi Mülkiyet Belgesi, ilgili harçlar ödenmesinden sonra Belediye Başkanı tarafından imzalanır ve bu amaçla oluşturulan yerel arazi mülklerinin siciline kaydedilir.



Şekil 5.8 Gayrimenkul zincirinin aktörleri

İnşaat ve gayrimenkul sektöründeki özel sektör şirketleri; müteahhit firmalar, gayrimenkul geliştirme firmaları, gayrimenkul değerlendirme firmaları, noterler vb. firmalardan oluşmaktadır. MUH tarafından 2020 yılında; 275 gayrimenkul geliştirme şirketi, 33 gayrimenkul değerlendirme firması, yaklaşık 30 harita firması ve 30 noter olduğu bildirilmiştir. Arazi ve gayrimenkul zincirinin kamu aktörleri ise; bir tarafta MHU altındaki Kentsel Planlama ve Arazi İşleri Genel Müdürlüğü (DGUTF), Ulusal Kentsel Arazi Düzenleme Şirketi (SONATUR), Siteler Yönetim Merkezi (CEGECİ); diğer tarafta Ekonomi, Maliye ve Kalkınma Bakanlığına bağlı Vergi İdaresi Genel Müdürlüğü altında bulunan Kamu Arazi İşleri Müdürlüğü (DADF), Kadastro Müdürlüğü, Arazi Gişeleri Genel Müdürlüğü (DGGUF) ve Tapu İdaresi Ofisi gibi kurumlardır. Ayrıca Ekonomi, Maliye ve Kalkınma Bakanlığına bağlı olarak ve görevi yerel mekânsal planlama ve kalkınma sorunlarının yönetimi olan Yerel Planlama ve Kalkınma Genel Müdürlüğü (DGADT) de bulunmaktadır. Kamu kuruluşlarına ek olarak Yerel İdari ve Yönetim Bakanlığına bağlı belediyeler, arazi ve gayrimenkul zincirinde önemli rol oynamaktadır. Bu aktörlerin bazıları (kamu ve özel), resmi olarak gayrimenkul piyasasının arz ve talep tarafında yer alırken, bazıları aktörler arasındaki aracı konumda yer almaktadır.

Gayrimenkul piyasasının resmi aktörleri yanında, genellikle gerçek kişilerden veya arazi ve gayrimenkul geliştirme firmalarından oluşan gayri resmi piyasa aktörleri de mevcuttur. Bu tür piyasalar genellikle henüz düzenlenmemiş ve gayri resmi yerleşim alanlarında veya kırsal alanlarda, şekil 5.8'deki sürecin dışında yer almaktadır. Bu tür piyasa işlemleri, genel olarak hukuki mülkiyet söz konusu olmayıp kanun ve düzenlemelere aykırı olarak geleneksel kurallara göre gerçekleşmektedir. Son zamanlarda Ouagadougou şehrinin çevresinde yer alan köyler dikkate alındığında, araziler üzerinde işlemlerin “arazi sahipleri” ile arazi ve gayrimenkul geliştirme firmaları arasında gerçekleştirildiği gözlenmektedir. Arazi geliştirme firmaları edinilen her hektar başında, mülk sahibine parasal teminat yanında genelde 3 veya 4 adet parsel tahsis ettikleri de görülmektedir. Bu tür satışlardan sonra gayrimenkullerin yeni sahipleri resmi tapu işlemlerini kendileri adına başlatmaktadır. Bununla birlikte, bu tür arazi mülkiyeti genellikle geleneklere göre bir aileye aittir. Bu nedenle arazinin herhangi bir bölümü satışa sunulmadan önce diğer aile üyelerinin onay vermesi gerekir. Ancak bu durum aileler arasında uyuşmazlıklar yaratmaktadır. Diğer yandan yerel, kamu veya özel mülkiyete konu edilen arazilerin izinsiz olarak satışa sunulması veya birden fazla kişiye satılması durumları ile karşılaşmaktadır. Birden fazla kişinin veya kurumun hak iddia ettiği gayrimenkuller ile karşılaşmaktadır. Söz konusu durum Ouagadougou'daki kentsel arazi hakkında “arsa bombası” olarak algılanmaktadır.

5.5.2 Ouagadougou'daki gayrimenkul piyasasının dinamikleri

Ouagadougou'da, gayrimenkul piyasasında özellikle Ekonomi ve Şehircilik Bakanlıkları ile belediye tarafından gerçekleştirilen müdahaleleri ile kamu kurumları ve gayrimenkul geliştirme firmaları, noterler, harita firmaları, gayrimenkul değerlendirme uzmanları, resmi ve gayri resmi gayrimenkul aracılık firmaları gibi şirketler özel sektör aktörleri olarak yer almaktadır. Ouagadougou Arazi Gişesi'nden elde edilen istatistikler, tapu işlemleri hacminin son zamanlarda yükseldiğini göstermektedir.

Arazi Gişesi tarafından işlenen dosyalar, hem arazi ilk tapu işlem dosyaları, hem de arazinin mülkiyetinde veya özelliğinde bir değişikliğe neden olan işlemleri içermektedir. Bu doğrultuda 2009-2019 döneminde toplam 330.447 adet başvurunun %69,39'u olan

229.294 adet işlemde tapu düzenlenmiştir. Bu istatistikler, yıllık olarak ortalama 30.040 adet başvuru yapıldığını ve 28.845 adet tapu verildiğini göstermektedir. Bununla birlikte, 2016 ve 2017 yıllarında tapu sicillerinde devir ve/veya tescil taleplerinde ani artışlar yaşanmıştır. Bu artışlar, 2016 yılında yapısız konut parsellerinin satışlarının kolaylaştırılması nedeniyle açıklanabilir. Ayrıca, 2008 yılına kadar yapısız arsaların resmi satışlarının yasak olduğunun belirtilmesinde fayda vardır. Ancak, 31 Aralık 2008 tarih ve 2008-62/AN sayılı 2009 Mali Yönetim Kanunu ile yapısız parseller ve yapı yapma yasal süresi dolmamış geçici mülkiyette tabi parsellerin resmi satışları ve devir işlemlerinin yapılmasına izin verilmiştir. Diğer taraftan, 2016 yılındaki teşviklere kadar Ouagadougou Arazi Gişesi'ne alınan dosyalarda bir artış yaşanmadığı belirtilmelidir. Buna rağmen, 2016-2017 döneminde en düşük tapu tescil oranları kaydedilmiştir. Tapu kayıtlarının işlenmesi sayesinde 2009-2019 döneminde toplam 82.221.854,3 ABD Doları, yıllık olarak ortalama 7.474.714 ABD Doları harç bedeli tahsil edilmiştir. (Çizelge 5.4). Bu istatistikler düşük görünse de bu rakamlar gayrimenkul sektörünün nispeten ne kadar dinamik olduğunu ve gelecekte artabileceğini göstermektedir.

Çizelge 5.4 Ouagadougou'da 2009-2019 döneminde tapu işlemleri istatistikleri

Yıllar	Başvuru	Verilen Tapu (Adet)	Tamamlanma Oranı (%)	Toplanan Harç Bedeli (ABD Doları)
2009	8.506	7.518	88,38	2.141.479,21
2010	19.841	17.645	88,93	4.235.785,68
2011	27.236	24.511	89,99	5.514.848,07
2012	28.015	24.840	88,67	6.622.081,37
2013	37.086	29.852	80,49	8.265.681,63
2014	18.848	18.912	100,34	10.572.627,38
2015	18.852	13.699	72,67	8.531.312,22
2016	44.881	20.267	45,16	11.118.379,11
2017	92.829	43.348	46,70	9.184.267,53
2018	19.517	19.228	98,52	7.333.499,51
2019	14.836	9.474	63,86	8.701.892,6
Toplam	330.447	229.294	6939	82.221.854,3

Arsalara olan yüksek talebin bir göstergesini de, SONATUR tarafından üretilen arsaların satışa sunulması sonrasında vatandaşların yüksek sayıda başvuru yapmasıdır. Şu anda

ülke genelinde yürütölmekte olan 40.000 adet konut projesi için 100.000’den fazla başvuru kaydedilmiştir. Örnek olarak Ouagadougou’da, “Cité relais Sapone” Projesi kapsamında toplam 1.900 adet arsa için 6.000’den fazla başvuru yapılmıştır. Cité relais de Delpelgo gibi diğör projelerde de çok sayıdaki başvurular arasında karar vermek için çekiliş yapmak zorunluluğı doğmuştur.

Bununla birlikte 2015 yılında yayınlanan “Marché Foncier Urbain” yani Burkina Faso’da Kentsel Arazi Piyasası Araştırması, 1995 yılından itibaren yerel yönetimlerin piyasaya girişı ve hızlı kentsel nüfus artışı, çeşitli çabalara rağmen Ouagadougou’da kentsel arazi piyasasında yetersiz arsa varlığı algısı yaratarak fiyatlarda hızlı yükselişe yol açtığını göstermektedir. Ayrıca, Ouaga 2000 Projeleri, ZACA (ticari ve idari faaliyetler alanı) ve ZAD (çeşitli faaliyet alanları) gibi başkentteki büyük kentsel projeler, arsaların piyasa fiyatının yükselmesine neden olmuştur. Bu bölgelerdeki fiyatlar bazı durumlarda kentin diğör bölgelerindeki arsalar için referans fiyat haline gelmiştir.

Altyapı durumuna göre şehirdeki arsa fiyatları farklılık göstermektedir. Burkina Faso’da yapılan Kentsel Arazi Piyasası Araştırmasında, çeşitli ilçe belediyelerinde seçilen 280 parselden oluşan örneklem üzerinde yapılan incelemede; yolu asfalt olan bölgelerde bulunan bir parselin ortalama fiyatının 141,87 ABD doları/m² (78.026 FCFA), yolu asfalt olmayan bölgelerde bulunan parselin 83,56 ABD doları/m² (45.959 FCFA) olduğu tespit edilmiştir. Burkina Faso’da yolun asfalt olma durumuna göre fiyat farkının m² başına yaklaşık 1,7 kat olduğu görölmektedir. Ayrıca, m² başına en pahalı parselin 465,45 ABD doları (256.000 FCFA) ile İlçe Belediyesi 2’de, en ucuz parselin 21,82 ABD doları (12.000 FCFA) ile İlçe Belediyesi 9’da olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca Ouaga Arsa Gişesi verilerine göre, 2014-2015 döneminde ilçelerdeki konutlar için ortalama fiyatlar dikkate alınarak endeks oluşturulduğunda, 120,89 ve 120,3 ile İlçe Belediyesi 2 ve 8 dışındaki ilçelerin endekslerinde bir düşüş olduğu gözlenmektedir (Çizelge 5.5). Ancak, kentteki gayrimenkul fiyatlarındaki gelişme durumu hakkında tutarlı bir yorum yapabilmek için, daha uzun dönemli verilere ihtiyaç duyulmaktadır.

Çizelge 5.5 Ouagadougou ilçe belediyelerinde arsa fiyat endeksleri (2014-2015)

Belediye	2014	2015	2014-2015 Endeksler
1	152.967	41.314	27,01
2	77.500	93.691	120,89
3	36.014	33.412	92,76
4	43.971	32.019	72,82
5	36.190	30.903	85,39
6	81.510	26.330	32,30
7	19.267	18.542	96,24
8	11.137	13.403	120,35
9	16.413	14.702	89,58
10	61.012	43.750	71,71
11	44.823	41.117	91,73
12	39.420	24.708	62,68

Belediyeler arasında gayrimenkul aracı kurum fiyatı, piyasa değeri ve arsa gişelerinde beyan edilen fiyatlar arasında da önemli farklar görülmektedir (Çizelge 5.6). Kent düzeyinde, gayrimenkul aracı firmalarındaki arsa değeri, idari piyasa değerinin 3,78 katı, Arsa Gişesi'nde beyan edilen değer 2,26 katıdır. Diğer yandan Arsa Gişesi'nde beyan edilen değer ise idari piyasa değerinden 1,67 kat fazladır. Bu durum, fiyat eşitsizliğine karşı fiyatları kontrol etmeyi zorlaştırmakta ve vatandaşların genellikle daha fazla emlak vergisi ödememek için gayrimenkullerinin gerçek değerini Arsa Gişesi'ne bildirmekten kaçınmalarına neden olmaktadır.

Çizelge 5.6 Çeşitli Kaynaklardan Arsa Ortalama Fiyatları (2015)

Belediyeler	Gayrimenkul Aracılık Fiyatı	İdari Piyasa Değeri	Arsa Gişe Değeri
1	123.334	40.500	41.314
2	165.500	35.250	93.691
3	57.700	12.000	33.412
4	51.681	14.250	32.019
5	81.250	33.000	30.903
6	140.278	22.500	26.330
7	39.375	8.250	18.542
8	25.000	4.500	13.403
9	11.000	9.750	14.702
10	96.212	20.250	43.750
11	40.000	15.750	41.117
12	103.311	31.500	24.708
Ortalama	77.887	20.625	34.491

Genel olarak Burkina Faso’da ve özellikle Ouagadougou’da gayrimenkul piyasasında çoğunlukla arsa satışları olmakta, piyasa arsa satışlarına göre şekillenmektedir. Gayrimenkul geliştirme şirketi sayısının son zamanlarda hızlı artmasına rağmen, yapıli veya bağımsız bölüm satışları çok az gerçekleşmiştir. Aslında bu durumun en önemli nedeni olarak gayrimenkul geliştirme şirketleri tarafından sunulan yapıli veya bağımsız bölüm türünde olan gayrimenkul sayısının sınırlı olması ve bunların fiyatlarının vatandaşların ortalama gelir durumuna göre yüksek olması olarak gösterilebilir. Bu durum ülke genelinde gerçek bir konut politikasının uygulanmadığının bir göstergesidir. Aynı zamanda, 2008 yılında kabul edilen Gayrimenkul Geliştirme Kanunu ve 2020 yılında tespit edilen 275 adet gayrimenkul geliştirme şirketi tarafından 6.000 adet konut bile üretilmemiştir (Anonymous 2021g).

5.5.3 Ouagadougou’da konut politikası

Bağımsızlığın kazanılmasından günümüze kadar, kamu otoriteleri vatandaşların düzgün konutlara erişimini kolaylaştırmak için konut programlarına yönelik çok sayıda yatırım gerçekleştirilmiştir. Bu amaca yönelik ilk olarak dar gelirli hanehalkı için konut inşasını sağlamak üzere 1962 yılında Société Immobilière de la Volta (SIV) ve 1974 yılında Société de Promotion et de Gestion Immobilière (SOPROGIM) kurulmuştur. Bunlara ek olarak, Société Nationale d’Assurance et de Réassurance (SONAR) ve Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS), Ouagadougou şehrinde konut üretmek için yatırımlar yapmaya başlamışlardır (Somé 1982, Collectif 1992, Ouattara 2005, Sory 2019, Bazame and Tanrıvermiş 2020). Daha sonra SIV ve SOPROGIM, 1985 yılında birleşerek Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB) şirketi adını almışlardır. Bu şirket tarafından inşa edilen konutların yönetimini sağlamak amacıyla da 1987 yılında Centre de Gestion des Cités Şirketi (CEGECI) kurulmuştur. Öte yandan kentsel arazi düzenlemek ve arsa arzını sağlamak için Société Nationale d’Aménagement des Terrains Urbains (SONATUR) kurulmuştur. Ancak 1990’larda liberalleşmenin başlamasıyla beraber SOCOGIB özelleştirilmiş ve 1997’de Agence Aliz Immobilier (Azimmo) olarak yeni ismini almıştır. Konut üretiminde özel şirket sayısının artması, 2008 yılında Gayrimenkul Geliştirme Yasası’nın kabul edilmesiyle gerçekleşmiştir. Konutlardan sorumlu bakanlık istatistiklerine göre, 2020 yılında kayıtlı gayrimenkul

geliştirme şirketi sayısı 275'tir. 2017 yılında 90 şirketin kurulması, kurulan şirket sayısı itibariyle rekor kırmıştır (Sory 2019).

Diğer yandan 2008 yılında kabul edilen Ulusal Konut ve Kentsel Gelişim Politikası'nda yer almasına rağmen Burkina Faso'da sosyal konut konusunda uygun bir kamu politikası uygulanamamıştır. Konut politikası açısından Devlet tarafından atılan gerçek ve ilk adım, 1984 yılından itibaren her yıl Devrim adına sitelerin yapılmasıdır. Bu politikanın başarısının bir göstergesi olarak gerçekleştirilen Site AN II, Site AN III ve Site AN IV ile 1.200 konutun inşasına olanak sağlanmıştır. Ancak, 2007 yılına kadar ülke genelinde 10.000 konuttan oluşan kapsamlı bir programın başlatılmasıyla konut politikasında yeni bir dönem açılmıştır. Ülke genelinde bu programa 30.000'den fazla kişi başvurmuştur. Ancak, 2015 Denetim Raporunda belirtildiğine göre, yalnızca siyasi bir bildirge temelinde uygulanan bu programın performansını ölçecek şekilde hazırlanmış bir belge bulunmamaktadır (Anonymous 2015e). Bu programın uygulanmasında, özellikle tapuların verilmesi ve programın kendisinin finansmanında zorluklar yaşanmıştır.

Konut programı kapsamında sadece 300 adetten az üretilen konut sayısını arttırmak ve konut politikasını daha iyi yönlendirmek ve organize etmek için hükümet, 2012 yılında Konut ve Şehircilik Bakanlığı aracılığıyla kentsel odak olan Bassinko Projesinde gayri resmi yerleşim alanını yeniden düzenlemiş ve 1.500 adetlik proje başlatmıştır. Bu projenin hayata geçirilmesi için, önceki alan düzenlemesinde arsaların çoğunluğu Bakanlığa göre sosyal konut için gerekli standart olan 250 m²'nin altında olması nedeniyle, konut alanının yeniden düzenlenmesi amacıyla bir kentsel planlama yarışması düzenlenmiştir. Böylece, yaklaşık 370 hektar alanın yeniden düzenlemesine odaklanan proje, sosyal konut standartlarına göre yeniden boyutlandırılmış ve konut için 4.704 adet arsa, ticari 326 adet arsa ve altyapı için 217 hektarlık alan ayrılmıştır. Ancak 12 ay içerisinde 1.500'lük konut hedefine ulaşılamamıştır.

Bassinko Projesinin uygulanmasındaki zorlukların başında, proje alanında ikamet edenlerin alanı tahliye etmek için tazminat talep etmesi gelmektedir. Bu sorunu çözmek için Devlet, Yerel Yönetim Bakanlığı yoluyla Signonguin, Pabré ve Tanghin-Dassouri Belediye Başkanlıkları ile anlaşarak söz konusu vatandaşlara 4.000'den fazla arsayı

tazminat olarak tahsis etmiştir. Halen devam etmekte olan ve Haziran 2020'deki saha ziyareti sırasında gözlemlenen ikinci bir zorluk, bölgenin altyapı hizmetindeki (kanalizasyon, asfalt yol, temiz su, elektrik gibi) gecikmelerdir. Bu durum, bölgeye erişimin zorluğu oluşturmaktadır. Çünkü bölge ve bölgenin içine erişmek için asfalt yol bulunmamaktadır (Şekil 5.9). Üçüncü zorluk ise finansal sorunlardır. Gayrimenkul geliştirme şirketleri ve konut alıcılarını desteklemek için oluşturulan Sosyal Konut Fonu'ndan (Fond pour le Logement Social –FOLOS) yararlanmak zordur. Aslında bu fon sadece BHBF tarafından sağlandığı için banka hesabı olmayan vatandaşlar veya gayrimenkul geliştirme şirketleri yararlanamamaktadır.



Şekil 5.9 Bassinko sitenin altyapı durumu

Burkina Faso'da konut politikasına ilişkin Denetim Kurumu tarafından tespit edilen sorunları beş başlık altında toplamak mümkündür. Bunlar: (i) tüm aktörler arasında koordinasyonun olmaması, (ii) ulusal arazi varlıklarını yöneten Vergiler Genel Müdürlüğü ve yerel yönetimler başta olmak üzere tüm paydaşların sürece dâhil olmaması, (iii) sosyal konut konusunda kamu politikasının olmaması, (iv) 10.000 adetlik konut proje için yazılı bir projenin olmaması ve (v) programın performansını ölçecek göstergelerin olmamasıdır. Bu sorunlar, resmi bir yazılı belgesi ve performansı ölçecek göstergeleri olmayan şu anda uygulanmakta olan 40.000 konut programı için de aynı derecede geçerlidir. Dolayısıyla 1984 yılından itibaren başlatılan çeşitli konut programlarına rağmen, konut arzı, talebi karşılamaktan uzaktır. Buna ilişkin en önemli örnek, 2017 yılında ülke düzeyinde Programme de Développement Economique et Sociale (PNDES) yani Sosyal ve Ekonomik Kalkınma Programı kapsamında başlatan 40.000 adetlik konut projesi kapsamında 2020 yılında sadece 5.167 adet konutun üretilmiş olmasıdır. Söz

konusu miktar, yaklaşık %13 başarı oranına karşılık gelmektedir. Bu başarı oranı 2020 yılına kadar planlanan hedefin çok gerisinde kalmaktadır. Bu konut programı kapsamında yapılan 3.118 adet konut, yani arz edilmiş toplam konutun %60'ı Ouagadougou'da inşa edilmiş olsa da bu arz miktarı yüksek talebin hala altında kalmaktadır.

Ülkede konuta erişilebilirliğin düşük olmasının en önemli sebebi, finansman kaynaklarının yetersizliği ve finansmana erişimin maliyetli olmasından kaynaklanmaktadır. Burkina Faso'da gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren 275 şirket ve konut finansmanı alanında çalışan 15 adet finans kurumunun olduğu belirlenmiştir. Finans kurumlarının güncel uygulamalarına göre konut kredisi faiz oranı %10, peşinat oranının %20 (veya kredi-değer oranı %80) ve ipotekli kredi vadesi genellikle 20 yıl olarak uygulanmakta olup, mevcut finansal piyasa koşullarına göre nispeten uygun bulunmasına rağmen, ülkede kişi başına GSYİH'nin 775 ABD Doları dolayında olması nedeniyle kredi talebinin ve konuta erişilebilirliğinin düşük düzeyde kalması açıklanabilir. Konut kredisi kullanımının yaygınlaşması ve konut sahipliğinin yükseltilebilmesi için sadece finansal koşulların uygunluğu yeterli olmamakta, aynı zamanda ülke ekonomisinin koşulları ile hanelerin veya kişilerin ortalama gelir veya refah seviyeleri de önemli bir etken olmaktadır.

Afrika Konut Finansmanı Merkezi (Centre for Affordable Housing Finance in Africa (CAHF)) 2020 Yılı Raporuna göre, Burkina Faso'da resmi gayrimenkul geliştirme şirketleri tarafından arz edilen en ucuz konutun değeri 32.727 ABD Doları'dır ve bu miktarı kentsel nüfusun sadece %3,51'i karşılayabilmektedir. Burkina Faso'da gayrimenkul finansmanındaki zayıflık 2020 yılı gayrimenkul satış verilerine de yansımıştır. Şöyle ki, 2020 yılında toplam değeri 19,34 milyon ABD doları olan sadece 974 adet ipotekli satışı gerçekleşmiş ve bu rakam ulusal GSYİH'nin %0,12'sine denk gelmektedir. Nitekim 0,594 finansal içerme endeksi¹⁵ ile Burkina Faso, Benin, Senegal

¹⁵ Batı Afrika Devletlerin Merkez Bankası (BCEAO), yıllık olarak finansal içerme endeksini hesaplamak için üç boyutta gruplandırılmış yedi gösterge kullanır. Bu üç boyut finansal hizmetlerin erişilebilirlik, kullanılabilirlik ve maliyet olarak ayrılmaktadır. Erişilebilirlik boyutta iki gösterge; finansal hizmetlerin demografik ve coğrafi (konum) genel oranları. Kullanılabilirlik boyutta üç gösterge; sıkı bankacılık oranı, genişletmiş bankacılık oranı ve finansal hizmetlerin kullanım genel oranı. Maliyet boyutta ise mevduatta nominal faiz oranı ve kredilerin nominal faiz oranıdır. Bu göstergelerin ağırlıklı ortalamasıyla finansal

ve Fildişi Sahili Cumhuriyeti'nden sonra Batı Afrika Para ve Ekonomi Birliği (Union Monétaire et Economique de l'Afrique de l'Ouest -UEMOA) bölgesinde dördüncü sırada yer almaktadır (Anonymous 2021e). Bu göstergelerden Burkina Faso'nun, genel olarak konut ve gayrimenkul finansmanı olgunlaşmamış ve hanehalkı için erişilebilir olmayan ülkelerden biri olarak kabul edilebilmesi mümkündür.

Araştırmanın bu kısmında Ouagadougou'da kentsel alan düzenlemesi uygulamaları ve mekânsal geliştirme politikaları ele alınmış, hanehalkının sosyo-ekonomik özellikleri, kentsel mekân kullanımı, yapılı çevre üretimi ve konuta erişilebilirliği değerlendirilmiştir. Kentte 1983 yılından bu yana uygulanan kentsel alan düzenleme politikaları, gayri resmi mahalle olgusunu ortadan kaldırarak her hanehalkı için uygun yerleşim yeri sağlamak hedefini gerçekleştirmek yerine gayri resmi mahallelerin yaygınlaşması ve Ouagadougou çevresinde hızlı yayılmasına neden olmuştur. Nitekim her gayri resmi mahalle yok edildiğinde, yeni bir veya birden fazla gayri resmi mahalle yaratılmıştır. Yeni gayri resmi mahaller, genelde önceki gayri resmi mahallerde oturanlara parselasyon sonrasında parsel tahsis edilmemesi sonucu vatandaşların henüz düzenlenmemiş alanları işgal ederek yeni yerleşim alanları oluşturmaları sonucunda ortaya çıkmıştır. Fakat son zamanlarda kente göç edenlerinde kentin sınırında bulunan bu alanları ilk yerleşim yeri olarak benimsemeleri de bu sürece katkı sağlamıştır. Bu durum gittikçe Ouagadougou kenti yerleşim alanı sınırlarını genişleterek kentin çevresinde bulunan çok sayıda köyü “yutması” neticesinde söz konusu yayılma alanlarını da kentleştirmiştir.

Ouagadougou'nun yapılı çevre durumuna bakıldığında, çok sayıda yapısız parsel ve mahallelerde altyapı yetersizliği ile karakterize edilen yoğunluğu düşük olan kentsel mekân görmek mümkündür. Devlet tarafından yeterli konut sağlama politikası yerine parselasyon politikası uygulanması ve vatandaşların bu politika sonucunda elde ettikleri parselleri üzerinde konut inşa etmelerine destek sağlanmadığı için geliri yetersiz olan parsel sahipleri ya düşük kaliteli yapı inşaat etmişler ya da parsellerini yüksek gelirli kişilere satarak henüz düzenlenmemiş alanları işgal etmişlerdir. Bununla birlikte siyasi güce sahip olanlara da çok sayıda parsel tahsisi yapılmıştır. Buna ilave olarak yüksek

içerme endeksi saptanır. Hesaplanan endeksin 0 ile 1 arasında tek bir değeri vardır ve bu değer sırasıyla toplam dışlanma ve başarılı bir finansal içerme durumunu yansıtır.

gelirlilerin birden fazla parsel edinmiş oldukları ve bunların birçoğu üzerine geliştirme projelerinin (yapıların) yapılmadığı gözlenmiştir. Kentte çok sayıda yapısız parselin görülmesinde, parselasyon sonrasında yapı inşa etmeleri için belirlenen yasal süreye vatandaşların uymamalarına rağmen, söz konusu parsellerin ilgili yasal düzenlemelere göre devlet tarafından geri alınmaması temel etken olmaktadır.

Son yıllarda kentsel mekân üretimi alanında sıklıkla mekânsal adalet kavramı öne çıkmakta ve literatürde mekânsal planlama ve gayrimenkul geliştirme konularının tartışıldığı gözlenmektedir. Madanipour vd. (2021)'e göre mekânsal adalet kavramını, Soja (2010), Marcuse (2010) ve Feinstein (2011) gibi bilim adamları kentsel süreçleri analiz etmek için kullanmış iken, Dabinett (2010) ve Jones vd. (2020) tarafından uyum politikası analizi için kullanılmıştır. Bununla birlikte mekânın sosyal olarak üretildiği ve dolayısıyla sosyal olarak değiştirilebileceği gerçeğinden dolayı, mekânsal durum hem bir sonuç, hem de insanların eylemlerini barındıran bir süreç olmaktadır (Soja 2009). Buna dayanarak Soja (2009) mekânsal adalet kavramını; “sosyal olarak değerli kaynakların ve bunları kullanma fırsatlarının mekânın adil ve eşit dağılımını içerdiğini” ifade etmiştir. Ancak Madanipour vd. (2021) tarafından mekân, adalet ve toplum kavramlarıyla ilgili incelemelere dayanak, mekânsal adaletin yeniden kavramsallaştırılmasına götüren üç sorun tanımlanmıştır. Bununla birlikte mekânsal adalet ile sosyal adaleti ayıran üç temel boyutunu belirlemişler ve bunları Avrupa Birliği bölgesel uyum yaklaşımını analiz etmek için kullanmışlardır. Bu boyutlar; (i) adaletin mekânsal yönlerine dikkat çeken mekânsal boyutu (spatiality); (ii) sosyal adaletteki bu tartışmalı ikilemin ötesine geçen dağıtım ve yöntem adaletinin entegrasyonu ve (iii) sınırları aşan ve bölgeler arası eşitsizliği ele alan kapsayıcılık olarak sıralanmıştır.

İncelenen kentte arsa üretimi ve yapılı çevreye dönüşüm süreçlerinin mekânsal adalet kavramı yönünden değerlendirilmesine gereksinim olduğu açıktır. Kentsel ölçekte kadastro parseli sahipliğinden, imar planlaması ve arsa üretimine, proje geliştirme, yapılı çevre üretimi ile satış veya kiralama süreçlerine kadar olan dönem boyunca; adaletin mekânsal boyutu, adil ve şeffaf olmayan konuların tespiti ve hak kayıplarının analizi kentsel mekan piyasasında sosyal adaletle ilişkin tartışmalı ikilemin ötesine geçerek arazi edinimi ve düzenlemesi ile uygulamalara ilişkin yöntemler ile adaletin entegrasyonunun

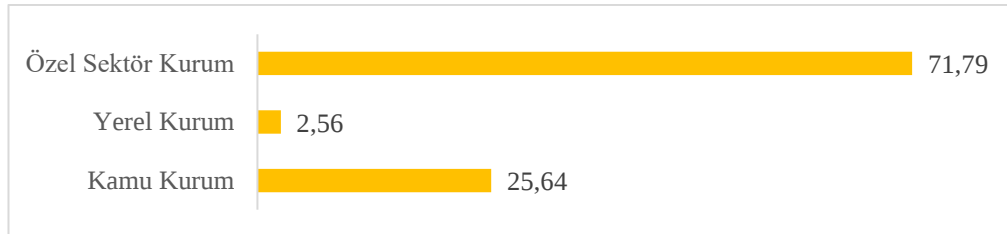
sağlanması öngörülmektedir. Gerek ülke düzeyinde gerekse bölge, kent ve daha alt yerleşimler arasında eşitsizliği ele alan kapsayıcılık sorunlarının analizinin yapılması ve kentsel mekan piyasalarında adil, güvenilir, şeffaf mülkiyet, yatırım ve kiralama pazarlarının geliştirilmesi açısından mekânsal adalet ilkesi gerekli ve önemli görülmektedir.

