



148038

T. C.
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI BİLİM DALI

**KENT TOPRAKLARI VE KONUT YERLEŞİMLERİNİN EKONOMİK DEĞER
(KARŞILIK) ANALİZİ
BURSA NİLÜFER İLÇESİNDE KONUT RAYİÇ DEĞERLERİ ÜZERİNE
EKONOMETRİK BİR UYGULAMA**

DOKTORA TEZİ

Neslihan SAM

BURSA-2004

**T.C.
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI BİLİM DALI**

**KENT TOPRAKLARI VE KONUT YERLEŞİMLERİNİN EKONOMİK DEĞER
(KARŞILIK) ANALİZİ
BURSA NİLÜFER İLÇESİNDE KONUT RAYIÇ DEĞERLERİ ÜZERİNE
EKONOMETRİK BİR UYGULAMA**

DOKTORA TEZİ

Neslihan SAM

DANIŞMAN: Prof. Dr. Hasan ERTÜRK

BURSA-2004

İÇİNDEKİLER

TABLOLAR LİSTESİ	v
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	vi
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KENT TOPRAKLARI VE RANT KURAMLARI

1. KENT TOPRAĞI KAVRAMI	5
1.1. KENT TOPRAKLARININ ÖZELLİKLERİ	7
1.2. KENT TOPRAKLARININ SAHİPLERİ AÇISINDAN İŞLEVLERİ	8
2. KENT TOPRAKLARI VE MÜLKİYET İLİŞKİSİ.....	9
2.1. MÜLKİYET İLİŞKİLERİNİN GELİŞİMİ	9
2.2. KENT TOPRAĞI VE MÜLKİYET İLİŞKİSİ.....	15
3. RANT KAVRAMI	19
3.1. KAVRAMSAL OLARAK RANT	19
3.2. RANT KAVRAMININ GENİŞLETİLMESİ VE KENT RANTI	20
3.2.1. Rant Benzeri	20
3.2.2. Kalite Rantı.....	21
3.2.3. Yetenek Rantı	21
3.2.4. Tüketici ve Üretici Rantı	21
3.2.5. Kent Rantı.....	22
3.3. KENT TOPRAĞI RANTININ OLUŞUMU	22
3.3.1. KENT TOPRAĞINDA DEĞER ARTIŞ SÜRECİ	23
3.3.2. KENT TOPRAĞI SPEKÜLASYONU VE TOPLUMSAL ETKİLERİ	25
4. RANT KURAMLARI	28
4.1. KLASİK TOPRAK RANTI KURAMININ ÖNCÜLERİ: FİZYOKRATLAR... ..	29
4.2. KLASİK TOPRAK RANTI KURAMI	33
4.2.1. RICARDO’NUN TOPRAK RANTI KURAMI: FARKLILIK RANTI	35
4.2.2. MUTLAK RANT VE TEKEL RANTI.....	41
4.3. KENTİÇİ YERLEŞİM VE RANT KAVRAMLARI.....	49
4.3.1. ÖNERİLEN RANT KAVRAMI VE KENT İÇİ YERLEŞİM.....	55
4.3.2. YERLEŞİM YERİ RANTI KAVRAMI VE KENT İÇİ ALAN KULLANIM YOĞUNLUĞU.....	58
4.3.3. ALAN KULLANIMINDA MEKAN DENGESİ MODELİ	63

İKİNCİ BÖLÜM

PLANLAMA –MÜLKİYET-POLİTİKA İLİŞKİLERİ BAĞLAMINDA KENT TOPRAKLARI VE KONUT YERLEŞİMLERİNİN EKONOMİK DEĞER (KARŞILIK) ANALİZİ VE TÜRKİYE AÇISINDAN BİR DEĞERLENDİRME

1. KENT TOPRAKLARININ EKONOMİK DEĞER ANALİZİ.....	69
1.1. KENT PLANLAMASI VE KENT TOPRAĞI İLİŞKİSİ	69
1.2. KENT TOPRAĞI DEĞERLERİ	70
1.2.1. Alım-Satım Değeri	72
1.2.2. Vergi Karşılığı Ya Da Vergilendirmeye Esas Alınan Değer.....	72
1.2.3. Kamulaştırma Karşılığı Ya Da Değeri	73
1.3. KENT TOPRAĞI DEĞER SAPTAMA TEKNİKLERİ	73
1.3.1. Karşılaştırma Tekniği	73
1.3.2. Gelir Tekniği	74
1.3.3. Maliyet Tekniği	75
1.4. İMAR HAREKETLERİNİN RANT VE DEĞER ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ ...	76
2 KONUT SORUNU VE KENTSEL KONUT YERLEŞİMİ	81
2.1. KONUT SORUNU	81
2.2. KONUT SORUNUNUN NİTELİKSEL VE NİCELİKSEL BOYUTLARI.....	82
2.2.1. Yapısal (Sınıfsal) Boyut	82
2.2.2. Kalkınma Düzeyi Boyutu	83
2.2.3. Mekan Boyutu	85
2.2.4. Ölçek Boyutu.....	85
2.2.5. Değişim Boyutu.....	86
2.2.6. Nüfus Artışı ve Dağılışı, Kentleşme Hızına Bağlı Niceliksel Boyut	86
2.3. KENTSEL KONUT YERLEŞİMİ	87
2.3.1. Piyasa Yaklaşımı	88
2.3.2. Piyasa-Dışı Yaklaşım	89
2.3.2.1. Kentsel Yenileme, Orta Sınıf Nüfus Artışı ve Rant Farkı.....	90
2.3.2.2. Rant Farkı ve Ölçüm Yöntemleri	93
2.4. KENTSEL KONUT YERLEŞİMİNİN YENİ DİNAMİKLERİ.....	102
2.4.1. Konut Konumu ve Konut Kalitesi İlişkisi	103
2.4.2. Konut Yerleşimi Dengesi	109
2.4.2.1. Sabit Bir Konut Kalitesi Düzeyi İle Denge	110
2.4.2.2. Önceden Takdir Edilen Bir Konum Düzeyi İle Denge	113
3. KENTSEL KONUT YERLEŞİMLERİNİN EKONOMİK DEĞER ANALİZİ	114
3.1. KENTSEL KONUT YERLEŞİMİ VE EKONOMİK DEĞER İLİŞKİSİ.....	114
3.2. KENTSEL KONUT YERLEŞİMLERİNİN EKONOMİK DEĞER ANALİZ YÖNTEMLERİ	115
3.2.1. Koşullu Değerleme Yöntemi	116
3.2.2. Seyahat-Maliyet Yöntemi.....	117
3.2.3. Hedonik Fiyat Yöntemi	118
3.3. KENTSEL KONUT YERLEŞİMLERİNİN EKONOMİK DEĞER ANALİZ YÖNTEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	119

4. TÜRKİYE'DE İZLENEN KENT TOPRAKLARI POLİTİKASI VE UYGULAMA ARAÇLARI.....	121
4.1. ANAYASA VE KENT TOPRAKLARI	121
4.2. YETKİLİ KURUMLAR	122
4.2.1. Belediyeler.....	122
4.2.2. Arsa Ofisi.....	123
4.3. KENT TOPRAĞI POLİTİKASI VE UYGULAMA ARAÇLARI.....	125
4.3.1. Kent Toprağı Politikası.....	125
4.3.2. Kent Toprağı Politikasının Uygulama Araçları.....	126
4.3.2.1. Planlama	126
4.3.2.2. Düzenleme Ortaklık Payı	128
4.3.2.3. Vergi ve Benzeri Araçlar	129
4.3.2.4. Kamulaştırma	130
4.3.2.5. Satın Alma, Devletleştirme ve Ulusallaştırma Yolu İle Kamunun Toprak Sağlaması.....	130
4.3.2.6. Kentsel Yenileme	131
5. TÜRKİYE'DE İZLENEN KONUT POLİTİKASI VE UYGULAMA ARAÇLARI.....	132
5.1. ANAYASA VE KONUT	132
5.2. YETKİLİ KURUMLAR	133
5.3. KONUT POLİTİKASI VE UYGULAMA ARAÇLARI	134
5.3.1. Konut Politikası	134
5.3.2. Konut Politikasının Uygulama Araçları	134
5.3.2.1. Akçal Araçlar.....	134
5.3.2.2. Tüzel Araçlar	135
5.3.2.3. Teknik Araçlar	136
6. TÜRKİYE'DE İZLENEN KENT TOPRAKLARI VE KONUT POLİTİKALARININ KENTLEŞME AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	137
6.1. 1950-1980 ARASI DÖNEM	137
6.2. 1980 VE SONRASI DÖNEM	141

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**KENTSEL GELİŞME VE KONUT RAYIÇ DEĞERLERİNİN EKONOMETRİK
ANALİZİ****(BURSA NİLÜFER İLÇESİ UYGULAMASI)**

1. BURSA’NIN KENTSEL GELİŞİM SÜRECİNİN GENEL DEĞERLENDİRMESİ	148
1.1. NÜFUS ARTIŞININ KENTSEL GELİŞİM ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	148
1.2. PLANLAMANIN KENTSEL GELİŞİM ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	149
1.3. BURSA’DA KONUT ALANLARI VE GELİŞİMİ	151
1.4. KENTLEŞME HEDEFLERİ	154
2. NİLÜFER İLÇESİ VE KENTSEL PLANLAMA SÜRECİ	155
3. KONUT RAYIÇ DEĞERLERİNİN EKONOMETRİK ANALİZİ (BURSA NİLÜFER İLÇESİ UYGULAMASI)	162
3.1. ARAŞTIRMANIN KONUSU, AMACI VE ÖNEMİ	162
3.2. ARAŞTIRMADA KULLANILAN VERİLER	162
3.3. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ	163
3.4. ARAŞTIRMADAN ELDE EDİLEN BULGULAR	166
SONUÇ	181
YARARLANILAN KAYNAKLAR	187

