

FIAS

TÜRKİYE

"YATIRIMDA YÖNETİMSEL ENGELLER"

Haziran 2001

Yabancı Yatırımcı Danışma Servisi
Uluslar Arası Finans Kuruluşu ve Dünya Bankası' nın Ortak Çalışma Servisidir

Turizm sektöründe, özellikle, 1980'lerden bu yana olan yaklaşım rüşvet skandallarıyla ciddi anlamda zarar görmüştür. Ülkenin gelecekte uluslar arası turizm pazarında beklenen yükselişi yapması için son yıllarda turizmin gelişmesine hiç yer verilmeme çıkmazının yeniden çözüme kavuşturulması gerekmektedir.

Dünyadaki ve bölgedeki diğer ülkeler gibi Türkiye de organize sanayi bölgeleri oluşturmanın avantajlarını fark etmiş ve özel sektör katılımını da kapsayan çeşitli yaklaşımları araştırmak için bir takım girişimlerde bulunmuştur. Gebze Organize Sanayi Bölgesi, diğer organize sanayi bölgelerinin, sadece özel sektör finansıyla nasıl gelişebileceğinin iyi bir örneğidir.

Ancak, özel girişimle oluşan bölgelerin, bugüne kadar kurulmuş olan organize sanayi bölgelerinin sadece küçük bir bölümünü oluşturduğu görülmektedir. Bütün organize sanayi bölgelerinin performans değerlendirmesinin tümünün sağlanması ki konu burada yapılan çalışmanın dışında olmasına rağmen, genel izlenim sadece devlet kredisi ile oluşturulan bölgelerin daha az performans gösterdiği ve bir çoğunun Devlet tarafından ciddi anlamda maddi ve yönetsel baskılara maruz kaldığıdır. Ayrıca, Türk Hükümeti, organize sanayi bölgelerinin tasarımı ve gelişiminde, yer ve alt yapı yatırımcılarının gerçek ihtiyaçlarını dikkate almadan, devlet hazinesi teşviklerini çok fazla ön planda tutma eğilimindedir.*

GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Gebze Organize Sanayi Bölgesi, İstanbul'un güneydoğusunda, kamu ve özel teşebbüs işbirliği ile oluşmuş bir organize sanayi bölgesidir. 230 hektarlık Birinci Etap ile ülkede kendi alanında en büyük organize sanayi bölgesidir. 70'lerin ortalarında, sanayiciler, sanayi odası aracılığı ile bölgeyi organize sanayi bölgesi haline getirmeyi teklif etti. Teklif, Sanayi Bakanlığı tarafından kabul edildi ve sonucunda da Bakanlar Kurulu tarafından onaylandı. 1985 Yılında, bir hükümet kararı ile GOSB resmi olarak kuruldu. Daha sonra başka bir karar (1989) ile bölgede yapılmasına izin verilen çeşitli aktiviteler açıklandı.

Bölge, resmi olarak kurulduktan sonra, devlet otoritesini temsilen sorumlu olan Sanayi Bakanlığı'nın gözetimi altında, bölge yetkilisi olan GOSB tarafından yönetildi. Organize Sanayi Yönetimi, bölgenin yapımındaki bazı aşamalarda Sanayi Odası ile birlikte çalıştı. Finansın ana kaynağı olan özel finansları toplamak için planlar yaptı:

İlk olarak, hükümet adına GOSB, planlanmış alan üzerinde bulunan özel arazileri kamulaştırdı. Kamulaştırılan alanların sahiplerine raic bedeller üzerinden ödeme yapıldı. Bu arada, Sanayi Odası, bölgedeki alanın tanıtımını yaparak katılımcıları açık arttırmaya davet etti. Açık arttırmayı kazananlardan, bu alanlar için katılım payı istendi. Toplanan katılım paylarının bir bölümü özel alan kamulaştırmasında kullanılırken, bir bölümü de devlete vergi olarak verildi.

-
- Türk Hükümeti tarafından önerilen Devlet Hazinesi Teşvikleri'nin karmaşıklığı ve fazlalığı (gereksizliği) FIAS'ın, "Türkiye: Doğrudan Yabancı Yatırım Ortamı Teşhis Çalışması" adlı geçen raporunda ayrıntılı olarak incelendi. Organize sanayi bölgeleri ya da serbest bölgeler üzerinde bu teşviklerin idare ile olan ilişkisi bu raporun üçüncü ve dördüncü bölümlerinde incelendi.

Bölge kamulaştırması tamamlanınca, GOSB, temel altyapı inşaatlarına başladı. İnşaatı desteklemek için, bölgede yer satın almış olan tüm firmalardan, üretimlerini kolaylaştırıcı ihtiyaçlarına göre yapılacak alt yapıya katılım payı istendi. Bu sistem aracılığı ile toplanan fon, 1980'lerin sonunda başlayarak, 1990'ların başlarına kadar süren bölgenin altyapı inşaatı için maddi tek kaynaktı.