Saha çalışması için seçilen kentte arsa ve gayrimenkul zincirinde birçok gayrimenkul geliştirme şirketinin olması ve şirketlerin faaliyet alanları, piyasanın gelişme eğilimleri, yetersizlikler ve kentsel mekânda adil olmayan konuları açıklaması bakımından önemli bulunmaktadır. Gayrimenkul geliştirme şirketlerinin çoğu yapıli proje yerine daha çok arsa üretimi ve satışı alanında faaliyet göstermektedir. Ülkede gerçek bir konut politikasının olmaması ve mevcut finansal kuruluşlar ve gayrimenkul sektörü aktörleri arasındaki ilişkinin olgunlaşmamış olması nedeniyle vatandaşlar peşin olarak gayrimenkul ve özellikle arsa edinmeyi tercih etmektedirler. Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durumdan dolayı kentsel hanehalkı için üretilen konutlar erişebilir olmaktan uzaktır. Burkina Faso’da 2020 yılında bir gayrimenkul geliştirme şirket tarafından üretilen en düşük fiyatlı konutun piyasa değeri 32.727 ABD Doları olduğu ve kentsel nüfusun sadece %3,51’inin söz konusu taşınmazı edinebilecek mali olanaklara sahip olduğu dikkate alındığı zaman, Ouagadougou’da mevcut yapıli çevrenin yoğun olmamasının nedenleri açıkça ortaya çıkmaktadır. Yapıli çevrenin mevcut durumunun nedenlerini derinleştirmek için saha çalışması kapsamında arsa ve gayrimenkul zincirindeki aktörlerle görüşmeler gerçekleştirilmiş olup, izleyen bölümde, saha çalışmasından elde edilen veriler analiz edilerek temel öngörüler ortaya konulmuştur. Araştırmanın kentsel mekân üretimi ve kullanımına ilişkin bütün çıktıları, kentsel mekan üreticileri (geliştiriciler, kamu kurumları, finansal kurumlar gibi), konut, ticari gayrimenkuller, altyapı ve diğer gayrimenkul yatırımları için politika geliştiriciler ve diğer karar organları için yararlı ve yol gösterici olabileceği değerlendirilmektedir.

6. SAHA ÇALIŞMALARININ BULGULARI VE TARTIŞMA

Ouagadougou'daki kentsel mekân olgusu anlayışını derinleştirmek için kamu ve özel kurumların yöneticilerinden; kentsel arazi bağlamında, gayrimenkul piyasası, arazi ve gayrimenkul zinciri organizasyonu ve kurumsal işleyişi hakkında veriler toplanmış ve yüzyüze görüşme ve anket yapılmıştır. Görüşmeler, KOVİD19 salgını kısıtlamaları nedeniyle ilki Mart-Temmuz 2020 dönemi ve ikincisi Nisan-Mayıs 2021 döneminde olmak üzere iki farklı dönemde yapılmıştır. Saha çalışmasının hedef kitlesi olan; 275 adet gayrimenkul geliştirme şirketi, 33 adet değerlendirme firması, 30 adet harita firması, MINEFID ve MHUV Bakanlıklarından 10 adet Genel Müdürlük, Ouagadougou Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Ouagadougou Mahkemesinde oluşan bir popülasyondan en fazla görüşme sayısına ulaşılması amaçlanmıştır.

Saha çalışmasında farklı sektörlerden toplam 39 adet görüşme gerçekleştirilmiştir (EK 3). Görüşmelerden dört adedi salgın sebebiyle yaşanan kısıtlamalar nedeniyle zorunlu olarak çevrimiçi yapılmıştır (Şekil 6.1). Görüşmeye katılanların sektörlerine bakıldığında, en çok özel sektör temsilcilerinin olduğu görülmektedir. Ancak özel sektörde gayrimenkul ile ilişkin faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketi sayısının 275 olduğu dikkate alındığında, sadece 10 tanesi (%3,63) görüşmeyi kabul etmiştir. Diğer yandan Ouagadougou'da şu anda 12 ilçe belediyesi bulunmasına rağmen görüşmeye bir belediyeden sadece bir tane teknik uzman katılmıştır. Her ilçe belediyesinde en az bir görüşme gerçekleştirilebilmiş olsaydı, saha çalışmalarının sonucuna ek değer katılmış olacağı açıktır. Kamu sektöründe ise katılımı beklenen kurumlardan iki tanesi ile görüşme yapılamamış olup, bunlar; siteler yönetiminde görev yapan CEGECI ve Ouagadougou Mahkemesidir.



Şekil 6.1 Sektörlere göre görüşmeye katılan kurumların oranı (%)

Katılımcılar unvanları açısından incelendiğinde; on kamu kuruluşundan dört adedi genel müdür olmak üzere müdür, müdür yardımcısı, uzman ve teknik eleman olarak görev yapan kişiler oldukları görülmektedir. Özel sektör katılımcıları ise 10 adedi genel müdür ve 18 adedi müdür yardımcısı unvanı ile çalışmaktadır. Katılımcıların iş tecrübeleri 5 yıl ve 20 yıl arasında değişmekte olup, katılımcıların; topografya, finans, kent planlama, bölge planlama, mimarlık, inşaat mühendisliği gibi alanlardan mezun oldukları ve en düşük eğitim seviyesine sahip katılımcının ise lisans düzeyinde eğitim almış olduğu dikkat çekmektedir.

Derinliğine görüşme ve anket soruları dört ana başlık altında ele alınmıştır:

1. Ouagadougou'daki kentsel alan ve nüfus arasındaki ilişki ve mekânsal sorunların değerlendirmesi,
2. Arsa üretim uygulamaları ve mevcut durumun analizi,
3. Arazi ve gayrimenkul geliştirme zinciri organizasyonu ve işleyişi,
4. Kentsel mekânsal politika ve uygulamalarının iyileştirilmesine yönelik öneriler.

Toplanan verilerin çoğunlukla nitel olduğu göz önüne alındığında, verileri analiz etmek üzere MAXQDA 2020 yazılımı kullanılmıştır. Buna yönelik olarak yukarıda dört başlık altında belirtilen görüşme soruları altında toplam 26 kod ve alt kod kullanılmış ve alt bölümlerde başlıklara göre elde edilen sonuçlar ortaya konulmuştur. Görüşme sorularının bazıları açık uçlu olduğu için, sonuçların sunumu için bir yandan belirli bir konuyla ilgili ortak fikirlerin sunumuna ve diğer yandan da görüş ayrılıkları varsa bunların tespitine özen gösterilmiştir. Buna ilave olarak bazı sorunların önceliğinin belirlenmesi için Analitik Hiyerarşi Prosesi/Süreci (AHP) yöntemi de kullanılmıştır. Çalışmada, elde edilen olumlu ve olumsuz faktörler önceliklerine göre irdelenmiş, Ouagadougou imar planı (SDAGO) ve kentsel mekânsal gelişim düzeyinin SWOT analizi yapılmış ve bunlara göre stratejiler de saha gözlemleri ve derinliğine görüşme sonuçları birlikte dikkate alınarak, ortaya konulmuştur. Kentsel mekânsal gelişme ve gayrimenkul geliştirme zincirinin temel sorun alanları tespit edilmiş ve bunların çözümüne yönelik kısa, orta ve uzun vadeli stratejilerin geliştirilmesine odaklanılmıştır.

6.1 Ouagadougou’da Kentsel Alan ve Kentsel Nüfus Arasındaki İlişki

Kentte yapılan görüşmelerde kurum bilgileri ve görüşülen kişilerin eğitim düzeyi ve kurumdaki görevleri dışında Ouagadougou’da kentsel alan ve kentsel nüfus arasındaki ilişkilere yönelik görüş ve değerlendirmeleri de alınmıştır. Bu kısımda alınan görüşlere ilişkin olarak elde edilen sonuçlar ve yapılan yorumlar aşağıda özet olarak sunulmuştur.

6.1.1 Kentsel alan gelişimi ve kentsel nüfus artışı arasındaki ilişkiye genel bakış

Yakın tarihli güvenilir ve yeterli veri bulunmamakla birlikte, kentsel alanın ve nüfusun eşzamanlı büyüme eğiliminde olduğu, kentsel nüfus artış hızının kentsel alanda büyüme ve kentsel yayılma hızından daha yüksek olduğu belirtilmiştir. Aynı zamanda, şehrin yatay olarak geliştiği ve yapıli çevrenin yoğun olmadığı vurgulanmıştır. Görüşme gerçekleştirilen bir gayrimenkul geliştirme şirketinin müdür yardımcısı tarafından “Ouagadougou’nın şu anda her yönden 40 km yayıldığı” ifade edilmiştir. Bu durum, yaklaşık 3,5 milyon nüfuslu bir kent için çok fazla arazi varlığının israfı anlamına gelmekte ve bu alanlara sağlık, eğitim, ulaştırma, kanalizasyon, su, enerji ve telekomünikasyon gibi altyapı yatırımlarının götürülmesi için ilgili kamu kurumlarının çok yüksek tutarlara ulaşan altyapı yatırımları harcaması yapması ihtiyacını oluşturmaktadır.

Birçok Afrika ülkesinden olduğu gibi Ouagadougou’da da kentsel alanın etkin ve verimli şekilde kullanılmadığı gözlenmektedir (Bazame ve Tanrıvermiş 2020). Şehrin farklı bölgeleri arasında kentsel arazi kullanımında da bir eşitsizlik dikkati çekmektedir. Dolayısıyla arsa sayısı kısmen yeterli olmakla birlikte, bu durum kentsel arazi kaynaklarının verimsiz kullanılmasına yol açmaktadır. Kentsel arazi kullanımındaki eşitsizlik ve nüfusun gayri resmi yerleşimlerde kalabalık olmasına karşın, resmi yerleşimlerde imar parsellerinin en az “1/3’ünün” yapısız olması ve hatta bazılarının “40 yıldan fazla” süredir yapısız oldukları dikkati çekmektedir. Kentsel arazi kaynaklarının verimsiz kullanılmasına yol açan nedenlerden bir diğeri ise, arsalara sahip olmak için birçok göçmenin (memur ve memur olmayan) altyapı eksikliği olan alanlara yerleşmesidir. Ancak göçmelerin altyapının yeterli olduğu alanlardaki kiralık konutlarda

oturmaya tercih etmiş olmaları halinde, daha düşük maliyetli barınma imkanına sahip olacakları vurgulanmalıdır. Diğer yandan sadece kentsel alan dışında var olan yüksek talep karşısında konut arzı da yetersiz kalmaktadır. Buna ilişkin 2017 yılında başlatılan 40.000 adetlik konut projesi için ulusal düzeyde 208.000 adet başvurunun yapıldığı kaydedilmiştir. Bununla birlikte kamu ve özel sektör hizmetlerinin Ouagadougou’da merkezileşmesinin birçok insanı cezbediği ve böylece mevcut konut sayısı ile nüfus arasında dengesizliğin ortaya çıktığı da gözlenmiştir.

6.1.2 Parsellerin sayısı ve yüzölçümleri

Yapılan görüşmelerde, mevcut kentsel alanın kentsel nüfusa göre yeterli olduğu değerlendirilerek birlikte “her hanehalkı için bir arsa” alışkanlığı nedeniyle arsa miktarının yetersiz olduğu algısının oluştuğu, konut sayısının hanehalkı sayısına göre yetersiz olduğu ve bu sonucun da konut politikasının yetersizliğinden kaynaklandığı belirtilmiştir. Arsaların yüzölçümlerinin 600 m²’den 250 m²’ye kademeli bir düşüş gösterdiği ve önümüzdeki yıllarda 150 m²’nin altına inmesi olasılığının bulunduğu ifade edilmiştir. Günümüzde Ouagadougou’da ortalama olarak arsaların yüzölçümü 250 m² olmakla birlikte ortalama arsa yüzölçümü 100 m² olan Senegal (Dakar) gibi Batı Afrika’nın bazı başkentlerinden daha büyük olsa bile, bu parsel üzerinde birden fazla müstakil konut veya yapı inşa etmeye alışkın olan özellikle düşük gelirli kentsel hanehalkları için parsel yüzölçümünün yetersiz kalacağı açıktır. Buna ek olarak, zaman içinde arsa alanının azaltılması ve parselin üzerinde tek yapı yapılabilmesi için izin verilmesi de konut alanının azaltılmasına neden olmuştur.

Zaman içinde minimum parsel yüzölçümünün düşmesinin nedeni; daha fazla sayıda parsel talep edilmesi ve bu yolla daha fazla vatandaşa parsel tahsisinin yapılmak istenmesinden ileri gelmektedir. Böylece imar sonrasında parsel elde edemeyen vatandaşlar ve özellikle imarsız sahalarda izinsiz yapı inşa edebilecek hane sayısında azalışın olması beklenmektedir. Ancak Türkiye gibi diğer ülkelere kıyasla, imar uygulama sürecinde parsel tahsisi aşamasında katkı payı kesildikten sonra kalan parsel alanı, planlarda belirlenen minimum imar parseli yüzölçümünden küçük ise, paylı imar parseli mülkiyeti ortaya çıkmaktadır (Tüdeş 2019). Diğer yandan Burkina Faso’da ve

özellikle Ouagadougou kentinde genellikle vatandaşların izinsiz veya yasa dışı olarak yerleştikleri yerlerde yapılan imar uygulamalarında işgalcilerin hak sahibi olmadıklarına dikkat edilmelidir. Ülkede üretilen imar parsellerin yüzölçümleri projelere göre değişmekte ve ayrıca 2007-288 sayılı Parselasyon Kararnamesi ile temel yasa olan 034-2012/ AN sayılı Tarım ve Arazi Yeniden Reformu Kanunu'nda minimum parsel büyüklüğüne ilişkin hiçbir hükmün olmadığı da vurgulanmalıdır. Ancak 2007-288 Sayılı Kararnamenin 18. maddesinde; imar uygulaması teknik tarafı sertifikalı şehir planlama ve tasarım ofisleri veya şehir planlamasından sorumlu bölgesel yetkili teknik servisler tarafından gerçekleştirilmekte ve dolayısıyla imar uygulamalarında minimum parsel büyüklüğünün tespiti söz konusu kurumların inisiyatifinde olduğu anlaşılmaktadır. Ancak kentte gözlenen imar uygulamaları sayesinde üretilen parsellerin yüzölçümlerinde farklılıklar olduğu gözlenmektedir. Burkina Faso'da 1983 yıllarda başlayan “bir hanehalkı, bir parsel, bir çatı” sloganının benimsenmesi ve adeta alışkanlığa dönüşmesine karşın, toplumun henüz paylı mülkiyete alışmamış olması ve daha fazla vatandaşın parsel sahibi yapılmasının istenmesi gibi gerekçelerle imar uygulamalarında parsel yüzölçümünün zaman içinde azaltılması zorunlu olmaktadır. Kentsel mekânsal duruma bakıldığında mahallere göre parsel yüzölçümlerinde farklılık dikkati çekmekte olup, söz konusu farklılığın mahallelerin tarihsel oluşumuna bağlı olduğu tespit edilmiştir. Mahalle düzeylerinde imar parsellerinin yüzölçümünde zaman içinde gözlenen farklılık, mekânsal adalet açısından bir sorun olarak değerlendirilmekte olup, bu husus önceki kısımlarda detaylı olarak irdelenmiştir¹⁶.

6.1.3 Konut kalitesi

Konut kalitesiyle ilgili olarak mahalleye göre farklı durumlar gözlenmektedir. Ouaga 2000 gibi mahallelerde ve bazı çevre bölgelerinde yüksek kaliteli konutlar görülebilirken, şehrin iç kesimlerinde eski ve düşük kaliteli konutlar dikkati çekmektedir. Kiralık konutların kalitesi genellikle düşüktür, çünkü bazı ev sahipleri kaliteli bir yaşam ortamı sunmak için gerekli yatırımı yapmamaktadırlar. Dolayısıyla bu tür yaşam alanlarında konut kalitesi en düşük seviyededir. Benzer şekilde, Devlet tarafından inşa ettirilmiş

¹⁶ Konu ile ilgili “5.5.3 Ouagadougou’da konut politikası” başlığı altında detaylı değerlendirme yapılmıştır.

sosyal konutlarda da kalite düşük seviyede kalmaktadır. Bu yapılarda yaşayan konut sahipleri, çoğunlukla daha kaliteli bir yapıya sahip olmak için yapıyı yıkıp tekrardan inşaat ettirmektedir. Ancak bir katılımcının belirttiği gibi, gayrimenkul geliştirme sektöründeki rekabetle birlikte konut kalitesinde bir iyileştirme sağlanabileceği değerlendirilmektedir.

6.1.4 Arsa ve/veya konut alım fiyatı

Gayrimenkul piyasası genel olarak Burkina Faso’da ve özellikle Ouagadougou’da daha çok çıplak (boş) arazi alım-satım işlemleri ile karakterize edilmektedir. Yapılı taşınmazlardaki işlem sayısı daha düşük kalmaktadır. Hanehalkının çoğunluğu, yapılı taşınmazı satın alma yerine boş parseller edinmeyi daha çok tercih etmekte ve daha sonra kendi imkânlarıyla yapıyı inşa ettirmeyi tercih etmektedir. Ancak bir katılımcı gayrimenkul geliştiricinin ifade ettiği üzere, hanehalkı bu yolla yapılı taşınmazı daha pahalıya mal etmektedir. Ancak, “sosyal” konutlar fiyat olarak daha uygun gibi görünse bile, kentsel hanehalkının çoğunluğu için konutlar erişilebilir olmaktan uzaktır. Bu bakımdan yeni konutların satış fiyatlarının hanehalkının gelirine uygun olarak geliştirilmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Bazı hanehalkları bir arsa edinebilmek için yeterli gelire sahip olmakta zorluklar çekerken, gelir düzeyi yeterli olan diğerleri şehirde yüzlerce arsaya sahip olabilmektedirler. Diğer yandan arsa piyasasında bir spekülasyon yaşanmakta ve kayıt dışı piyasanın resmi piyasa üzerinde bir üstünlüğü gözlenmektedir. Piyasa, şehrin farklı bölgelerinde spekülasyonlarla karakterize edilmekte ve fiyatlar bir gecede yükselebilmektedir. Gayri resmi piyasa bu alanda lider konumundadır. Kentte çok sayıda yapısız arsa mevcut iken, piyasa koşulları aktörlerin arsa eksikliği olduğunu anlamalarını sağlama eğilimindedir. Esasen kentteki gayrimenkul piyasası aktörlerinin davranış biçimlerinin, geliştirme sürecinin en kısa halkası olan arazi geliştirme çalışmasına odaklandıkları, gayrimenkul geliştirme sürecinin (proje geliştirme ve inşaat çalışmaları nedeniyle) daha uzun olduğu ve yatırımın kısa sürede geri dönüşünün sağlanması eğiliminin aktörlerde çok güçlü olduğu açıkça gözlenmektedir (Tanrıvermiş 2017, Tanrıvermiş 2019).

6.1.5 Konut dışındaki taşınmazlar

Konut dışındaki gayrimenkullere yönelik bazı katılımcılar aynı yorumları yapmışken, diğerleri farklı yorumlarda bulunmuşlardır. Katılımcıların bir bölümü, konut dışındaki parsellerin çoğunluğunun şehir merkezinde ve özellikle ZACA Projesi alanında yer aldığını ifade etmişlerdir. Bu görüşün aksine, şehirde parselasyon uygulanmamış çok sayıda rezerv alan bulunmakta ve kentsel alan planlama politikasında, konut için arsa arzının artırılması daha çok tercih edilmektedir. Bir katılımcının yaptığı; “şu andaki, imar parseli sayısı istatistiklerine göre toplam arazinin %72’si konut, geri kalanı ise ticari, sanayi, dini, kamu hizmet alan gibi konut dışı inşaat amaçları için ayrılmaktadır. Ayrıca, yapıların mevcut kullanımları göz önüne alındığında, bir karışıklık söz konusudur. Çünkü birden fazla kamu hizmeti tek bir yerde gruplandırılabilir” değerlendirmesi ilginç de bulunmuştur.

Konut dışındaki gayrimenkullerin yapım kalitesi açısından durumları incelendiğinde, ZACA Proje alanında son zamanlarda kalitesi yüksek olan yapılar inşaat edilmeye başlanmış olduğu, inşa edilen bazı kamu binalarının kalitesinin gerçekten çok düşük olduğu belirtilmektedir. ZACA Proje alanında inşa edilen Şehircilik Bakanlığının idari binası buna örnek olarak gösterilebilir. Proje alanındaki gayrimenkullerin fiyatları konuma göre değişmekte, ancak genel olarak ticari kullanım işlevi verilen arsaların son derece pahalı olduğu ve piyasada açıkça spekülasyonun yaşandığı gözlenmektedir.

6.1.6 Göç açısından kentsel gelişim ve konut talebi

Katılımcılardan göç eğilimleri ve göçün Ouagadougou şehrinde alan ve konut geliştirme talebine etkilerine ilişkin görüşlerini bildirmeleri istenmiştir. Ouagadougou’da kamu ve özel hizmetlerin merkezileşmesi nedeniyle şehrin göç alma eğilimindeki büyümenin devam edeceği hususunda bütün katılımcılar aynı fikirde olsalar bile, göç hareketlerinin hızı ve sonuçları hakkında görüş farklılıklarının olduğu anlaşılmaktadır. Bazı görüşmeciler, mevcut yerel politikacılar yardımıyla göçün azalacağını ve diğerleri ise; “ülkenin kuzey, doğu ve batı bölgelerindeki mevcut güvenlik sorunları nedeniyle Ouagadougou’nun eskisinden çok daha fazla göçmen alacağını” düşündüklerini ifade

etmişlerdir. Hangi nedenle olursa olsun Ouagadougou’da yaşanan göç olgusu, bir tarafta SDAGO’ya göre arazilerin tahsis edilmesi, kentsel ihtiyaçlara uygun ve yeterli bir şekilde düzenlenmesi veya yeniden düzenlenmesi ihtiyacının bir sonucu olacaktır. Diğer tarafta yaşanan sürekli ve düzensiz göç olayı, yeterli sayıda ve kalitede konutlara erişimi kolaylaştıracak politikaların uygulanmasını zorunlu kılacaktır. Etkili kentsel planlama ve gayrimenkul geliştirme politikasının uygulanamaması sonucunda, gayri resmi mahalleler eskisinden daha kalabalık olacak ve daha önceden olduğu gibi çevre köylerin hızla kent yerleşimleri tarafından yutulması (fagositleşmesi) süreci devam edecektir.

Kentte 2017 yılında 40.000 adetlik konut programı için başvuru yapan 208.000 adet hanehakkının sadece 1/5’ini temsil eden konut arzı gerçekleştirilebilmiştir. Bu düşük oranla, konut arzını artırmaya yönelik yeterli politika uygulanamaması durumunun ortaya çıkmasının kaçınılmaz olma ihtimali yüksektir. Ancak kentsel yayılmanın mevcut durumunu daha kötü şekilde ilerlemesini önlemek için konutlarda çok katlı veya birden fazla bağımsız bölümden oluşmasına olanak veren kat mülkiyetinin tesisi gibi teşvik edici politikaların geliştirilmesi gerekli olacaktır. Bunun için de yapısız arsalarda birden fazla ve düşük kira bedelli konut projeleri geliştirilebilmesi mümkün olmalıdır. Ancak bu konuda ciddi çalışmaların yapılmasına gereksinim bulunmaktadır. Çünkü ülkenin mevcut ekonomik durumunda bu tür konutlara yalnızca orta sınıfta olan hanehanelki erişim sağlayabilir. Bu nedenle, ortak mülkiyeti teşvik etmek ve onu sosyal duruma uyarlamak zorunlu olmaktadır. Göçün olumlu bir sonucu ise, kira piyasasının yeniden canlandırılmasını sağlaması olabilir, ancak devletin yeterli geliri olan vatandaşlar, göçmenler ve diğer şehir sakinlerine konut edinmeleri ve hatta sosyal kiralama yapmaları için kolaylık sağlamasının gerekli olduğu vurgulanmalıdır. Böyle bir uygulama ile gayri resmi ve güvencesiz mahallelerin oluşması ve kentsel yayılımına kontrol edilmesi mümkün olabilecektir.

6.2 Arsa Üretimi Uygulamalarının Mevcut Durumu

6.2.1 Arsa üretim uygulamasında adalet algısı

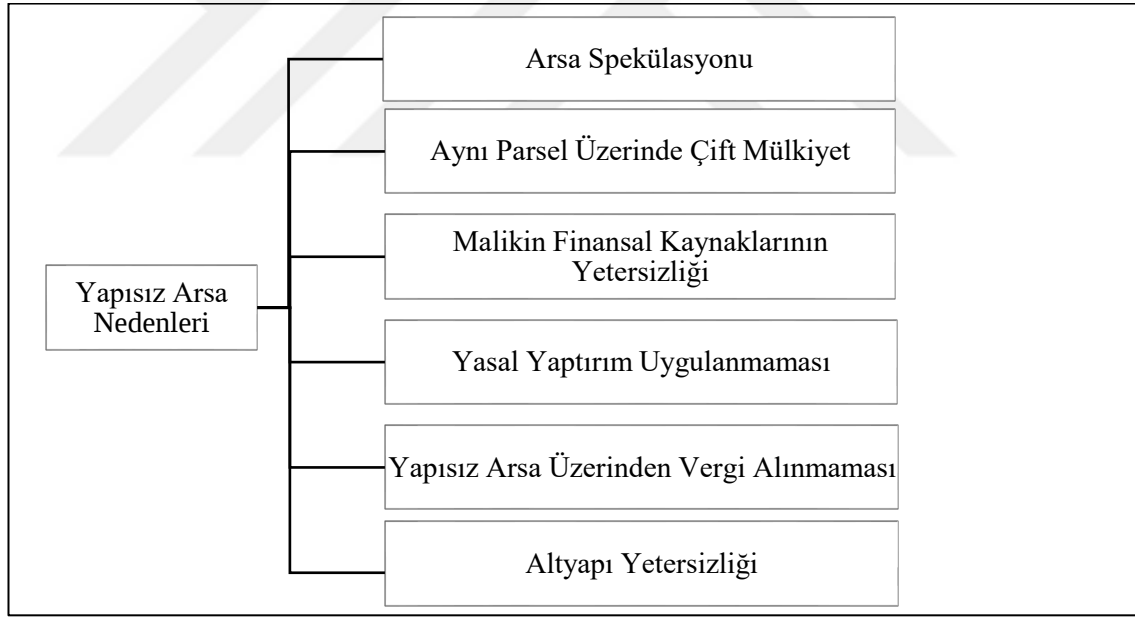
Yapılan görüşmelerde, arsa üretimi sürecine ilişkin Yönetmelikte açıklanan işleyişin yeterli olduğu ifade edilmesine rağmen, uygulamada ve özellikle arsa tahsisi aşamasında objektif davranılmadığı sıklıkla belirtilmiştir. Yeterli geliri olan bazı vatandaşlara, düşük geliri olan hanehalkı aleyhine olacak şekilde ayrıcalık yapıldığı vurgulanmalıdır. Ayrıca, tahsis komisyonlarında yer alan bazı yerel otoritelerin, üretilen yeni parselleri gerçek ihtiyacı olanların zararına, kendilerine veya tanıdıklarına tahsis ettikleri durumlara da rastlanmaktadır. Buna ek olarak, birden fazla kişiye aynı arsanın tahsis edildiği ve çift malikli arsa varlığının ortaya çıktığı gözlenmiştir. Belirtilen sorunlar ve özellikle çift maliki olan arsa varlığının yaygınlaşması, ülkede hemen her kentte birçok arazi anlaşmazlığının ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Diğer yandan, 1980’li yıllardan bu yana uygulanan parselasyon işlemlerinin uzun vadede kentsel mekânın kontrolünü sağlayamadığı da vurgulanmalıdır. Son olarak, yüksek talep karşısında, zaman içinde üretilen yeni arsaların yüzölçümünde bir azalışın da yaşanmış olduğu dikkati çekmektedir.

6.2.2 Yapılı çevre durumunun değerlendirilmesi

Ouagadougou’da üretilen parsellerin yarısının yapısız kaldığının farkında olup olmadıkları sorusuna verilen cevaplar da farklılık göstermektedir. Bunun nedeni ise, bu bilgiyi doğrulamak için güvenilir bir verinin bulunmamasıdır. Bununla birlikte, görüşülen bazı MHU yetkilileri için sayı belirtilen daha az olsa da diğer katılımcılar tarafından Ouagadougou’da yapısız arsa sayısının 250.000 adet ile 300.000 adet arasında değiştiği belirtilmiştir. Gerek ülke genelinde gerekse inceleme yapılan kentte kentsel arazi varlığı ve yapılaşma durumları hakkındaki veri tabanının oluşturulamadığı ve sağlıklı (güvenli ve yeterli) veri eksikliği çok yaygın bir durumdur.

6.2.3 Arsaların yapılaşmama nedenleri

Ouagadougou kentindeki arazilerin yapısız kalma durumunun farkındalığı sorusunu takip eden soruda katılımcıların bu durumun nedenlerini belirtmeleri istenmiştir. Bunun yanında, bir yandan yapısız arsaların bulunduğu yerlerde yol ve sağlık altyapısı durumunu değerlendirmeleri ve diğer yandan da çıplak arazide vergi istisnasının olmasının kentsel arazinin yapısız kalmasının nedenlerinden biri olup olmadığı hakkındaki görüşlerini de belirtmeleri istenmiştir. Açıklanan nedenlere göre AHP modeli oluşturuluş (Şekil 6.2) ve seçilen faktörlerin önceliklerinin tespiti yapılmıştır. Sonuç olarak elde edilen tutarlılık oranı 0,1'den daha küçük $[(CR = 0.0139943) < 0.1]$ olduğundan, piyasa aktörlerinin ikili karşılaştırma matrisinin tutarlı olduğu ve bu sonuçtan hareketle kentte yapısız arsa varlığının ortaya çıkmasını etkileyen faktörlerin öncelik sırasının tespitinin yapılması mümkün görülmüştür (EK 5) (Şekil 6.3).