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1.1. Değer Hesabı	44
Tablo 1.2. Fiyat Hesabı.....	45
Tablo 1.3. Mutlak Rantı İçeren Fiyat Hesabı (I).....	45
Tablo 1.4. Mutlak Rantı İçeren Fiyat Hesabı (II)	46
Tablo 2.1. Zaman İle Kullanım Yoğunluğu ve Tipine Göre Rant Farkı Kategorileri	96
Tablo 2.2. Türkiye’de Yıllara Göre Kent,Köy ve Toplam Nüfus Değerleri	137
Tablo 2.3. 1980-2000 Yılları Arasında Kullanma Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar	146
Tablo 2.4. 1980-2000 Yılları Arasında Kullanma Amacına Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar	146
Tablo 2.5. 1984-2000 Yılları Arasında İllere Göre Belediye Sınırları İçinde Bina, Konut ve Belediye Sayısı (1984-2000)	146
Tablo 2.6. 1998-2002 Yılları Arasında Yapı Sahipliği ve Kullanma Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar	147
Tablo 2.7. 1998-2002 Yılları Arasında Yapı Sahipliği ve Kullanma Amacına Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar	147
Tablo 3.1. Bursa’nın Merkez (3 İlçe) ve İl Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı	149
Tablo 3.2. Yıllara Göre Bursa’da Konut İhtiyacı ve Üretilen Konut Sayısı.....	152
Tablo 3.3. Bursa’da Mevcut Bina, Hane ve Konut Sayısı.....	152
Tablo 3.4. Büyükşehir Sınırları Mevcut Doku Analizi.....	152
Tablo 3.5. Yoğunluklarına Göre Konut Gelişme Alanları, Alan ve Nüfusları	156
Tablo 3.6 Emlak Vergisi 2004 Yılı Bina m ² Birim Fiyatları.....	161
Tablo 3.7. Kullanılan Değişkenler ve Tanımları	167
Tablo 3.8. Analize Dahil Edilen Mahalleler ve Frekans Değerleri	168
Tablo 3.9. Konutların Kullanım Amacına Göre Dağılımı	172
Tablo 3.10. Konut Türü Dağılımı	172
Tablo 3.11. Konut Sınıf Dağılımı	173
Tablo 3.12. Konutların Kalorifer (Isıtma Sistemi) Durumuna Göre Dağılımı	174
Tablo 3.13. Konutların Asansör Durumuna Göre Dağılımı	174
Tablo 3.14. Regresyon Analiz Sonuçları	177

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1.1 Kent Toprağında Değer Artış Süreci	24
Şekil 1.2. Sabit Toprağa Konan Vergi Düzeyi.....	33
Şekil 1.3. Toprak Verimliliği Farklı Tarımsal İşletmelerde Rantın Düzeyi.....	37
Şekil 1.4. Mutlak Rantın Ortaya Çıkışı.....	42
Şekil 1.5. Yoğunluk ve Rant Kademelenmesi.....	51
Şekil 1.6. Önerilen Rant Fonksiyonları ve Yerleşim Dengesi	56
Şekil 1.7. Alan Kullanımında Ortak Merkezli Bölgeler Modeli	57
Şekil 1.8. Yerleşim Yeri Rantı Eğrisi.....	59
Şekil 1.9. Kent İçi Alan Kullanım Yoğunluğunda Artış ve Toprak Rantı	60
Şekil 1.10. Tüketici Dengesi	64
Şekil 1.11. Marjinal Ulaşım Maliyeti ve Marjinal Konut Maliyetine Göre Yerleşim Dengesi	65
Şekil 1.12. Kent Merkezinde ve Dışında Arsa ve Arsa Dışı Faktörlerin En Düşük Maliyetli Bileşimi.....	66
Şekil 2.1. Rant Farkı.....	93
Şekil 2.2. Farklı Toplumsal Koşullarda Konut Konumu ve Konut Kalitesi	105
Şekil 2.3. Düzeltilmiş Eşik Çizgisi.....	106
Şekil 2.4. Konut Konumu ve Konut Kalitesi	107
Şekil 2.5. Konum Kutbunda Kayma ve Farklı Konut Biçimlerindeki Değişmeler.....	108
Şekil 2.6. Sabit Bir Konut Kalitesi Düzeyi İle Denge.....	110
Şekil 2.7. Önceden Takdir Edilen Bir Konut Konumu Düzeyi İle Denge	113
Şekil 3.1. Mahallelerin Nüfus Yoğunluğuna Göre Dağılımı	169
Şekil 3.2. Mahallelerin Nüfus Yüzölçümüne Göre Dağılımı.....	170
Şekil 3.3. Mahallelerdeki Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı.....	171
Şekil 3.4. Konutların Kullanıma Amacına Göre Dağılımı.....	172
Şekil 3.5. Konut Sınıfı Dağılımı.....	173
Şekil 3.6. Konutların Kalorifer (Isıtma Sistemi) Durumuna Göre Dağılımı.....	174
Şekil 3.7. Konutların Asansör Durumuna Göre Dağılımı.....	175

GİRİŞ

Günümüzün gelişmiş toplumlarının niteleyici temel özelliklerinden biri onların kent toplumu haline dönüşmeleridir. Gelişmiş ülkelerde sanayi devrimi ile başlayan bu değişimin gelişmekte olan ülkelerde son elli yıldır yaşandığı gözlenmektedir. Dolayısıyla kent yaşamı evrensel düzeyde büyük bir çoğunluğun yaşam biçimi haline gelmektedir. Kent, genellikle “*nüfusu belli bir büyüklüğü ve yoğunluğu aşan, ekonomisi daha çok tarım dışı etkinliklerde yoğunlaşan ve kendi nüfusundan başka etki alanı içinde yaşayanlara da hizmet sağlayan yerleşim birimi*” olarak tanımlanmaktadır. Kentleşme ise, dar anlamıyla “*kent sayısının ve kentsel nüfusun artışı*” olarak tanımlanmaktadır. Görüldüğü gibi, kent ve kentleşme denildiğinde karşımıza çıkan somut olgu nüfus hareketidir. Bu nüfus hareketinin ardında çok sayıda ekonomik ve toplumsal etmen bulunduğu gibi, bu nüfus hareketinin ortaya çıkardığı kentleşme olgusunun da değişik boyutları vardır.

Kentleşme ile ilgili pek çok sorunun temelinde toprak mülkiyeti sisteminin niteliği yatmaktadır. İnsanların yerleşik hayata geçişinden bu yana, hem bir üretim faktörü hem de yerleşik hayatın temel fonksiyonlarının belirleyicisi olarak toprak, ekonomik, hukuksal ve toplumsal analizin sürekli gündeminde kalmıştır. Bu süreklilik bir yandan ekonominin ana uğraş alanları olan üretim-tüketim ve bölüşümün her birinde doğrudan ve dolaylı olarak etken durumunda olması; öte yandan toprağa sahip olmanın çeşitli toplum biçimlerinde sağladığı üstünlüklerin toplumun biçimlenmesindeki önemli etkilerinden kaynaklanmaktadır.

Farklı toplum aşamalarında toprak mülkiyeti ve buna ilişkin hakların düzenlenmesi, toplum yararı, kamu yararı, mülkiyetin topluma mal edilmesi gibi düşünce ve kavramların ortaya çıkışı, toprağın yarattığı değerlerin bölüşümü üzerindeki tartışmalar, nihayet toprak üzerindeki mülkiyet hakkının politik anlamda egemenliği simgelemesi, konunun önemini kavramaya yetmektedir. Kent planlama eyleminin bir yeniden bölüşüm (fonksiyon, kullanım, kullanma hakları, yapılaşma hakları, değer yaratma ve bölüşme) süreci olduğu düşünülürse, planlama yaklaşım ve tekniklerinin temel girdilerinden en önemlisinin toprak olduğu anlaşılacaktır. Öyleki, toprak ve buna ilişkin hakların yeterince denetlenemediği toplumlarda plan uygulamalarının başarılı olamayacağı iddia edilmektedir. Öte yandan

toprak gerek doğal olarak kendinde var olan nitelikler ve zenginlikler gerek insan eliyle yaratılmış değerlere olan “görelî konumu” veya “değerleri içermesi açısından” farklı ve çeşitli işlevler için seçenekler oluşturmaktadır.

Piyasa ekonomisi koşullarında toprak piyasasından da söz edilmektedir. Bu piyasada oluşan rantın kentsel fonksiyonları yönlendirdiği, dolayısıyla düzenleyici bir işlev gördüğü ileri sürülmektedir. Bu savın planlama ile yer yer ve zaman zaman çakıştığı veya çatıştığı da bir başka önemli tartışma konusudur.

Kent toprağı (arsa) piyasasında spekülâtif eylemlerin kent planlamasına olumsuz etkileri ile uygulamada kent yaşamını ve hizmet maliyetini yükselttiği tartışmasız kabul edilmektedir. Toprak rantının hak edilmemiş bir kazanç olarak nitelendirilmesi, bunun kamuya mal edilmesi gereğı, vergilendirme gibi konular hem kamu maliyesi hem de planlama araçları açısından, özellikle gelişmekte olan ülkelerde son derece önemlidir.

