

Rapor Bölüm Başlığı: Politika hedefi: Kentsel gelişim yoluyla iklim adaptasyonu

Rapor Başlığı: İklim Eyleminin Finansmanı için Arazi Temelli Finansman Araçlarının Uygulanmasına Yönelik Fırsat ve Zorlukların İncelenmesi:

Rapor Altyazısı: Ho Chi Minh Şehri Vaka Çalışması

Raporu Yazar(lar): Cynthia Goytia

Tarafından yayınlanmıştır: Lincoln Institute of Land Policy

(2024) Sabit URL: <https://www.jstor.org/stable/resrep64735.7>

---

JSTOR, akademisyenlerin, araştırmacıların ve öğrencilerin güvenilir bir dijital arşivdeki çok çeşitli içeriği keşfetmelerine, kullanmalarına ve geliştirmelerine yardımcı olan kar amacı gütmeyen bir hizmettir. Üretkenliği artırmak ve yeni akademik formları kolaylaştırmak için bilgi teknolojilerini ve araçlarını kullanıyoruz. JSTOR hakkında daha fazla bilgi için lütfen [support@jstor.org](mailto:support@jstor.org) adresiyle iletişime geçin.

JSTOR arşivini kullanmanız, <https://about.jstor.org/terms> adresinde bulunan Kullanım Hüküm ve Koşullarını kabul ettiğinizi gösterir.



JSTOR

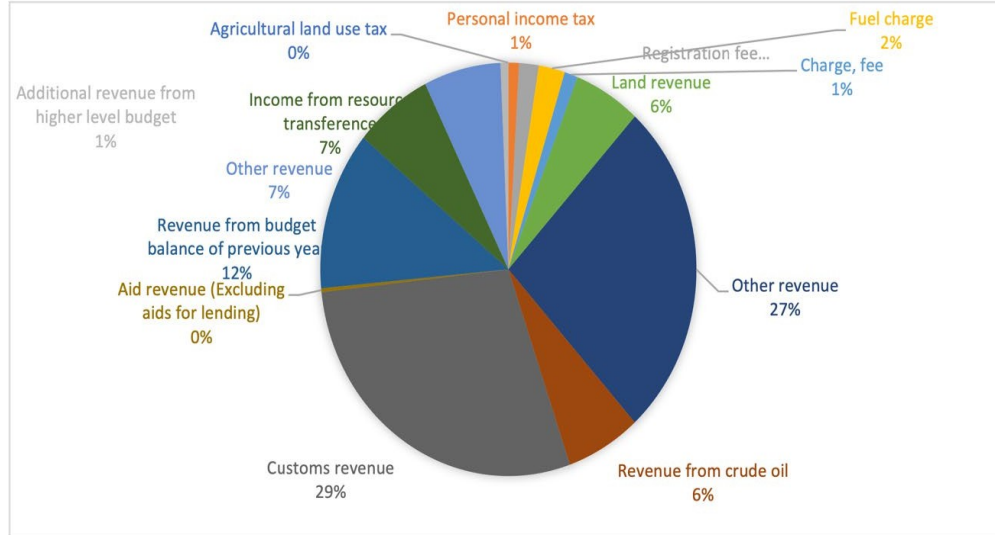
*Lincoln Institute of Land Policy*, bu içeriği dijitalleştirmek, korumak ve erişimi genişletmek için JSTOR ile işbirliği yapmaktadır.

## Politika hedefi: Kentsel gelişim yoluyla iklim adaptasyonu

Mevcut iklim senaryolarından beklenen zararın yönetilmesinde kamu finansman kurumlarının yeterliliği konusunda endişeler dile getirilmektedir. Bu bağlamda, özel sektörün katılımı ve iklim değişikliğine uyum yatırımlarının finansmanında daha piyasa odaklı araçların ve vergilendirmenin kullanılması giderek daha gerekli hale gelmektedir (Dünya Bankası 2022)<sup>4</sup>. Yerel yönetimlerin, hükümetin ademi merkezîyetçilik politikası doğrultusunda, altyapı yatırımlarının teşvik edilmesinde artan bir rol oynadığı kabul edilmektedir.