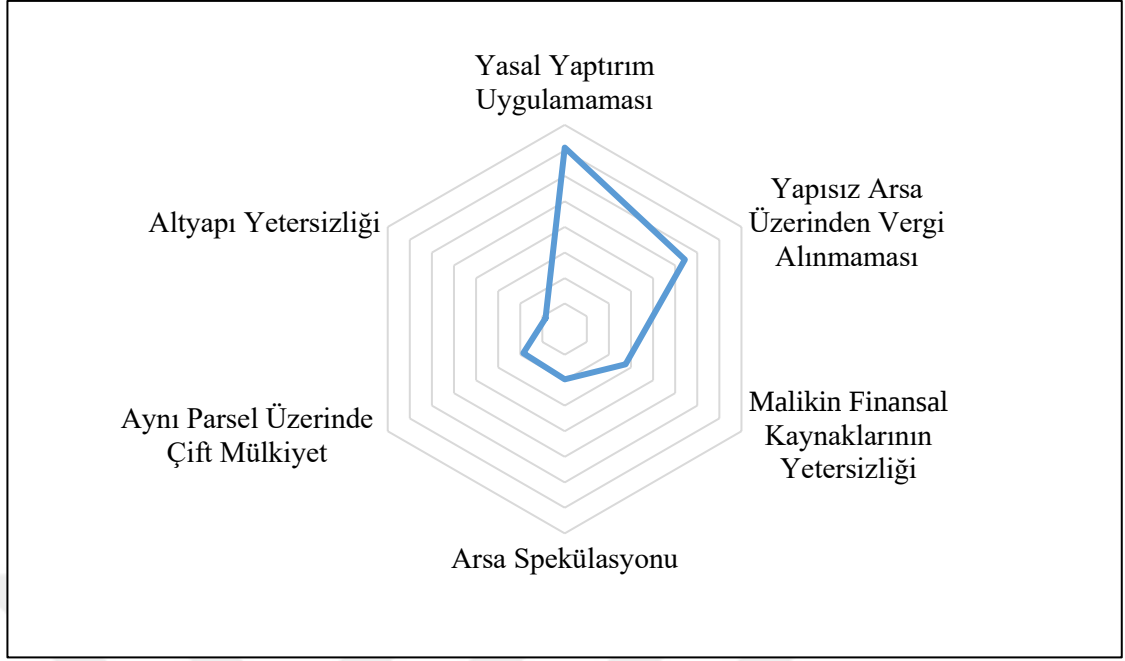
Şekil 6.2 Ouagadougou kentinde arsaların yapısız kalma nedenleri ve önceliği

Ouagadougou kentinde arsaların yapısız kalmasının ilk nedeni; arsa üretildikten sonra üzerinde beş yıl içinde yapı yapılmasını öngören Kararname'ye göre parsel üzerinde bu sürede yapı yapılmaması halinde arsanın geri alınacağı hükmünün uygulanmaması olduğu tespit edilmiştir. Bir katılımcı durumu; "Bu kararname hiç uygulanmamış ve

uygulanması da zor olacaktır. Bir parsel yasal süreden sonra yapısız kaldığı için geri alınırsa, kime verilecektir? Yeni tahsis yapılan veya parsel verilen kişi yasal düzenlemelere ve şartnameye uyumlu hareket edecek midir? ...Bakın ZACA projesinin mevcut durumuna” şeklinde değerlendirme yapılmıştır.

Arsanın yapısız kalmasının nedenleri arasında önceliği bakımından ikinci sırada “çıplak arsalardan vergi alınmaması” durumu gelmektedir. Görüşülen 39 katılımcının %95’i gibi büyük çoğunluğu bu görüşe katılmıştır. Bu koşullarda çıplak arsalardan vergi alınmaması ve beş yıllık süre içinde proje geliştirilemeyen parsellerin geri alınması gibi yasal düzenlemelerin etkin bir biçimde uygulanması gerektiği vurgulanmalıdır. Bir görüşmecinin vurguladığı üzere; “Bu tür arsalar emlak vergisi uygulanmaması, sahiplerine kolaylık sağlayarak yapı inşa etmeye teşvik etmemektedir. Aksine, inşa ettiği zaman yıllık vergiyi ödemekle yükümlü olacaktır”. Böylece, yapı yapmak için öngörülen beş yıllık sürenin sona ermesinden itibaren yıllık vergi uygulanması, parsel sahiplerini yapı yapmaya teşvik edecektir. Ancak, bir katılımcıya göre, bu verginin uygulanması “spekülasyona teşvik edebilir, çünkü bir arsa sahibi ödediği vergiyi arsayı satarken arsanın fiyatına eklemek ister”. Diğer yandan beş yıllık süre ile ilgili olarak, tüm katılımcılar bu süreyi yeterli görmüştür. Bu sürenin uzatılmasına ilişkin olarak “durumu daha da kötüleştirecektir” şeklinde değerlendirme yapmıştır.

“Arsa sahiplerinin parsel üzerinde inşaat yapabilmek için finansal kaynak yetersizliği”, arsanın yapısız kalma nedenleri arasında üçüncü sırada gelmektedir. Burada ekonomik durumu yeterli olmayan hanehalkının tahsis edilen arsaları gelir düzeyi yüksek olan vatandaşlara satarak gayri resmi mahallere yerleştiklerine de dikkat edilmelidir. Satın aldıkları bu arazileri genellikle geliştirmek için değil, aksine yüksek bir fiyata satmayı umarak beklemekte ve böylece piyasada spekülasyona neden olmaktadır. Bunun yanında, hanehalkının bir gayrimenkul projesini finanse etmek için krediye sınırlı erişim imkânına (noter ücretleri, gayrimenkul değerlendirme uzmanı ücreti, yüksek faiz oranları ve kredi vadesinin kısa olması ve geri ödemenin kısa sürede yapılması gibi) sahip olmaları nedeniyle çok sayıda arsanın yapılaşmasında gecikmelerin yaşandığı görülmektedir.



Şekil 6.3 Arsa varlığının yapısız kalma nedenleri ve öncelik sırası

Dördüncü sırada “arsa spekülasyonu” gelmektedir. Spekülasyon, bazı vatandaşların birkaç yıl sonra daha yüksek bir fiyatla yeniden satma niyetiyle arsa edinmeleri olarak açıklanmaktadır. Bu vatandaşlar arasında, kamu ve yerel kurumlardaki gücünü kullanarak kendileri ya da yakınlarına ücretsiz olarak yüzlerce arsa tahsis ettirenlerin de bulunduğu bilinmektedir. Bu kişiler, yakın gelecekte üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirecek bir imkâna sahip olmadıklarını bilmelerine rağmen, imar parsellerini edinmeyi tercih etmektedirler. Aslında, bu kişilerde parselleri ilk satın aldıklarından bir süre sonra daha yüksek bir fiyata satma hırsı bulunmaktadır. Ancak bilinmesi gereken husus, söz konusu satışların Vergi İdaresi Arazi Gişesi (Resmi Satış Ofisi) üzerinden yapılmamış olmasıdır. Yapısız arsa satışları 2008 yılından önce yasaklanmış olmasına rağmen, yazılı sözleşmeye dayanarak yapılmaktadır. Yeni sahibi gerekli yatırımı yaptıktan sonra eski malikiyle Arazi Gişesine giderek satış işlemini resmileştirmektedir. Bununla birlikte bu tür satışlarda, eski malikin ölümü nedeniyle bazı satışların resmi olarak sonuçlandırılmama riski bulunmaktadır.

Arsaların yapısız kalmasının beşinci sırada gelen nedeni ise; “arazide çok sayıda mülkiyet anlaşmazlıklarının olması”dır. İki veya daha fazla kişiye tahsisten kaynaklanan bu anlaşmazlıklar, her iki tarafın yatırım kararını sınırlamaktadır. Bu durumdan dolayı, arsa

malikleri, arsa üzerinde herhangi bir yatırım yapmadan önce herhangi bir risk almamak için durumun sonucunu beklemeyi tercih etmektedirler. Ancak bu tür anlaşmazlıkların çözülmesi uzun zaman almaktadır. Ülkede resmi kurumlar ve yargı organlarınca bu tür anlaşmazlıkların çözümlenmesine yönelik iyi işleyen bir mekanizmanın kurulamamış olduğu da tespit edilmiştir.

Kentte arsa varlığının boş kalmasının son nedeninin “altyapı yetersizliği” olduğu tespit edilmiştir. Yapılan görüşmelerde, arazilerin henüz geliştirilemediği alanlarda ulaşım ve diğer altyapı hizmetlerinin sağlanma durumuna ilişkin, bölgelere göre farklı sonuçlarının mevcut olduğu anlaşılmaktadır. Kentsel altyapı hizmetlerinin sağlanma derecesi, Ouagadougou’da tatmin edici düzeyde değildir. Yapısız arsaların olduğu ZACA ve Ouaga 2000 gibi alt yerleşimlerde yol, su, elektrik ve sağlık altyapısının yeterli düzeyde olduğu kabul edilebilir olmasına rağmen, uzun yıllardan beri geliştirilememiş veya uzun zamandan bu yana inşaat aşamasında olan önemli sayıda arsa varlığının olduğu alt yerleşim yerlerinde altyapının yeterli olmadığı dikkati çekmektedir. Buna ilave olarak Ouagadougou’da yapılı, ancak altyapısı tatmin edici düzeyde olmayan alanlar da bulunmaktadır. Buna Ouagadougou’nun iç mahalleleri ve Bassinko Proje alanı örnek olarak gösterilmektedir. Kentsel alanda kamu hizmetlerine yönelik altyapı yatırımları olmayan veya konut bulunmayan alanlarda inşaat yapmanın riskli görüldüğü değerlendirilmesi ile sıklıkla karşılaşılmaktadır.

Belirtilen nedenlerin yanında; ZACA Projesi gibi özel kentsel projeler söz konusu olduğunda, öngörülemeyen nedenlerden dolayı şartnamelere uyum sağlanamaması da bulunmaktadır. ZACA Projesinde, şartnameye uyulmamasının nedeni olarak yeraltı suyunun varlığı gösterilmektedir. Yeraltı suyunun yüksekliği, satın alma sırasında alıcıların bilgi sahibi olamadığı bir konudur. Proje geliştirme sırasında, ilk yatırımcılar, mevcut yeraltı suyu varlığının¹⁷ projenin gerçekleştirilme maliyetlerini arttıracığını fark

¹⁷ İmar planlama çalışmasında mevcut durum analizi, zemin yapısı, jeolojik ve jeoteknik durum analizi gibi birçok çalışmanın yapılması hemen her ülkede zorunlu olmasına karşın, tabansuyu seviyesi yüksekliği, taşkın ve su baskını, zemin sıvılaşma riski, deprem ve diğer afet risklerinin yaygın olduğu alanların yerleşime açılması ve imarlı arsa üretimi ve satışının yapılması da ülkede planlama çalışmanın önemli eksikliklerini göstermesi bakımından ilginç bulunmaktadır. Kent planlamasını etkileyen önemli unsurlardan biri de yüzey ve yeraltı suları varlığıdır. Sel baskınları ve yağış sonrası gerçekleşen heyelanlar vadilerde gelişmiş yerleşimleri olumsuz etkilemektedir. Kent merkezlerinde yerleşim yeri seçiminde, taşkın riski olan

etmişlerdir. Bu durum, o proje alanındaki geliştirme faaliyetlerinin ivmesini engellemiş ve böylece gayrimenkul projelerini yürütmeye hazırlanan diğer alıcıların cesaretlenmelerine engel olmuştur. Görüşmeler sırasında, yirmi yıldan uzun süren bir proje için Temmuz 2020 tarihinde toplam 306 adet parselin 137 adedinin veya %44,77'sinin henüz geliştirilmemiş olduğu, 33 parselin geliştirme işleminin askıya alındığı, 14 parselin ödemesinin hala tamamlanamadığı ve 14 parselin de halen satılmadığı tespit edilmiştir. İnceleme konusu proje alanındaki parsellerin sadece %25,29'unun geliştirme çalışmanın kısmen veya tamamen gerçekleştirildiği ve bu gelişmenin de yeterli olmadığı vurgulanmalıdır.

Özet olarak Ouagadougou'daki yapılı çevre, çok sayıda yapısız arsanın varlığı ve altyapı yetersizliği ile karakterize edilen bir yapıya sahiptir. Şehirde çok sayıda yapısız arsanın bulunma nedeni olarak “arsa spekülasyonu hipotezi” görüşme yapılan katılımcılar tarafından belirtilmiş ve AHP yöntemiyle yapılan sıralamada üçüncü sırada geldiği tespit edilmiştir. Aslında söz konu arsa spekülasyonu birden fazla yolla gerçekleştirilmektedir. Genelde parselasyon sonrasında bazı dar gelirli hanehalkları sahip oldukları parsellerin değer kazandığının farkında olduklarından dolayı, söz konusu parselleri satarak başka gayri resmi mahallere yerleştikleri gözlenmektedir. Aslında 2008 yılından önce bu tür arsaları satın alan vatandaşlar, tapu işlemleri yapmak için eski arsa sahipleri ile anlaşmakta ve parsel üzerinde “minimum yatırım” yaparak satış işlemini gerçekleştirmişlerdir. Ülkede 2008 yıldan önce yapısız arsaların satışı yasaklanmıştır. Ancak 2008 yılında bu yasak kaldırıldığından, söz konusu tür işlemler çoğalmıştır. Böylece dar gelirli arsa sahipleri, 2008 yılına kadar sahip oldukları parselleri üzerinde herhangi bir proje geliştirmeden kolay bir şekilde daha yüksek fiyat üzerinden satma avantajını yakalamışlardır. Bu tür parselleri satın alanların bir kısmının, parselin üzerinde inşaat yapmak için öngörülen 5 yıllık süre kısıtı uygulanmadığı için, söz konusu parselleri boş bıraktıkları gözlenmektedir. İmar parselleri üzerinde 5 yıl içinde yapı inşa

vadi ve nehir yataklarının yakınlarında yapılaşmadan kaçınılmalıdır. Kent merkezlerinde hem hatalı arazi kullanımı, hem de asfalt ve beton kaplamaların fazla olması nedeni ile taşkın olasılığı ve şiddeti artmaktadır. Kentin içme ve kullanma suyu gereksinimlerinin karşılanması için yeraltı sularından yararlanılıyorsa, söz konusu suların kirlenmesinin önlenmesi için hidrojeolojik durum ortaya konmalı, kirlletici odaklara karşı önlem alınmalıdır. Zemin oturması ve sıvılaşma risklerinin önlenmesi amacıyla yeraltısuyu seviyesi ve zemin su ilişkisi ortaya konulmalıdır (O.Arkoç ve B.Özşahin, Kentsel Planlamada Jeolojinin Etkisi, Kırklareli Örneği, Kırklareli University Journal of Engineering and Science 1 (2015):30-40).

edilmediğinden, geri alma hakkı Devlet tarafından uygulanmamış ve hatta “40 yıldan beri” boş bırakılan parsellerin mevcut olduğu bile gözlenmiştir. Bu durum “Ouaga 2009” anketinde sıklıkla piyasa aktörleri tarafından ileri sürülmüştür.

İncelenen kentte bazı vatandaşlar ve özellikle yüksek gelirli haneler ile yerel siyasetçilerin aile konutları dışında birden fazla parselle sahip oldukları gözlenmektedir. Bu durum 2016 yılında Burkina Faso Büyük Meclisi tarafından yayımlanan kentsel arazi soruşturma raporunda da teyit edilmiştir. Raporda, bu arsaların birçoğunun da yolsuz şekilde edinilmiş olduğu belirtilmiştir. Bu arsaların çoğu da yapısız veya atıl bırakılmaktadır. Üretilen parsellerin yapısız kalmasının bir başka neden ise parselasyon sonrasında aynı parselin iki veya daha fazla kişiye tahsis edilmesinden kaynaklanan çift mülkiyet sorunudur. Çift tahsisten dolayı genelde arazi uyuşmazlıkları ve davalar söz konusu olmaktadır. Bu tür davaların sonuçlanması uzun zaman almakta ve dava sürecinde hiç kimse riske girmek istemediği için yatırım yapmamakta ve bu süreçte arsaların yapısız kalması kaçınılmaz olmaktadır.

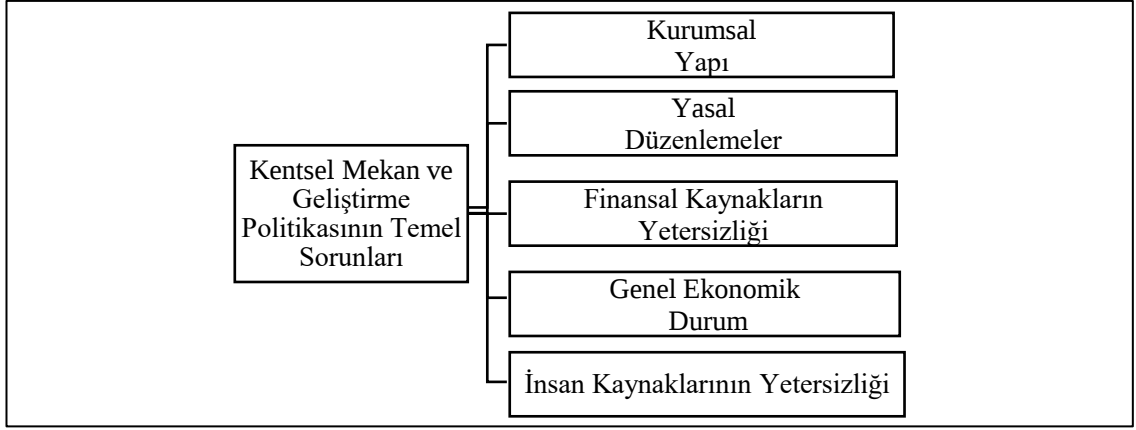
Araştırma sonuçlarına göre çalışmanın birinci hipotezi reddedilmeyecek ve buna göre “Ouagadougou kentindeki çok sayıda yapısız arsa varlığının hem arsa spekülasyonu, hem de yukarıda sayılan diğer nedenlerden kaynaklı olduğu” sonucuna ulaşılmaktadır. Bununla birlikte AHP uygulamasıyla yapısız arsa varlığının asıl olarak kamu otoritelerinin (yerel ve merkezi kurumları) kentsel arsa varlığının üretimi ve edinimindeki tutarsız politikalardan kaynaklandığı tespit edilmiştir. Esasen burada sözü edilen kamu kusuru, bir tarafta beş yıllık süre içinde yapı inşa edilmeyen arsaların bu süre sonunda geri alma yükümlülüğünü yerine getirmemesinden, diğer tarafta yolsuz şekilde arsaların edinilmesine izin verilmesinden ve aynı parsel üzerinde iki veya daha fazla kişiye tahsis işleminin yapılmasından kaynaklanmaktadır.

Mevcut çalışmanın ikinci hipotezi olan; “yapısız arsa varlığının altyapı yetersizliğinden kaynaklandığı” önermesi de kabul edilmiştir. Kentin genelinde altyapı yetersizliği dikkati çekmekle birlikte, yapılan görüşmelerde yapısız arsaların hem ZACA proje alanı ve Ouaga 2000 mahallesi gibi altyapısı nispeten yeterli olan alanlarda, hem de kentin sınır yerleşimlerindeki altyapısı gerçekten yetersiz olan alanlarda gözlenmektedir. Diğer

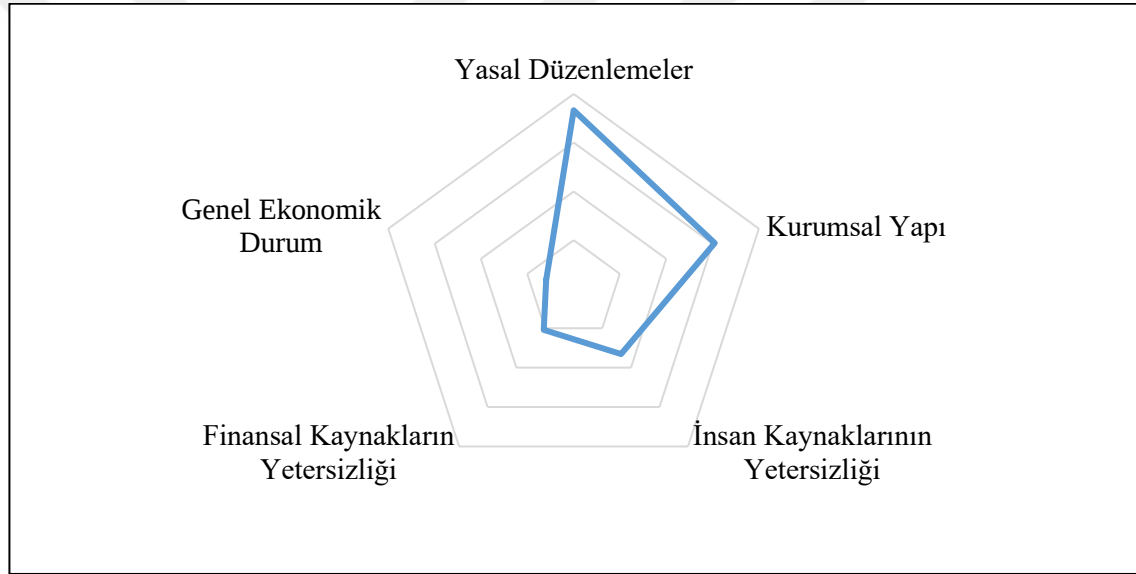
yandan birçok mahallede asfalt yol, su, elektrik ve kanalizasyon gibi temel altyapı yatırımlarının eksik olmasına rağmen, parsellerin tamamının yapılı olduğunu görmek de mümkündür. Bu tespitten dolayı bu ikinci hipotez reddedilmiş olmaktadır. Dolayısıyla Ouagadougou’da kentsel alan düzenlemesi yapıldıktan sonra altyapı yatırımlarının gecikmesi, arsa sahiplerini yapılı proje geliştirmeden caydırmaktadır. Bu durum kamu otoritesi tarafından yapılan müdahalenin yetersizliğinden ileri gelmektedir.

Kentsel mekân ve gayrimenkul geliştirme sürecinin çok aktörlü bir yapıya sahip olduğu ve bu süreçte aktörlerin kullandıkları yaklaşımlar ve rolleri de farklılık göstermektedir. Bu çerçevede çalışmanın bu kısmında sahada yapılan görüşmelerin sonuçlarına göre arazi ve gayrimenkul zincirinde yer alan katılımcı kurumların yasal düzenlemeler, politika ve birbirlerine karşı bakışlarının değerlendirilmesi yapılmış ve elde edilen sonuçlar aşağıda özet olarak sunulmuştur:

Katılımcılardan Burkina Faso'daki mekânsal planlama ve geliştirme zincirinin işleyişindeki sorunları sınıflandırmaları istenmiştir. Potansiyel sorun alanları; (i) kurumsal çerçeve, (ii) yasal çerçeve, (iii) finansal kaynaklar, (iv) ulusal ekonominin durumu ve (v) insan kaynakları (teknoloji dâhil) olmak üzere beş ana başlık altında toplanmaktadır. Ülkede kentsel mekânsal planlama ve geliştirme politikasında temel sorunlara ilişkin AHP yöntemi kullanılarak analiz yapılmış (Şekil 6.4) ve elde edilen bulgular anket sonuçları da dikkate alınarak irdelenmiştir. Saha çalışmalarının sonuçlarına göre ortaya konulan sorunların ikili karşılaştırması ve ağırlıkların tespiti sonucunda tutarlılık oranının 0,10'dan daha küçük [$CR=0.029717397<0.1$] olduğu saptanmıştır (EK 6). Bu sonuca göre hesaplanan ağırlıkların geçerli oldukları ortaya çıkmakta ve dolayısıyla kentsel mekânsal politikada temel sorunların öncelik sırasına göre; (i) yasal düzenleme, (ii) kurumsal yapı, (iii) insan kaynakların yetersizliği, (iv) finansal kaynakların yetersizliği ve (v) ülkenin genel ekonomik durumu olması gerektiği ortaya konulmuştur (Şekil 6.5).



Şekil 6.4 Kentsel mekânsal planlama ve geliştirme politikasında temel sorunlar ve öncelik sıralaması



Şekil 6.5 Kentsel mekânsal planlama ve geliştirme politikasında temel sorunların öncelik sıralaması

Saha çalışmalarının sonuçlarına göre aktörler tarafından mekânsal planlama ve kalkınma politikasında görülen ilk sorun olarak “yasal düzenlemeler” gösterilmiştir. Bu soruna ilişkin olarak bazı katılımcılar tarafından “Burkina Faso’nun Batı Afrika bölgesindeki diğer ülkeler ile kıyaslandığında yasal düzenlemeleri yeterli olan ülkeler arasında kabul edilse de bu yasal düzenlemelerin uygulanmasında sorunlar yaşandığı” açıkça ifade edilmiştir. Görüşülen bir uzman kişi tarafından yasal düzenlemelerin kısmen yetersiz olduğunun kanıtı “RFMR, RAF, Şehir Planlama ve İnşaat Kanunu, Yerel Yönetimi Kanunu, Gayrimenkul Geliştirme Kanunu gibi yasal düzenlemelerin devam eden

revizyonu veya revizyon projelerinin olması” olarak ifade edilmiştir. Buna ilave olarak, mevzuatın yaygınlaştırılamaması ve uygulanmasının izlenmesi-değerlendirilmesine ilişkin gerekli önlemlerin alınamaması ve kontrolün yapılamaması, ülkede arazi piyasaları yasal düzenlemelerine ilişkin diğer sorun alanlarını teşkil etmektedir.

Görüşme yapılan bazı katılımcılar tarafından yasal çerçevenin sosyo-kültürel bağlama uygun olmadığı ve dolayısıyla uygulanamaz olduğu, bazı vatandaşlar ve kurumsal aktörler tarafından yanlış yorumlandığı ileri sürülmüştür. Günümüzdeki sorunlu bir yasa örneği olarak, piyasayı serbestleştiren ve Burkina Faso’daki gayrimenkul piyasasına büyük zarar veren 2012 yılındaki RAF örnek olarak verilmiştir. Bu yasa için; “Kırsal alandaki (imarsız alan) arazi malikleri ve bazı gayrimenkul geliştiricilerin istedikleri gibi davranmasına izin verilmiştir” değerlendirmesi yapılmıştır.

“Kurumsal çerçeve”; kentsel mekânsal planlama ve gayrimenkul geliştirme politikası ve uygulamalarında yaşanan sorunlar arasında ikinci sırada yer almaktadır. Kurumsal düzenlemedeki sorun, aktörlerin aralarındaki koordinasyon eksikliği ile arazi ve gayrimenkul zincirinin aktörleri arasındaki liderlik sorunları ile karakterize edilmektedir. Örnek olarak, Ekonomi Bakanlığı altında mekânsal planlamadan sorumlu olan Mekânsal Planlama ve Yerel Kalkınma Genel Müdürlüğü olan DGAT’ın diğer kurumlar tarafından anlaşılabilmesi verilmektedir. Şehircilik Bakanlığı altında bulunan şehircilik ve topografya işlerinden sorumlu DGUVT’ın bünyesinde mekânsal planlama hizmeti de sunan ofis olmasına rağmen, DGAT ile etkin işbirliği tesis edilememiştir. Kurumsal çerçeveye ilgili diğer bir sorun ise, DGAT gibi kurumların bağlı olduğu Bakanlığın değişmesinin yarattığı kurumsal istikrarsızlık olarak ifade edilmiştir. Bir katılımcının belirttiği üzere; “Bu durum müdürlüğün aynı anda iki bakanlığa, yani Yerel Yönetim Bakanlığı ile Ekonomi ve Maliye Bakanlığına bağlı olduğu zamanlarda yaşanmıştır” değerlendirmesi de önemli görülmektedir. Buna ilave olarak belediye bünyesinde bulunan mekânsal kalkınma ve geliştirme birimlerinin maalesef sahada görülemediği de sıklıkla ifade edilmiştir.

Mevcut arazi yönetiminde bir yandan yerel ve merkezi kurumlar arasında, diğer yandan kamu ve özel kurumlar ile vatandaşlar arasında da önemli işbirliği eksikliğinin olduğu

görülmektedir. Vatandaşların kendileri arasında özellikle alan düzenlemesi, arazi ve gayrimenkul işlemleri sırasında dürüstlük kurallarına uygun hareket etmedikleri açıktır. Bu durum işbirliği eksikliğini artırmaktadır. Buna “Yakın tarihte, Bassinko’nun kentsel kutbu projesi kapsamında konut veya gayri resmi mahallerinde uygulanan alan düzenlemesi gibi projelerde tahsisler sırasında bu durumların gözlendiği” belirtilmiştir. Son olarak, bazı gayrimenkul geliştiricilerin politik bağlılıklarına dayanarak ayrımcılık uyguladıkları da ileri sürülmektedir. Bir katılımcı mevcut durumu şöyle özetlemiştir: “Gerçekten Devletin artık arazi üzerinde yetkisi kalmamıştır. Sahada en dinamik aktörler gayrimenkul geliştirme şirketleri olmaktadır”.

Kentsel mekânsal planlama ve geliştirme politikasının tespiti ve uygulamasının sorunlarının sıralamasında “insan kaynakları ve teknoloji sorunu” üçüncü sırada gelmektedir. Bu sorun kamu ve özel sektör kuruluşlarındaki insan kaynaklarının niteliksel ve niceliksel yetersizliği ile karakterize edilmektedir. İnsan kaynakları, bazı konularda yeterli görülmekle birlikte yeni iş teknolojileri ve uygulamalarının kullanımına uyum sağlayabilecek kapasiteyi geliştirmede eksik oldukları belirtilmiştir. Özellikle planlama ve tasarım hizmetleri için kentsel planlama, mimarlık ve benzeri alanlarda mimar, uzman ve mühendislerin sayısının yetersiz olduğu ifade edilmiştir. Bu birimlerde daha çok teknisyenler görev almakta ve üst kadrolar tarafından yapılması gereken görevler, nispeten düşük düzeyde eğitimi olan ve mesleki bilgi ve becerileri sınırlı düzeyde teknisyenler tarafından yürütülmektedir. Ancak bir katılımcının belirttiği gibi; “...aynı anda bu alanlarda yetişmiş işsiz gençlerimiz bulunmaktadır” değerlendirmesi de anlamlı bulunmaktadır. Ayrıca, bazı mezunlar Ouaga ve Bobo gibi nispeten ileri düzeyde kentleşmiş bölgelerde veya özel sektörde çalışmayı tercih ettikleri de vurgulanmalıdır. Çünkü kamu kurumlarındaki ücret, özel kurumlardan daha düşük olduğu için, özel sektörde çalışmak mezunlar için daha cazip gelmektedir.