Tarım topraklarında rantın oluşumu ve oluşan rantın tarım topraklarının kullanım biçimi ve türünü yönlendirmesi, çok karmaşık olmayan ekonomik kurallar çerçevesinde işlemektedir. Üstelik bu işleyişe veya bu işleyişin yönlendirilmesine dıştan etkiler çok da fazla değildir. Örneğin, hükümetlerin tarım politikaları (destekleme taban fiyatı, çeşitli girdi sübvansiyonları vb.) piyasa mekanizması yoluyla ürün modeli ve üretim hacmini etkileyerek bu model içinde arazi kullanıştaki daralma ve gelişmeleri etkileyip rant düzeyinde değişmelere neden olabilir. Toprağın yeterliliğı veya kıtlığı ile konum ve niteliklerine göre söz konusu politikalar dolaylı olarak rantı etkiler.

Oysaki, kentlerde durum tarım topraklarında olduğu gibi değildir. Bir kere kentte, daha öncede değinildiğı gibi, toprak arazi olmaktan çıkmış, hukuksal bir statüye kavuşarak belirli koşullara bağılı kullanma hakkına bağlanmıştır. Bu hakkı doğuran, değiştirilmesi uzun bürokratik süreçlere ve haklı gereksinmelere bağılı bir kent planıdır. Üstelik, bu plan kent topraklarını ancak belirli fonksiyonların yer alabileceğı bölüntülere ayırmıştır. Ayrıca, kentlerde; toprağı kullanmak isteyen birden fazla üretim ve hizmet türünün yanında çok karmaşıklaşmış “konut talepleri” söz konusudur.

Kent toprağının değeri (karşılığı); “*kullanım amacı*”, “*piyasa koşulları*”, “*faiz*”, “*beklenen yarar*” gibi faktörlerle değerlendirilerek oluşturulmaktadır. Söz konusu nedenlerden ötürü değer, “*göreceli*” bir kavramdır. Ancak, değer ve eder kavramlarının klasik ekonomideki anlamları göz önünde tutulduğunda, toprağa ilişkin olarak “*karşılık*” kavramının kullanılması, toprağın özelliklerini gözetmiş olması açısından uygun olacaktır. Böylece, piyasa ekonomisi koşullarında toprak dolaşımının kendine özgü değişim aşaması belirginleşebilir. Ayrıca, “*karşılık*” kavramının kullanılması ile, “*dolaşımda el değiştirenin*” toprağın kendisinin değil de, onu “*elde bulundurma ayrıcalığı*” olduğunun “*değer*” yada “*eder*” kavramları ile gizlenmesi önlenmiş olabilir.

Amaç ve Kapsam

Bu çalışmanın amacı, kent toprakları ve konut yerleşimlerinin ekonomik değer (karşılık) analizini yaparak, konut rayiç değerlerinin hangi değişkenler tarafından açıklandığını ve bu değişkenlerin konut rayiç değerlerini açıklama düzeyini ortaya koymaktır.

Bu amaçla, çalışmanın birinci bölümünde kent toprakları ve rant kavramları üzerinde durulmakta ve araştırmanın teorik çerçevesi çizilmektedir. Yani, kent toprağı kavramının özellikleri ve işlevleri belirtilerek, mülkiyet ilişkilerine değinilmek sureti ile rant kavramının gelişimi irdelenmekte ve kent toprağındaki değer artış süreci farklı rant kavramları içinde ele alınmaktadır.

Çalışmanın ikinci bölümünde, planlama-mülkiyet ve politika ilişkileri bağlamında kent toprakları ve konut yerleşimlerinin ekonomik değer (karşılık) analizinde kullanılan yöntemler irdelenmekte ve Türkiye’de izlenen kent toprakları ve konut politikalarının kentleşme açısından bir değerlendirilmesi yer almaktadır.

Çalışmanın üçüncü ve son bölümünde ise, Bursa’nın kentsel gelişim sürecinin genel bir değerlendirmesinin ardından, araştırma alanını oluşturan Nilüfer ilçesinin kentsel planlama süreci irdelenmekte ve konut rayiç değerlerinin ekonometrik analizinin yapıldığı “*Bursa Nilüfer İlçesi Uygulaması*” yer almaktadır.

Hipotez ve Varsayımlar

Bu çalışmada, konut değerinin konutu oluşturan özelliklerin ölçülebilir bir fonksiyonu olduğu varsayımından hareketle; konut rayiç değerinin açıklanmasında en önemli değişkenin “*kent toprağı (arsa) alanı*”, yani, konutun dıştan dışa yüzölçümüne göre elde edilen “*yüzölçümü*” değişkeni olduğu kabul edilmektedir. Bu bilgiden hareketle, konut rayiç değerlerinin açıklanmasında konut yaşının, konutun yüzölçümünün, konutun kullanım amacının, konutta kalorifer olup olmamasının, konutta asansör olup olmamasının, konutun bulunduğu mahalleye ait nüfus yoğunluğunun, konutun bulunduğu mahalleden merkeze olan uzaklığın, konut sınıfının ve konut türünün önemli bir etkiye sahip olduğu varsayılmaktadır. Uygulama alanını oluşturan Bursa Nilüfer İlçesindeki konutlar bu varsayımlar doğrultusunda incelenmektedir.

Yöntem ve Kullanılan Veriler

Çalışmanın teorik bölümü ile ilgili araştırmalar yazılı kaynaklardan (yayınlanmış kitaplar, yayınlanmış makaleler, yayınlanmamış araştırma raporları), uygulama bölümü ile ilgili analiz ise Bursa Nilüfer İlçe Belediyesinin Planlama departmanına bağlı Bilgi İşlem biriminden alınan verilerden yararlanılarak gerçekleştirilmiştir.

Uygulama bölümünde çalışmanın hipotezine ve amacına uygun olarak konut rayiç değerlerinin açıklanmasında hedonik fiyat yöntemi ve regresyon analizi kullanılmıştır. Çalışma Bursa merkez ilçeleri arasında yer alan Nilüfer ilçesini oluşturan 24 mahallede 2004 yılı konut rayiç değerlerini içeren toplam 66.666 veri üzerinden yürütülmüştür. Analize bir bağımlı değişken ve ondokuz bağımsız değişken olmak üzere toplam yirmi değişken dahil edilmiştir. Analiz edilen veriler Çapraz Kesit (Yatay Kesit) verisi niteliğindedir. Verilerin analiz edilmesinde *SPSS 12.0* paket programından yararlanılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENT TOPRAKLARI VE RANT KURAMLARI

1. KENT TOPRAĞI KAVRAMI

Bireylerin kıtlıkla savaşında ihtiyaçlarla kaynaklar arasındaki dengesizliği azaltacak olan çeşitli mal ve hizmetlerin elde edilebilmesinde kullanılması gereken kıt kaynaklara “*üretim faktörleri*” adı verilmektedir. Üretim faktörlerini, toprak, emek, sermaye ve girişim olarak dört grupta toplamak mümkündür.

Bir üretim faktörü olarak toprak denilince, “*insanın üretim esnasında doğada hazır bulunduğu ya da doğanın üretim için kendisine kazandırdığı tüm yararlı öğeler*” anlaşılmaktadır. Bu öğelerin başlıcaları olarak da mal ve hizmet üretiminde emeğin üzerine uygulandığı her çeşit toprak (tarım toprakları, fabrika ve işyerleri arsaları, akarsular, türlü yerleşim alanları vb.) yer altı zenginlikleri, ormanlar, akarsular, denizler ve göller, güneş enerjisi sayılabilir¹. Bir üretim faktörü olarak toprak şu özelliklere sahiptir:

- i. Miktar bakımından sınırlıdır. Yani, kıt bir kaynaktır.
- ii. Bir yerden taşınması imkansızdır. Yani, toprak nerede bulunuyorsa, ancak orada üretime katılabilir.
- iii. Çoğaltılması imkansızdır. Yani, ne emek ne de sermaye gibi zamanla arz miktarını arttırmak söz konusudur.

Toprakların kullanım amaçlarına göre sınıflandırılması söz konusu olduğunda kabaca, tarım toprağı-kent toprağı ayrımı yapılmaktadır. Kent toprağı (arsa), “*kent ve kasabalarda, yapı yapmaya ayrılmış ve kent yönetiminin sunduğu kolaylık ve donanımlardan yararlanılabilecek yer*”² olarak tanımlanmaktadır.

Genellikle “*kent toprağı*” ve “*arsa*” kavramları eşanlamlı olarak kullanılmakla birlikte, “*tarım toprağı*”, “*kent toprağı*” ve “*kentsel arsa*” kavramları arasında ayrım

¹ Zeynel Dinler, *İktisada Giriş*, Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 1995, s.245; İlker Parasız, *İktisada Giriş*, Bursa: Ezgi Kitabevi Yayınları, 1992, s.134.