Altyapı ve temel hizmetlerin sürdürülebilir ve adil bir şekilde finanse edilmesi HCMC için önemli bir zorluktur. Şu anda kentsel altyapının geliştirilmesi için özel bir gelir kaynağı bulunmamaktadır. Tarımsal arazi vergisi ve tarım dışı arazi kullanım vergisi vardır, ancak bunlar arazinin resmi değerinin yalnızca yüzde 0,03'ü oranında alınmakta ve çok az vergi geliri yaratmaktadır. Vietnam'da kamuya açık bir arazi fiyat sistemi vardır ve komün tabanlı Halk Komitesi arazi fiyatını her beş yılda bir gözden geçirir. Arazi Kullanım Ücreti ise arazi kullanım haklarının devri için bir ücrettir ve 2018 yılında vergi gelirlerinin yüzde 8'ini oluşturmuştur. Yerel gelirin önemli bir kısmı yeni ve devredilen mülklerin tescilinden elde edilmektedir. Ancak Arazi Yönetişimi ASA (2017-2019), güvenilir planlama/imar, gelişmiş kira gelirleri/değer yakalama, ticari ve konut tapulama ve inşaat izinleri hizmetlerinin iyileştirilmesi, yerel emlak vergilendirmesi konusunda yeni başlayan bir diyalogun ilerletilmesi ve HCMC'deki yabancı ve yerli yatırım beklentilerinin iyileştirilmesi konularında kilit seçenekler ve tavsiyeler ortaya koymuştur (Dünya Bankası 2021)

### Şekil 3: Ho Chi Minh gelirleri (2018)



Kaynak: Ho Chi Minh Şehri İstatistik Yıllığı 2018.

<sup>4</sup> 2008 küresel mali krizi, Vietnam'da altyapı yatırımlarının il düzeyine dağıtılması yönünde bir değişime açmıştır. Vietnam'ın kendi koyduğu GSYİH'nin %65'i oranındaki kamu borcu tavanına bağlı kalması mali imkanlarını daha da kısıtlamıştır.

## Belediye gelirlerinin optimizasyonu: Vietnam'da emlak vergisi ve arazi değerinin ele geçirilmesi

İklim yatırımları için finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi, özellikle de özel sektörün rolünün artırılması ihtiyacı farklı stratejiler içermektedir (JICA 2022; Dünya Bankası 2022):