Kamu kurumlarında “yeterli kapasiteye sahip olmayan bazı memurlar önemli kurumlara yönetici olarak atanmış” olduğu sıklıkla vurgulanmaktadır. Teknolojik olarak yetersiz olan ve bu durumun mevcut pozisyonundaki bazı avantajlarını kaybetme riskini barındırması nedeniyle bazı memur veya yöneticiler, yeni teknolojilerin kabul edilmesine itiraz etmektedirler. Örnek olarak Arsa Gişesi ve Kadastro birimleri gösterilebilir. Genel

olarak şeffaflığı istemeyen devlet memurlarında açıkça görülmektedir. Ayrıca, projelerin planlanması ve uygulanmasında görevlilere verilen ek günlük ücretlerin motive ettiği devlet memurları da bulunmaktadır. Genelde “ek günlük ücreti” olmayan projelerde, bazı memurlar ilgisiz davranmakta ve bu projelerin başarılı olmasına engel teşkil etmektedir. “Bilinçlendirme ve adil ücret dağılımının bu sorunu çözebileceği” katılımcılar tarafından ifade edilmiştir.

Temel sorun alanlarının dördüncü sırasında “finansman sorunu” gelmektedir. Nitekim genel olarak proje ve programların uygulanması için mali kaynaklar yetersiz olsa bile, kamu kurumları açısından bütçenin bakanlıklar ve genel müdürlükler arasında eşit olmayan bir şekilde dağılımının yapıldığı belirtilmiştir. Ayrıca bazı kentsel projeler için ayrılan kamu kaynaklarının kötü yönetimi de söz konusudur. İlke olarak özel sektör ve hanehalkı düzeyinde gayrimenkul kredisine erişim eksikliği veya sınırlı koşullara erişim imkanının olduğu dikkati çekmektedir. Ayrıca gayrimenkul geliştirme şirketlerinin gayrimenkul projelerini finanse etmek için verilen kredilere uygulanan yüksek banka faiz oranlarını düşürmek amacıyla vergi indirimi uygulamasının yapılamaması, devlet desteği eksikliği olarak ön plana çıkmaktadır.

Son olarak “ulusal ekonominin durumu”, yeterli kentsel mekânsal planlama ve geliştirme politikaları ve uygulamalarının başarılı olarak uygulanması olanaklarını kısıtlamaktadır. Ülkede gayrimenkul piyasasının geleneksel finans piyasasına yeterince entegre olamadığı ve bunun ulusal ekonomiyi karakterize eden kayıt dışılıktan kaynaklandığı gözlenmektedir. Bundan dolayı finansmana erişim koşulları karmaşık ve faiz oranları da nispeten yüksek düzeyde kalmaktadır. Bankalar özel sektörde çalışanlardan ziyade kamu çalışanlarına kredi vermeyi tercih etmektedir. Görüşülen uzmanlar “faiz oranları yüksektir ve buna özellikle gayrimenkulün tapu işlemi sırasında ödenmesi gereken vergiler de eklenmelidir” değerlendirmesini yapmışlardır. Bankalar genellikle müşterilerinden arsaların tapu belgeleri ile başvuru yapmalarını istemekte ve geliştirme şirketleri ise gayrimenkul edinimini, işlem konusu gayrimenkulün değerinin en az %70’ini ödendikten sonra gerçekleştirmektedir. Tapu işlemleri daha sonra tamamlanabilmektedir. Gayrimenkul ve bankacılık sektörü arasındaki bağlantı ile ilgili olarak BHBF bir gelişme olarak görülmüştür. Ancak BHBF özelleştirilerek amacı

değiştirilmiş ve beklenen etki sağlanamamıştır. Bankacılık sektörü ile gayrimenkul sektörü arasındaki ilişkinin olmaması da birçok geliştiricinin gayrimenkul geliştirmeden çok arazi geliştirme (parselasyon) faaliyetinde bulunmalarına neden olmuştur. Sadece boş parsel (arsa) varlığının bankaların finanse edebileceği proje türlerine uyarlanmasının güç olacağı değerlendirilmektedir.

Mekânsal planlama ve geliştirme politikası ve uygulamasını yeterli bulup bulmadıkları sorusuna katılımcıların ortak bir görüş olarak; “yasal düzenlemeler ve politikaların yeterli olduğu, ancak uygulamadan kaynaklanan yetersizliklerin mevcut olduğu” değerlendirmesi yapılmıştır. Katılımcıların büyük çoğunluğuna göre, “kabul edilen politikaların uygulamasında büyük eksiklikler görülmektedir”. Bu durum, “finansal kaynakların eksikliği ve mevcut yasal düzenlemelerin uygulanmasındaki irade, mesleki özen veya titizlik (ciddiyet) eksikliğinden kaynaklanmaktadır”. Buna, Devlete ait arazilerin ve 034-2012/AN sayılı Kanunda belirtilen diğer kuruluşların arazilerinin sınırlarının belirlenememesi veya kadastronun bütün şehirde uygulanamaması örnek olarak verilmiştir.

İmar planlarının uygulanmasında yetersiz kontroller veya geliştirilen gayrimenkul projelerinde imar planlarının ihmal edildiği örneklerle de rastlanmaktadır. Aynı zamanda bazı kentsel projelerde planlama ve geliştirme aktörleri arasında da istişare eksikliği gözlenmiştir. Bu duruma ilişkin olarak katılımcılar şu görüşü beyan etmişlerdir: “Özellikle özel sektördeki bazı aktörler planlara aykırı olarak istedikleri gibi hareket etmekte ve düzenlemeler yapmaktadırlar. Bazı gayrimenkul geliştirme şirketleri, projelerinin uygulanması için idari düzeyde kamuya açık olarak izlenecek bazı adımları ihmal etmişlerdir. Böylece, projelerini onay almadan geliştirmişler ve daha sonra projelerini kabul ettirmek için idareye başvurmışlardır”. Bu durum genellikle arazi kullanımının imar planına aykırı olmasına neden olmaktadır. Uygulanan planlarda birkaç eksiklik gözlenmekte ve bir katılımcı tarafından belirtildiği gibi; “Ouagadougou şehrinde sadece ulusal yollar bulunmakta, kent içi yol eksikliği bulunmaktadır ve bu durum SDAGO’nun yetersizliğini vurgulamaktadır”.

Son olarak, imar planının kabul edilmesi uzun zaman almakta ve liderlik yönünden de anlaşmazlıklar yaşanmaktadır. Bu durumdan dolayı bazı aktörlerin özellikle gayrimenkul geliştirme şirketlerinin, mekânsal gelişim projelerini uygun gördükleri şekilde yürütmelerini kolaylaştırmaktadır. Özellikle Ouaga şehri için en son örnek olarak, 2009 yılında başlatılan SDAGO'nun uzun süre sonra 2020 yılında kabul edilmesi gösterilmektedir. Mekânsal planlama ve geliştirme politika ve uygulamalarının yetersizliği, devlet müdahalesinin yetersiz olması nedeniyle yolların, afet alanlarının ve kamusal alanların yasalara aykırı olarak işgali gibi sonuçların; yürürlükteki yasal düzenlemeler ve politikaların etkin olarak uygulanamamasından kaynaklandığı ileri sürülmektedir. Aynı durum kamu kurumları yapılarının inşa edildiği yerlerde de gözlenmektedir. Bu durum için görüşmelerde; “Bazı kamu binaları ve altyapı tesisleri, taşkın riskli alanlar da bulunmaktadır. ZACA proje alanındaki idari binalar sürekli selden etkilenmektedirler” örneği verilmiştir.

6.3.2 Politikaların uygulamasındaki kurumsal kapasite

Kamu kurumlarınca özellikle bazı vatandaşlar tarafından yasalara uygun olmayan bir şekilde işgal edilen alanların kontrolü ve parselasyon sonrasında arsalar üzerinde inşaat yapma sınırı olan beş yıllık süreye uyulmaması başta olmak üzere mevzuatın amir hükümlerine uyulmaması, temel bir yetersizlik olarak belirtilmiştir. Kadastronun yapılmaması, “Grand Ouaga Projesinde büyük belirsizliği gösteren” kentsel alanların sınırlandırılması ve kentin çevre bölgelerinde arazi mülkiyetinin güvenilirliği sorunlarının temelini oluşturmaktadır. Böyle bir durum, özellikle mekânsal planlama ve bölge kalkınmasından sorumlu bakanlıklardaki insan kaynağı eksikliğinden ileri gelmektedir. Bu eksiklik “yerel özelliklere uygun” arazi kullanım planlarının geliştirilmesi, uygulanması ve bunun için gerekli ve yeterli kaynak bulma kapasitesinin düşük olması ile yakından ilişkilidir. Yeterli finansmana erişimin sınırlı olması, yeni çalışma teknolojilerinin edinilmesi ve kullanılmasına da engel teşkil etmektedir. Bunlara ek olarak, kabul edilmiş çeşitli politikaları izleme ve değerlendirmek için bir sistemin olmaması da, kurumsal kapasitenin tespiti ve geliştirme olanaklarının analizi yönünden de bir eksiklik olarak ele alınmaktadır.

6.3.3 Arazi ve gayrimenkul zinciri organizasyonu ve aktörlerinin sorunları

Katılımcıların çoğunluğu, arazi ve gayrimenkul zincirinin mevcut organizasyonunu tatmin edici görmekle birlikte, gayrimenkul geliştirme şirketi sayısının yüksek olmasının zincirin organizasyonunda önemli sorunlara neden olduğunu ifade etmektedirler. Ayrıca aktör sayısının fazlalığı hem kamu, hem de özel sektör aktörleri arasında liderlik sorununun yaşanmasına neden olmaktadır. Bu durum; “zincirin işleyişinde ciddi sorunlara yol açan resmi ve gayri resmi aktörler gözlenmektedir” şeklinde ifade edilmiştir. Politikaların yeterli düzeyde izlenmemesi, değerlendirilmemesi ve başta özel sektör aktörleri olmak üzere bazı aktörlerin kentsel arazi kullanımına ilişkin işlemlere takip etmemelerinin, bu sorunun sürdürülmesine neden olduğu vurgulanmıştır.

Başka bir görüşe göre Devlet’in “gevşek/esnek olması” nedeniyle arazi ve gayrimenkul zinciri zayıf şekilde örgütlenmiştir. Bir katılımcının belirttiği üzere; “... Devletin zincir üzerinde hiçbir yetkisi görülmemekte ve bundan dolayı da diğer aktörler istedikleri gibi davranmaktadırlar”. Buna ilişkin olarak RAF Yasasında belirtilen, Kırsal Arazi Ofisleri (Services Fonciers Ruraux -SFR) gibi bazı arazi yönetim hizmetlerinin etkili olmadığına atıf yapılmıştır. Ayrıca, tapu işlemlerinin “çok karmaşık” olduğu da belirtilmiştir. Zincirde ortaya çıkan sorunların kısmen RAF 2012, RFMR 2009, Şehir Planlama Kanunu gibi yasalar arasındaki uyumsuzluktan kaynaklandığı ifade edilmiştir. Katılımcı bir yaklaşımla zincirde yer alan aktörler ile bunların yaşadıkları sorunlar aşağıda sıralanmıştır (Çizelge 6.1). Saha çalışmalarının sonuçlarına göre hem aktörlerin kendileri, hem de diğer aktörlerin görüşleri birlikte değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak, zincirin aktörlerinin yaşadığı sorunların temelinde devletin müdahalesinin yeterli olmaması yatmaktadır. Ayrıca gayrimenkul işlem zincirinde unutulmuş aktörlerden biri de noterlerdir. Bu durum görüşmeciler tarafından; “Bazı işlemler noter onayı olmadan yapılmakta ve bunun nedeni vatandaşların gayrimenkul işlemleri sırasında yüksek buldukları noterlik ücretlerini ödemek istememeleri” şeklinde ifade edilmiştir. Diğer yandan günümüzde Burkina Faso’da gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı mesleğinin henüz profesyonelleşememiş olduğu ve daha çok tüzel kişilere değerlendirme yapma hakkı ve yetkisinin verildiği ve gerçek kişi değerlendirme uzmanlarının piyasada fazla iş yapma

olanağının bulunmadığı vurgulanmaktadır. Özellikle birçok ülkede ve hatta Türkiye’de de olduğu gibi, gayrimenkul geliştirme sürecinde yer alan önemli aktörlerden biri olan değerlendirme uzmanlığının; kurumsallaşmasına yönelik yasal düzenleme ile devlet teşviklerinin yeterli olmadığı, iyi eğitilmiş uzman sayısının çok sınırlı olduğu ve mesleki standartların geliştirilmesi ile izleme – değerlendirme çalışmalarında sorunların olduğu dikkati çekmektedir (Tanrıvermiş 2017, Tanrıvermiş 2019).

Çizelge 6.1 Kentsel alanda planlama ve imar parsellerinin üretimine ilişkin paydaşların sorunları

Paydaşlar	Temel Sorun Alanlarının Açıklanması
Taşınmaz Malikleri	* Gayrimenkul geliştiricilerinin özellikle aile mülkiyetinde bulunan arazilerin satışında, hissedarlar arasında çıkan anlaşmazlıklar (Aile üyelerinin tamamı olmadan satışların gerçekleştirildiği örnekleri ile karşılaşılmaktadır). * Kişilerin sahip oldukları araziler, geliştirici şirketler tarafından işgal edilmekte veya kullanılmaktadır. * Gelir durumu yetersiz olanlar sahip oldukları arazileri etkin bir şekilde kullanmamakta veya atıl bırakmaktadır.
Geliştirme Şirketleri	* Geliştiriciler spekülasyon davranmakta ve aralarında haksız rekabet yaşanmaktadır. Bazı geliştiriciler, arazi sahiplerine satın alınan bir hektar arazi başına üretilen arsalarından 4 adet, diğerleri 5 veya 6 adet vermeyi teklif etmektedirler. Bu durum, bazı arazi sahiplerinin spekülasyon davranışları benimsemesine neden olmaktadır. * Projelerini desteklemek için finansman eksikliği yaşamaktadırlar. * Siyasallaşma eğilimi gösteren geliştiricilerin yerel yetkililerle karmaşık bir işbirliği içinde bulunmaktadır. * Kentlerde izinsiz ve yasa dışı projeler gerçekleştirilmektedir. * Gayrimenkul Geliştiriciler Birliği ve Gayrimenkul Geliştiriciler Derneği’nin varlığına rağmen, aralarında işbirliği ve koordinasyon yetersiz bulunmaktadır. * Gayrimenkul Geliştirme Yasası, skandal bir şekilde kullanılmakta ve Yasa “bir metin koleksiyonu” olarak değerlendirilmektedir. İlgili yasada gayrimenkul geliştirme faaliyetini tanımlamak için “gayrimenkul ve/veya arazi ürünlerinin satışı” terimi, gayrimenkul geliştiricilerin sorunlarının temeli olarak değerlendirilmektedir. Bu durum, birçok gayrimenkul geliştirme şirketlerinin kentsel arazide imar uygulaması ve parselasyon yapmasına izin verilmesi, arsa üretimi ve boş arsa satışına daha fazla yatırım yapılmasını teşvik etmiş ve bu yaklaşım yatırımları daha karlı hale getirmenin en kesin yolu olarak görülmektedir. * Sektörde çalışanlarının çoğu gayrimenkul geliştirme alanında eğitim almadığı için insan kaynağı kalitesinde bir eksiklik söz konusu olmaktadır.
Belediyeler	* Bütün büyük kentsel projeler hükümet tarafından başlatıldığı için belediyelerin söz konusu projelerin kontrolünde manevra alanı çok kısıtlıdır. * Bazı yerel yetkililer ile bazı arazi geliştiricileri arasında belediye veya vatandaşlara ait belirli arazi rezervlerinin parçalanması konusunda suç ortaklığı bulunmaktadır. * Parselasyonda çift tahsislerin varlığı, sorunlar yaratan aktör olarak görülmektedir. * İnsan kaynakları ve mali kaynaklar yetersizdir.

Çizelge 6.1 Kentsel alanda planlama ve imar parsellerinin üretimine ilişkin paydaşların sorunları (devam)

Bakanlıklar	* Arazi yönetiminde liderlik yapacak kurum bulunmamakta, kurumlar ve uygulamaların sayısı çok fazla olmakta ve sonuç olarak hiç kimse hiçbir şeyi kontrol edememektedir. * Hem nicelik, hem de nitelik bakımından yetersiz insan kaynağı bulunmaktadır. * Ciddiyet, izleme ve değerlendirme sistemi olmadığı için yasaların uygulanmasında eksiklikler gözlenmektedir. * Mekânsal planların onaylaması ve uygulaması aşamalarında önemli sorunlar yaşanmaktadır. * Zincirin diğer aktörleri arasında otorite eksikliği bulunmakta ve aralarında “samimi bir oyunun” mevcut olduğu gözlenmektedir. Vatandaşların iddiaları ve şikayetleri ile karşı karşıya kalan kamu otoriteleri, somut çözümler yerine daha çok vaatlerde bulunma eğilimindedir.
Mahkemeler	* Yüksek sayıda arazi anlaşmazlığı bulunmaktadır. Halen Ouagadougou Mahkemesinde açılan davaların %3-4'ünü arazi uyuşmazlıkları oluşturmaktadır. Bununla birlikte, arazi kullanım planlaması ile ilgili yasal işlemler nadiren olmaktadır. “Olsa bile, bu konuda fazla dava konusu yapılmamakta veya davaların bir veritabanından görülmemesi mümkün olamamaktadır”. * Uygun olmayan satışlar veya çift tahsislerle ilgili çok sayıda arazi anlaşmazlığı vardır. Bununla birlikte, bu prosedürlerin sonuçları zaman almakta ve bunlara ilişkin bilgiler de genelde halk ile paylaşılmamaktadır. * Dava sonuçları hakkında gerçek duruma ilişkin bilgi sahibi olunmadan prosedürler oluşturulmaktadır. Bu prosedürlerin oluşmasında, mahkeme kararlarından önce bölgenin en güçlü, zengin veya güçlü siyasetçileri belirleyici olmaktadır. * Bir kentsel planlama ve parselasyon uygulamasında, suç işleyen aktörler kural olarak ilgili yasaların öngördüğü cezalara tabidir. Ancak bu cezalar çok daha maddi olmakta ve genelde “o kadar önemli değildir”. Öte yandan Şehircilik Bakanlığının usul kusurlarından dolayı kaybettiği dava örnekleri de sıklıkla görülmektedir. Bu durum bazı kamu aktörlerinin kendi eylemlerini savunamadıklarını ortaya koymaktadır. * Bazı hâkimler veya avukatlar, arazi konusunda yeterli bilgiye sahip değildirler. Dolayısıyla zaman zaman yargı zincirinin aktörlerinin arazi ve gayrimenkul konularında “amatörlüğü” gözlenmektedir. Ancak son zamanlarda adalet zincirinin aktörlerine Millenium Challenge Account Projesi çerçevesinde arazi konularında eğitim verilmiştir. Bundan önce söz konusu aktörler, özellikle sulh hukuk hâkimleri, arazi anlaşmazlıkları konusunda kapsamlı bir inceleme yapmadan yasada öngörülen parasal cezaları uygulamakla yetinmişlerdir.
Bilirkişiler	* Gayrimenkul uzmanlığı ücretleri ve mesleğini düzenleyen kanun bulunmamaktadır. * Gayrimenkul uzmanları sayısı yeterli değil, az bilinen bir meslek ve organize değildirler. * Sistemde, gayrimenkul uzmanlığı eğitimi almamış ve uygulama lisansına sahip olmayan aktörler görev yapmaktadır. * Güvenilir olmayan ve kalitesi düşük değerlendirme raporları düzenlenmektedir. * “Noterler, avukatlar ve diğer aktörler değerlendirme alanında giriş düzeyinde dersler aldıkları için kendilerini gayrimenkul uzmanı olarak ilan etmişlerdir”.
Finans Kurumları	* Hanehalkı ve geliştiriciler için gayrimenkul kredisine erişim koşulları çok zor, peşinat miktarı ve faiz oranları çok yüksektir. Bankalar genellikle bir gayrimenkul projesini finanse etmek için tapu talebinde bulunmakta, ancak tapu senedi, arsa varlığı şartname hükümlerine uygun olarak geliştirildikten ve “maliki tarafından belirli bir süre kullanıldıktan sonra” verilebilmektedir. * Bazı bankalar teminat olarak gösterilen gayrimenkulün gerçek değerini yansıtmayan raporlara dayanarak gayrimenkul kredisi vermektedir.

Aktörler arasındaki işbirliği eksikliğinin Ouagadougou şehrinin yeterli düzeyde mekânsal gelişimine engel teşkil edeceği varsayımına ilişkin olarak beyan edilen görüşler aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır:

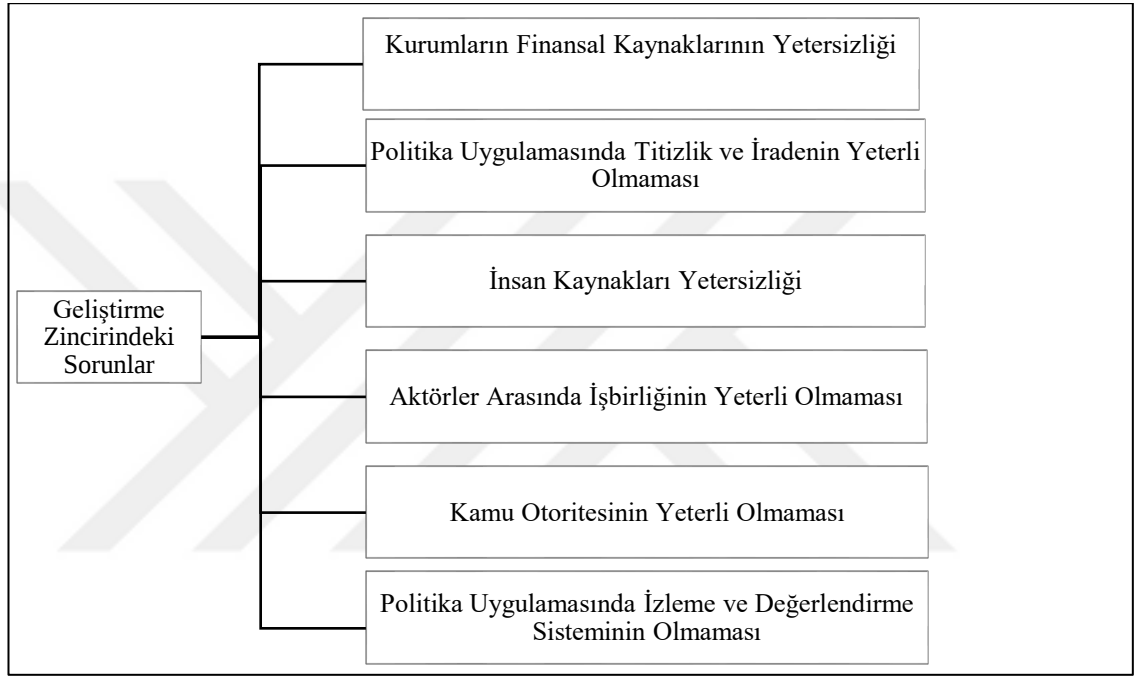
- Geliştiriciler ve belediyeler arasındaki işbirliği eksikliğine katılımcıların %71,5'i "kesin olarak katıldığını" ve %28,5'i "katıldığını" ifade etmiştir.
- Gayrimenkul geliştiricilerin kendi aralarında işbirliği eksikliğinin etkin ve verimli yapılı çevre sağlamasına engel olacağına ilişkin olarak katılımcıların %39,5'i ve %31,5'i sırasıyla "kesin katılıyorum" ve "katılıyorum" değerlendirmesi yapmış, %25,5'i ise kısmen katıldığını beyan etmişlerdir. Ancak katılımcıların sadece %3,5'i bu görüşe katılmadıklarını belirtmişler ve bir katılımcı "gayrimenkul geliştirme şirketleri arasında işbirliğinin olması, müşteriye zarar verme riski oluşturmaktadır" şeklinde görüşünü ifade etmiştir.
- Ouagadougou şehrinin mekânsal gelişimi için geliştiriciler ve finansal kurumlar arasındaki işbirliğinin olmamasının engel teşkil edeceğine ilişkin ise, katılımcıların %57'si ve %40,5'i sırasıyla "kesin katılıyorum" ve "katılıyorum" ifadelerini işaretlemişken, sadece %2,5'si "katılmıyorum" ifadesi işaretlemiştir. Bu katılımcı katılmama gerekçeği olarak; "eğer bankalar gayrimenkul geliştirme şirketlerine kredileriye erişimi kolaylaştırırsa, gayrimenkul geliştirme faaliyetinden dolayı gayrimenkul alıcılarına geliştiricilerden ek masraflar yansıtılabilir" görüşünü belirtmiştir.

Sonuç olarak, görüşülen kişilerin çoğunluğunun, geliştiriciler ile yerel ve finansal aktörler arasındaki işbirliği eksikliğinin Ouagadougou şehrinin etkin ve verimli mekânsal geliştirme ve kullanıma engel olduğu konusunda hemfikir olduğunu ortaya koymaktadır.

6.3.4 Arazi ve gayrimenkul zincirindeki sorunların sınıflandırılması

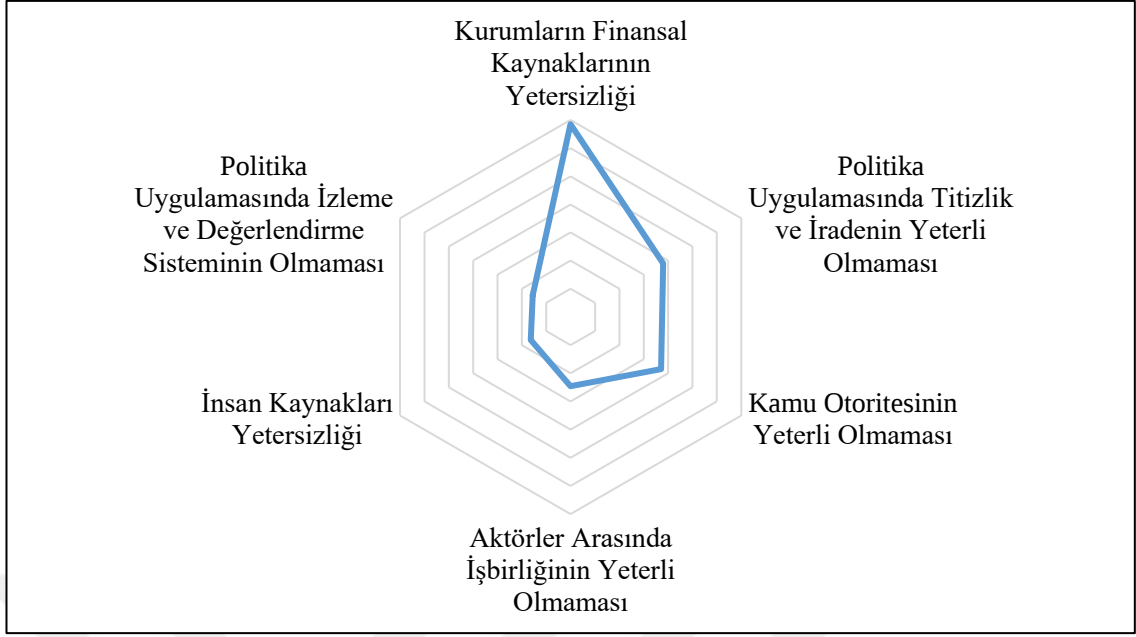
Ouagadougou'da mekânsal planlama ve geliştirme zincirindeki sorunların önceliğinin tespiti için AHP yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır (Şekil 6.6). Belirtilen sorunları ikili karşılaştırma ve ağırlıklarının hesaplanması yoluyla tutarlılık oranının 0,10'dan daha düşük olduğu $[(CR=0.0889444)<0.1]$ ortaya konulmuştur. İkili karşılaştırmada hesaplanan ağırlık katsayılarının geçerli oldukları saptanmıştır (EK 6).

İnceleme sonuçlarına göre kentsel mekânsal zincirindeki aktörlerde yaşanan sorunları önceliğine göre; (i) kurumlarda finans kaynakların yetersizliği, (ii) mekânsal ve geliştirme politikası uygulamasında irade ve mesleki özen yetersizliği, (iii) devlet otoritesinin yeterli olmaması, (iv) aktörler arasında işbirliğinin olmaması, (v) insan kaynaklarının yetersizliği ve (v) izleme ve değerlendirme sisteminin olmaması şeklinde sıralanmaktadır (Şekil 6.7).



Şekil 6.6 Geliştirme zincirindeki sorunlar ve öncelik sıralaması

Arazi ve gayrimenkul geliştirme zincirine ilişkin yasal temeller ve politik çerçeve yeterli olarak görünse de uygulamasında birçok yetersizlik gözlenmektedir. Merkezi yönetimde, özellikle ilgili bakanlıklarda gözlenen yetersizlik, yasal düzenlemeler ve politika uygulanmasında yetersiz izleme, yasaya aykırı ve yolsuzluk sorunlarının ortaya çıkması halinde, mevzuatta belirtilen cezaların uygulanmamasıdır. Diğer yandan merkezi kurumlarda insan ve finansal kaynaklar yetersiz olmakla beraber teknolojik yetersizlik de açıkça dikkati çekmektedir.



Şekil 6.7 Mekânsal planlama ve geliştirme zincirindeki sorunlar ve öncelik sıralaması

Kentsel alanda arsa üretim ve gayrimenkul geliştirme zincirinin mevcut işleyişinde hem resmi, hem de gayri resmi kurumlardan kaynaklanan ciddi sorunlar gözlenmektedir. Bu sorunların Devlet otoritesinin yetersizliğinden kaynaklandığı belirtilmiştir. Yasal düzenleme yapmak, politika hazırlamak ve kabul etmek dışında uygulamada hükümetler kentlerin arazi sorunlarını çözmede yeterli güce sahip olamamışlardır. Ne yazık ki bu durum, zincirdeki diğer aktörlerin istedikleri gibi davranmalarına yol açmıştır. Bu durumun sonuçlarını aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- Kent sınırlarında genelde ailelerin sahip oldukları araziler kurallara aykırı bir şekilde gayrimenkul geliştirme şirketlerine satılmış ve bu araziler imar mevzuatına uygun olmayan şekilde parselasyon yapıp yapısız olarak satışa sunulmuştur. Diğer yandan bu tür arazilerin ilk satışlarında aile üyeleri veya aileler arasında bir uyuşmazlık da söz konusu olmaktadır. Arazi uyuşmazlıkla ilişkin Ulusal Barış Bakanı tarafından 04 Mart 2021 tarihinde düzenlenen basın toplantısında ulusal düzeyde yerel halk arasında toplam 1.671 adet arazi çatışmalarının olduğu belirtilmiş (Anonymous 2021f) ve görüşmelerde Ouagadougou Mahkemesinde arazi uyuşmazlıklarına ilişkin davaların toplam dava sayısı içindeki payının %3-4'ü arasında olduğu değerlendirilmiştir. Dar gelirli olan hanehalkları

sahip oldukları arsa veya imara henüz açılmamış arazileri daha yüksek gelirli vatandaşlara veya gayrimenkul geliştirme şirketlerine sattıkları gözlenmektedir.