² Ruşen Keleş, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, 2. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 1998, s.83.

yapılması gerektiğini ileri sürenler de bulunmaktadır. Bu ayrıma göre³, tarım toprağı, üzerinde tarımsal üretim yapılan ve değeri tarımsal üretim açısından verimliliğı ile belirlenen topraktır. Kentsel arsanın en belirgin özelliğı, imar parseli haline getirilebilmesi ve imar planı gereğince üzerinde imar hakkının tanınmasıdır. Kent toprağı ise, henüz arsa haline gelmemiştir, kentsel altyapı sistemi ile henüz ilişkisi yoktur, imar hakkı verilmemiştir, ancak verilme olasılığı yüksektir. Bu nedenle de vurgunculuk yapılmaya, bu amaçla el değıştirmeye uygun topraktır. Burada kentsel arsa olarak adlandırılan topraklar, eski dilde arsa, günümüzde kent toprağı (urban land) kavramı ile anlatılan yukarıda tanımladığımız topraklardır. Kent toprağı olarak nitelendirilen topraklar da aslında, kentlerin çevresinde, daha doğrusu gelişme alanlarında tarımsal toprak niteliğinde bulunmakla birlikte kent toprağı olmaya aday topraklardır⁴.

Daha önce de belirtildiğı gibi, toprak üretilmeyen bir kıt kaynak olmasına rağmen, kent toprağı üretiminden de söz edilmektedir. Ancak, kent toprağı üretiminin farklı bir niteliğı bulunmaktadır. Zira, burada üretilen toprak değil, “değer”dir. Tarım toprakları kent toprağına dönüştürülürken, bu topraklara altyapı hizmetleri götürülmekte, imar hakkı tanınmakta, kat yüksekliğı verilmekte; dolayısıyla toprak değil, değer üretilmektedir. Zaten sorun da bu üretilen değerin “mülkiyet” i sorunudur.

Sorunun niteliğini tam olarak kavrayabilmek için, kent topraklarının özelliklerine ve sahipleri açısından işlevlerine de bakmak gerekmektedir.

³ İlhan Tekeli, “Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine”, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliğı, Kent Kooperatifçiliğı Altıncı Teknik Semineri (Sarıgerme, 30 Ekim-3 Kasım 1991), Ankara: Türkkent Yayını, No:4, 1991, s.134-136.

⁴ Ruşen Keleş ve diğerkleri, Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması, Ankara: Türkkent Yayını, 1999, s.20-21.

1.1. KENT TOPRAKLARININ ÖZELLİKLERİ

Kent toprakları sınırlılık, taşınamamazlık ve çoğaltılamamazlık genel özelliklerinin yanısıra, onu diğer toprak çeşitlerinden farklılaştırıcı özellikler taşımaktadır. Bu özellikler beş başlık altında incelenebilir⁵:

1. Kent toprakları altyapılar, üstyapılar ve imar hakları ile bir bütünü oluşturur. Diğer bir ifade ile, bir toprak parçasının kent toprağı niteliğı kazanabilmesi için gerekli altyapının yanısıra, imar planları ile verilen kararlar doğrultusunda üstünde ne tür kullanışların yer alacağına belirlenmesi gerekir. Bu bağlamda bu iki unsur üstyapının belirlenmesinde de etkindir.

Kent topraklarının, kent içinde bir toprak parçası olmasının ötesinde, imar hakkı, altyapı ve üstyapı unsurlarını da içeriyor olması, ona dönüştürülebilme özelliğı kazandırmaktadır. Kent topraklarının dönüşümü başka nitelikli topraklara (genellikle de tarımsal topraklara) planlama yapılarak imar hakkının verilmesi ve kentsel altyapının sağlanması ile olmaktadır.

2. Kent topraklarını oluşturan öğelerin oluşum ve değışim kararları farklı nitelikler taşımaktadır. Altyapı ve üstyapı kararları oldukça önemli yatırım kararlarını gerektiren, ekonomik nitelikli kararlardır. Bu bağlamda da bu unsurlar oldukça uzun ömürlüdür. İmar hakları ise, yönetsel nitelikli kararlardır. Genellikle siyasal baskılar altında alınan bu kararlar sıkça değışebilmektedir.
3. Kent toprakları kent alanının içinde yer almaktadır. Kent alanının zaman içinde genişlemesi kent toprağının kent içindeki görel konumunun sürekli değışmesine yol açmaktadır. Böylece bu toprakların, altyapı ve imar hakkı unsurları hiçbir değışmeye uğramasa bile, değerinde bir değışme (genellikle artış) olmaktadır.
4. Kent topraklarının değışimi, genellikle kent toprağı sahibinin kendi eylemleri sonucunda olmayıp toplumdaki bazı değışmeler sonucunda kendiliğinden olmaktadır. Böylece de kent toprağı sahibi emek ürünü olmayan veya bir yatırımı olmadan kazanç elde edebilmektedir.

⁵ İlhan Tekeli, Yiğit Gülöksüz ve Tarık Okyay, *Gecekondulu, Dolmuşlu, İşportalı Şehir*, İstanbul: Cem Yayınevi, 1976, s.304-306.

5. Kent toprakları birden fazla işlev için kullanılmakta ve bazı işlevleri bakımından tekelci özellik taşımaktadır. Bu tekelci özellik bu tür kent toprağı sahibine toplum aleyhine oluşan normal üstü bir getiri sağlamaktadır.

1.2. KENT TOPRAKLARININ SAHİPLERİ AÇISINDAN İŞLEVLERİ

Kent topraklarının özellikleri, bu topraklara, sahiplerine yönelik bazı işlevler yüklemektedir. Bu işlevler beş başlık altında toplanabilir⁶:

1. Kent çok çeşitli etkinliklerin gerçekleştirildiğı alandır. Bu alandaki her etkinlik belirli kullanılışlara göre ayrımlaştırılmış kent toprağı üzerinde gerçekleştirilir. Kent toprağı sahibi de planlama kararları ile belirlenen kullanılış türüne göre “*etkinliğı için yer*” sağlamış olur. Etkinliğin başka bir kullanıcı tarafından gerçekleştirilmesi halinde ise, kent toprağı sahibi rant getirisi elde eder.
2. Kent alanında toprak sahibi olmak diğer kent etkinliklerine “*görelî ulaşılabilirlik*” sağlamaktadır. Bu görelilik, kent toprakları konumunun, onların hangisi etkinliklerde kullanılabileceğini belirlemesinden kaynaklanmaktadır.
3. Bir toplumsal yapının katmanlara ayrılması genellikle kent alanındaki yerleşime de yansımaktadır. Bu bağlamda çeşitli toplumsal katmanlar kentin farklı alanlarında yerleşmektedir. Konut gereksinimini gidermek için kent toprağı alan bir kimse tercihlerine göre ait olduğu veya olmayı istediğı toplumsal katmanı belirlemektedir. Böylece kent toprağı sahibine bir “*sosyal statü sağlama işlevi*” görmektedir.
4. Kent alanlarının hızla büyümesi kent toprağının konumunun görelî olarak değişmesine yol açmakta, bu ise genellikle değer artışı sonucunu doğurmaktadır. Böylece de kent toprağı sahibi enflasyonist koşullarda birikimlerinin değerini koruyabilmektedir. Dolayısıyla kent toprakları, sahibine enflasyondan etkilenmeyen bir “*servet biriktirme işlevi*” görmektedir.
5. Kentin hızla büyümesi mevcut kentsel toprakları merkezileştirmekte ve değerlerinin hızla artmasına yol açmaktadır. Bu nedenle de kent toprağı sahipleri, kendilerinin hiçbir katkısı olmadan toplumda yaratılan değere sahip olmaktadır. Bu süreçte kent toprağı, “*yaratılan geliri transfer işlevi*” görmektedir.

⁶ Hasan Ertürk, *Kent Ekonomisi*, Genişletilmiş 2. Baskı, Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 1997, s.161-163.

Kent topraklarındaki bu değer artışlarını anlamlandırabilmek; mülkiyet ilişkilerinin gelişimini ve kent toprakları-mülkiyet ilişkisini irdelemeyi gerektirmektedir.

2. KENT TOPRAKLARI VE MÜLKİYET İLİŞKİSİ

2.1. MÜLKİYET İLİŞKİLERİNİN GELİŞİMİ

İnsanın doğayı dönüştürmede gerçekleştirdiği aşamalar ve doğadan ürettiği araçlarla, ihtiyacından daha fazlasını üretmesi bir aşamadan sonra, sadece varolmak/beslenmek amacı ile yapılan üretken eylemlerin yanısıra, bu üretken faaliyet sonucu elde edilen fazla ürünün değerlendirilmesi için, zanaat ve ticaret etkinliklerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bununla birlikte işbölümü, daha da gelişmiş ve bu daha sonra insanların temel üretken faaliyetlerini sürdürdükleri toprak ve diğer üretim faktörlerinin sahipliği gibi yeni ve yeni olduğu kadarıyla toplumsal ilişkiler açısından önemli bir olgu olan mülkiyet ilişkilerini ortaya çıkarmıştır⁷.

Toprak ve diğer üretim araçlarının ve hatta köle olarak insanın bizzat kendisinin mülkiyete geçirilmesiyle birlikte mülkiyet ilişkileri bir başka önemli toplumsal ilişkinin de gelişmesine neden olmuştur. Bu ilişki ise, üreticilerle üreticilerin ürettikleri ürün üzerinde hak iddia eden ve özünde bu hakkı üretim araçları ya da toprağa sahip olmasından alan bir yeni ilişki biçiminin yani, mülkiyet ilişkilerinin sonucu olan “denetleme ilişkilerinin” gelişmesine yol açmıştır⁸.

Mülkiyet kavramının en açık anlatımını Roma Hukuku’nda bulabilmek mümkündür. Roma hukuku, mülkiyeti, “*jus utendi et abutendi resua, quatenus juris ratio patitur*” yani “*hak nedeninin kapsadığı oranda, malı kullanmak ve maldan yararlanmak hakkı*” olarak tanımlamaktadır⁹.