- *İklim adaptasyonuna odaklı arazi kullanım planlaması:* İklim uyum ilkelerine dayalı arazi kullanım planları geliştirin. İklimle dirençli binaları ve altyapıyı teşvik etmek için imar değişikliklerini uygulayın.
- *Altyapı hizmetleri için kullanıcı ücretlerinin artırılması:* Şehirlerde artan refahla birlikte, esneklik hizmetleri için kullanıcı ücretlerini artırarak daha fazla finansman sağlama ve altyapı maliyetini kullanıcılarla daha doğrudan uyumlu hale getirme potansiyeli vardır.
- *Yerel vergilerin getirilmesi:* Tek bir emlak vergisinin uygulanması, gayrimenkul varlıkları ve işlemleri üzerindeki çok sayıda çakışan ücretin yerini alabilir. Bu yaklaşım vergi tahsilatını kolaylaştırmayı ve potansiyel olarak geliri artırmayı amaçlamaktadır.
- *Stratejik arazi yönetiminin optimize edilmesi (kamu arazisi kiralama):* Hükümet ve kamuya ait şirketler önemli miktarda araziye sahiptir. Ulusal hükümet, iller, ilçeler, yerel yönetimler ve özel amaçlı kuruluşlar dahil olmak üzere çeşitli kuruluşlar, gelir elde etmek, gayrimenkul geliştirme için arazi sağlamak ve kamu amaçlı planlı kalkınma ve gelişmeyi teşvik etmek için kamu arazisi (*cho thuê đất công*) kiralamaktadır.<sup>5</sup> Bu kiralamalardan elde edilen gelirler, kiralyan kuruluşların genel bütçesine dahil edilmektedir. 2017 yılında kira gelirleri Vietnam'ın GSYH'sinin yüzde 3'üne tekabül etmiştir. Ancak yolsuzluk bu aracın etkinliğini engellemektedir. Geçmişte hükümet genellikle kamu altyapısı karşılığında özel müteahhitlere arazi kiralyordu. Ancak kiralyanan arazinin, geliştiriciler tarafından sağlanan kamu altyapısı ile bağlantılı olması gerekmiyordu. Bu bağlantı eksikliği, geliştiricilerin üzerinde anlaşılan altyapıyı zamanında ve yüksek kalitede sağlamak için çok az teşvike sahip olduğu anlamına geliyordu. Ayrıca, arazi değerlendirme süreci şeffaflıktan yoksundur. Yolsuzlukla mücadele etmek amacıyla ulusal hükümet, 2020 yılında kamu arazilerinin kamu altyapısı karşılığında kiralyanması uygulamasını yasaklamıştır.
- *İklimle dirençli kalkınma için arazinin yeniden düzenlenmesi:* İklim odaklı arazi düzenleme projeleri için pilot alanların belirlenmesi. Arazi yeniden düzenleme projelerini iklim adaptasyonuna odaklanarak yönetmek için bir görev gücü oluşturulması.
- *İklim adaptasyonu için arazi değerinin yakalanması:* İklim adaptasyonu gelişmelerinden kaynaklanan arazi fiyat artışlarından elde edilen değeri yakalamak için özel ücretler veya vergiler getirmeyi düşünün. İklim uyum tedbirleri nedeniyle arazi değerindeki iyileşmeleri değerlendirmek için bir arazi fiyatı değerlendirme komitesi kurun (Dünya Bankası 2022). Arazi kullanımı ve yönetimine ilişkin planlama yetkisi ve karar alma yetkisi ilçelere ve belediyelere aittir (OECD/UCLG, 2019). Yerel yetkililer, planlama izinlerini verirken önemli ölçüde takdir yetkisine sahiptir. Altyapı ve adaptasyona yönelik kamu yatırımları arazi değerlerini önemli ölçüde artırabilir. Genellikle "kazanılmamış" olarak adlandırılan bu artışlar dolaylı olarak yakalanabilir ve

<sup>5</sup> Alt ulusal yönetimler daha üst düzeylerin onayını gerektirebilir.

vergiler, harçlar ve istisnalar da dahil olmak üzere çeşitli mali araçlar yoluyla kamu gelirlerine dönüştürülebilir. Alternatif olarak, daha geniş toplumsal faydalar sağlayan yerinde geliştirmeler yoluyla doğrudan kullanılabilirler.

### **Arazi temelli finansman (LBF) yöntemleri**

Vietnam'ın esas olarak harçlara ve tarımsal ve tarım dışı arazilerden elde edilen emlak vergisine dayanan mevcut belediye gelir kaynakları, kentsel arazinin gerçek değerini etkili bir şekilde yakalayamamaktadır.<sup>6</sup> Vergi matrahı olarak pirinç verimliliğine olan güven, arazi değerinin konut ve ticari gayrimenkul piyasalarına daha yakından bağlı olduğu ve daha hızlı değerlendirildiği kentsel ortamlarda yetersiz kalmaktadır (Bahl ve Martinez-Vazquez 2007). Bazı standart LBF yöntemleri aşağıdaki gibi olabilir:

- Arazi vergisi veya emlak vergisi uygulamasının güçlendirilmesi
- Belirli bir alanda arazi değeri iyileştirmeleri (iyileştirme vergileri) için alınan ücret (uyum yatırımlarının faydalarının ulaştığı alanlar)
- Bina yoğunluğu bonusu ihalesi (adaptasyon yatırımlarını finanse etmek için)
- Arazi yeniden düzenlemesi
- Geliştirme haklarının satışı (adaptasyonu finanse edebilir)
- Özel geliştiriciler veya özel firmalarla ortak girişimler