- Gayrimenkul geliştirme şirketlerinin yapıli gayrimenkul yerine daha çok yapısız arsa satışı faaliyetlerinde bulundukları gözlenmektedir. Bu durumda 057-2008/AN sayılı Kanun tarafından verilen bir iznin bir kusur olarak değeri lenmesinde fayda vardır. Ouagadougou’da yapıli gayrimenkullerin satışı nadiren olmakta ve araziler ucuza satın alındıktan sonra parselasyon uygulanmaktadır. Yapısız halde arsaları daha yüksek fiyatlarla satmak daha karlı olduğu için, şehirde bu tür faaliyette bulunan şirketlerin sayısının son zamanlarda çoğaldığı gözlenmektedir. Temmuz 2020 tarihinde geliştirme şirketlerinin toplam sayısı 275 adete ulaşmasına rağmen, Konut ve Şehircilik Bakanlığına verilerine göre, 2008 yılından beri yürürlükte olan Gayrimenkul Geliştirme Kanunu ile bu tür şirketler sadece 6.000 civarında konut sağlayabilmiştir. Son beş yılda bu şirketler 2.000 adet konut bile üretememişlerdir (Anonymous 2021g) ve ülkede yürürlükte olan 40.000 adetlik konut programındaki konut üretiminin payı %5’in altında olması nedeniyle, üretim çok düşük düzeyde kalmıştır. Zincirindeki bu aktörler, yasal eksiklikler ve Devlet otoritesinin yeterince gösterilememesi nedeniyle daha fırsatçı davranmaktadırlar. Diğer yandan bu tür kurumlarda çalışanlar veya yöneticilerin genellikle gayrimenkul geliştirme alanında eğitimli olmadıkları da katılımcılar tarafından sıklıkla ileri sürülmüştür.

- Yerel yönetim organları açısından bakıldığında, özellikle Ouagadougou kenti örneğinde kentsel alana ilişkin uygulanan büyük projelerin daha çok hükümet tarafından hazırlandığı ve uygulandığı gözlenmektedir. Diğer yandan bazı yerel yetkililerin özellikle belediye başkanının, belediye meclis üyelerinin özel gayrimenkul geliştirme şirketleri ile anlaşarak mevzuata uygun olmayan biçimde imarsız alanlarda parselasyon uygulayarak arsalar ürettiklerine tanık olunmaktadır. Bu yolla yerel yetkililere çok sayıda arsa tahsis edilmiştir. Bu durum 2016 yılında Burkina Faso Ulusal Meclisi tarafından yayınlanan kentsel arazi soruşturma raporunda da belirtilmiştir. Parselasyon sonrasında gözlenen çift tahsis durumları da genelde yerel yönetimler tarafından yürütülen projelerde gözlenmektedir.

- Ouagadougou Mahkemesinde arazi uyuşmazlıklarından kaynaklanan davaların toplam davalara oranı %3-4’ü gibi nispeten düşük düzeyde olduğu tahmin edilmektedir. Ancak bu tür davaların sonuçlanması çok uzun zaman almakta ve sonuçları da nadiren kamuyla

paylaşılmaktadır. Diğer yandan hâkimler tarafından verilen kararların da daha çok ve sadece RAF Kanunu'nda belirtilen cezaların uygulanması ile sınırlı olduğu saptanmıştır. Bu durum dava zincirindeki aktörlerin arazi konusuna ilişkin yeterli bilgilerinin olmamasından kaynaklandığı ifade edilmiştir.

- Bilirkişi veya gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı mesleği ile ilgili özel bir yasal düzenleme olmamakla birlikte ülkede gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı daha çok tüzel kişiler tarafından yapılan iş kolu olarak görülmektedir. Değerleme uzmanı olmak için diğer ülkelerde olduğu gibi gerçek kişi olarak sınav veya gayrimenkul alanında eğitim almış olmak gibi şartlar aranmamaktadır. Değerleme uzmanlığı sadece tüzel kişilere verildiği için o şirketlerin gayrimenkul veya yan alanlarının birinde eğitim görmüş bir çalışanı varsa, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı yetkisi alabilmektedir. Bu nedenle bu sektörde faaliyet gösteren kuruluş sayısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu şirketlerde çalışanlar da gayrimenkul değerlendirme konularında yeterli eğitim almadıkları için üretilen değerlendirme raporları güvenilir ve uluslararası standartlara uygun olmamakta ve bu tür raporlara dayanarak verilen krediler de finansal sektörler için büyük risk taşımaktadır.
- Finans sektörü gayrimenkul sektörü ile ilişkisi yeterince kuvvetli değildir. Hem gayrimenkul geliştirme şirketleri, hem de hanehalkının gayrimenkul kredilerine erişimi kolay olamamaktadır. Ülkede konut veya gayrimenkul finansman sistemi henüz gelişmemiştir. Günümüzde konut kredisi alabilmek için peşinat olarak konutun değerinin %20'nin verilmesi gerekmektedir. Ayrıca, faiz oranı %15 civarındadır. Diğer yandan gayrimenkul geliştirme proje finansmanına ilişkin finansal sistem yeterince yapılandırılarak uygulamaya taşınamamıştır. Bu durum finansal kuruluşlarda gayrimenkul finansman uzmanlarının eksik olması, ülke ekonomisinin gayri resmi ekonomi özelliği taşıması ve hanehalkının önemli bir kısmının düşük ve düzensiz gelirli olmasından kaynaklanmaktadır.

Her aktör için tespit edilen sorunların yanında, zincirindeki aktörler arasında işbirliği eksikliği de gözlenmektedir. Her aktör özellikle gayrimenkul geliştirme şirketleri ve vatandaşların istedikleri gibi davrandıkları ve genelde yasalara uymadıkları için Ouagadougou'da etkin ve verimli bir mekânsal planlama, geliştirme ve kullanım piyasasının oluşması mümkün olamamaktadır. İşbirliği eksikliği bir kurumsal kusur olarak ele alınmakta olup, kentsel mekân yönetimindeki sorunların sınıflandırmasında

yasal düzenlemeler ve kurumsal yapı sorunları ilk sırada gelmektedir. Aktörler arasında işbirliği ve etik kurallara uygun davranışın olması halinde, kentsel arazi politikası hazırlanması ve uygulanması mümkün olacak ve böylece etkin ve verimli şekilde kentsel mekân oluşumuna hizmet edilebilecektir.

Ouagadougou’da arsa ve gayrimenkul geliştirme zincirini düzenleyen yasal çerçeve ve zincirdeki aktörler arasındaki işbirliği yetersizliklerinden dolayı meydana gelen etkin olmayan ve verimsiz kentsel mekân kullanımını ve aktörlerin davranışlarını göz önüne alarak mevcut çalışmanın üç temel hipotezi de kabul edilmiş olmaktadır. Bu koşullarda kurumsal aktörler arasındaki işbirliği eksikliği kentsel alanı kontrolsüz bir şekilde büyümesine neden olmaktadır. Ayrıca bu durum yapı, yapısız arsa ve altyapı yetersizliğinin gözlenmesine de neden olmuştur. Diğer yandan kurumlarda yaşanan sorunlar ve işbirliği yetersizliği, söz konusu kurumlardaki yönetici ve görevlilerin arazi ve gayrimenkul alanında yeterli eğitimi almamalarından kaynaklanmaktadır. Arazi sorunlarının uzun zamandan beri yaşanmasına karşın, arazi yönetimi ve gayrimenkul alanlarında eğitim veren kuruluşların hala eksikliği söz konusudur. Zincirindeki kuruluşlarda yer alan görevlilerin birçoğu arazi ve gayrimenkul konularında yeterli şekilde eğitilmemiştir. Bu durum kuruluşların kusurlu davranışlarının ve kentsel mekânsal planlama, geliştirme ve kullanımının etkin olmayan ve verimsiz şekilde sonuçlanmasının nedeni olabilmektedir. Bu sonuca dayanarak son hipotez de kabul edilmekte ve Ouagadougou’da gözlenen kentsel mekânsal sorunların ilgili kurumların yönetici ve görevlilerinin arazi ve gayrimenkul alanında yeterli bilgi sahip olmamalarından ileri gelmektedir. Bu durum günümüz koşullarında ülkedeki üniversiteler ve meslek okullarında yeni başlayan ve kapasitesi sınırlı olan mekânsal planlama ve gayrimenkul yönetimi bölümlerinin kuruluşu ve eğitim-öğretim programlarının açılmasının gerekliliğini teyit etmektedir.

6.4 Mevcut Durum Analizine Dayalı Olarak Belirlenen Sorunlara Yönelik Çözüm Yaklaşımları ve Öneriler

Çalışma kapsamında yapılan literatür taraması ve Burkina Faso’daki gayrimenkul piyasasının aktörleri ile yapılan görüşme sonuçlarına göre kentsel arazi arzını artırmaya

ve mevcutta karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik geliştirilen öneriler dört başlık altında toplanmış ve aşağıda özet olarak sunulmuştur:

6.4.1 Yapısız parsel sayısını azaltmaya yönelik öneriler

Ülkenin hemen her kentinde mevcut olan yapısız imar parseli sayısını azaltmaya yönelik olarak aşağıdaki önerilerin yapılması mümkün görülmüştür:

- Yapısız arsalar sorununu çözmek için, bazı katılımcılar beş yıllık geliştirme süresini aşan arazilerin devlet tarafından geri alınması yaptırımının uygulanması fikrini desteklemişler; diğerleri daha esnek çözümler önermişlerdir. Esnek çözüm olarak, öncelikle resmi uyarı yapılması, ardından geri alması ya da kat mülkiyetine uygun yapı inşaatının gerçekleştirilmesi için yatırım yapılması amacıyla mal sahipleriyle müzakere edilmesi önerilmiştir.
- Bir katılımcı devlet tarafından arsa üretiminin durdurulmasını “çok radikal ve bir önlem olarak değerlendirilemez” şeklinde özetlemiştir. Bu sorunla karşı karşıya kalındığında; çözüm olarak bir arazi üretim projesinin uygulanmasından önce arazi geliştiricisinin yapılaşmayı gerçekleştireceğinin garantisi istenebilir. Bu yolla sektördeki geliştirici spekülâtörleri ortadan kaldırmak veya azaltmak mümkün olacaktır.
- Kendi arsalarında gayrimenkul geliştirecek kişilere; inşaat yardımları ve finansman noktasında krediye erişimlerini kolaylaştırmak için bankalarla müzakereler gerçekleştirilebilmesi ve özellikle uluslararası bankalardan uzun vadeli ve düşük faizli kredi alınmasına çalışılmalıdır.
- Yapısız arsalarda spekülasyonla mücadele için beş yıllık inşaat süresini aşan yapısız parsellerden yıllık gayrimenkul (emlak) vergisi alınmalıdır. Ancak bazı katılımcılar, uygulamada bazı bireyler resmi veya gayri resmi mahallelerde ikamet ettikleri için alınan gayrimenkul vergisine benzer özellikler barındıran, ancak mülkiyete ilişkin olmayan ikametgâh amaçlı bina vergisinin (taxe de residence) tahsil düzeyi ele alındığında, yapısız arsalar üzerinden vergi alınmasının etkisiz olabileceği değerlendirilmektedir.
- Parsel, yapılaşma ve tahsis durumlarının yer aldığı bir veri tabanı oluşturularak birden fazla yapısız arsaya sahip olan vatandaşların tespit edilerek bunlara yönelik geliştirilecek vergi türleri arsa spekülasyonu sınırlandırılabilir.

- Arsa yerine vatandaşların konut edinmeleri teşvik edilmesi ve buna ilişkin teknik, finansal ve ekonomik fizibilite ve stratejik yatırım programlarının hazırlanması gerekli görülmektedir.

6.4.2 Kentsel mekânın planlanması ve kullanımında eşitlik sağlamaya yönelik öneriler

Burkina Faso'daki kentsel mekânın planlanması ve kullanımındaki eşitsizliklerin giderilmesine yönelik olarak aşağıdaki önerilerin sunulması mümkün görülmektedir:

- Görüşülen kişilere göre “arazi yönetimine ilişkin araçlar (yasal ve politika) yeterli düzeydedir. Eksik olan şey iradedir”. Bu amaçla, politikacıların kısa, orta ve uzun vadede kentsel alan yönetimi politikalarının tasarımı, uygulanması ve izlenmesinde daha fazla yer almaları önerilmiştir.
- Aynı zamanda mevzuata uyulmasını sağlamak, ihtiyaçları gözden geçirmek ve bunlara göre tahminler yapmak, kadastro sürecini teknolojik olarak iyileştirmek, yönetimde titizlik göstermek, kentsel planlama standartlarına göre gelişmeyi sağlamak, “arsa yerine konutu düşünmek”, yatay inşaatın ziyade dikey inşaatı teşvik etmek gerekmektedir. Bir katılımcıya göre, “Burkina Fasolularda apartman kültürü teşvik edilmelidir”.
- Kentsel alanın planlanması ve yönetimi ile çeşitli araçların geliştirilmesi ve uygulaması için yeterli ölçüde finansal olanakların sağlanması gerekmektedir.
- Mevcut “arazi israfı” dikkate alınarak gayri resmi mahallelerin yeniden düzenlenmesi ve yüksek katlı yapılaşmanın teşvik edilerek resmi mahallelerin yüksek yoğunluklu mekân olarak kullanımı sağlanmalıdır. Aynı doğrultuda, verimsiz arazi kullanımı ve arazi spekülasyonundan kaçınmak için gayrimenkul geliştirme sektörünün düzenli hale getirilmesi gerekmektedir.
- Aktörler arasındaki etkin işbirliği, uzun vadede vatandaşların gerçek ihtiyaçlarını karşılayan bir politikanın hayata geçirilmesini sağlayacaktır.

6.4.3 Konut üretimi ve kullanımına yönelik öneriler

Başkentte yapılan saha gözlemleri, derinliğine görüşme ve anket çalışmasının sonuçlarına göre ülkede konut arzı ve konuta erişilebilirliğini artırmaya yönelik temel önerilerin aşağıdaki gibi olması mümkün bulunmaktadır:

- İmar planına göre arsa üretimi ve mevzuata uygun yapılaşmanın sağlanması gerekli olmaktadır. Aynı zamanda bu süreçte kontrol ve denetim mekanizmasının güçlendirilmesi ve doğrudan kontrollere ağırlık verilmesi gerekmektedir. Arsa üretimi yerine daha çok gayrimenkul geliştirmeye yönelik teşvikler artırılmalıdır. Ayrıca, herhangi bir gayrimenkul projesi için gayrimenkul geliştirme şirketlerinden teminat alınmalı, plan ve projelere uygun geliştirme yapması sağlanmalıdır.
- Gayrimenkul projelerinin finansmanını kolaylaştıracak vergi muafiyetleri gibi çeşitli teşviklerle sektörde Devlet desteğine ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir. Bir katılımcı tarafından ifade edildiği üzere; “özellikle aile konutu veya sosyal konutların ilk defa satın alınmasında KDV’nin düşürülmesi, konut alım maliyetini düşürme etkisine sahip olacaktır” değerlendirmesi yapılmaktadır.
- Finansal kurumlarla anlaşarak geliştirici ve bireyler için destek politikasının uygulanması önerilmiştir. Bunun için, inşaat malzemeleri üzerindeki vergilerin azaltılması ve faiz desteği gibi uygulamaların geliştirilebilmesi yararlı olacaktır.
- Sektörü düzenleyen “Yönetmelikler hazırlanırken yeterli tecrübe ve bilgiye sahip sektörlerle işbirliği yapılmalı ve görüşleri alınmalıdır”.

6.4.4 Düzgün işleyen bir gayrimenkul piyasasının oluşturulmasına yönelik öneriler

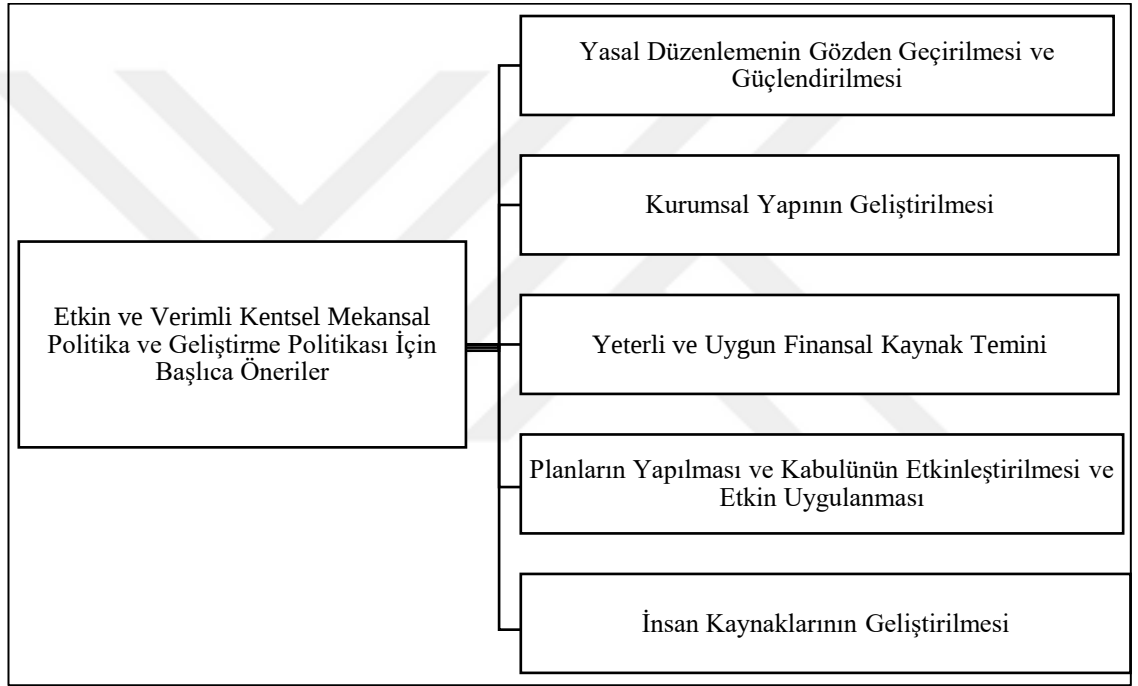
Burkina Faso’da düzgün işleyen bir gayrimenkul piyasası için aşağıdaki önerilerin sıralanması mümkün görülmektedir:

- Kamu aktörleri veya bakanlıklar arasında “liderlik savaşı olduğu için” 2015 yılında tespit edilen arsa üretimindeki sorunları çözmek için Başbakanlık bünyesinde bir komisyon kurulmuştur. Bu nedenle, bakanlıklar arasındaki yetki çatışmalarını önlemek

için yeni ve iyi aydınlatılmış bir kurumsal çerçevenin geliştirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kurum, etkili kontrol önlemleriyle vizyoner bir politika belirlemeyi ve devletin otoritesini geri getirmeyi hedeflenen bir kurum olmalıdır. Ancak bir katılımcı tarafından konu ile ilgili olarak “Birkaç defa öneri yapılmış, ancak kabulü hala beklenmektedir” değerlendirmesi yapılmıştır.

- Ülke genelinde kadastro uygulanması yapılması zorunlu görülmektedir. Bu şekilde Devletin, yerel yönetim ve idarelerinin, tüzel ve gerçek kişilerin arazilerinin sınırları belirlenmiş olacak ve bu yolla yatırımlar ve arazinin verimli kullanımı güvence altına alınacak ve arazi kullanımında yaşanan anlaşmazlıklar da azaltılabilecektir.
- Genellikle çelişen veya yetersiz olan yasaların yenilenmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Özellikle RAF’ın, Kentsel Planlama Kanunu ve yürürlükte olan SDAU’ya uyumunun sağlanması zorunlu görülmektedir.
- Gayrimenkul geliştiricileri için teknik ve finansal destek sağlamalıdır. Özellikle mevcut durum göz önüne alındığında, aktörler yeterli eğitim düzeyine sahip değildir. Bu konu hakkında bir katılımcı tarafından durum; “Hiçbir şey yapılmazsa felaket olur” ifadesi ile tanımlanmıştır. Bu anlamda zincirin kurumsal aktörlerinin, özellikle gayrimenkul geliştiricileri ve bu alanda çalışan insan kaynağının durumu açıklığa kavuşturulmalıdır. Böylece, eğitimsiz olarak gayrimenkul aracılık işleri ile uğraşan bireyler tarafından yönetilen sektörün kayıt dışılığı azaltılabilecektir.
- İnşaat sektöründe istihdama destek sağlanarak kayıtlı istihdam teşvik edilmelidir.
- Kamu alımlarında yolsuzlukla mücadelenin güçlendirilmesi zorunludur.
- Ülkede üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi eğitimi verecek bölümlerinin açılması önemli görülmekle birlikte, mevcut arazi ve gayrimenkul yönetimi bölümlerinin geliştirilmesinde önemli zorlukların yaşandığı ve halen akademik yönden çok yetersiz düzeyde oldukları dikkati çekmektedir. Halen sadece iki üniversitede bölge planlama, bir üniversite ise düşük kapasitede arazi ve gayrimenkul yönetimi konularında eğitim verilmektedir. Bunun yanında gayrimenkul geliştirme ve yönetimi ile gayrimenkul ticaretine yönelik mevzuatta aktörlerin gayrimenkul yönetimi alanında eğitim almış olmaları koşulu aranmalıdır. Bu mesleklerin piyasada değer görmesi önemlidir, çünkü sektörün ihtiyaç duydukları insan kaynağı ne kadar profesyonelleşirse, “nihai tüketici de o kadar tatminkâr olacağı” açıktır.

Ülkede etkin ve verimli kentsel mekânsal politikayı geliştirmek için yapılan önerilerin öncelik sırası da irdelenmiş ve başlıca önerilerin ortaya konulması mümkün olmuştur (Şekil 6.8). Belirtilen sorunları ikili karşılaştırma ve ağırlıklarının analizi sonuçlarına göre bulunan tutarlılık oranı geçerli olduğu tespit edilmiştir $[(CR=0.02239)<0.1]$ (EK 6). İnceleme sonuçlarına göre kentsel mekânsal politika alanında belirtilen temel sorunlar önceliklerine göre; (i) yasal düzenleme, (ii) kurumsal yapı, (iii) insan kaynakları yeterliliğinin sağlanması, (iv) yeterli finansal kaynak sağlanması ve (v) mekânsal planların efektif bir biçimde kabulü ve uygulanması şeklinde sıralanmaktadır (Şekil 6.9).

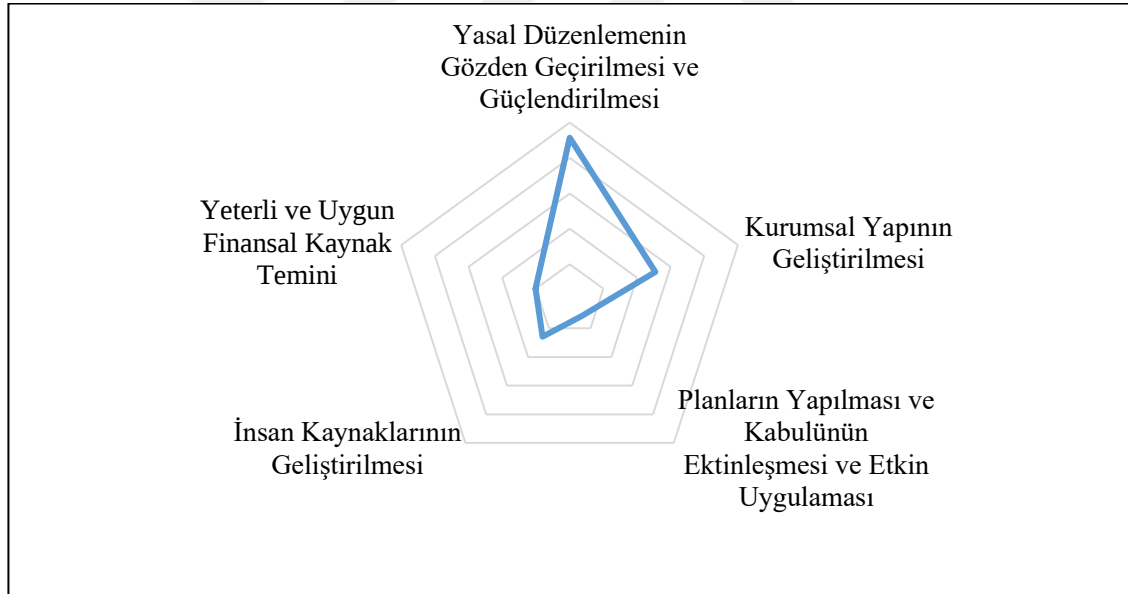


Şekil 6.8 Etkin ve verimli kentsel mekânsal politika için temel öneriler ve öncelik sıralaması

Mekânsal planların efektif şekilde kabul edilmesi ve uygulanması, etkin ve verimli mekânsal politikanın çoğu aşamasında gerekli görülse de yerel koşullara göre yasal ve kurumsal düzenlemelerin yapılamadığı anlaşılmaktadır. İnsan ve finansal kaynakların yetersiz olduğu durumlar dikkate alındığında; planların hazırlanması ve uygulanmasında genel olarak Afrika ülkelerinde ve özel olarak da Burkina Faso’da zorluklarla karşılaşılacağı açıkça dikkati çekmektedir.

6.5 Saha Çalışmalarının Sonuçlarının YKE Yaklaşımı Yönünden Değerlendirilmesi

Kurumsal iktisatçılara göre ekonomi dinamik olup, ekonomik sonuçlar kurumsal güç ve değişim tarafından etkilenmektedir. Dolayısıyla kalkınma ve buna bağlı stratejileri anlamak için kurumsal yapı ve işleyişin analiz edilmesinde fayda vardır. Kurumsal ekonomi teorisine göre kurumların, ekonomik olayların açıklanmasında önemli bir yeri bulunmaktadır; çünkü piyasadaki belirsizliğin azaltılması ve işlemlerin sağlıklı şekilde yürütülmesi için kurumsal düzeni, kurallar ve aktörlerin önemli katkıları olmaktadır. YKE teorisi; (i) eksik sözleşme ve asimetrik bilgi, (ii) bilgiye erişimin yüksek maliyetli olması ve işlem maliyeti, (iii) sınırlı rasyonellik ve (iv) fırsatçı davranış özelliklerine dayanarak piyasayı karakterize etmektedir. Diğer yandan davranışsal ekonomiye göre aktörlerin sınırlı bilgili ve sınırlı bilişsel yeteneklere sahip bulundukları ve zamanın sınırlı olması nedeniyle sınırlı rasyonelliğe sahip oldukları kabul edilmektedir (Simon 1955).



Şekil 6.9 Etkin ve verimli kentsel mekânsal politika için önerilerin öncelik sıralaması

Gayrimenkul piyasası, etkin piyasa özelliklerini taşımadığı için bu tür piyasaların işleyişinin analizinde YKE ve davranışsal ekonomi, özellikle davranışsal oyun teorisini birleşik şekilde kullanarak önemli bulgulara erişilebilmesi mümkün olmaktadır. Özellikle Shiller'in (2000) vurguladığı gibi, temel değerlerin aksine gayrimenkul piyasası daha çok psikolojik ve sosyal faktörler tarafından yönlendirilmektedir. Saha çalışmalarının

sonuçlarına göre kentsel mekânsal planlama ve gayrimenkul geliştirme sürecine yönelik olarak YKE yaklaşımı ile elde edilen sonuçları aşağıda özet olarak sunulmuştur:

(i) Başkentte mekânsal planlama ve gayrimenkul zincirinde her aktörde tespit edilen sorunların yanında, zincirdeki aktörler arasında işbirliği ve koordinasyon eksikliği açıkça dikkati çekmektedir. İşbirliği eksikliği bir kurumsal kusur olup, kentsel mekân yönetimindeki sorunlar sınıflandırıldığında, yasal düzenlemeler ve kurumsal yapı sorunları ilk sırada gelmektedir. YKE’de işbirliği ve/veya koordinasyon eksikliği; “eksik sözleşmelerin” ortaya çıkarılmasına neden olmakta ve Çetin (2012) tarafından belirtildiği gibi sözleşmelerin eksik olmasının nedeni, işlem maliyetleri, mülkiyet haklarının tam olarak tanımlanamaması, fırsatçılık ve sınırlı rasyonellik olarak sıralanmaktadır. Diğer yandan, aktörler arasında işbirliği ve ahlaki davranış prensibinin gelişmesi halinde, kentsel arazi politikalarının hazırlanması ve uygulamasının bir sonucu olarak etkin ve verimli bir şekilde kentsel mekân üretimi gerçekleştirilebilecektir. Ouagadougou’da kentsel mekânsal kurumsal zincirindeki aktörlerin davranışları incelendiğinde; aktörler arasında işbirliğinin yetersiz olduğu ortaya konulmuştur. Bu durumda YKE teorisinin temel özelliklerinden eksik sözleşmelere yol açmaktadır. Aktörler arasında eksik sözleşme olduğu için, bilgi paylaşımında da eksiklerin olması ve aktörler arasında asimetrik bilgi sorununun ortaya çıkması kaçınılmaz olmaktadır.