⁷ Fuat Ercan, *Sosyal Bilimleri Açın Toplular ve Ekonomiler*, İstanbul: Sarmal Yayınevi, 1998, s.69.

⁸ Ercan, a.g.e., s.70; Friedrich Engels, *Ailenin, Özel Mülkiyetin ve Devletin Kökeni*, 12. Baskı, Çev: Kenan Somer, Ankara: Sol Yayınları, 2002, s.30-56.

⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Martin Millett, “*Roma Kentleri ve Arazileri: Arkeolojik Bir Perspektif*”, *Antik Dünyada Kırsal ve Kent*, Der: John Rich ve Andrew Wallace-Hadrill, Çev: Lale Özgenel, İstanbul: Homer Kitabevi, 2000, s.171-189. Antik dünyanın en başta gelen özelliklerinden biri, kodomanların servetlerini esas olarak topraktan sağlamaları, ama bunları kentlerde sarfetmeleridir. Toprağın giderek daha az sayıda kimsenin elinde yoğunlaşması da antik dünyanın diğer bir temel özelliğidir. Bunun esas nedeni, Roma sisteminin siyaset ile mülkiyeti eş tutmasıdır. Yönetimde olanlar ele geçen topraklardan da aslan payını almaktadırlar. Bunun yanısıra, ancak geçimliliğini ve ödeyeceği vergiyi sağlayabileceği kadar gelir elde

Roma Hukuku üzerine araştırmalar yapan Weber'e göre mülkiyet özünde "belirli avantajların tekelleşmesi" ve tekelleşen bu hakların ancak bu haklara sahip olan kesimlerce kullanılmasıdır. Diğer yandan, bu haklara sahip olmayan bireylerin belirli ilişkilerin dışında tutulması ya da ancak özel koşullara sahip olanların bu ilişkilere girmesine izin verilmesi de mülkiyet olgusunun önemli bir diğer sonucudur.

Mülkiyet ilişkileri aslında dar anlamda, bir mülke sahip olanın bu mlk "kullanma hakkı" olarak ele alınmakla birlikte, mülkiyet, nesne ile ona sahiplik arasındaki tek taraflı bir ilişki değildir. Weber'in vurguladığı gibi, mülkiyet özünde sosyal bir ilişkidir, birilerini dışlar ya da birilerinin bu sisteme girmesi için belirli şartları yerine getirmesi gerekir. Ayrıcalıklı bir konum sağlayan mülkiyet hakkı, sadece bu hakkın kullanılması ile sınırlı olmayıp, mülkün sahiplik haklarını elinde bulunduran ile bulundurmeyen arasında bir dizi sosyal ilişkinin varlığına neden olur. Eğer mülkiyet hakkı toprağın sahibi olarak açığa çıkıyorsa, toprak sahibi, toprak üzerindeki haktan dolayı toprağı tarımsal amaçla kullanan köylü ile kiracı ilişkisine girer. Ya da sermayedar olarak bir dizi üretim aracını mülkiyetinde bulunduran kişi, bu haktan yararlanarak bu üretim araçlarına sahip olmayan bir kesim olan işiilerle ilişkiye girmektedir. Anlaşılacağı gibi bu ilişkide belirleyici olan "kullanılan doğal kaynakların ve işletme vasıtalarının topluluğu teşiil eden bireyler arasında nasıl dağıldığı sorusudur"¹⁰.

Mülkiyet ilişkileri açısından belirtilmesi gereken bir diğer nokta ise, mülkiyetin "toplumsal" ya da "zel" biçimler şeklinde açığa çıkmasıdır. Toplumsal mülkiyet durumunda üretim araçları toplumun tüm üyelerinin iştirak halinde mülkiyetidir. Özel mülkiyet ise, bireysel bir mülkiyet olabileceği gibi, bütün toplumu kapsayan bir grubun, örneğin bir ailenin, bir anonim şirketin ya da başka türden tüzel kişilerin mülkiyeti

edebildiği bir toprak parçasını işleyen zgr küçük köylüler de, çoğu zaman ait olduğu yeri terketmekte, yarıcı, ortakçı veya tarım işiisi haline gelmekteydi (eğer borcundan ttr köleliğe dşmediyse). Böylece antik çağın mlkleler ile bunlardan sağladıkları "ranlılar" artmaktaydı.

Toprak mülkiyetinin kodamanların servetinin esas kaynağını oluşturmasının 2 nedeni daha vardır: Toprak; yegane "güvenilir" ve "istikrarlı" yatırım alanıdır ve buna bağlı olarak saygınlığın temelini oluşturmaktadır. Ayrıca tüm görevler yalnızca toprak aristokrasisinin elindedir. Mehmet Ali Kılıçbay, şehirler ve Kentler, Geliştirilmiş 2. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2000, s.139.

¹⁰ Alan Macfarlane, **Kapitalizm Kültürü**, İngilizceden ev.: Remzi Haktan Kır, İstanbul: Ayrıntı Yayınları, 1993, s.260-264; Bkz. Max Weber, **şehir, Modern Kentin Oluşumu**, Türkçesi: Musa Ceylan, İstanbul: Bakış Yayınları, 2000, s.105-111; Ayrıca bkz. Jean-Louis Huot, Jean Paul Thalman ve Dominique Valbelle, **Kentlerin Doğuğu**, ev: Ali Bektaş Girgin, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2000, s.38-41. Mübeccel Belik Kıray, **Toplumsal Yapı, Toplumsal Değişme**, İstanbul: Bağlam Yayınları, 1999, s.176-201.

olabilmektedir. J.J. Rousseau, doğa durumunun ya da mutluluğun yok olmasının temelinde, toprak üzerinde özel mülkiyetin gelişmesini en önemli etken olarak göstererek bu durumu şöyle ifade etmektedir: “*Bir toprak parçasının etrafını çitle çevirip «bu benimdir» diyebilen ve buna inanacak kadar saf insanlar bulabilen ilk insan, uygar toplumun gerçek kurucusu olmuştur. Bu sınır kazıklarını söküp atacak ya da hendeği dolduracak, sonra da hemcinslerine «bu sahtekârlara kulak vermekten sakının, meyvelerin herkese ait olduğu, toprağın ise kimsenin olmadığını unutursanız mahvolursumuz» diye bağırarak adam, insan türünü nice suçlardan, nice cinayetlerden, nice yoksulluklardan ve nice olaylardan korumuş olurdu*”¹¹.

Mülkiyetin toplumsal açıdan bir dizi olumsuz etkisi olduğu yönündeki analizlere örnek teşkil edecek bir diğer düşündür ise, Proudhon’dur. Proudhon’a göre, “*mülkiyet hırsızlıktır, çünkü mülkiyet başkasının malından, başkasının ustalığının ve emeğinin ürününden yararlanma ve bunu dilediği gibi kullanma hakkıdır*”. Zarar ziyan ödentisi adıyla, ama ödünç veriş karşılığı olarak toplanmış her kira bir mülkiyet sözleşmesi, bir hırsızlıktır¹².

Mülkiyeti olumsuz açıdan ele alan bu tarz ele alışı karşısında mülkiyeti aslında insanın doğuştan sahip olduğu “*bir hak olarak*” tanımlayan ünlü düşündür J. Locke ise, “*bu doğal hakkın aslında çok daha temel bir hak olan yaşam hakkının zorunlu bir sonucu olduğunu*” belirtmiştir¹³.

Bir mülkiyet sisteminin dört temel ilkesi bulunmaktadır¹⁴:

¹¹ Jean Jacques Rousseau, *Toplum Sözleşmesi*, Altıncı Basım, Çev: Vedat Günyol, İstanbul: Adam Yayınları, 1994, s.17-33.

¹² Pierre Joseph Proudhon, *Mülkiyet Nedir?* 2. Baskı, Çev: Vedat Gülşen Üretürk, İstanbul: Toplumsal Dönüşüm Yayınları, 1998, s.312-318.

¹³ Norman P. Barry, *Modern Siyaset Teorisi*, Çev: Mustafa Erdoğan ve Yusuf Şahin, Ankara: Liberte Yayınları, 2003, s.263.

¹⁴ İlhan Tekeli, “*Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine*”, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kollokyumu, 16-18 Kasım 1988, Ankara: A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayını, 1990, s.38. Her kapitalist toplumun toprak kullanımı hukukunun gelişimi kendine özgü tarihsel koşullarla bu dört ilke çerçevesinde belirlenmiştir; her ülkenin deneyimi farklıdır. Özellikle kent topraklarının mülkiyetinde klasik (liberal) mülkiyet anlayışından çağcıl (modern) mülkiyet anlayışına doğru bir gelişmenin olduğu görülmektedir. Klasik mülkiyet anlayışı, mülkiyeti doğal bir hak olarak kabul eder ve malike sahip olduğu nesne üzerinde sınırsız bir kullanım hakkı tanır. Kişi sahip olduğu nesneyi dilediği gibi kullanabilir. Diğer bir ifade ile, mülkiyet yalnızca yetkilerden oluşan bir haktır. Dolayısı ile, klasik mülkiyet anlayışında toprak mülkiyeti anlayışında, toprak mülkiyeti sisteminin ilk üç ilkesi bulunurken, dördüncü ilkesi, yani hakkın

- a) **Edinme İlkesi:** Bir nesnenin hangi koşullarda mülk olarak edinilebileceğini belirler.
- b) **El Değiştirme İlkesi:** Mülkiyete konu olan nesnenin hangi koşullarda bir başkasının mülkiyetine geçeceğini gösterir.
- c) **Kullanım İlkesi:** Bir nesneye sahip olan kimsenin o nesneden nasıl yararlanacağını belirler.
- d) **Düzeltilme İlkesi:** Bir nesne ilk üç ilkeye aykırı olarak edinilmiş, el değiştirmiş ya da kullanılmış ise, bunun nasıl düzeltileceğine ilişkin kuralları içerir.