#### **a. Emlak vergisi**

Vietnam, iklim değişikliğiyle mücadelesinde kritik bir dönemde bulunmaktadır ve emlak vergisi sisteminin uygulamaya konması, uyum yatırımları için gerekli fonların ortaya çıkarılmasında anahtar rol oynayabilir. Dünya çapında emlak vergilerinin köklü yapısına rağmen, Vietnam henüz böyle bir sistemi uygulamaya koymamış olup, bunun yerine yukarıda belirtildiği gibi arazi üzerinden alınan küçük bir vergiye güvenmektedir. Ancak hükümet uluslararası standartlara uyum sağlama ihtiyacının farkına varmıştır ve umut verici bir başlangıcı temsil eden bir emlak vergisi getirmeyi düşünmektedir.<sup>7</sup>

Vietnam'da uyum yatırımlarının finansmanı için emlak vergilerinin kullanılması, ekonomik kalkınmayı iklim esnekliği hedefleriyle uyumlu hale getiren pratik bir çözüm sunmaktadır. Hükümet, altyapı yatırımlarının ve ekonomik kalkınmanın daha yüksek olduğu kentsel alanlara odaklanarak, iyileştirilmiş altyapıdan yararlananların finansmana katkıda bulunmasını sağlayabilir. Japonya'nın şehir planlama vergisine (JICA 2022) benzer bu hedefli yaklaşım, sorumlu kentsel kalkınmayı teşvik eder ve yerel yönetimlerin uyum projelerini verimli ve şeffaf bir şekilde yönetme kapasitesini artırır.

Uyum yatırımları için emlak vergisinin faydaları çok çeşitlidir. İlk olarak, yerel yönetimler için iklim değişikliğine uyum yatırımları için özel olarak tahsis edilebilecek doğrudan bir gelir kaynağı sağlar. İkinci olarak, emlak vergilerinin görünürlüğü ve siyasi hassasiyeti

---

<sup>6</sup> Bu tutarsızlık özellikle 2007 ve 2008 yıllarında gayrimenkul fiyatları artarken pirinç fiyatlarının nispeten sabit kaldığı dönemde belirgin hale gelmiştir. Tarımsal arazi vergisi metodolojisinin kentsel veya ticari arazilere uygulanması bu nedenle uyumsuzdur ve konut ve ticari gayrimenkul değerlerindeki büyümeyi yakalayamamaktadır.

<sup>7</sup> 2018 yılında 'ın 2174 / QD-TTg sayılı Kararı, Ulusal Meclis'e bir emlak vergisi oluşturulması için çalışma talimatı vererek bu hedefe doğru önemli bir adım atmıştır.

daha hesap verebilir ve etkin bir yerel yönetime yol açarak fonların amaçları doğrultusunda etkin bir Şekilde kullanılmasını sağlayabilir. nc olarak, bir tür servet vergisi olan emlak vergileri, mali yükün adil bir Şekilde dağıtılmasını sağlar ve öncelikle gelişmiş kentsel dayanıklılıktan en fazla fayda sağlaması muhtemel mülk sahiplerini hedefler. Son olarak, mülkleri değerlerine göre vergilendirerek, emlak vergileri dolaylı olarak daha sürdürülebilir kentsel gelişim modellerini teşvik edebilir, sele daha az eğilimli alanlarda veya iklim etkilerine dayanacak daha iyi altyapıya sahip alanlarda geliŐimi teşvik edebilir.

Ancak, uyum yatırımları için bir emlak vergisi sistemi uygulamanın zorlukları da yok değildir. Doğru arazi değerlemesi ve adil vergi değerlendirme yöntemleri de dahil olmak üzere sofistike bir idari sistem gerektirir. Vergi sisteminin düşük gelirli veya kırsal nüfusu orantısız bir Şekilde etkilememesini sağlamak için potansiyel eŐitsizliklerin ele alınmasına özel dikkat gösterilmelidir.