(ii) Aktörler arasında işbirliğinin yetersiz olması nedeniyle politika ve gayrimenkul piyasasında bilgiye erişimde zorluklar yaşanmaktadır. Bu zorluklar da işlem maliyet olarak değerlendirilebilmekte olup, bu maliyet; bilgiye erişimde harcanan zaman, finansal kaynak ve insan gücü maliyetlerini içermektedir. İşlem maliyetleri, bir iktisadi faaliyet içindeki aktörlerin sayısının fazla olması, aktörlerin uzlaşmacı olmaması, bilginin açık olmaması ve değişime direnç gösterilmesi gibi işlem yapmayı zorlaştıran bütün maliyet unsurlarını içermektedir (Çetin 2012). Bununla birlikte piyasadaki işlemlerde şeffaflık olmadığı için, bir aktör başka aktörden bir hizmet veya bilgi istediği zaman, şeffaf piyasadaki benzer işlemin maliyetinden daha yüksek maliyetle karşılaşmaktadır. Buna bağlı olarak yüz yüze görüşmelerde bazı katılımcılar tarafından belirtildiği üzere, Ouagadougou’da gayrimenkul piyasasında yaşanan yolsuzluk ve rüşvet ödemeleri, aktörler için ek maliyetin oluşmasına yol açmaktadır. Ouagadougou’da kentsel arazi ve

gayrimenkul geliştirme zincirindeki aktörler işbirliği yaparak daha etkin ve verimli kentsel mekânsal planlama, geliştirme ve kullanımı sağlamak ve herkes için daha avantajlı bir durum yerine aktörler kendi menfaatine göre davranmayı tercih etmektedir. Bu davranış klasik oyun teorisine göre rasyonel davranış olarak görünmektedir. Ancak davranışsal oyun teorisi açısından bu davranış sınırlı rasyonel olarak algılanmaktadır. Diğer yandan arazi malikleri ve gayrimenkul geliştirme şirketlerinin yasal kusuru ve devlet otoritesi yetersiz olduğu için, daha fırsatçı davranmışlardır. Belirtilen nedenler ve aktörler arasındaki işbirliği yetersizliği hem bilgi asimetrik, hem de bilgiye erişimin maliyetli olmasına yol açmaktadır.

(iii) İlgili kurumlarda yönetici ve çalışanların mekânsal planlama, gayrimenkul geliştirme ve genel olarak kentsel gelişme politikaları konularında yeterli bilgiye sahip olmadıkları tespit edilmiştir. Bu yapıda hem kamu kurumların tarafından hazırlanan ve uygulanan kentsel mekânsal politika, hem de zincirdeki özel sektör aktörler tarafından yapılan işler veya yatırımların yeterli rasyonellikle veya uzmanlıkla yapılamamasının birer göstergesidir. Bu duruma bağlı olarak yerel imar planlarının zamanında hazırlanıp ve kabul edilememesine rağmen, kentsel arsa üretimine izin veren belediyeler tutarlı ve etkin imar politikası geliştirme ve uygulamada rasyonel olmaktan uzak kalmaktadır. Özel sektör kurumları ve özellikle gayrimenkul geliştirme şirketlerinde çalışanlar, gayrimenkul finansmanı ve geliştirme konularında yeterli bilgiye sahip olmadıkları için yapılan projelerin birçoğu başarısız olarak sonuçlanmaktadır. Mesleki eğitim ve bilgi yetersizliği ve uygulama deneyimi yetersizliğinden dolayı mali kuruluşlara sunulan değerlendirme raporlarının birçoğunda eksikliklerinin olduğu gözlenmektedir. Bu tür durumlarda zincirindeki aktörlerin davranışları sınırlı rasyonel olarak nitelendirilmektedir. Sınırlı rasyonellik varsayımında ekonomik aktörler niyet açısından rasyonel olabilir, ancak gerçek durum eksik bilgiye dayandığı ve kısıtlı zihinsel yeteneğe sahip oldukları için, belirli bir duruma karşı aldığı karar veya izlediği strateji sınırlı rasyonelliğine dayanmaktadır. Sınırlı rasyonellik olması durumunda aktörler, diğer aktörlerde tespit etkileri davranış eksiklerinden yararlanarak fırsatçı şekilde davranmayı tercih etmektedirler. Bununla birlikte Çetin (2012) tarafından belirtildiği üzere, söz konusu iki kavram (veya sınırlı rasyonellik ve fırsatçılık), YKE'deki işlem maliyet veya eksik sözleşme analizinde temel varsayımlar olarak ele alınmaktadır. Ouagadougou kenti

örneğinde mekânsal planlama politikasında Devlet otoritesi yeterli olmadığı için, her aktör özellikle gayrimenkul geliştirme şirketleri ve vatandaşlar istedikleri gibi davranmakta ve yasalara uymamakta, kentte etkin ve verimli mekân planlaması ve gayrimenkul geliştirme faaliyetleri ve geliştirilen mekanların kullanılmasına engel teşkil etmektedir.

(iv) YKE teorisinin odakladığı bir unsur mülkiyet haklarıdır. Williamson (2000) gibi yeni kurumsal ekonomistler tarafından mülkiyet hakları ve işlem maliyetinin çok yakın ilişki içinde olduğu belirtilmiştir. Çünkü organizasyon içinde ve arasında mülkiyet hakları açıkça belirlenmemişse, işlem maliyeti artış göstermektedir (Çetin 2012). Dolayısıyla kurumların düzenlemesinde mülkiyet haklarının kapsamı, türleri ve sınırları açıkça belirlenmişse, piyasadaki aktörlere herhangi bir varlığın kimin olduğu, nasıl kullanıldığı ve bu varlıktan nasıl gelir edilebileceği hakkında bilgi sunmaktadır. Bu bilgiler herkes tarafından bilindiği için, piyasadaki işlemleri daha düşük maliyetle gerçekleştirilebileceği açıktır. Diğer yandan Çetin (2012) tarafından belirtildiği gibi, mülkiyet hakları tam olarak tanımlanmış ise, taraflar aralarında anlaşarak, herhangi bir piyasa dışı müdahaleye gerek kalmadan dışsallığı piyasa süreçlerinde içselleştirebilmektedirler.

Burkina Faso’da kentsel alanda yapılı ve yapısız arazi ve arsa varlığına ilişkin mülkiyet hakları, 034-2012 Sayılı RAF yasasında belirlenmişse de imar uygulamasıyla üretilen arsaların kullanımında çift mülkiyet ortaya çıkmakta ve bu durum da başkent Ouagadougou’da gözlenen yapılaşmamış imarlı parsellerin fazla sayıda olmasının temel nedenlerinden biri olmaktadır. Zincirindeki aktörlerin belirtilen özelliklerinden dolayı kentsel alan kontrolsüz şekilde büyümüş ve çok sayıda yapısız arsa ve altyapı yetersizliği gözlenen alt yerleşim yerleri ortaya çıkmıştır. Arazi ve gayrimenkul geliştirme işlemlerinin birçoğu adil ve şeffaf olmayan biçimde tamamlanmış ve hanehalkının büyük bir çoğunluğu özellikle de düşük gelirli olanların resmi piyasadan dışlanmış oldukları dikkati çekmektedir. Böylece aktörlerin arasında işbirliği eksikliğinden dolayı her aktör mevcut kentsel mekânsal piyasaların oluşturulması ve yönetimindeki başarısızlığının bedelini bir şekilde ödemek zorunda kalmaktadır.

6.6 AHP-SWOT Analizi Sonuçları

Belirtilen sorunlar ve ana önerilerin önceliklerine dayanarak Ouagadougou imar planı olan SDAGO Planının güçlükleri, zayıflıkları, fırsatları ve tehditleri (SWOT) değerlendirilmiş ve bunlara göre atılması gereken adımlar; arsanın yapısız kalma nedenleri, planlama ve geliştirme zincirindeki sorunlar ve kentsel mekânsal planlardaki sorunlar başlıkları altında ayrı ayrı belirtilmiştir (Çizelge 6.2, 6.3 ve 6.4).

İlk olarak Ouagadougou kentinde arsaların yapısız kalma nedenleri için SWOT analizi yapılmış (Çizelge 6.2) olup, bunun temel nedenleri yukarıda belirtildiği gibi altı başlık altında özetlenebilir:

1. Yasal yaptırım uygulanmaması,
2. Yapısız arsa üzerinden vergi alınmaması,
3. Malikin finansal yetersizliği,
4. Arsa spekülasyonu,
5. Aynı parsel üzerinde çift mülkiyetin olması,
6. Altyapı yetersizliği.

İkinci olarak Ouagadougou kentinde planlama ve geliştirme zincirindeki sorunlar için SWOT analizi yapılmış (Çizelge 6.3) ve elde edilen sonuçlar altı başlık altında özet olarak sunulmuştur:

1. Kurumların yetersiz finansal kapasitesi,
2. Kentsel politika uygulamasında irade ve mesleki özen (titizlik) eksikliği,
3. Devlet otoritesi eksikliği,
4. Aktörler arasında işbirliği eksikliği,
5. İnsan kaynakların yetersizliği,
6. Politika uygulamasında izleme ve değerlendirme sisteminin zayıf olması.

Çizelge 6.2 Arsa varlığının boş kalma nedenlerinin öncelikleri açısından SDAGO Planının SWOT analizi ve bağlı stratejileri

Güçlü Yönler	Fırsatlar
- Şehrin hızlı ve kontrolsüz mekânsal büyümesi göz önüne alınarak Başkent'in çevre belediyelerinin dikkate almaması, - Ouagadougou ve çevresindeki yerleşim yerlerinin kentsel görüntüsünün iyileştirilmesinin hedeflenmesi, - Arazilerin işgali karşısında kamu otoritesinin harekete geçmesi için yasal bir temelin sağlanması. - Altyapı ve kentsel hareketliliği iyileştirmeye yönelik planlanan yatırımlar.	- Arsa ve gayrimenkul geliştirmeye ilişkin yasaların yeniden düzenlenmesi, - Vergi teşviklerinden yararlanma.
Zayıf Yönler	Tehditler
- Kısa dönem planlama yapılması, - Göstergeler ile izleme ve değerlendirme sisteminin zayıf olması, - Kadastronun tamamlanmasına ilişkin adımlarda eksikliklerin bulunması, - Dar gelirli hanehalkların konuta erişimine yönelik strateji eksikliği.	- Kurumsal istikrarsızlık, - Siyasi istikrarsızlık, - Ülke ekonomisinin durumunun zayıf olması.
Stratejiler	
- Arsanın beş yıl süre ile elde tutulması sonrasında vergi uygulanmasına ilişkin düzeltme yapılması ve bunu sağlamak için yerel yönetime bağlı bir kurum veya alt-kuruma yetki verilmesi, - Herhangi bir plan hazırlanmadan önce kadastro uygulanması zorunluğu, - Gayrimenkul geliştirme şirketlerinin daha çok konut geliştirme politikalarına yönlendirilmesi ve buna ilişkin finansman ve yapı malzemelerine yönelik vergi teşviklerinin sağlanması, - Bireysel parsel yerine ortak mülkiyetin teşvik edilmesi, - Yatay yapılaşma yerine dikey yapılaşmanın teşvik edilmesi, - Altyapı yatırımlarından dolayı çevredeki gayrimenkullerin değer artışlarının vergilenerek kamuya aktarılma araçlarının kullanımının teşvik edilmesi.	

Çizelge 6.3 Planlama ve geliştirme zincirindeki sorunların öncelikleri açısından SDAGO Planının SWOT analizi ve bağlı stratejileri

Güçlü Yönleri	Fırsatlar
- Plan hazırlanırken ilgili bakanlık birimleri, yerel yönetim yetkilileri ve hükümet dışı kuruluşlarının istişaresi ve katkısı, - Bütün aktörlerin bu plana saygı ve hassasiyet gösterme zorunluluğu, aksi takdirde idari ve yasal yaptırımların uygulanması.	- Gayrimenkul geliştirme aktörlerinin çokluğu ve faaliyetlerine yönelik yasal düzeltmeler yaptırabilme gücünün varlığı, - Ulusal veya uluslararası finansal kuruluşlarla işbirliği yapabilme ve bunların teknik tecrübe ve finansmanı olanaklarından yararlanma imkânı.
Zayıf Yönleri	Tehditler
- Plan hazırlanmasında özel gayrimenkul geliştirme şirketlerinin düşük katılımı, - Plan hazırlama ve uygulama koordinasyonundan sorumlu Kentsel Planlama, Altyapı ve Topografya Genel Müdürlüğü ve diğer yerel aktörler arasındaki işbirliği sorunlarını çözmeye yönelik izlenecek adımların belirli olmaması, - Planın uygulanmasında izleme ve değerlendirme sistemin zayıf olması, - Kurumlardaki insan kaynakların yetersizliğine yönelik atılacak adımların açıkça belirlenmemesi.	- Bu plan tek bir idari bölgeyi kapsamadığı için yetki ve izin süreçlerinin uzun zaman alabilmesi, - Kurumsal istikrarsızlık, - Plan uygulamasında kurumlar arasında yetki anlaşmazlıklarının ortaya çıkması.
Stratejiler	
- Devlet otoritesi ve sorumluluğunun yerine getirilmesi için Kentsel Planlama, Altyapı ve Topografya Genel Müdürlüğüne daha güçlü yetkiler verilmesi, - İlgili kurumsal aktörlerin faaliyetlerinin yıllık değerlendirme, dış denetim ve iyi yönetişimi teşvik edecek biçimde yeniden düzenlenmesi, - Kentsel altyapı yatırımları ve gayrimenkul finansmanına odaklı finansal kuruluşların yeniden düzenlenmesi, - Aktörlere yönelik sürekli eğitim ve bilgi paylaşımının teşvik edilmesi.	

Son olarak Ouagadougou kentinde kentsel mekânsal politikasının temel sorunlarına yönelik SWOT analizi yapılmış (Çizelge 6.4) olup, elde edilen temel sorunlara yönelik bulgular beş başlık altında özetlenebilmiştir:

1. Yasal düzenleme,
2. Kurumsal yapı,
3. İnsan kaynakları yetersizliği,
4. Finansal kaynakların yetersizliği,
5. Genel ekonomik durum.

Araştırma sonuçlarına göre rasyonel ve aşamalı olarak ülke genelinde ve özellikle başkent Ouagadougou’da etkin ve verimli kentsel mekânsal yapılaşmaya ilişkin atılması gereken adımlar aşağıdaki gibi olması önerilebilir:

- Yasal düzenleme ile arazi planlama ve mekânsal geliştirme politikalarına ilişkin çalışmaların tek bir kurum altında toplanarak oluşturulacak kurum altında kadastro, tapu, mekânsal planlama, gayrimenkul geliştirme ve değerlendirme çalışmalarına ilişkin alt birimlerin oluşturulması, bunlarla ve özel sektördeki diğer aktörler arasında işbirliğinin güçlendirilmesi gerekmektedir. Belirtilen bütün kurumsal yapılanma; arazi, mekânsal planlama, geliştirme, değerlendirme, finansman ve konut politikası konuları ile görevlendirilecek birimlerin oluşturulması sağlanmalıdır.
- Herhangi bir mekânsal planın hazırlanmasından önce kadastro yapılması zorunlu tutulması gerekli görülmektedir. Buna ilişkin, kentsel arazi üretime dayalı mevcut kadastro uygulaması kaldırılıp önce tesis kadastro su uygulanması ve buna dayalı olarak arazi kullanım türlerine tahsis edilmesi, daha tutarlı arazi yönetimi ve politikasının tespiti ve uygulanmasına imkân verecektir.
- Mekânsal kullanımda Devlet otoritesi ve sorumluluğunu yerine getirilmesi için tek bir kurum altında Mevcut Kentsel Planlama, Altyapı ve Topografya Genel Müdürlüğü gibi bir kuruma daha kontrol ve yaptırım yetkilerinin verilmesi mümkün olabilir.
- Ulusal Mekânsal ve Sürdürülebilir Kalkınma Planı (SNADDT) gibi uzun dönemli ve güncel verilere dayalı yerel imar plan hazırlanması, makul sürede kabul edilmesi ve uygulamaya konulması gerekmektedir. Hazırlanan planı da halen SDAGO gibi 5 yıl süre yerine daha uzun vadeli (10 yıllık gibi) olması, daha etkin arazi yönetimine imkân verebilecektir.
- Hazırlanan plan için izleme, değerlendirme ve dış denetimin sağlanması ve bunlara ilişkin yıllık raporların hazırlanması ve paydaşlara sunulması gerekli kılınmalıdır.

Çizelge 6.4 Kentsel mekânsal politikada temel sorunların önceliği açısından SDAGO Planının SWOT analizi ve bağlı stratejiler

Güçlü Yönler	Fırsatlar
- Mekânsal Planlama ve Ulusal Sürdürülebilir Kalkınma Planı ile uyumlu proje olması, - Ouagadougou çevre bölgeleri idari birimleri ve merkezi yönetimde ilgili birimlerin dâhil edilmesi ve koordinasyonun DGUVT tarafından sağlanması, - Planın yerel koşullara göre atılacak adımlar için bir rehber olması, - Başkent Ouagadougou'nun mekânsal organizasyonunu optimize etmeyi amaçlayan iddialı proje olması.	- Gayrimenkul geliştirme aktörlerinin çokluğu ve faaliyetlerine yönelik yasal düzeltmeler yaptırabilme gücünün varlığı, - Ulusal veya uluslararası finansal kuruluşlarla işbirliği yaparak bunların finansmandan yararlanma imkânı, - Uluslararası işbirliği kapsamında kent çalışmaları konularına ilişkin staj ve eğitim imkânlarından yararlanması.
Zayıf Yönler	Tehditler
- Planın kabul edilmesinin gecikmesi ve uygulamanın sadece 2020-2025 yılları arasında olması, - İzleme ve değerlendirme sisteminin ve dolayısıyla ölçülebilen göstergelerin olmaması, - Daha çok merkezi yönetimin bütçesine dayanan finansman mekanizmasının olması, - Planın hazırlanması için geçen süre (2007 yılından itibaren) nedeniyle kullanılan verilerin mevcut duruma ve uygulama döneme uygun olmaması.	- Kurumsal çokluk ve istikrarsızlık, - Siyasi istikrarsızlık, - Planın dayandığı tam bir kadaströ uygulamalarının olmamasının yarattığı büyük eksiklik ve tehdit, - Planın uygulanmasında diğer yerel planlarla örtüşmeme ve sinerji riski (bazı yerel temsilciler anlayışlı olmayabilmeleri nedeniyle), - Kontrolsüz göç ve yerleşmenin devam etmesi.
Stratejiler	
- Yasal düzenlemeyle arazi planlama ve mekânsal geliştirme politikalarına ilişkin çalışmaların tek bir kurum altında toplanması, - Oluşturulacak kurum altında kadaströ, tapu, mekânsal planlama ve geliştirme çalışmalarına ilişkin alt birimlerin oluşması, bunlarla ve özel sektördeki diğer aktörler arasında işbirliğinin güçlendirilmesi, - Plana aykırı davranan kurumlara yönelik yaptırım sisteminin güçlendirilmesi, - Merkezi veya yerel kurumların yasaya saygı duyarak örnek davranışlar göstermesinin zorunlu kılınması, - Arazi yönetimi, mekânsal planlama ve gayrimenkul konulara ilişkin ulusal eğitim kurumlardaki mevcut kapasitenin artırılması ve uluslararası işbirliği kapsamında sağlanan eğitim burslarından yararlanılmasına özen gösterilmesi, - Daha uzun (10 yıl gibi) dönemli ve güncel verilere dayalı plan hazırlanması, makul sürede kabul edilmesi ve uygulamaya konulması, - Hazırlanan plan için izleme, değerlendirme ve dış denetimin sağlanması ve bunlara ilişkin yıllık raporların hazırlanması ve bütün aktörlere sunulması.	

• Plana aykırı davranan kurumlara yönelik yaptırım sisteminin güçlendirilmesi gerekmektedir. Buna ilişkin Planlama, Altyapı ve Topografya Genel Müdürlüğü ve belediyelerde görevli/yetkili bir kurum ile mekânsal planların uygulamasının izlenmesi ve değerlendirilmesi süreçleri ile görevlendirmesi yararlı görülmektedir. Örneğin, beş yıl

süre ile arazinin elde tutulması sonrasında vergi uygulanmasına ilişkin düzeltme yapılması ve bunu sağlamak için yerel yönetime bağlı bir kurum veya alt-kuruma yetki verilmesi gibi.

- Merkezi veya yerel kamu kurumlarının yasaya saygı duyarak örnek davranışlar göstermesinin zorunlu kılınması gerekmektedir.
- İlgili kurumsal aktörlerin faaliyetlerinin yıllık değerlendirmesi, dış denetimi ve iyi yönetişimin teşvik edilmesi yararlı görülmektedir.
- Gayrimenkul geliştirme şirketlerinin daha çok konut geliştirme politikalarına yönlendirilmesi ve buna ilişkin finansman ve yapı malzemelerine yönelik vergi teşviklerinin sağlanması yararlı görülmektedir.
- Kentsel altyapı yatırımları ve gayrimenkul finansmanına odaklı finansal kuruluşların yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.
- Bireysel parsel yerine ortak mülkiyetin teşvik edilmesi ve özellikle kat mülkiyeti sisteminin geliştirilmesi zorunludur. Kentsel yayılmanın önlenmesi ve boş arsa varlığının azaltılması için her haneye bir parsel verilmesi politikası yerine yeterli sayıda ve kalitede konut sahipliğinin teşvik edilmesi gerekmektedir. Halen ülkede her hane halkı için bir parsel alışkanlığı olsa da, mevcut kontrolsüz kentsel yayılma olgusunu engellemek için, ortak mülkiyet uygulamalarının teşvik edilmesi zorunludur. Buna bağlı olarak yatay yapılaşma yerine dikey yapılaşmanın teşvik edilmesi gerekecektir. Bu çerçevede dar gelirli hane halkının ekonomik duruma yönelik dayanışma kenti konseptine¹⁸ uygun olarak daha duyarlı ve sorumlu gayrimenkul geliştirme sektörünün gelişimi sağlanacaktır.

¹⁸ Dayanışma kent konsepti, kentsel alanında eşitlik, mekânsal adalet ve sosyal uyumu içeren bir kavramdır. Detaylı bilgi için bakınız: MGloor, M.Lauzeral ve J.Leveugle, Ville Solidaire-Etat de la Littérature. Ville Inventive. Paris I Panthéon-Sorbonne, Paris.

- Altyapı yatırımlarından dolayı çevredeki gayrimenkullerin değer artışlarının vergilendirilerek kamuya aktarılmasına ilişkin araçların kullanımının teşvik edilmesi yaygınlaştırılmalıdır.
- Arazi yönetimi, mekânsal planlama ve gayrimenkul konularına ilişkin ulusal eğitim kurumlarındaki mevcut kapasitenin artırılması ve uluslararası işbirliği kapsamında sağlanan eğitim burslarından yararlanılmasına ağırlık verilmelidir.
- Aktörlerin kapasitelerinin geliştirmek üzere sürekli eğitim ve bilgi paylaşımının teşvik edilmesi gerekmektedir.

Ülkede iyi uygulama deneyimlerinden yararlanılarak kentsel planlama sorunları ve özellikle kentsel arazi ve gayrimenkul geliştirme çalışmalarının yeniden düzenlenmesine ve aksayan yönlerin iyileştirilmesine yönelik teknik, mali, ekonomik, çevresel ve sosyal önlemlerin alınmasında toplum yararının olduğu vurgulanmalıdır. Mevcut yasal düzenlemeler ve kurumsal yapının analizi sonuçlarına göre ülkesel arazi varlığının makro ölçekten mikro ölçeğe doğru kullanım planlamasının yapılması, kentsel arazi yönetimi ile gayrimenkul geliştirme politikalarının entegrasyonunun sağlanması ve etkin arazi yönetimi modeli ve uygulama araçlarının tespiti ve etkin uygulama yapılması zorunluluğu açıkça ortaya çıkmaktadır.

7. GENEL DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNERİLER

Afrika’da kentleşme hızının yüksek olması ve kentsel altyapının eksikliği görüşü literatürde yaygın olarak ifade edilmesine karşın, bu bölgedeki kentleşmenin kuramsallaştırılmasına ilişkin bir görüş birliği olmadığı gözlenmektedir. Bu soruna karşın, Güney Afrika ülkelerindeki kentleşmeyi açıklamak için ortaya konulan çerçeveyi ve kapsamı içeren bir “güney-güney karşılaştırma” yöntemi kapsamında ilk aşamada her ülkeye özel kentleşme sürecinin analiz edilmesi ve açıklamasında fayda bulunmaktadır. Bu dikkate alınarak Burkina Faso’da arazi yönetimi sorunları, kentsel mekân ve konut politikaları özelinde kentsel politikaların yeniden tartışılmasının gereklilik gösterdiği dikkate alınarak mevcut çalışmada, Ouagadougou’daki mekânsal gelişimde arsa arzı ve gayrimenkul piyasasının irdelenmesini hedeflemiştir.

Araştırma kapsamında Burkina Faso’da yaşanan hızlı kentleşme olgusu dikkate alınarak öncelikle ülke genelinde ve daha sonra başkent Ouagadougou’da kentsel arazi piyasasının gelişimi, piyasadaki aktörlerin tanımlanması ve davranışlarının kentsel gelişim süreci üzerindeki etkilerinin detaylı olarak analizinin yapılması, kentsel gelişme sorunlarının tespit edilmesi ve temel politika önerilerinin geliştirilmesine odaklanılmıştır. Bu doğrultuda bir yandan Ouagadougou’daki kentsel arazi piyasası organizasyon biçimi, işleyişi ve aktörlerin türleri belirlenmiş, diğer taraftan piyasadaki aktörlerin Ouagadougou’nun kentleşmesi sürecindeki davranışları, birbirilerine karşı izledikleri stratejiler ve bu davranışların kentsel mekânsal gelişme sürecine olası etkileri analiz edilmiştir.

Kentsel mekânsal planlama ve gayrimenkul geliştirme sürecinde YKE ve özellikle davranışsal ekonomi yaklaşımına göre kurumların ekonomik olayların açıklanmasında önemli yer aldığı vurgulanmıştır. YKE teorisi; sınırlı rasyonellik, fırsatçı (oportünist) davranış, işlem maliyeti, bilgiye erişimin maliyetli olması ve asimetrik bilgi özelliklerine dayanarak piyasayı karakterize etmektedir. Diğer yandan Sahra Altı Afrika bölgesinde kentsel alan resmi ve gayri resmi kurumlar tarafından sağlandığı için YKE, kentsel arazi arzı kurumsal çerçevesini anlamak için, neo-klasik ekonomide daha uygun biçimde

açıklanabildiği gerekçesi ile mevcut çalışmanın kuramsal temeli YKE teorisine dayandırılması ve davranışsal ekonomi açısından irdelenmesi gerekli görülmüştür.

Mevcut çalışmada birincil ve ikincil veriler kullanılarak değerlendirme yapılmıştır. İlk olarak iktisat bilimi alanında kurumsal ekonomi kuramı, kentsel arazi yönetimi, kentsel arazi arzı, gayrimenkul piyasası ve kentsel-mekânsal geliştirme kuramlarına ilişkin yayımlanmış bilimsel çalışmalardan yararlanılarak çalışmanın kuramsal çerçevesi çizilmiştir. İkincil verilerin diğer kaynağı olarak Burkina Faso'daki kentsel mekâna ilişkin sorunları detaylı olarak değerlendirmek üzere kapsamlı literatür araştırması yapılmış ve bunlara ilave olarak kentsel arazi arzı ve gayrimenkul zincirinde faaliyet gösteren kurumsal aktörlerin yönetici ve uzmanlarına uygulanan kentsel mekânsal politika, gayrimenkul piyasa işleyişi, aktörlerin davranışları ve bunlara bağlı sonuçlara ilişkin bilgi toplamak için yüzyüze görüşme ve anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Toplam 39 adet görüşme gerçekleştirilmiş ve elde edilen veriler MAXQDA 2020 yazılımı kullanılarak; kentsel arsa üretimi ve gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren kurumlar ve kuruluşların örgütlenmesi ve gelişmeleri ile mekân üretimi ve yönetimindeki rolleri kapsamlı olarak değerlendirilmiştir. Bununla beraber elde edilen bazı sorunların öncelik sırasını belirlenmek için Analitik Hiyerarşi Prosesi (AHP) yöntemi kullanılmıştır. Daha sonra belirlenen faktör öncelikleri irdelenmiş ve Ouagadougou imar planı (SDAGO), kentsel mekânsal planlama ve gayrimenkul geliştirme çalışmalarının mevcut durumu SWOT analizi ile irdelenmiş ve bunlara göre stratejiler ortaya konulmuştur.

Dünyada en az kentleşmiş ülkelerinden biri olmasına rağmen, Burkina Faso, 1990 yılından itibaren en hızlı kentleşen ülkeler listesinde yer almaktadır. Bu hızlı kentleşme olgusu daha çok kentsel nüfus artışı ile ifade edilmekte ve ülke düzeyinde ekonomik göstergelerin gittikçe iyileşmesi nedeniyle diğer SSA ülkelerinde olduğu gibi ve dünyanın diğer bölgelerinin tersine kentleşme hızının ekonomik performansına kıyasla daha düşük düzeyde gerçekleştiği ortaya konulmuştur. Ancak, yüksek kentleşme hızına karşın, kamu otoriteleri uygun mekânsal planlama ve geliştirme araçları kullanılarak kontrolsüz kentsel alan yayılması ve kentsel alanlarda yeterli ve etkin altyapı hizmetleri sunumunda başarısızlık göstermiştir. Özellikle Başkent Ouagadougou'da merkezi yönetim tarafından

uygulanan birçok kentsel mekânsal projeye rağmen, önemli kentsel sorunların varlığı halen devam etmektedir.

Burkina Faso’da mekânsal planlama ve gelişmeye yönelik önemli yasalar çıkarılmasına ve politikalar geliştirilmesine rağmen, mevcut duruma bakıldığında ulusal mekânsal plan dışında birçok yerel mekânsal plan ve imar planının henüz hazırlanmamış olduğu görülmektedir. Kentsel alan olarak nitelendirilen yerlerin birçoğu aralıklı ve çoğu zamanda imar mevzuatına uygun olmayan parselasyonlar yoluyla üretilmiştir. Bu durumun kentsel arazi talebine uygun olmaması ve parselasyon sonrasında parsel sahiplerinin birçoğunun yapı inşaat etmek için yeterli gelire sahip olmamaları ve buna ilişkin yeterli devlet desteğinin sağlanamaması nedeniyle başkent Ouagadougou gibi kentlerde üretilen arsalar uzun süre yapısız kaldığı tespit edilmiştir. Bu durumda, gayrimenkul geliştirme şirketleri de bu yapısız arsa sahipleri ile bir anlaşma yaparak proje geliştirme yerine daha çok ham arazi edinip parselasyon yaptıktan sonra vatandaşlara arsa satışı yapmayı daha karlı bir iş olarak görme eğilimindedirler.