Şüphesiz olarak, bu dört ilkenin içinin nasıl doldurulacağı toplumsal olarak belirlenir. Bu sava açıklık kazandırmak için kısaca bazı tarihsel örneklere eğilmek gerekir. Örneğin, “*feodal dönemin mülkiyet anlayışı*” ile “*liberal düşüncenin mülkiyet anlayışı*” ya da ilkeleri arasında önemli farklılıklar bulunmaktadır.

Feodal dönemde, kişilerin sınırsız denilebilecek mülkiyet hakları sadece önemsiz kişisel eşyaları için sözkonusuydu. Toplum açısından önemli olan nesnelere üzerindeki mülkiyet açısından ise; karmaşık üretim kesimi olan tarımda toprağın üzerinde değişik türde haklara sahip ama birbirine belli yükümlülüklerle bağlı iki grup bulunmakta idi. Bunlar, “*bey*” ve “*ortakçıydı*”. Toplumda iki farklı pozisyonda bulunan bu kişiler bu pozisyonlarının sonucu toprak üstünde birbirine karşı değişik hak ve yükümlülüklerle sahipti¹⁵. Mülkiyetin üçüncü ilkesi olan, kullanım ilkesi ise, belli bir üretim ilişkisi halinde idi. Ayrıca edinmeye ve el değiştirmeye ilişkin ilkeleri soydan geçmeye dayanıyordu. Beyin ve ortakçıların toprakla ilişkileri başkasına devredilemez biçimde kurulmuştu. Ancak miras yoluyla belli kurallara göre aynı soydan gelenlere devredilebilirdi. Kişilerin toprağa ilişkin hakları onu başkalarına devretmeyi içermiyordu. Orta çağ düşüncesinde, “*özne*” ile “*nesne*” arasında net bir ayırım yoktu. Toprakla sahipleri arasındaki ilişki

kötüye kullanılmasını engelleyecek sınırlamalar bulunmamaktadır. Modern mülkiyet anlayışı ise, mülkiyet hakkının yetki ve ödevlerden oluştuğunu kabul ederek, mülk sahiplerine birtakım ödevler yüklemektedir. Bu ödevler, “*yapma*” “*yapmama*” ya da “*katlanma*” biçiminde ortaya çıkabilmektedir. Yapma yükümlülüğü, toplum yararının gerektirdiği durumlarda bazı eylemlerin yapılmasının zorunlu kılınmasıdır. Yapmama yükümlülüğü, mülk sahiplerinin mülkiyet haklarını, toplum yararına aykırı bir biçimde kullanmaması demektir. Katlanma yükümlülüğü, mülk sahibinin, başkaları tarafından gerçekleştirilen bazı eylemlere karşı hoşgörü göstermesi anlamına gelmektedir. Bkz. Akın Düren, *Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü*, Ankara: A.Ü. Hukuk Fakültesi Yayını, 1977, s.3-5.

¹⁵ Eric R. Wolf, *Köylüler*, Çev: Abdülkerim Sönmez, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2000, s.89.

ebediydi, bir özdeşlik sözkonusuydu. Bu konuda ancak kişinin yaşamındaki döngülerin değişiklik yapabileceği kabul ediliyordu¹⁶.

Feodalizmin çözülüp, kapitalistleşme süreci içinde ulusal devletlerin gelişmeye başladığı ve sanayi devriminin yaşandığı dönemde gelişen liberal düşünce ile mülkiyete ilişkin ilkelerin içeriği de değişiyordu. İnsan kendi maddi çevresini denetleyen ve başkalarına karşı, onların da özgürlüğüne saygı göstermenin ötesinde bir yükümlülük duymayan bir özne olarak düşünölmeye başlandı. Her birey kendi kaderini kendisi çizecekti. Bu düşünceler, kişilerin malik oldukları nesnelere üzerinde sınırsız denetime ya da haklara sahip olmalarını sağlayan, buna karşın sözkonusu nesneyi tahrip edici kullanışları engelleyen yükümlölüklerle bağlanmayan bir mülkiyet anlayışını beraberinde getirdi¹⁷. Bu anlayışa göre, üzerinde en çok durulan, el değıştirme kuralları oldu. Mülkiyet, miras yoluyla el değıştirdiği gibi, piyasada satış yoluyla da el değıştirebilmekte idi¹⁸.

Liberal mülkiyet anlayışının kurumsallaşp toplumsal ilişkileri biçimlendirmeye başlaması ve toplumsal sonuçlarının ortaya çıkmasıyla birlikte bu konudaki eleştiriler de açıklık kazanmaya başlamıştır. Bu eleştirileri üç grup altında toplamak mümkündür. Birinci grup eleştiriler “*sahip olunan nesnenin hiçbir kayda bağlı olmadan kullanılmasının yarattığı dışsallıklar dolayısıyla*” yapılmıştır. Zira, kişilerin mülkiyetindeki nesnelere kullanım biçimi, toplumdaki diğer kişileri ve hatta tüm toplumu etkilemektedir¹⁹. Bu

¹⁶ Toprak üzerinde üç mülkiyet biçiminden bahsedilebilir. Birinci olarak, “*patrimonyal mülkiyet*”, toprağı tasarruf edenlerin denetiminin mülkiyet hakkını, akrabalık grupları ya da belli bir soyun üyeleri olarak, miras yolu ile edinen beylerin eline verildiği ve bu denetimin toprağı tasarruf edenlerden bu tasarruflarına karşılık vergi alma hakkını ifade ettiği yerde çıkar. İkincisi, yani “*prebendal mülkiyet*”, devletin hizmetkârları sıfatı ile köylüden vergi toplama hakkının memurlara bahşedilmesi ve bu hakkın miras yolu ile elde edilemiyor olması bakımından patrimonyal mülkiyetten farklıdır. Toprak üzerinde üçüncü önemli mülkiyet biçimi, “*merkantil mülkiyet*”tir. Bu mülkiyet biçiminde, toprak, sahibinin özel mülkü olarak, alınıp satılan ve sahibinin kâr etmesi için kullanılan bir varlık olarak görülür. Wolf, a.g.e., 88-93.

¹⁷ Maurice Dobb, *Kapitalizmin Dünü ve Bugünü*, 3. Baskı, Çev: Feyza Kantur, İstanbul: İletişim Yayınları, 1999, s.12.

¹⁸ R. J. Holton, *Kentler, Kapitalizm ve Uygurlık*, Çev: Ruşen Keleş, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 1999, s.120-123.

¹⁹ Karl Polanyi, *Büyük Dönüşüm, Çağımızın Sosyal ve Ekonomik Kökenleri*, Çev: Ayşe Buğra, İstanbul: İletişim Yayınları, 2000, s.249-251.

Toprağın mülkiyetinden çok kullanımını etkilemesine karşın, en önemli nokta 19. yy’da hemen hemen sınırsız yiyecek ve hammadde ihtiyaçlarıyla sanayi şehirlerinin gelişmesiydi.

Bu oluşumlar, yeryüzünün sanayi toplumunun gereklerine boyun eğişinin belirli aşamalarıydı:

- İlk aşama, toprağın ticarileşmesiydi; bu topraktan elde edilen feodal gelirin yatırımlara yönelmesine yol açtı.
- İkinci aşama, yiyecek ve hammadde üretiminin ulusal düzeyde hızla büyüyen sanayi nüfusunun ihtiyaçlarına hizmet etme amacıyla artırılmasıydı.

durumda bir kişinin mülkiyeti başkalarının özgürlüklerini sınırlar hale gelmektedir. Buna, liberal düşünce içinde de kayıtsız kalınmamış ve sahip olunan nesnenin kullanımına ilişkin ilke sınırlamalar getirme gereksinmesi doğmuştur. Kamu yararı ve benzer kavramlar geliştirilerek sınırlamalar konulmuştur.

İkinci grup eleştiriler, bu mülkiyet sisteminin yarattığı “*haklar dağılımının adil ya da hakça olup olmadığının sorgulanmasından*” kaynaklanmaktadır. Zira, her mülkiyet sisteminin nihai mihenk taşı adalettir. Liberal mülkiyet anlayışının işlevinin toplumsal adaleti sağlamadığı, eşitsizliği arttırdığı görülmüştür²⁰. Bu, bir yandan, veraset ve intikal vergileri gibi vergiler konularak el değiştirme kurallarının yeniden düzenlenmesine yol açmış, diğer yandan başlangıçtaki mülkiyeti temellendirmeye dönük işgal kuramı, tabii haklar kuramı, emek kuramı, sosyal fayda kuramı ve benzer kuramların geliştirilmesine neden olmuştur.

Üçüncü grup eleştiriler, üretim araçları üzerindeki mülkiyetin “*emeğin yarattığı artığa el koyma aracı haline geldiğinin anlaşılması*” ile gelişmiştir. Bu eleştiri ise, sosyalist rejimlerde üretim araçlarının mülkiyetinin “*sosyalleştirilmesine*” gerekçe oluşturmuştur²¹.

- Üçüncü aşama, bu artık üretim sisteminin dış ülkelere ve sömürge bölgelerine yayılmasıydı. Bkz. David Harvey, *Sosyal Adalet ve Şehir*, Çev: Mehmet Morali, İstanbul: Metis Yayınları, 2003, s.198-216.