Hkmetin arazi bazlı vergi nerisi, Şehir ve yerel yönetimler için sürdürülebilir bir gelir kaynağı geliştirme yolunda olumlu ve önemli bir adımdır. Hkmetin arazi değer sistemi benimseme gerekçesi çeşitli hususları içermektedir. İlk olarak, ekonominin kırılğanlığı ve belirli vergi mükellefi grupları üzerindeki potansiyel olumsuz etkileri nedeniyle iyileŐtirmelerin vergilendirilmesi siyasi destekten yoksundur. İkinci olarak, Vietnam'daki gayrimenkul spekulasyonu, iyileŐtirmelerin değerinden ziyade artan arazi değerlerinden etkilenmektedir. nc olarak, teknik ve idari sistemler iyileştirme vergisi uygulamak için yeterince gelişmiş değildir. Son olarak, iyileŐtirmelerin vergilendirilmesi yaklaşımı, vergi mükellefi nüfusun belirli kesimleri üzerinde orantısız etkilere neden olabilir. Bu vergilendirme biçimi, devlet öncülüğündeki altyapı geliŐmelerinin sıklıkla emlak değerlerini yükselttiği ilkesinden yararlanmaktadır. Dolayısıyla, bu artan değerler üzerinden vergi alınması, kamu sektörünün altyapıya yaptığı yatırımların yarattığı zenginliğin bir kısmının geri alınmasına yönelik stratejik bir yaklaşımı temsil etmektedir.

Emlak vergilerinin ötesinde, maliyetleri kullanıcılarla uyumlu hale getirmek ve sorumlu kullanımı teşvik etmek için yağmur suyu yönetimi gibi belediye hizmetleri için daha fazla maliyet geri kazanımı potansiyeli vardır.

Belediye yönetimleri ayrıca, özellikle arazi kullanım haklarının satışı yoluyla özel mülk geliŐtiricileriyle yapılan anlaşmalar yoluyla da gelir elde etmektedir. Ancak bu anlaşmalar genellikle standardizasyon ve Şeffaflıktan yoksundur ve bu da prosedürlerin iyileştirilmesi ihtiyacını ortaya koymaktadır.

b. Arazi değerini yakalama araçları:

Ülkede halihazırda arazi değerini yakalama (LVC) araçları çok sınırlı bir Şekilde uygulanmaktadır. Hükümet tarafından kullanılan birincil yöntem kamu arazilerinin kiralanmasıdır, ancak bu süreç genellikle yolsuzluk nedeniyle engellenmektedir (OECD-LILP 2022). Ülkede LVC'nin etkili bir Şekilde uygulanmasını engelleyen çeşitli zorluklar bulunmaktadır (OECD-LILP 2022), bunlardan bazıları yukarıda açıklanan vergilendirmedeki iyileŐtirmelere benzemektedir:

1. Kamu faaliyetlerinde Őeffaflık eksikliği ve yüksek arazi değerleri, kamu görevlilerini LVC'yi kamu yararı yerine kiŐisel kazanç için kullanmaya teşvik etmektedir.
2. LVC ve kalkınma normlarını düzenleyen açık bir mevzuat ve yönetmelik bulunmamaktadır.

3. Birçok kentsel alanın eski, hatalı veya eksik vardır ve bu da LVC'nin etkili bir şekilde uygulanmasını engellemektedir.
4. Hükümet, arazi değerlemesi için yerleşik bir yöntemden yoksundur ve devlet kurumları tarafından belirlenen fiyatlar ile bazı piyasa temelli tahminlerin kombinasyonuna güvenmektedir.
5. Yerel yönetimler genellikle KYÇ'yi etkin bir şekilde uygulamak için gerekli idari kapasiteden yoksundur.