Başkentte kentsel alan düzenlemesi ve mekânsal gelişim politikası ele alınarak, hanehalkının sosyoekonomik özellikleri, kentsel mekânsal planlama, gayrimenkul geliştirme, yapılı çevre üretimi ve konuta erişebilirlik olanakları olası bütün yönleri ile alınmıştır. Kentte 1983 yılından bu yana uygulanan kentsel alan düzenleme politikasındaki ilk hedef olan gayri resmi mahallelerin gelişmesi engellenememiş ve her hanehalkına uygun yerleşim ve barınma olanağı sağlanamamıştır. Bunun sonucunda gayri resmi mahallelerin yaygınlaşması ve Ouagadougou’da yerleşim alanlarının hızlı yayılmasına neden olmuştur. Nitekim her gayri resmi mahallede arazi düzenlemesi çalışması yapıldığında, yeni bir veya birden fazla gayri resmi mahalle ortaya çıkmıştır. Arazi düzenleme çalışmasında arsa tahsis edilemeyen vatandaşlar, yeni alanlarda gayri resmi mahalleler kurulmasına sebep olmuştur. Fakat son zamandalar kente göç edenler de kent çeperinde bulunan bu tür alanlara yerleşerek kentli unvanını elde edebilmişlerdir. Bu durum Ouagadougou’nun kentsel yerleşim sahasının sınırlarının gittikçe genişlemesine, çevresinde bulunan çok sayıda kırsal yerleşiminin gayri resmi kentsel mahalle özelliği kazanmasına yol açmıştır.

Ouagadougou'nun yapılı çevre durumuna bakıldığında çok sayıda yapısız parselin olduğu ve yetersiz altyapısı bulunan mahalleler nedeniyle düşük yoğunluklu kentsel mekânın bulunduğu gözlenmektedir. Devlet tarafından yeterli konut üretimi için politika geliştirmek yerine parselasyon politikası uygulaması sıklıkla tercih edilmektedir. Tahsis edilen arsalarda, gelir yetersizliği veya finansman desteği sağlanmadığı için düşük kaliteli konutların üretildiği ya da satılarak elden çıkarma işleminin gerçekleştiği görülmektedir. Bununla birlikte parselasyon sürecinde siyasi güce sahip olan vatandaşlara daha fazla arsa tahsis edildiği gözlemlenmiştir. Yüksek gelire sahip olanlar ise; birden fazla parsel edinmişler, ancak edinilen parseller üzerinde yapı inşa edilememiştir.

Kentte yapısız parsel sayısının fazlalığının diğer bir sebebi, yasal olarak belirlenmiş süre içerisinde yapı yapılmaması halinde geri alım yaptırımının uygulanamaması da gösterilebilir. Nitekim arsa ve gayrimenkul zincirinde bulunan çok sayıda gayrimenkul geliştirme şirketi bu durumun önemini işaret etmişlerdir. Gayrimenkul geliştirme şirketleri, yapı projesi yerine daha çok arsa üretim faaliyetine yönelmişlerdir. Ülkede etkin konut politikası uygulanamamış ve mevcut finansal kuruluşlar ve gayrimenkul sektörü arasındaki ilişki olgunlaşmadığı için vatandaşlar nakdi olarak gayrimenkul veya arsa edinmeyi tercih etmektedirler. Ülkenin genel ekonomik durumdan dolayı kentsel hanehalkı için üretilen konutlar erişebilir nitelikte bulunmamaktadır.

Saha çalışmalarının sonuçlarına göre başkentte kentsel mekânsal planlama, yapılı çevrenin mevcut durumu ve geleceğine ilişkin temel çıktılar aşağıdaki gibi sıralanabilir:

i. Kamu ve özel hizmetlerin Ouagadougou şehrinde merkezileşmesi birçok insanı cezbetmekte ve bu da mevcut konut sayısı ile nüfus arasında dengesizlik oluşturmaktadır. Konut politikası yerine hanehalkına arsa sağlanması politikası benimsenmiş ve uygulama yapılmıştır. Üretilen parsel sayısı kentsel nüfusa göre yeterli olmasına rağmen, kentte arsa eksikliği hissedilmekte ve herkes birden fazla parsel sahibi olmak istemektedir. Zaman içinde üretilen imar parseli ortalama yüzölçümü son kırk veya elli yılda 600 m²'den 250 m²'ye düşmüş olduğu gözlenmiştir. Konut kalitesi ise, mahalle ve kullanım durumuna göre değişiklik göstermektedir. Ouaga 2000 ve kent çeperlerinde yüksek kaliteli konutların

inşa edilmiş olduğu ve kentin iç kısımlarında ise eski ve düşük kalitede yapılaşmasının mevcut olduğu saptanmıştır.

ii. Gayrimenkul piyasasında daha çok arsa satışı gerçekleşmekte, fiyatları ise parsel tahsisi yapılan hanehalkının gelir duruma göre değişkenlik göstermektedir. Ancak, hanehalkının genel ekonomik durumuna bakıldığında, konut satış fiyatlarının oldukça yüksek olarak değerlendirilmesi kaçınılmazdır. Buna ilişkin Burkina Faso'da gayrimenkul geliştirme şirketler tarafından sunulan yeni ve en ucuz konutu kentsel nüfusun sadece %3,51'inin karşılayabileceği tespit edilmiştir. Ticari parsellerin fiyatlarının genel olarak daha yüksek olduğu belirtilmektedir. Kentsel alan üretiminde konut için ayrılan parsellerin diğer kullanımlar için ayrılan parselden daha fazla ve toplam parsellerin %72'si civarında olduğu görülmektedir. Ouagadougou'da kamu ve özel hizmetlerin merkezileşmesi nedeniyle şehre göçün (derecesi düşürerek de olsa) artışının devam edeceği anlaşılmaktadır. Bu duruma karşın, artması beklenen nüfus dikkate alınarak ve mevcut imar planlarına göre arsa üretimi gerçekleştirilmelidir. Bununla birlikte yeterli düzeyde kaliteli konuta erişimi kolaylaştıran politikaların tespiti ve uygulanması zorunlu görülmektedir.

iii. Arsa üretimine ilişkin yasal düzenlemelerde öngörülen ölçütler ve işleyişinin yeterli görüldüğü saptanmıştır. Ancak uygulamada ve özellikle arsa tahsisi aşamasında sürecin objektif olmadığı görülmektedir. Uygulama sonrasında bir parselin birden fazla kişiye tahsis edildiği durumlarla sıklıkla karşılaşılmaktadır. 1980 yıllardan itibaren uygulanan parselasyon planları ile uzun vadede kentsel mekânın kontrolünü sağlayamadığı görülmüş ve zaman içinde ortalama imar parseli yüzölçümlerinde azalmanın olduğu gözlemlenmiştir. Tarihsel gelişim sürecinde konu ile ilgili yeterli ve güvenilir veri olmasa da söz konusu uygulamalar sonucunda çok sayıda yapısız arsayı şehirde görmek mümkün olmuştur. AHP uygulamasıyla bu durumun öncül nedeninin arsa üretildikten sonra yapı yapmak için beş yıllık süre öngören Kararnameye rağmen, parsel üzerinde bu sürede yapı yapılmaması halinde, arsanın geri alınacağı hükmünün uygulanamaması olarak tespit edilmiştir. Bunun yanında yapısız arsalardan vergi alınmaması ikinci önemli neden olarak belirlenmiştir. Bunun anlamı, arsa sahiplerinin yapı yapmazsalar da hiçbir kaybının olmamasıdır. Ouagadougou'da yapısız arsa çokluğunun nedenleri arasında üçüncü sırada,

arsa sahiplerinin yapı yapmak için finansal yetersizliği gelmektedir. Buna bağlı olarak, hanehalkının bir gayrimenkul projesini finanse etmesi için finansmana sınırlı erişiminin ve maliyetinin yüksek olması (noter ücretleri, gayrimenkul değerlendirme uzmanı ücreti, yüksek faiz oranları ve kısa vadeli kredi olanakları gibi nedenlerle), çok sayıda arsanın yapılaşmasında gecikme yaşanmasına yol açmaktadır. Arsa spekülasyonu dördüncü sırada gelmekte olup, bu durum, birkaç yıl sonra daha yüksek bir fiyata yeniden satma niyetiyle birden çok arsa edinimi davranışıyla açıklanmaktadır. Ayrıca ekonomik durumu yetersiz olan hanehalkının kendilerine tahsis edilen arsaları gelir elde etmek için satarak gayri resmi mahallelere yerleştikleri de dikkate alınmalıdır. Bu tür arsaları satın alan kişiler de genellikle geliştirmek için değil, aksine yüksek bir fiyata satmayı amaçlayarak piyasada spekülasyonu sürdürme eğilimindedirler.

iv. Kentsel arazi veya arsa varlığının uzun süre yapısız kalmasının bir başka nedeni ise, arazi anlaşmazlıklarının sık yaşanması olduğu görülmektedir. Bu durumda arazi uyuşmazlıklarından doğan davaların uzun sürelerde karara bağlanması nedeniyle kimse yatırım yapma riskini alamamakta ve bu sürede arsa varlığının önemli bir kısmı yapısız kalmaktadır. Son olarak arsaların yapısız kalma nedeni altyapı yetersizliği olarak saptanmıştır. Bunlara ilave olarak ZACA projesi gibi özel kentsel projeler söz konusu olduğunda, öngörülemeyen nedenlerden dolayı şartnamelere uyulamadığı dikkati çekmektedir.

Arsaların yapısız kalma nedenleri birlikte dikkate alındığında, mevcut çalışmada yapılan birinci hipotez kabul edilerek yapısız arsa varlığı kamu otoritelerinin (yerel ve merkezi) kentsel alan üretiminde kusurlu olmasından kaynaklandığı değerlendirilmesi yapılmıştır. Söz konu kamu kusuru; yasal yaptırım uygulanamaması veya Devlet tarafından herhangi teşvik yapılmaması ile ilişkilidir. Diğer yandan çalışmanın ikinci hipotezi, “yapısız arsa varlığının altyapı yetersizliğinden kaynaklandığı” olarak belirlenmiş olup, kentin genelinde altyapının yetersiz olmasına rağmen, görüşmelerde ifade edilen görüşlere göre yapısız arsalar hem yeterli altyapıya sahip ZACA proje alanı ve Ouaga 2000 mahalleleri, hem de kentin çeperinde bulunan yetersiz altyapıya sahip alanlarda gözlenmektedir. Diğer yandan birçok mahallenin içinde yetersiz altyapı olmasına rağmen, parsellerin tamamının yapılı olduklarını görmek mümkün görülmektedir. Bu tespitten dolayı bu

ikinci hipotez kabul edilmiş olmaktadır. Buna göre Ouagadougou'da kentsel alan düzenlemesi uygulandıktan sonra altyapı yatırımlarının gecikmesinin arsa sahiplerinin yapılı proje geliştirmesine engel teşkil etmediği ortaya konulmuştur. Belirlenen arsa yapısız kalma nedenlerin önceliği ve geçerli SDAGO SWOT analize dayanarak önerilebilen adımlar aşağıdaki gibi tespit edilmiştir:

- İmar planının hazırlaması tamamlanmış bir kadastro uygulanmasına dayanmasının sağlanması.
- Arsa yapılaşma yasal süresi ve buna ilişkin yaptırımların etkin ve verimli bir şekilde olması için merkezi ve yerel düzeyde bir kamu kurumunun örgütlenmesi ve tam yetki verilmesi.
- Arsa satışları yerine daha çok konut satışına yönelik teşviklerin artırılması.
- Ortak veya paylı mülkiyet politikasının teşvik edilmesi.
- Yatay yapılaşma yerine dikey yapılaşmaların teşvik edilmesi.
- Altyapı yatırımlarından dolayı çevredeki gayrimenkullerin değer artışlarının ölçülmesi ve vergilendirilmesi yoluyla kamuya aktarılmasının araçlarının geliştirilmesi ve kullanımının teşvik edilmesi.

v. Her aktörde tespit edilen sorunların yanında, zincirdeki aktörler arasındaki sorunları önceliğine bakıldığında; yetersiz finansal kapasite, kentsel politika uygulamasında irade ve mesleki özen eksikliği, Devlet otoritesi eksikliği, aktörler arasında işbirliği eksikliği, insan kaynak yetersizliği, politika uygulamasında izleme ve değerlendirme sisteminin zayıf olması ile ilişkili olduğu saptanmıştır. Devlet otoritesi yeterli şekilde olmadığı için her aktör özellikle gayrimenkul geliştirme şirketleri ve vatandaşlar istedikleri gibi davranmakta ve yasalara uymamakta; Ouagadougou'da etkin ve verimli mekân planlamasına, geliştirilmesine ve kullanılmasına engel olmaktadır. İşbirliği eksikliği bir kurumsal kusur olup, kentsel mekân yönetimindeki sorunlar sınıflandırıldığında yasal düzenlemeler ve kurumsal yapı sorunları ilk sırada gelmektedir. Aktörler arasında işbirliği ve ahlaki davranış prensibinin gelişmesi halinde kentsel arazi politikalarının hazırlanması ve uygulaması sonucu etkin ve verimli bir şekilde kentsel mekân sağlanabileceği vurgulanmalıdır.

vi. Başkentte arsa ve gayrimenkul geliştirme zincirindeki aktörler arasındaki işbirliği yetersizliğinden dolayı meydana gelen etkin olmayan ve verimsiz kentsel mekân kullanımı ve aktörlerin davranışlarını göz önüne alarak mevcut çalışmada yapılan üçüncü hipotez de kabul edilecek ve dolayısıyla kurumsal aktörler arasında işbirliği eksikliği nedeniyle kentsel alan kontrolsüz şekilde büyümüş ve çok sayıda yapısız arsa ve altyapı yetersizliği ortaya çıkmıştır. Diğer yandan kurumlarda yaşanan sorunlar ve işbirliği yetersizliğinin bu kurumlardaki yönetici ve görevlilerin arazi ve gayrimenkul alanında yeterli eğitim almamalarından kaynaklandığı dikkati çekmektedir. Uzun zamandan bu yana yaşanan arazi sorunlarına karşın, arazi ve gayrimenkul yönetimi alanlarında eğitime ilişkin bir politika geliştirilmemiştir. Zincirdeki kurumlarda yer alan görevlilerin birçoğu arazi ve gayrimenkul konularında yetersiz bilgi ve tecrübeye sahip olup, bu durum kurumların kusurlu davranışlarının nedeni olabilmekte ve bu da kentsel mekânsal planlama, geliştirme ve kullanımında etkin olmayan ve verimsiz sonuçların ortaya çıkmasına neden olabilmektedir. Bu sonuca dayanarak son hipotez de kabul edilmekte ve başkentte gözlenen kentsel mekânsal sorunlar, ilgili kurumlarda yer alan yönetici ve görevlilerin arazi ve gayrimenkul geliştirme alanında yeterli bilgiye sahip olmamalarından kaynaklanmaktadır.

Ouagadougou’da kentsel arazi ve gayrimenkul geliştirme zincirindeki aktörler işbirliği yaparak daha etkin ve verimli kentsel mekânsal planlama, geliştirme, kullanım ve herkes için daha avantajlı bir süreç oluşturmak yerine her aktör kendi menfaatine göre davranmaktadır. Arazi malikleri ve gayrimenkul geliştirme şirketleri de Devlet otoritesinin yetersizliği ve kusurları nedeniyle daha fırsatçı davranmışlardır. Bu durum aktörler aralarında yetersiz işbirliği için hem asimetrik bilgi, hem de bilgi erişiminin maliyetli olmasına neden olmaktadır. Bu özelliklerin varlığı Ouagadougou gayrimenkul piyasasının mevcut durumunda, etkin olmayan ve verimsiz arazi kullanımına yol açmıştır. Arazi ve gayrimenkul geliştirme işlemlerinin birçoğu yolsuz yapılmış ve hanehalkının çoğu özellikle dar gelirli olanları resmi piyasadan dışlanmıştır. Aktörlerin arasındaki işbirliği eksiklikten dolayı her aktör mevcut kentsel mekânsal başarısızlığının bedelini bir şekilde ödemektedir.

Tespit edilmiş kentsel mekânsal politika sorunları ve bunlara bağlı kurumsal sorunlara yönelik olarak geliştirilen işlem adımları da aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Devlet otoritesi ve sorumluluğunu yerine getirmesi için Kentsel Planlama, Altyapı ve Topografya Genel Müdürlüğüne daha güçlü yetki verilmesi,
- İlgili kurumsal aktörlerin faaliyetlerinin yıllık değerlendirme, dış denetim ve iyi yönetişimi teşvik etmesi,
- Kentsel altyapı yatırımı ve gayrimenkul finansmanına odaklı finansal kuruluşun yeniden düzenlenmesi,
- Aktörlere yönelik sürekli eğitim faaliyetlerinin düzenlenmesi,
- Yasal düzenlemeyle arazi planlama ve mekânsal geliştirme politikalarına ilişkin çalışmaların tek bir kurum altında toplanması,
- Oluşturulan kurum altında kadastro, tapu, mekânsal planlama, gayrimenkul geliştirme, değerlendirme, gayrimenkul finansmanı ve konut politikası çalışmalarına ilişkin alt birimlerin oluşturulması, bunlarla ve özel sektördeki diğer aktörler arasında etkin işbirliğinin güçlendirilmesi,
- Plana aykırı davranan kurumlara yönelik yaptırım sisteminin güçlendirilmesi,
- Kamu ve yerel kurumların yasaya saygı duyarak örnek davranışlar göstermesinin zorunlu kılınması,
- Arazi yönetimi, mekânsal planlama ve gayrimenkul geliştirme, değerlendirme ve finansman konularına ilişkin ulusal eğitim kurumlarındaki mevcut kapasitenin artırılması ve uluslararası işbirliği kapsamında sağlanan eğitim burslarından yararlanılması,
- Daha uzun (10 yıl gibi) dönemli ve güncel verilere dayalı plan hazırlanması, makul sürede kabul edilmesi ve uygulamaya konulması,
- Hazırlanan plan için izleme, değerlendirme ve dış denetimin sağlanması ve bunlara ilişkin yıllık raporların sunulması.

Mevcut çalışmada YKE teorisine dayanarak Ouagadougou'daki yapılı çevrenin durumu kurumsal aktörlerin davranışları açıdan da değerlendirilmiştir. Böylece gayrimenkul piyasasının kurumsal çerçevesi; piyasa sonuçlarının açıklanmasında ve anlaşılmasında fayda sağladığı ortaya konulmuştur. Diğer yandan bu teori farklı gayrimenkul piyasalarının karşılaştırılması için önemli bir temel teşkil etmektedir. Bu teori belirli

piyasalarda yerel duruma uygun ve etkin öneriler sağlamayı kolaylaştırabilecektir. Aynı doğrultuda uzun zamandan bu yana Sahra Altı Afrika’da başarısız şekilde uygulanan arazi ve konut politikaları değerlendirilmiş ve çözüm yollarının üretilmesinde de faydalanılabileceği vurgulanmalıdır. Bu doğrultuda derinleşmesi önerebilecek araştırma konusu olarak mekânsal planlama ile beraber gayrimenkul alanında davranışsal ekonomisi uygulaması olabilecektir. Arazi kullanımı, konut piyasa, konut ve diğer alternatif kullanımlar arasındaki ilişkinin değerlendirilmesi, yapılı çevre durum analizi ve geleceğine yönelik araştırmalarda da kullanılabilecektir. Bu amaçla özellikle “büyük veri (data)” ve yapay zeka gibi çağdaş yöntemler birlikte kullanılarak gayrimenkul (arazi) ekonomisi alanında daha güçlü ve kapsamlı araştırmaların yapılması ve sonuçlarının gayrimenkul piyasa analizlerinde kullanımı yoluyla etkin politika geliştirme ve başarılı uygulama yapmanın mümkün olabileceği vurgulanmalıdır.

Genel olarak Afrika ülkelerinde kamu kurumlarında insan kaynakları, teknoloji, veri ve nitelikli işgücü varlığının çok yetersiz olduğu ve bu sorunların da başarılı kentsel mekânsal planlama ve uygulama yapmaya olanak vermediği, kentsel alanda yapılı çevre geliştirme ve özellikle sosyal ve erişilebilir konut projelerinin geliştirilmesi, değerlemesi, satışı ve finansmanı konularında çalışan uzmanların da yetersiz olduğu ve bu çerçevede ülkede gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarına yaşamsal ölçüde merkezi ve yerel kamu kurumları ve özel kurumların ihtiyaçlarının olduğu ortaya çıkmaktadır. Bunun ötesinde Afrika, Asya ve Latin Amerika ülkeleri başta olmak üzere birçok ülkede arazi piyasalarının düzenlenmesi, kentsel ve kırsal arazi geliştirme ve yönetiminin iyileştirilmesi ve gayrimenkul zincirinde görev alan aktörlerin yasal ve kurumsal yönlerden düzenlenmesi, yerel düzeylerde ekonomik ve sosyal gelişmenin hızlandırılması çin zorunlu görülmektedir. Özellikle gayrimenkul geliştirme, değerlendirme, gayrimenkul yatırımları ve finansı ile tesis ve gayrimenkul yönetimi alanlarında uzmanlaşma, mesleki gelişme, standartların oluşturulması ile iyi uygulama rehberlerinin hazırlanması ve etkin uygulama yapılması, hem yerel ekonominin canlanması ve hızla gelişmesi, hem de hanelerin ekonomik durumlarını doğrudan etkileyecek ve yerel ve bölgesel gelişmenin hızlandırılmasına önemli ölçüde katkı yapılabilir.

KAYNAKLAR

- Abubakar, I.R. ve Doan, P.L. 2017. Building new capital cities in Africa: Lessons for new satellite towns in developing countries. *African Studies*, 76(4), 546-565.
- Acemoglu, D., Simon, J. ve Robinson, J.A. 2005. Institutions as the Fundamental Cause of Long-term Growth. In: *Handbook of Economic Growth*. 1B. Elsevier, Amsterdam.
- Adams, D. ve Tiesdell, S. 2012. *Shaping Places: Urban Planning, Design and Development*. Routledge, Abingdon.
- Adams, D. 1994. *Urban Planning and The Development Process*. Routledge. London
- Agboola, A., Scofield, D. ve Amidu, A. 2017. Understanding Property Market Operations from a Dual Institutional Perspective: The case of Lagos, Nigeria. *Land Use Policy*, 68, 89–96.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. 2016. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme, *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(39),736-769.
- Aliefendioğlu, Y. 2016 Kentsel Kesimde Kamulaştırılan Taşınmazların Değerleme İşlemleri ve Sorunları Üzerine Bir Araştırma: Hasankeyf İlçesi Örneği. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 9(42), 1338-1361.
- Allen, A. 2014. Peri-urbanization and sustainability, In: Parnel, S. ve Oldfield, S. (eds). *The Routledge handbook on Cities of The Global South*, 522-538, Routledge, London.
- Anonymous 1981. *The Fundamentals of Real Estate Development* by Graaskamp, A. J. The Urban Land Institute, Washington, DC.
- Anonymous 2000. Décret 2000-522/PRES/PM/MIHU sur l’extension de la zone d’activités commerciales et administratives à Ouagadougou et la création d’un projet d’aménagement de la ZACA, Ouagadougou.
- Anonymous. 2008. *Politique National de l’Habitat et du Développement Urbain*. Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme, Ouagadougou.
- Anonymous. 2012. *State of the World’s Cities 2012/2013, Prosperity of Cities*. World Urban Forum Edition, Nairobi.
- Anonymous. 2013. *Annuaire Statistique des Parcelles produites dans les 13 Capitales Régionales du Burkina Faso*. Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme-MHU, Ouagadougou.

- Anonymous. 2015a. United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (Birleşmiş Milletler, Ekonomik ve Sosyal İşler Bakanlığı) (2015). World Population Prospects: The 2015 Revision, Volume I: Comprehensive Tables (ST/ESA/SER.A/379), New York.
- Anonymous. 2015b. Annuaire Statistique 2013. Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme-MHU, Ouagadougou.
- Anonymous. 2015c. Annuaire Statistique du Burkina 2014. Ministère de l'Economie et des Finances, Ouagadougou.
- Anonymous. 2015d. Elaboration du Rapport National Habitat III du Burkina Faso. Rapport Final. Onu-Habitat, Nairobi.
- Anonymous. 2015e. Rapport Public. Cours des Compte du Burkina Faso, Ouagadougou.
- Anonymous. 2015f. Marché Foncier Urbain au Burkina Faso. Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (Rapport Provisoire), Ouagadougou.
- Anonymous. 2016a. Centre for Affordable Housing Finance in Africa-CAHF (2016) Housing Finance in Africa: A Review of some of Africa's Housing Finance Markets. CAHF, Johannesburg.
- Anonymous. 2016b. Urbanization and Development: Emerging Futures. World Cities Report 2016, Nairobi.
- Anonymous. 2016c. Rapport de Synthèse. Commission d'Enquête Parlementaire sur le Foncier Urbain au Burkina Faso. Assemblée Nationale, IV^e Republique, Septième Législature, Ouagadougou.
- Anonymous. 2017a. Centre for Affordable Housing Finance in Africa-CAHF(2016) Housing Finance in Africa: A Review of some of Africa's Housing Finance Markets. CAHF, Johannesbourg.
- Anonymous 2017b. Web Sitesi: <https://www.jeuneafrique.com/436622/economie/logements-sociaux-burkina-ministere-de-lhabitat-a-deja-enregistre-plus-de-100-000-demandes/> Erişim Tarihi: 24.08.2021.
- Anonymous. 2018a. Web Sitesi: [http:// www.insd.bf/population](http://www.insd.bf/population), Erişim Tarihi: 15.04.2018.
- Anonymous 2018b. Rapport d'Analyse du VII^{ème} Recensement Industriel et Commercial. INSD, Ouagadougou.
- Anonymous 2018c. Web Sitesi: <https://lefaso.net/spip.php?article85314> Erişim Tarihi 26.07.2021.
- Anonymous 2019. Schéma National d'Aménagement et du Développement Durable du Territoire. Premier Ministère, Ouagadougou.

- Anonymous 2020a. Web Sitesi: <https://www.prindex.net/data/> Erişim Tarihi: 04.09.2021.
- Anonymous 2020b. Cinquième Recensement Général de la Population et de l'Habitation. [Beşinci Genel Nüfus ve İkametgâh Sayım], Ministère de l'Economie, des Finances et du Développement, Ouagadougou.
- Anonymous 2020c. Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga. Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Ouagadougou.
- Anonymous. 2020d. Web sitesi: <https://reliefweb.int/report/burkina-faso/burkina-faso-ouagadougou-un-projet-d-assainissement-financ-par-la-banque>. Erişim Tarihi 22.07.2021.
- Anonymous 2021a. Web Sitesi : <https://databank.worldbank.org/source/world-development-indicators#>. Erişim Tarihi: 01.03.2021.
- Anonymous 2021b. Web Sitesi: <https://data2.unhcr.org/en/situations/sahelcrisis> Erişim Tarihi 31.08.2021.
- Anonymous 2021c. Web Sitesi: <https://www.bceao.int/fr/content/paysage-bancaire> Erişim Tarihi: 20.07.2021.
- Anonymous 2021d. Web Sitesi: <https://www.voafrique.com/a/a-ouagadougou-8000-d%C3%A9plac%C3%A9s-internes-invisibles-/5937093.html#:~:text=Au%20Burkina%20Faso%2C%20l'ONU,la%20plus%20rapide%20au%20monde.&text=Dans%20ce%20reportage%2C%20Henry%20Wilkins,ces%20d%C3%A9plac%C3%A9s%20invisibles%20%C3%A0%20Ouagadougou>. Erişim Tarihi 25.07.2021.
- Anonymous 2021e. 2020 Year Book: Financement du Logement en Afrique, Un examen des marchés du financement du logement en Afrique. Centre pour le Financement du Logement Abordable en Afrique (CAHF), Johannesburg.
- Anonymous 2021f. Web Sitesi: <https://www.youtube.com/watch?v=r1975J3UhNw> Erişim Tarihi: 05.03.2021.
- Anonymous 2021g. Web Sitesi: <https://www.burkina24.com/2021/08/28/habitat-au-burkina-faso-the-debat-autour-du-foncier/> Erişim Tarihi: 28.08.2021.
- Antwi, A.Y. 2000. Urban Land markets in Sub-Saharan Africa: a Quantitative Study of Accra Ghana, Doktora Tezi (basılmamış). Department of Economics, Napier University, Edinburgh.
- Antwi, A. Y. 2002. A Study of Informal Urban Land Transactions in Accra, Ghana, Our Common Estates Series, Royal Institution of Chartered Surveyors, London.
- Aoki, M. 2001. Toward a Comparative Institutional Analysis. The MIT Press, Illustrated Edition, Massachusetts.