²⁰ Edward Palmer Thompson, *İngiliz İşçi Sınıfının Oluşumu*, Çev: Uygur Kocabaşoğlu, İstanbul: Birikim Yayınları, 2004, s.13-24.

²¹ Kapitalist ve sosyalist dizgenin her ikisinde de kentler, dışarıdan kaynaklanan coğrafi, ekonomik, siyasi ve güvenlikle ilgili etkilere bir yanıt olarak gelişmiştir. Sanayileşmenin sonuçları, özellikle de yüksek düzeyde kentleşmeye yol açması, Sovyetlerin, kentlerindeki sorunların ekonomik ve toplum bilimsel boyutlarına daha çok ilgi göstermesine yol açmıştır.

Kapitalist dizgede, toprak üzerinde yer ayırma işlemi (tahsis) pazar dizgesi aracılığıyla yapılır. Oysa, Sovyetler Birliği'nde toprak pazarı yoktur: yer ayırma işlemi ve kent etkilerinin örgütlenmesi başka ölçütlere göre belirlenmektedir.

Toprak rantının farklılıklar göstermesi 1960 yılında Moskova Üniversitesi'nde ekonomistlerin katıldığı bir konferansta tartışılmıştı. Bu konferansta, toprak rantında farklılıkların ortaya çıkması için 2 ön koşulun gerekli olduğu ortaya konuldu:

1-Toprağın sınırlı olması,

2-Türlü toprak kullanım alanlarına pazarla ilişkilerine göre yer ayrılması.

Gabyshev (1970) tatmin edici bir öneride bulunmuştur. Ona göre, doğal koşullar farklı farklı olduğundan, bu durumdan “*emeğin verimliliğini değerlendirmede*” yararlanılabilir. Ölçümler, endüstriyel ölçek için belirlenir ve onun “*toplumsal değerini*” yansıtır. Rant ödemeleri, her bir sanayi dalı için özelleştirilebilir.

Öte yandan, verimlilikteki farklılaşma ile başa çıkabilmek için yapılan bir başka öneri de, bölgeler arasında fiyat farklılığı yaratmaktır. (Sovyet uzmanlar, farklı ulaştırma maliyetlerinin etkisini azaltmak için,

Sosyalist ülkelerde gelişen mülkiyet sistemini bir tarafa bıraksak bile, kapitalist ülkelerde de artık liberal dönemin mülkiyet anlayışının toplumsal eleştiri sonucu değiştiğini söylemek mümkündür. Zira, mülkiyetin, sadece maliki ile nesne arasındaki bir ilişki olarak düşünülmemeyeceği görülerek malik, nesne ve toplum arasındaki bir hukuki ilişki olduğu görüşü benimsenmiştir. Mutlak ve kişiye bağlı olarak düşünülen bu hakkın toplumsal açıdan sınırlandırılabilmesi fikri kabul edilmiştir. Ancak, kuramda ortaya çıkan bu değişimin pratiğe her zaman yeterince yansımadağı, pratikte çoğu kez liberal anlayışın sürdürdüğü ileri sürülebilir.

Kısaca ifade etmek gerekirse, mülkiyetle ilgili anlayışlar toplumların ekonomik ve siyasal gelişmeleri sırasında değişmekte, toplumun gereksinimleri doğrultusunda yeniden biçimlenmektedir. Burada yapılması gereken, mülkiyet konusunu dokunulmaz bir tabu olarak görmekten vazgeçerek inceleme alanına çekmek, hangi ilkelerinin toplumsal açıdan yetersiz kaldığını sergilemek, bunlar yerine yeni ilkeler önermek, siyasal güçleri ve kamuoyunu bu değişikliklerin gerekliliğine inandırmaya çalışmak olmalıdır. Kuşkusuz toplumdaki çıkar dağılımlarını doğrudan etkileyen bu tür konularda değişiklik yapılmasının ne kadar güç olduğu da bilinmektedir, ancak iyimserliği korumak gerekmektedir.

2.2. KENT TOPRAĞI VE MÜLKİYET İLİŞKİSİ

Mülkiyet hakkı, genel olarak, diğer temel haklar gibi kutsal bir hak olarak kabul edilmekle birlikte, bu hakkın sınırlandırılmasına, özellikle kent topraklarının mülkiyetine sınırlamalar getirilmesine önem verilmesinin altında, toprak mülkiyetinin kendine özgü birtakım nitelikleri yatmaktadır.

Kent toprakları ile ilgili sorunların temelinde, bu toprakların değerinin sürekli artması ve toprak sahiplerinin hiçbir çabası olmadan gerçekleşen bu değer artışlarının toprak sahiplerine mi bırakılması, yoksa topluma mı mal edilmesi gerektiği sorusu

fiyatlarda bölgesel farklılığa gitmek gibi benzer bir teknik kullanmaktadırlar). Thomas A. Reiner ve Robert H. Wilson, "Sovyet kentinde Planlama ve Karar Alma Süreci: Rant, Toprak ve Kent Biçimi", 20. Yüzyıl Kenti, Der. Ve Çev.: Bülent Duru, Ayten Alkan, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2002, s.174-180.

Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Theda Skocpol, Devletler ve Toplumsal Devrimler, Fransa, Rusya ve Çin'in Karşılaştırmalı Bir Çözümlemesi, Çev: S. Erdem Türközü, Ankara: İmge Kitabevi yayınları, 2004, s.410-436.

yatmaktadır. Zira, bu değer artışları, toprak üzerindeki özel mülkiyetin sonucudur ve bu mülkiyetin tekeli niteliğinden doğmaktadır.

Kent topraklarında özel mülkiyetin yarattığı sorunları başlıca üç kümede toplamak mümkündür²²:

- a) **Kent Planlaması ve Kentsel Gelişmeye İlişkin Sorunlar:** Kent Topraklarından rant sağlama kaygıları, kentnin büyüme ve gelişme yönlerini, nüfusun yoğunluğunu, toprak kullanım biçimini olumsuz yönde etkilemekte, planlama kararlarının uygulanmasını güçleştirmekte, kimi zaman da olanaksızlaştırmaktadır. Yine vurgunculuk amacı ile, kent topraklarının bir bölümünün boş tutulması, boş tutulan bu arsaların giderek değer kazanması; yeni kentsel hizmetler ve özellikle konut için kent dışındaki arsaların kullanımını gündeme getirmektedir. Bu da kentsel hizmetlerin altyapı yatırımlarının maliyetini arttırmaktadır. Kentsel hizmetlerin ve altyapı yatırımlarının artışı ise, doğrudan doğruya tüm toplumun üzerine yüklenmektedir. Bunun yanı sıra, kent toprağı yalnızca kâr getiren bir nesne olarak görüldüğü için, toplumun kültürel ve estetik gereksinmelerinin karşılanması için yeterli alanların ayrılmasına engel olmaktadır.
- b) **Toplumsal ve Ekonomik Açından Ortaya Çıkan Sorunlar:** Verimli tarım topraklarının kentsel kullanıma açılması yani, tarım topraklarının tarım dışı amaçlarla kullanımı, günümüzün en önemli çevre sorunlarından biri olarak tüm insanlığın geleceğini tehdit etmektedir. Diğer yandan, toplumun sahip olduğu ekonomik kaynakların büyük bölümü verimli yatırım alanları yerine, vurgunculuk amacı ile toprağı kaymaktadır. Son olarak da, sırf özel mülkiyetten kaynaklanan rantlar, toplumun tümünün yarattığı değerlere, toplumun küçük bir kesiminin el kaymasına neden olmaktadır.
- c) **Siyasal ve Etik Sorunlar:** Toprak vurguncularının ayrı bir baskı ve çıkar kümesi olarak güçlenmesine neden olan kent topraklarındaki özel mülkiyet sistemi, bu yolla hem yerel yönetimlerin hem de ulusal yönetimin giderek yozlaşmasına, toplumda ahlaki bir aşınmanın ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Bir yandan, siyasal

²² S. Kemal Kartal, "Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar", Amme İdaresi Dergisi, Cilt 10, Sayı 2, (1977), s.36-47; Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Mübeccel Belik Kiray, **Örgütlemeyen Kent: İzmir**, İkinci Basım, İstanbul: Bağlam Yayınları, 1998, s.57-59.

bilinçlenmeyi yavaşlatırken, diğer yandan sınıfsal farklılaşmaların mekana yansımaları sağlamakta ve toplumsal ve siyasal çatışmaların keskinleşmesine yol açmaktadır.

Kent topraklarındaki özel mülkiyetin bu sakıncalarını tümü ile ortadan kaldırmaya da, en azından hafifletecek önlemlerin alınmasının temel dayanağı olarak “*kamu yararı*” ve “*toplum yararı*” kavramları geliştirilmiştir²³. Mülkiyet hakkının toplum yararı ve kamu yararı gerekçesi ile, kentleşme, çevre sorunları, kent planlaması, tarım topraklarının ussal kullanımı gibi amaçlarla daha çok sınırlanır olması, kimi hukukçular tarafından yeni bir mülkiyet kavramının ortaya çıkışı olarak değerlendirilmiştir²⁴.

Kent toprağı mülkiyetinin sınırlandırılmasında kullanılan hemen tek dayanak olan kamu yararı ve toplum yararı kavramlarının anlamları üzerinde bir uzlaşmanın olmadığı görülmektedir²⁵. Gerek hukukçuların, gerek toplumbilimciler ve siyaset bilimcilerin bu kavramlara değişik açılardan yaklaşımları sözkonusudur.