Yapım aşamasında, firmalar GOSB'a hizmet ve yönetim bedeli ücreti olarak (yıllık 3.000\$ - 5.000\$) ödemeye devam ettiler.

Proje, işlemiş gibi görünüyor. 2001 itibarı ile, toplam alanın dörtte üçünü kapsayan 68 firma işletmeye geçmiş durumdadır. Bu firmaların çoğu büyük ölçekli kuruluşlardır ve yaklaşık üçte biri çok uluslu firmalardır. Bedel ödemesi olmasına rağmen, bölgedeki firmalar, özellikle ihtiyaçları olan sanayi alanı ve alt yapıyı elde ettikleri için, yapılan anlaşmadan memnun görünüyorlar.

Birinci bölgenin inşaatı sırasındaki deneyimlere dayanarak, hükümet, bölgede ikinci (185 hektar) ve üçüncü (500 hektar) bölge inşaatlarına başlamıştır. 2001 Başları itibarı ile, ikinci bölgenin yerinin kamulaştırması tamamlanmış ve tüm alanın yarısından fazlası satılmıştır. Bölgedeki yer için Pazar talebi hala yüksek görünmektedir.

FIAS

TURKEY

ADMINISTRATIVE BARRIERS TO INVESTMENT

June 2001

Foreign Investment Advisory Service
A joint service of the
International Finance corporation
And
The World Bank

259. In the tourism sector, particularly, the approach taken since the 1980s has been seriously damaged by corruption scandals. The stalemate reached as a result – that no land is allocated to tourism development in recent years – needs to be resolved if the country is to succeed in meeting the expected rising demand from the international tourism market in the future.

260. Like many other countries in the region and around the world, Turkey has recognized the advantages of creating the various kinds of approaches, including private sector participation. Gebze Industrial Zone is a good example of an industrial zone that has been developed thus far mainly with private sector financing.

261. However, it is noticeable that zones with private participation represent only a small fraction of the industrial zones established so far. While it is beyond this study to provide an overall assessment of the performance of all industrial zones, it is the general impression that the zones developed purely by government efforts have performed less well and many of them have run into serious financial and managerial constraints. Moreover, the Government of Turkey tends to place too much emphasis on fiscal incentives when designing and developing industrial zones, distracting from the real need of investors for land and infrastructure.⁴⁵

GEBZE INDUSTRIAL ZONE

The GEBZE Industrial Zone, located 20 miles southeast of Istanbul, is an example of an industrial zone developed through public and private cooperation. It is the largest zone of this kind in the country, covering an area of 230 hectares land in the first phase. In the mid-seventies, the industrial community proposed through the Chamber of Industries to turn the area into an industrial zone. The proposal was accepted by the Ministry of Industry, and was eventually approved by the Council of Ministers. In 1985, a government decree formally established the GEBZE Industrial Zone. Another decree (1989) further defined the kinds of activities to be allowed in the zone.

Once formally established, the zone was managed by the zone authority, GOSB, under the supervision of the Ministry of Industry as the responsible government authority.. The MOI worked closely with the Chamber of Industries in taking several steps in build the zone, designed mainly to mobilize private funds as the main source of financing:

As the first step, GOSB on behalf of the government expropriated private land within the designated area. Market prices were paid to the private owners of the land that was expropriated.

⁴⁵ The complication and redundancy of the fiscal incentives offered by the Turkish Government is discussed in length in the recent FIAS report, "Turkey: A Diagnostic Study of the Foreign Direct Investment Environment."

The administrative implication of these incentives on industrial or free zones are further discussed in Chapters III and V of this report

In the meantime, the chamber of Industries advertised the land within the zone and invited biddings from the industrial communities. The winners were required to make a down payment for the land acquired. Part of the fund collected through the down payments was used for the private land expropriation and part of it went to the state revenue.

Once the land expropriation was complete, GOSB started the construction of the basic infrastructure. To support the construction, all companies that owned land in the zone were required to make a payment based on the expected needs of the utilities of their prospective production facilities. The fund collected through this mechanism was the sole source of the financing for the infrastructure construction of the zone starting in late 1980s and through the early 1990s.

During the operational stage, companies continue to pay utilities and management fees (\$ 3.000 – 5.000 per year) to GOSB.

The scheme seems to have worked. By 2001, 68 manufacturing companies were operating in the zone, taking up three quarters of the total space available. Most of these companies are large establishments and about one-third of them are multinationals. Despite the financial costs, companies within the zone seem happy with the arrangement, especially in terms of getting the industrial land and infrastructure they need.

Based on the experience gained during the phase one construction, the government has started phase two (185 hectares) and phase three (500 hectares) of the GEBZE Zone. By early 2001, the land expropriation of phase two has been completed and more than half of the space has already been sold. Market demand for land in the zone still appears high.