- Arkoç, O. ve Özşahin, B. 2015. Kentsel Planlamada Jeolojinin Etkisi, Kırklareli Örneği, Kırklareli University Journal of Engineering and Science 1 (2015):30-40).
- Ball, M. 1986. The Built Environment and the Urban Question, Environment and Planning D: Society and Space, 4(4), 447-464.
- Baraud-Serfaty, I. 2018. Modèles Economiques des Projets d'Aménagement. IUA îdF – Ibicity, Paris.
- Barkham, R. 2012. Real Estate and Globalisation. Wiley-Blackwell, Oxford.
- Barlow, J. 1993. Controlling the Housing Land Market: Some Examples from Europe. Urban Studies, 30(7), 1129-1149.
- Barrett, S., Stewart, M. ve Underwood, J. 1978. The Land Market and the Development Process, Occasional Paper 2, School of Advanced Urban Studies, University of Bristol, Bristol.
- Bayili, P. ve Aweh, M. 2005. Profil du Secteur Urbain du Burkina Faso, Rapport National, Contribution aux Politiques de Réduction de la Pauvreté Urbaine en Afrique et dans les Pays Arabes: UN-HABITAT & IAGU, Nairobi, Dakar.
- Bazame, R. 2017. Arazi Yönetimi ve Arazi Kaynaklarının Sürdürülebilir Kullanım Politikası: Burkina Faso Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Bazame, R., Tanrıvermiş, H. ve Kapsuz, Y. E. 2018. Land Management and Sustainable Use of Land Resources in the Case of Burkina Faso. Land Degradation and Development, 30(6), 608-621.
- Bazame, R. ve Tanrıvermiş, H. 2020. Urban Development and Housing Issues in Urbanizing Burkina Faso. In: Advances in Sociology Research. Jaworski, J. A. (eds), Nova Science Publisher, New York.
- Beckmann, V. ve Padmanabhan. 2009. Institutions and Sustainability. Springer, Dordrecht.
- Bello-schünemann, J. 2018. Sub-Saharan Africa's Urban Transition. In: Coleccion Monografias CIDOB, 237-244, Barcelona.
- Bertoncello, B. 2010. Diaspora, Développement et Urbanisation: Des Burkinabè de l'Etranger Acteurs des Projets Urbains de Zaca et Ouaga 2000 à Ouagadougou (Burkina Faso). Annales de Géographie, 675(5), 560-583.
- Biehler, A. 2006. Renouveau Urbain et Marginalisation: Le Cas d'Habitants du Centre-Ville de Ouagadougou – Burkina Faso- », RevueTiers-monde, 185, 57-78.
- Blokhuis, E., Snijders, C., Han, Q. ve Schaefer, W. 2012. Conflicts and Cooperation in Brownfield Redevelopment Projects: Application of Conjoint Analysis and Game

- Theory to Model Strategic Decision Making. *Journal of Urban Planning and Development*, 138(3), 195–205.
- Brennan, E. M. 1993. Urban land and housing issues facing the third world. In: *Third world cities: Problems, policies and prospects*. Kasarda, J. D. ve Parnell, A. M. (eds), Sage Publications, 74-91, Newbury Park.
- Bolay, J.-C. 2015. Urban Planning in Africa: Which Alternative for Poor Cities? The Case of Koudougou in Burkina Faso. *Current Urban Studies*, 3, 413-431.
- Boyer, F. et Delaunay, D. 2009. “Ouaga 2009” Peuplement de Ouagadougou et Développement urbain. Rapport Provisoire. Institut de Recherche pour le Développement (IRD), Paris.
- Boyer, F. 2010. Croissance Urbaine, Statut Migratoire et Choix Résidentiels des Ouagalais: Vers une Insertion Urbaine Ségréguée? *Revue Tiers-monde*, 201, 47-64.
- Brueckner, J. K. ve Lall, S. V. 2015. Cities in Developing Countries: Fueled by Rural–Urban Migration, Lacking in Tenure Security, and Short of Affordable Housing’, In: *Handbook of Regional and Urban Economics*. Duranton, G., Henderson, J. V. ve W. Strange (eds), Elsevier, 5, 1399-1455, Amsterdam.
- Buitelaar, E. 2004. A Transaction-cost Analysis of the Land Development Process. *Urban Studies*, 41(13), 2539–2553.
- Camerer, C. 2003. *Behavioral Game Theory*. Princeton University Press, Princeton.
- Camerer, C. F. ve Fehr, E. 2004. Measuring Social Norms and Preferences Using Experimental Games: A guide for Social Scientists. *Foundations of Human Sociality: Economic Experiments and Ethnographic Evidence From Fifteen Small-Scale Societies*, 97, 55–95.
- Coase, R. H. 1960. The Problem of Social Cost. *Journal of Law and Economics*, 3, 1-44.
- Coquery-Vidrovitch, C. 2014. From Residential Segregation to African Urban Centres: City Planning and the Modalities of Change in Africa South of the Sahara. *Journal of Contemporary African Studies*, 32(1), 1-12.
- Çetin, T. 2012. Yeni Kurumsal İktisat. *Sosyoloji Konferanslar*, 45(1), 43-73.
- Daamen, T.A. 2010. *Strategy as Force: Towards Effective Strategies for Urban Development Projects: The Case of Rotterdam City Ports*, IOS Press, Amsterdam.
- Dabinett, G. 2010. Spatial Justice and the Translation of European Strategic Planning Ideas in the Urban Sub-Region of South Yorkshire. *Urban Studies*, 47(11), 2389–2408.
- Darin-Drabkin, H. 1977. *Land Policy and Urban Growth*. Pergamon Press, Oxford.

- Delauney, D. ve Boyer, F. 2017. Habiter Ouagadougou. Paris: IEDES - Université Paris 1 Panthéon- Sorbonne, Monographies Sud-Nord, 5.
- Devisch, O., 2008. Should Planners Start Playing Computer Games? Arguments from SimCity and Second Life. *Planning Theory and Practice*, 9(2), 209–226.
- Devisch, O., Arentze, T., Timmermans, H. 2005. Anagent-based Model of Residential Choice Dynamics in Non-stationary Housing Markets, Paper presented at Computers in Urban Planning and Urban Management (CUPUM) Conference, 29 June–1 July. London, UK.
- De Soto, H. 2000. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Bantam Press Edition, London.
- Ding, C. 2009. Policy and Planning Challenges to Promote Efficient Urban Spatial Development during the Emerging Rapid Transformation in China. *Sustainability*, 1(3), 384-408.
- Duke, J.M. and Aull-Hyde, R. 2002. Identifying public preferences for land preservation using the analytic hierarchy process. *Ecological Economics*, 42 (1/2), 131-145.
- Dunkerley, H.B. 1983. *Urban Land Policy: Issues and Opportunities*. World Bank Group, New York.
- Egbu, A., Olomolaiye, P. ve Gameson, R. 2008. A Neo-institutional Economy Critique of the System of Allocating Urban Land and Development Rights in Nigeria. *Habitat International*, 32, 121–135.
- Eika, A. 2019. Urban Development and Cooperation Games. *Journal of Property Research*, 36(3), 291-311.
- Ellickson, R.C. 1977. Alternatives to Zoning: Covenants, Nuisance Rules, and Fines as Land Use Controls. *The University of Chicago Law Review*, 40, 681-781.
- Evans, A. W. 1999. The Land Market and Government Intervention. In: *Handbook of Regional and Urban Economics Volume 3*. Cheshire, P.C. ve Mills, E. S. (eds), Elsevier, 1637-1669, North Holland.
- Evans, A. 2004. *Economics, Real Estate and the Supply of Land*. Wiley-Blackwell, Oxford.
- Fainstein, S. 2011. *The Just City*. Cornell University Press, New York.
- Farvacque-Vitkovic, C. ve Kopanyi, M. 2014. *Municipal Finances-A Handbook for Local Governments: Managing Local Revenues*. World Bank, Washington D.C.
- Fekade, W. 2000. Deficits of formal urban land management and informal responses under rapid urban growth. An international perspective. *Habitat International*, 24, 127-150.

- Fischel, W.A. 1978. A Property Rights Approach to Municipal Zoning, *Land Economics*, 54, 64-81.
- Fourchard, L. 2002. De la Ville Coloniale à la Cour Africaine. Espaces, Pouvoirs et Sociétés à Ouagadougou et Bobo-Dioulasso (Haute Volta), fin XIXe siècle - 1960. L'Harmattan, Paris.
- Fournet, F., Meunier-Nikiéma, A. ve Salem, G. 2008. Ouagadougou (1850-2004). Une Urbanisation Différenciée. IRD Editions, Marseille.
- Garba, S.B. 2004. Managing urban growth and development in the Riyadh metropolitan area, Saudi Arabia. *Habitat International*, 28, 593-608.
- Gächter, S., Herrmann, B., ve Thöni, C. (2004). Trust, voluntary cooperation, and socio-economic background: Survey and experimental evidence. *Journal of Economic Behavior and Organization*, 55(4), 505–531.
- Gagliardi, F. 2008. Institutions and Economic Change: A critical Survey of the new Institutional Approaches and Empirical Evidence. *Journal of Behavioral and Experimental Economics (formerly The Journal of Socio-Economics)*, Elsevier, 37(1), 416-443.
- Gbadegehin, J. T. 2018. Towards A New Policy Direction for an Improved Housing Delivery System in Nigerian Cities: Theoretical Empirical and Comparative Perspectives. PhD Dissertation Submitted to Delft University of Technology, Faculty of Agriculture and Built Environment, Department of OTB –Research for the Built Environment. Delft.
- Gillio, N. 2017. Le Foncier, Une Ressource Territoriale pour le Développement Economique. Géographie. Université de Grenoble Alpes. Doktora Tezi. Grenoble.
- Girginer, N. ve Kaygısız, Z. 2010. İstatistiksel Yazılım Seçiminde Analitik Hiyerarşi Prosesi ve 0-1 Hedef Programlama Yöntemlerinin Birlikte Kullanımı, *Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 10(1), 211-233.
- Glumac, B., Han, Q., Schaefer, W., ve Van der Krabben, E. 2015. Negotiation Issues in Forming Public–Private Partnerships for Brown Field Redevelopment: Applying a Game Theoretical Experiment. *Land Use Policy*, 47, 66–77.
- Gore, T. ve Nicholson, D. 1991. Models of the Land Development Process: A Critical Review. *Environment and Planning A*. 23, 705-730.
- Gouëset, V. 2009. Développement Urbain et Mobilités à Ouagadougou: Le Rôle des Politiques Publiques. In: *Peuplement de Ouagadougou et Développement Urbain: rapport provisoire*. Boyer F. and Delaunay, D. (eds), IRD Université Paris 1, 136-167, Paris.
- Gupta, K.P., Bhaskar, P. ve Singh, S. 2017. Prioritization of factors influencing employee adoption of e-government using the analytic hierarchy process. *Journal of Systems and Information Technology*, 19 (1/2), 116-137.

- Guth, W., Schmittberger, R., ve Schwarz, B. 1982. An Experimental Analysis of Ultimatum Bargaining. *Journal of Economic Behavior and Organization*, 3, 367-388.
- Haas, A. ve Collier, P. 2017. Financing Fast-Growing Cities. IGC Growth Brief Series 010. International Growth Centre, London.
- Hartmann, T. ve Spit T. 2015. Dilemmas of Involvement in Land Management-Comparing Active (Dutch) and Passive (German) Approach. *Land Use Policy* 42, 729-737.
- Havel, M.B. ve Viitanen, K. 2007. Urban Game as a Computer Assisted Simulation of Urban Development. *Maanmittaustieteiden paivat*, 44, 121–127.
- Healey, P. 1991. Models of the development process: A review. *Journal of Property Research*, 8(3), 219–228.
- Hédoin, C. 2017. Institutions, Rule-Following and Game Theory. *Economics and Philosophy*, 33(1), 43-72.
- Healey, P. ve Barrett, S.M. 1990. Structure and Agency in Land and Property Development Processes: Some Ideas for Research. *Urban Studies*, 27(1), 89-104.
- Henderson, V. 2003. The Urbanization Process and Economic Growth: The so What question. *Journal of Economic Growth*, 8, 47–71.
- Herrera, P. A., Van Huylenbroeck, G. ve Espinel, R. L. 2005. A Generic Four-Step Methodology for Institutional Analysis of Gouvernance Structures. Paper presented at the 99th of European Association of Agricultural Economists. 24-27 Ağustos 2005, Copenhagen, Danimarka.
- Hien, P. C. ve Compaoré, M. 2006. Histoire de Ouagadougou des Origines à nos Jours. DIST (CNRST), Ouagadougou.
- Hilgers, M. 2005. Du Quartier au Secteur, l'Evolution des Limites Urbaines au Burkina Faso, *Espaces et sociétés* 122 (3), 67-85.
- Hodgson, G. M. 1998. The Approach of Institutional Economics. *Journal of Economic Literature*, 36,166–192.
- Hotz, H. 2006. A Short Introduction to Game Theory Introduction Definitions Games Evolutionary Game Theory Applications Outlook. Web Sitesi: https://www.theorie.physik.uni-muenchen.de/lfsrey/teaching/archiv/sose_06/softmatter/talks/Heiko_Hotz-Spieltheorie-Handout.pdf. Erişim Tarihi: 29.09.2019.
- Hyksova, M. 2004. Several Milestones in the History of Game Theory. Web Sitesi: http://euler.fd.cvut.cz/~hyksova/hyksova_milestones.pdf. Erişim Tarihi: 29.09.2019.

- Jaglin, S. 1995. *Gestion Urbaine Partagée à Ouagadougou; Pouvoirs et Périphéries (1983-1991)*. Editions de l'ORSTOM, Paris.
- Jaglin, S. 1991. *Pouvoirs Urbains et Gestion Partagée à Ouagadougou. Equipements et Proximité des Périphéries*. Doktora Tezi. Urbanisme et Aménagement, Paris VIII Üniversitesi, Paris.
- Jobin, D. Ve Lawal, Z. 2017. Application of Game Theory and New Institutional Economics in Establishing a National Voluntary Organisation for Professional Evaluation in Nigeria. *African Evaluation Journal* 5(1), a197.
- Jones, R., Goodwin-Hawkins B. ve Woods, M. 2020. From territorial cohesion to regional spatial justice: The well-being of future generations Act in Wales. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44 (5), 894–912.
- Kapan, K. 2013. Bir Üretim İşletmesinde Analitik Hiyerarşi Prosesi İle Tedarikçi Seçimi, *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 28(1), 197-231.
- Keogh, G. ve D'Arcy, E. 1999. Property market efficiency: An institutional perspective. *Urban Studies*, 36(13), 2401–2414.
- Kohlhepp, D. B. 2012. *The Real Estate Development Matrix*. (Draft for Discussion and Comment). Web Sitesi: <https://www.ccimef.org/pdf/2012-299.the-real-estate-development-matrix.4-21-12.pdf> Erişim Tarihi: 25.01.2022.
- Kombe, W.J. 2005. Land use dynamics in peri-urban areas land their implications on the urban growth and form: The case of Dar Es Salaam, Tanzania. *Habitat International*, 29, 113-135.
- Lall, S., Henderson, J. ve Venables, J. 2017. *Africa's Cities Opening Doors to the World*. The World Bank Publishing and Knowledge Division, Washington D.C.
- Li, K., Dethier, P., Eika, A., Samsura, A., van der Krabben, E., Nordahl, B., ve Halleux, J.-M. 2020. Measuring and Comparing Planning Cultures: Risk, Trust and Co-operative Attitudes. *European Planning Studies*, 28(6), 1118-1139.
- Lozano-Gracia, N., Yong, C., Lall, S.V. ve Vishwanath, T. 2013. *Levraging Land to Enable Urban Transformation Lessons from Global Experience*. World Bank Group, Policy Research Working Paper 6312, Washington D.C.
- Madanipour, A., Shucksmith, M. ve Brooks, E. 2021. The concept of Spatial justice and the Eurogean Union's territorial cohesion. *European Planning Studies*. Web sitesi: <https://doi.org/10.1080/09654313.2021.1928040> Erişim Tarihi: 25.01.2022.
- Marcuse, P. 2010. Spatial Justice: Derivative but Causal of Social Justice. In: *Justice et Injustices Spatiales*. Bret, B., Gervais-Lambony, P., Hancock, C. and Landy, F. (eds). Presses Universitaires de Paris Nanterre, 76–92, Paris.

- Meyer, P.-E. 2008a. De Bancoville à la Ville Moderne. In: Ouagadougou (1850-2004): Une urbanisation différenciée. F. Fournet, F., Meunier- Nikiéma, A. ve Salm, G. (eds), 25-37. IRD Editions, Marseille.
- Meyer, P.E. 2008b. L'impact de la Révolution de 1983. In: Ouagadougou (1850-2004): Une urbanisation différenciée. F. Fournet, F., Meunier- Nikiéma, A. ve Salm, G. (eds) , 39-48. IRD Editions, Marseille.
- Myers, G. 2018. The Africa Problem of Global Urban Theory: Reconceptualising Planetary Urbanisation. *International Development Policy | Revue Internationale de Politique de Développement*, 10, 231-253.
- Nakamura, S., Harati, R., Lall, S. V., Dikhanov, Y. M., Hamadeh, N., Olivier, W. V., Rissanen, M. O. ve Yamanaka, M. 2016. Is Living in African Cities Expensive? Policy Research Working Paper 7641, World Bank Group, Washington D.C.
- Needham, B. 1992. A Theory of Land Prices when Land is Supplied Publicly: The case of the Netherlands. *Urban Studies*, 29(5), 669-686.
- Needham, B. ve Verhage, R. 1998. The Effects of Land Policy: Quantity as Well as Quality is Important. *Urban Studies*, 35(1), 25-44.
- Needham, B. ve Seregen, A. 2005. An Institutional Analysis of Land Markets. 45th Congress of European Regional Science Association. 23-27 August 2005. Vrije Universiteit Amsterdam. Amsterdam, Hollande.
- Nelson, R.R. 1994. The Co-evolution of technology, Industrial Structure and Supporting Institutions. *Industrial and Corporate Change*, 3(1), 47-63.
- Nelson, R. R., ve Sampat, B. N. 2001. Making Sense of Institutions as a Factor Shaping Economic Performance. *Journal of Economic Behavior and Organization* 44(1), 31-54.
- North, D.C. 1990. *Institutions, Institutional Change, and Economic Performance*. Cambridge University Press, Cambridge.
- North, D.C. 1991. Institutions. *Journal of Economics Perspective*, 5(1), 97-112.
- North, D.C. 1994. Economic Performance Through Time. *The American Economic Review*, 84 (3), 359-368.
- North, D. C. 2005. *Understanding the Process of Economic Change*. Princeton University Press, Princeton.
- Odendaal, N. ve McCann, A. 2016. Spatial planning in the global South: reflections on the Cape Town Spatial Development Framework. *International Development Planning Review*, 38(4), 405-423.
- Ogbu, C.P. ve Orube, P., 2018. Comparison of Formal and Informal Land Administration Systems in Lagos State: The Case of Epe LGA. *Journal of African Real Estate*

Research Available online at www.journals.uct.ac.za/index.php/JARER/index.
Erişim Tarihi: 20.02.2020.

- Olapade, D. Ve Aluko, B. 2021. Understanding the Nature of Land Delivery Institutions and Channels from a Tripartite Perspective: A Conceptual Framework. *Land Use Policy*, 100, 104927.
- Ooi, T.L., Sirmans, C.F. ve Turnbull, G.K. 2011. Government Supply of Land in a Dual Market. *Real Estate Economics*, 39(1), 167-184.
- Omirin, M.M. ve Antwi, A.Y. 2004. Informality, Illegality and Market Inefficiency: a Case for Land Market Deregulation in Accra and Lagos. RICS Foundation Research Paper Series, London.
- Onodugo, A. V. ve Ezeadichie, H. N. 2019. Future planning of Global South cities with inclusive informal economic growth in perspective, in *Sustainability in Urban Planning and Design*, (eds.) A. Almusaed, A. Almssad, and L. Truong-Hong (London: IntechOpen). Web Sitesi: <https://www.intechopen.com/chapters/69045>, Erişim Tarihi: 16.01.2022.
- Ostrom, E. 2005. *Understanding Institutional Diversity*. Princeton University Press. Princeton.
- Ouattara, A. 2005. Gestion Foncière et Front d'Urbanisation au Burkina Faso: Le Cas de Ouagadougou. In: *L'Aménagement au Défi de la Décentralisation en Afrique de l'Ouest*. Coll, J. L. Ve Guibbert, J. (eds). Presses universitaires du Mirail, 181-202, Toulouse.
- Ouattara, A. 2006. Les Processus d'Urbanisation et de l'Aménagement Urbain à Ouagadougou, In: *Histoire de Ouagadougou des Origines à nos Jours*. Hien P.C ve Compaoré M. (eds), CNRST, 283-313, Ouagadougou.
- Ouattara, A. ve Some, L. 2009. La Croissance Urbaine au Burkina Faso. Thème 09 du Rapport d'Analyse des Données du RGPH-2006. Ministère de l'Economie et des Finances, Ouagadougou.
- Parnell, S. ve Piertese, E. 2015. Translational Global Praxis: Rethinking Methods and Modes of African Research. *International Journal of Urban and Regional Research*. 40(1), 236-246.
- Parnell, S., Pieterse, E. ve Watson, V. 2009. Planning for cities in the global south: An African research agenda for sustainable human settlements. In: *Shaken, shrinking, hot, impoverished and informal: Emerging research agendas in planning*. Blanco, H. ve Alberti, M. (eds.), *Progress in Planning*, 72, 195-250.
- Parnell, S. ve Robinson, J. 2012. (Re)theorizing Cities from the Global South: Looking Beyond Neoliberalism. *Urban Geography*, 33(5), 593-617.
- Payne, G. 2004. Land Tenure and Property Rights: An introduction. *Habitat International*, 28, 167-179.

- Perissol, P. A., Lepoittevin, C. ve Valenzuela, V. 2019. Ouagadougou 2050: Vivre le Quotidien à l'Echelle du Grand Territoire. Les Ateliers de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine de Cergy-Pontoise, Cergy-Pontoise.
- Pierre, L. 2005. La ZACA pour Réaménager le Cœur de la Ville, *Urbanisme*, 340.
- Pierre-Louis, L., Guigma, L., Dakissaga, P. C., Hangnon, H., Sanogo, S., Aweh, M. ve Samate, W. O. 2017. Etat des Villes au Burkina Faso 1995-2015. Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Ouagadougou.
- Prat, A. 1996. Ouagadougou, Capitale Sahélienne: Croissance Urbaine et Enjeu Foncier. *Mappe monde*. D.E.A Université Paul Valéry, Montpellier.
- Prévost, B. 2010. Douglass North: Hétérodoxie Néo-Institutionnelle Versus Néolibéralisme [Neo-institutional heterodoxy versus neoliberalism]? *Revue de la Régulation*, 7(7). Web Sitesi: <https://journals.openedition.org/regulation/7719#text>, Erişim Tarihi: 11.02.2021.
- Pugh, C. 1995. Urbanization in Developing Countries: An Overview of the Economic and Policy Issues in the 1990s. *Cities*, 12, 381–398.
- Qui, R. ve Xui, W. 2017. Modes of Land Development in Shanghai. *Land Use Policy* 62; 475-486.
- Ratcliffe, J., Stubbs, M. ve Keeping, M. 2009. *Urban Planning and Real Estate Development*, 3rd edition, Routledge, Abingdon.
- Razin, E. 1998. Policies to control urban sprawl: Planning regulations or changes in the "rules of the Game"? *Urban Studies*, 35(2), 321-340.
- Rizvi, S. A. 2003. Post War Neoclassical Microeconomics. In W. J. Samuels, J. E. Biddle, and J. B. Davis içinde, *A Companion to the History of Economic Thought*, 377-394. Blackwell Publishing, Hoboken.
- Robineau, O. 2014. Les Quartiers Non-lotis: Espaces de l'Entre-deux dans la Ville Burkinabé», *Carnets de géographes* 7. Web sitesi: <http://journals.openedition.org/cdg/478>, Erişim Tarihi: 29.08.2021.
- Robinson, J. ve Roy, A. 2015. Debate on Global Urbanisms and the Nature of Urban Theory. *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(1), 181-186.
- Robinson, J. 2015. Comparative Urbanism: New Geographies and Cultures of Theorizing the Urban. *International Journal of Urban and Regional Research* 40(1), 187–199.
- Robinson, J. 2016. Thinking Cities Through Elsewhere: Comparative Tactics for a More Global Urban Studies. *Progress in Human Geography*, 40(1), 3-29.
- Rutherford, M. 2001. Institutional Economics: Then and Now. *The Journal of Economics Perspectives*, 15(3), 173-194.

- Saaty, T.L. 1980. *The Analytic Hierarchy Process*, McGraw-Hill International, New York.
- Samsura, D. A. A. , Van der Krabben, E. Ve Van Deemen, A. 2010. A Aame Theory Approach to the Analysis of Land and Property Development Processes. *Land Use Policy*, 27(2), 564–578.
- Samsura, D. A. A. 2013. *Games and the City. Applying Game-Theoretical Approaches to Land and Property Development Analysis*. Trail thesis series T, Delft.
- Samsura, D.A. A. , Van der Krabben, E. , Van Deemen, A. , ve Van der Heijden, R. 2015. Negotiation Processes in Land and Property Development: An Experimental Study. *Journal of Property Research*, 32(2), 173–191.
- Shrestha, R.K., Alavalapati, J.R.R. and Kalmbacher, R.S. 2004. Exploring the potential for silvopasture adoption in south-central Florida: an application of SWOT-AHP method. *Agricultural Systems*, 81(3), 185-199.
- Shirley, M.M. 2020. How Should Economists Analyze Institutions? Comments on David Skarbek, “Qualitative Research Methods for Institutional Analysis”. *Journal of Institutional Economics*, 16, 429-431.
- Schmid, A. A. 2004. *Conflict and Cooperation, Institutional and Behavioral Economics*. Wiley-Blackwell Publishing, Hoboken.
- Scott, A. J. ve Storper, M. 2015. The Nature of Cities: The Scope and Limits of Urban Theory. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(1), 1–16.
- Schotter, Andrew. 1981. *The Economic Theory of Social Institutions*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Skarbek, D. 2020. Qualitative Research Methods for Institutional Analysis. *Journal of Institutional Economics*, 16(4), 409-422.
- Simon, H.A. 1955. A behavioral model of rational choice. *Quarterly Journal of Economics*, 69(1), 99–118.
- Soja, E. 2009. The city and spatial justice. *Spatial justice*. Web Sites: <https://www.jssj.org/wp-content/uploads/2012/12/JSSJ1-1en4.pdf> Erişim Tarihi: 25.01.2022.
- Soja, E. 2010. *Seeking Spatial Justice*. University of Minnesota Press, Minneapolis.
- Sory, I., Lingani, S. ve Korbeogo, G. 2015. Comment Loger les Couches Sociales à Faible Revenu en Milieu Urbain Burkinabè. In: *Repenser L’habitat Sous les Tropiques: Le Défi du Logement entre Crises Identitaires, “modernité” et Conflits Territoriaux*. Tallet, B., Yemmafoua, A., Tchekote, H. ve Kamdem, P. (eds). *Revue des Hautes Terres*, IRESMA Editions 259-286, Yaoundé ve Paris.
- Sory, I. 2019. Public Land Policies at an Impasse in Ouagadougou (Burkina Faso). *Afrique Contemporaine*, 269-270(1-2), 153-154.

- Spithoven, A. 2019. Similarities and Dissimilarities between Original Institutional Economics and New Institutional Economics. *Journal of Economic Issues*, 53(2),440-447.
- Squires, G. ve Heurkens, E. 2015. Introduction to international approaches to real estate development. In: *International Approaches to Real Estate Development*. Squires, G. and Heurkens, E., Routledge, 1-22, Abingdon-on, UK.
- Steel, G., Van Noorloos, F. and Klaufus, C. 2017. The urban land debate in the global south: New avenues for research. *Geoforum*, 83, 133-141.
- Sugden, R. 2005. *The Economics of Rights, Cooperation and Welfare*. Palgrave Macmillan, London.
- Tallon, A.R. 2009. *Urban Regeneration in the UK*. Routledge, Abingdon-on.
- Tanrıvermiş, H. 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E. 2017. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2019. Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinin Roller ve Gelişme Eğilimlerinin Değerlendirilmesi, Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, 2 TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep, Türkiye.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2019. The Impacts of Land Acquisition and Resettlement Activities of Infrastructure Investments on Natural and Cultural Heritages and Social and Economic Life: The case of Turkey (Chapter 7), In: *Handbook of Contemporary Issues in Expropriation*. Pliemmer, F. ve McCluskey, W. (eds), Routledge Taylor & Francis Group, 118-157, Oxfordshire.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2019. Legal and Institutional Fundaments of Expropriation and Compensation Issues in Turkey (Chapter 10), In: *Handbook of Contemporary Issues in Expropriation*. Pliemmer, F. ve McCluskey, W. (eds), Routledge Taylor & Francis Group, 194-228, Oxfordshire.
- Teriman, S. 2012. *Measuring Neighbourhood Sustainability: a Comparative Analysis of Residential Types in Malaysia*. Unpublished PhD thesis, Queensland University of Technology, Brisbane, Australia.
- Thaler, R. 2015. *Misbehaving: The making of behavioral economics*. W. W. Norton & Company, New York, USA
- Traore, J. M. 1986. Aménagement Urbain et Pratiques Foncières Coutumières en Haute Volta. In: *Espaces Disputés en Afrique Noire: Pratiques Foncières Locales*

- (Hommes et Sociétés). Crousse, B., Le Bris E. ve Le Roy Etienne (eds), Karthala, 33-40, Paris.
- Turner, A. 1992. Urban planning in the developing world: Lessons from experience. *Habitat International*, 16(2), 113-126.
- Valtonen, E., Falkbenbach, H., ve Van der Krabben. 2017. Risk Management in Public Land Development Projects: Comparative Case Study in Finland and the Netherlands. *Land Use Policy*, 62, 246-257.
- Van Der Krabben, E. ve Buitelaar, E. 2011. Industrial Land and Property Markets: Market Processes, Market Institutions and Market Outcomes: The Dutch Case, *European Planning Studies*, 19 (12), 2127-2146.
- Van Der Krabben, E. ve Lambooy, J. G. 1994. An Institutional Economic Approach to Land and Property Markets: Urban Dynamics and Institutional Change. (Research Memorandum FEW). Faculteit der Economische Wetenschappen, Tilburg, Germany
- Van Der Krabben, E. ve Jacobs, H. M. 2013. Public Land Development as a Strategic Tool for Redevelopment: Reflections on the Dutch Experience. *Land Use Policy*, 30(1), 774-783.
- Veblen, T. (1898) 1961. Why is Economics Not an Evolutionary Science? In *The Place of Science in Modern Civilisation*. Russell & Russell, 56-81, New York, USA
- Veblen, T. (1904) 1975. *The Theory of Business Enterprise*. Augustus M. Kelley, Clifton.
- Venables, A.J. 2015. Making Cities Work for Development. International Growth Center, Growth Brief, 002, London, UK.
- Venables, A. J. 2017. Breaking intoTradables: Urban Form and Urban Function in a Developing City. *Journal of Urban Economics*, 98, 88–97.
- Von Neuman J. ve Morgenstern O. 1944. *Theory of Games and Economic Behavior*. Princeton University Press, Princeton, USA
- Watson, V. 2009. Seeing from the south: Refocusing urban planning on the globe's central urban issues. *Urban Studies*, 46(11), 2259-2275.
- Yan, S., Ge, X.J. ve Wu, Q. 2014. Government Intervention in Land Market and its Impacts on Land Supply and New Housing Supply: Evidence from Major Chinese markets. *Habitat International*, 44, 517-527.
- Yalçıntaş, M. 2015. Ekonomik Karar Almada Adalet ve Oyun Teorisi. *Maliye Finans Yazıları*, 1(103), 247-273.
- Yali, D., Boyu, Z. ve Yi, T. 2016. The Dynamics of Human Behavior in the Public Goods Game with Institutional Incentives. *Scientific Reports*, 6, 28809.

- Yigitcanlar, T. ve Teriman, S. 2015. Rethinking Sustainable Urban Development: Towards an Integrated Planning and Development Process. *International Journal of Environmental Science and Technology*, 12, 341-352.
- Williamson, O. E. 1975. *Markets and Hierarchies: Analysis and Antitrust Implications*. Free Press, New York.
- Williamson, O. E. 1985. *The Economic Institutions of Capitalism*. Free Press, New York.
- Williamson, O.E ve Masten, S. E. 1995. *Transaction Cost Economics*. Edward, Aldershot.
- Williamson, O. E. 1999. Public and Private Bureaucracies: A Transaction Costs Economics Perspective. *Journal of Law, Economics and Organization*, 15(1), 306–342.
- Williamson, O. E. 2000. The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead. *Journal of Economic Literature*, 38, 595-613.
- Zoomers, A., van Noorloos, F., Otsuki, K., Steel, G. ve van Westen, G. 2017. The Rush for Land in an Urbanizing World: From land grabbing toward developing safe, resilient, and sustainable cities and landscapes. *World Development*, 92, 242–252.