### İyileştirme katkı payları ve etki ücretleri: İklim adaptasyonu için yenilikçi finansman araçları

Vietnam iklim adaptasyon yatırımlarını finanse etmek için acil bir ihtiyaçla boğuşurken, iyileştirme katkı payları ve etki ücretlerinin uygulamaya konulması umut verici bir çözüm olarak ortaya çıkabilir. Emlak vergileri evrensel olarak uygulanabilir bir yaklaşım sunarken, bunların uygulanması uzun bir merkezi hükümet karar alma sürecine dayanmaktadır. Özel değerlendirmeler olarak da bilinen iyileştirme katkıları, yağmur suyu veya esneklik altyapısı gibi kamu projelerinden yararlanan belirli bölgelerdeki mülk sahiplerinden ücret alan hedefli mali araçlardır. Benzer şekilde, etki ücretleri yeni projeler için geliştiricilere, genellikle önemli miktarda toplu ödeme olarak uygulanır. Bu mekanizmalar, belirli kentsel altyapı gelişmelerinden yararlananlara odaklanmış uygulamaları ile daha geniş kapsamlı emlak vergilerinden farklıdır ve onları doğrudan değer yakalama biçimleri haline getirir. Bu yaklaşım, şehirlerin uzun merkezi hükümet karar alma süreçlerine bağlı kalmadan, daha yönetilebilir bir ölçekte, iklim adaptasyon yatırımları da dahil olmak üzere kamu altyapısı ve hizmetleri için bağımsız olarak gelir elde etmeleri için potansiyel bir yol sunmaktadır. İyileştirme ücretleri genellikle daha düşük oranlarla daha uzun bir süreye yayılırken, etki ücretleri tipik olarak tek seferlik, önemli ödemelerdir. Başka bir deyişle, bunlar değer yakalamanın en doğrudan biçimi olarak kabul edilir.<sup>8</sup>

### İş ve uyum yatırımları

İyileştirme vergileri özel değerlendirme bölgelerinde uygulanabilir ve kamu altyapı iyileştirmeleri nedeniyle artan arazi değerlerine dayalı ücretler hesaplanabilir. ABD'de yerel yönetimler bu gelişmeleri finanse etmek için genellikle tahvil ihraç etmekte ve maliyeti iyileştirme ücretleri yoluyla telafi etmektedir. Leitold ve diğerlerinin (2020) ve Revilla Diez ve diğerlerinin (2023) araştırmaları, HCMC'deki sele uyum stratejilerinde işletmelerin ve mikro işletmelerin kritik rolünü vurgulamakta ve yerel gömülülüklerini ve sele karşı savunmasızlıklarını vurgulamaktadır. Özellikle toptan, perakende ve imalat sektörlerinde faaliyet gösteren bu firmalar, altyapı kısıtlamaları ve tedarik zinciri aksaklıkları nedeniyle sellerden orantısız bir şekilde etkilenmekte, hatta küresel ihracat pazarlarına girişlerini etkilemektedir. Leitold ve diğerleri (2020), bu işletmelerin sele uyum sağlama konusundaki istekliliğini araştırarak, özellikle maliyetler yerel işletmeler ve yetkililer arasında dağıtıldığında, ortak maliyetli uyum sağlama girişimlerine katılımları için güçlü bir potansiyel olduğunu ortaya koymaktadır. Çalışma, yerel iş birliklerine dayalı adaptasyon finansmanının, adaptasyon çabalarına katılımı ve gelir toplamayı önemli ölçüde artırabileceğini öne sürmektedir.

### Ek inşaat hakları

Geliştiriciler için, ek FAR'a erişim fırsatı, özellikle arazi fiyatlarının yüksek olduğu kentsel ortamlarda, geliştiricilerin projelerinin karlılığını artırmalarına olanak tanıyan bir varlıktır.

<sup>8</sup> Genellikle bu vergiler, şehir genelindeki mülk sahiplerine uygulanan emlak vergilerine ek olarak uygulanır.

Bu araç, yakın zamanda Vietnam'da yeni ulaşım yatırımları ve arazi temelli araçlarla sağlanan finansmanla ilgili olarak analiz edilmiştir. Reformlar, şehir yönetimlerinin, kentsel alanların artan sınırlamaları nedeniyle, yoğunluk artışı veya yeraltı alanlarının kullanımı gibi daha fazla gelişime yer açmak için sofistike arazi kullanımlarının giderek daha fazla farkında olduğu bir döneme denk gelmektedir (JICA 2022).

Ayrıca, bu ek FAR'ın açık artırma yöntemiyle satılması, iklim uyum yatırımlarını finanse etmek için bir mekanizma sunan yenilikçi bir araç olarak hizmet etmektedir. Bu yaklaşımın açıklayıcı bir örneği, inşaat hakları ihalelerinin başarıyla uygulandığı São Paulo, Brezilya'da görülebilir (Smolka 2013). Bu gelir, iklim etkilerine karşı kentsel direncin artırılması, sürdürülebilir altyapının geliştirilmesi ve yeşil alanların artırılması gibi girişimleri destekleyebilir.<sup>9</sup>

### Arazi yeniden düzenleme planı

Japonya'da öncülük edilen önemli bir arazi düzenleme yöntemi olan arazi yeniden düzenleme planı, arazi sahiplerinin işbirliğini içeren ortak bir kalkınma yaklaşımını temsil etmektedir. Bu şemada, her bir arazi sahibi kalkınma alanı içindeki arazi haklarını korumakta, ancak yolları genişletmek ve kamu kullanımı için ayrılmış araziye güvence altına almak için arazi büyüklüğünde bir azalmayı kabul etmektedir (JICA 2022). Projenin maliyetleri, bu ayrılmış arazinin satışından elde edilen kârla dengelenmektedir. Bu yöntem, yaklaşık 370.000 hektarı kapsayan 12.000'den fazla proje ile yaygın bir şekilde uygulanmış ve kentsel gelişim ve yeniden kalkınmaya önemli ölçüde katkıda bulunmuştur. Japonya'nın Yoğun Yerleşim Bölgelerinin (DID) yüzde 30'u bu yöntem kullanılarak geliştirilmiştir. LVC açısından, arazi yeniden düzenleme programı, hükümet için kalkınma karlarını doğrudan geri kazanmaması ile öne çıkmaktadır. Bunun yerine, yenilikçi yaklaşımı sayesinde bölge geliştirme maliyetlerinde önemli ölçüde kamu tasarrufu sağlamaktadır. Arazi sahipleri, arazilerindeki azalmaya rağmen, bölge çapındaki iyileştirmeler nedeniyle aynı veya artan emlak değerlerinden faydalanmaktadır. Bu yaklaşım, arazi sahiplerinin mali gelirlerinde bir azalmaya neden olurken aynı zamanda kamu harcamalarının yükünü de azaltarak kentsel gelişim ve altyapı iyileştirmesi için dengeli ve işbirliğine dayalı bir model örneği oluşturmaktadır.

## **Sonuç**

HCMC vaka çalışması, iklim değişikliği, sel riskleri ve arazi piyasaları arasındaki karmaşık etkileşime ilişkin değerli bilgiler sunmaktadır. Düşük rakımlı bir kıyı bölgesinde hızla kentleşen bir megakent olarak HCMC, sel, deniz seviyesinin yükselmesi ve şiddetli yağış gibi iklimle ilgili zorluklara karşı önemli bir kırılganlıkla karşı karşıyadır. Bu riskler yalnızca kent sakinleri için bir tehdit oluşturmakla kalmayıp, aynı zamanda özellikle kent ekonomisinin bel kemiğini oluşturan imalat sektörü ve KOBİ'ler için geniş kapsamlı ekonomik sonuçlar doğurmaktadır.

---

<sup>9</sup> Brezilya'nın São Paulo kenti gibi kentler, 1995 yılından bu yana açık artırmalar yoluyla ek FAR'ı etkin bir şekilde kullanarak, kentsel ortamlarda önemli uyum yatırımlarının finansmanı için bir model ortaya koymaktadır (Smolka 2013). Bu şehir, São Paulo Menkul Kıymetler Borsası'nda elektronik açık artırma yoluyla satılan ve arazi kullanımlarındaki değişikliklerle birlikte ek inşaat hakları elde etmek için kullanılan CEPACS (Ek Geliştirme Potansiyeli Sertifikaları) adlı tahvilleri ihraç ederek önemli bir gelir yaratma konusunda başarılı olmuştur.