Hukukçuların bu kavramla ilgili görüşleri belirsizlik üzerinde yoğunlaşmaktadır. Kamu yararı kavramındaki belirsizliğin nedeni olarak da, bu kavramın çok işlevli bir kavram olması gösterilmektedir. Bu yüzden esnek bir kavramdır ve her somut olayda yeniden belirlenir. Devletin doğrulanması ve kamusal işlemin hukuka uygunluğunu ölçmeye yarar²⁶.

²³ Barry, a.g.e., s.309-316.

²⁴ Aydın Aybay, “*Taşınmaz Mülkiyeti Konusunda Yeni Eğilimler*”, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Altıncı Teknik Semineri, Sarıyer: Türkkent Yayını, 1991, s.127.

²⁵ Kamu Yararı Konusunda üç farklı yaklaşım sözkonusudur: 1) Bireycil Yaklaşım: Bu gruba giren görüşler “*yararacı*” ya da “*toplamcı*” olarak da adlandırılmaktadır. Bu yaklaşımlara göre kamu yararı, bireysel yararların ağır bastığı ya da onların toplamından oluşan bir kavramdır. Hobbes, Hume, Bentham gibi düşünürler ve refah iktisatçılarınca benimsenen bu görüşe göre, bireysel tercihleri bir kolektif tercih durumuna getirmek olanaklı olmakla birlikte, bunun birçok mantıksal güçlükleri vardır. 2) Ortak Yararlılar: Bu grupta toplanabilecek görüşlerin sahipleri ise, kamu yararını, bir topluluğun bütün üyelerinin ortaklaşa sahip oldukları yararların toplamından ibaret sayarlar. Bu yaklaşıma göre, savunma, para değerinin korunması ve yerel yönetimlerce saptanan en az sağlık ve refah standartları, kamu yararına olan şeylerdir. J. J. Rousseau ve W. Pareto, bu grupta yer alanların başında gelir. 3) Tekçi Yaklaşımlar: Bu kuramların sahipleri ise, kamu yararını, açıkça, normatif ve değer yargılarına dayanan bir siyasal tercih konusu olarak görürler. Eflatun, Aristo, Hegel ve Marx bunların başında gelir. Bkz. Ruşen Keleş, “*Kentleşme ve Kamu Yararı*”, Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar (1975-1992) içinde, İstanbul: IULA EMME, 1993, s.95-97.

²⁶ Tekin Akıllıoğlu, “*Kamu Yararı Üzerine Düşünceler*”, İdare Hukuku ve İlimleri dergisi, Cilt 1-3, yıl 9, (1988), s.11.

Kamu yararı ve toplum yararı kavramları kimi zaman eş anlamlı olarak kullanılırken, kimi zaman da bunlar arasında ayırım yapılmaktadır. Dolayısı ile, bu konuda da bir görüş birliği yoktur. Kimi yazarlara göre, “*toplum yararı*”, bir ülkede yaşayan insanların ortak çıkarlarını yansıtmakta; geniş halk kitlelerinin gereksinmelerini karşılamaya yönelik ve onların yaşam koşullarını kolaylaştıracak ve onlar tarafından benimsenen karar ve girişimleri ifade etmektedir. Buna karşılık, “*kamu yararı*” iktidarı elinde tutanların, toplumdaki egemen güçlerin çıkarlarını yansıtmaktadır²⁷. Kamu yararı kavramının “*mülkiyet hakkının sınırlarının belirtilmesinde ve bu hakkın özüne yapılacak müdahalelerde bir ölçü olarak*” kullanılmasını sağlayan “*hukuki, teknik ve dar*” anlamı ile yönetim hukuku çerçevesini aşan ve “*anayasaların dayandığı siyasal ve toplumsal ilkelerle ilgili bir içerik kazanan “siyasal, ideolojik ve geniş”*” anlamı arasında ayırım yapmak gerektiğini ileri süren yazarlar, kamu yararı kavramını tümü ile bir yana itmenin doğru olmadığı görüşündedirler. Bu nedenle, kamu yararının dar ve geniş olmak üzere iki anlamı bulunduğunu ve geniş anlamdaki kamu yararı ile anlatılmak istenilenin, toplum yararına verilen anlam olduğunu hatırlamak yerinde olur²⁸.

Gerek kent toprağı talebinin karşılanması, gerekse kentin gelecekte alacağı biçim açısından, kentsel gelişmenin “*sağlıklı*” ve “*kamu yararı gözetilerek*” yönlendirilmesi, başta kent planları olmak üzere pek çok kamusal kararın alınmasına bağlıdır. Ancak bu konuda, özellikle kent toprakları ile ilgili karar alınması sürecinde, toprak mülkiyeti sistemine de bağlı olarak “*özel çıkar*”dan kaynaklanan çatışmalar gündeme gelmekte ve “*rant*” kavramı başat rol oynamaya başlamaktadır.

Bu bağlamda, rant kavramının ve gelişiminin irdelenmesi büyük bir önem arz etmektedir.

²⁷ Ümit Doğanay, “*Toplum ve Kamu Yararı Kavramları*” Mimarlık, (1974/7), s.5.

²⁸ Keleş, “*Kentleşme ve Kamu Yararı*”, s.97-98.

3. RANT KAVRAMI

3.1. KAVRAMSAL OLARAK RANT

Arzı arttırılamayan toprağın üretim amacıyla kullanılabilmesi için, emek ve sermaye yardımı ile temizleme, kazma veya sulama gibi çeşitli iyileştirmelerle verimliliği arttırılabilir. Bununla birlikte, toprak arzı (miktarı) toprak talebine göre sınırlı olduğu için, kullanımı karşılığı belirli bir bedel ödenmesi gerekir. İşte bu bedele genel olarak “*rant*” adı verilmektedir. Ancak ekonomistlerin üzerinde durduğu rant kavramı “*ekonomik rant*”tır²⁹.

Ekonomik rant kavramı, “*toplam arzı sabit olan toprak ve doğal kaynakların kullanımı karşılığında ödenen bir bedeldir*”. Bir şeyin fırsat maliyeti sıfır ise, o şeye yapılan her ödeme “*pür ekonomik rant*” olarak adlandırılmaktadır.

Rant (rent) sözcüğü Latince ödenen para anlamına gelen “*reddita*” dan türemiş olup “*kira*” anlamına gelmektedir. Ancak bu terim, günlük konuşmalarımızda kullanılan “*kira*” sözcüğünden çok farklı bir anlam taşımaktadır³⁰. Günlük dilde bisikletin, traktör veya kamyonun kirasından ya da ev, apartman, işhanı veya çiftlik kirasından da söz edilmektedir. Bunlardan, birinci grup içinde rant unsuru hiç yoktur. Çünkü, kiraya verilen bisiklet, kamyon veya traktör “*doğal kaynak*” değil, “*sermaye malları*”dır. Buna karşılık ev, apartman ve çiftlik kirası içinde toprak unsurunun payı olmakla beraber onun üzerine sonradan bina ve tesisler yapmak için emek ve sermaye eklenmiş bulunmaktadır. Bunların karşılığı olan “*ücret*” ve “*faiz*” geliri “*rant*” ile karışık olarak bulunmaktadır. Ancak, bu faktör bedellerinin ayrılması zorunludur.

Zira, bir üretim faktörü olan toprağın fiyatı olarak rant, “*bu faktörlerden belirli bir süre yararlanabilmek için ödenen bir karşılıktır*”. Bu karşılığın herhangi bir maliyetten kaynaklanması şart değildir. Nedeni ise, bir katkı yapılmadan ve geliştirilmeden doğanın “*orijinal hal*” ile kullanılabilmesidir³¹. Ancak, toprağın üretime girdi olabilmesi için diğer faktörlerle kullanılması gerekir. İşte bu durumda, üretici ve toprak sahibi aynı girişimci ise, elde ettiği gelirden ücret, faiz ve kârını çıkardıktan sonra geri kalan miktar toprağın bir

²⁹ İlker Parasız, *İktisadın A,B,C’si*, Bursa: Ezgi Kitabevi Yayınları, 1996, s.118.

³⁰ Besim Üstünel, *Ekonominin Temelleri*, 5. Basım, 1988, s.305.

³¹ Dinler, a.g.e., s. 246. Ayrıca bkz. Paul Knox, *Urbanization*, New Jersey: Prentice Hall, 1994, s.178-179.

üretim faktörü olarak alacağı paydır, yani ranttır. Girişimci ve toprak sahibi ayrı ise, girişimcinin üretim için gerekli gördüğü toprak miktarını belli bir süre kullanma karşılığı olarak ödediği bedel toprak kirası anlamında ve yine bir üretim faktörü olarak üretimden aldığı pay anlamında ranttır.

Rant, toprağı kiralayan girişimci açısından bir maliyet unsuru olmasına karşın, toprağın mülkiyetini elinde bulunduran açısından böyle bir şey sözkonusu değildir. Bu nedenle “*hak edilmemiş kazanç*” olarak nitelendirilmektedir. Hele kıtlık nedeni ile artan yüksek kazançlar sözkonusu olduğunda, bu görüş daha da haklılık kazanmaktadır³².

Rantın kavramsal temelini “*kıtlık*” olgusu oluşturmaktadır. Nitekim kıtlık olgusu, toprak gibi diğer üretim faktörlerinde de görülebilmektedir. Bu bağlamda rant, kavramsal olarak diğer üretim faktörleri için de sözkonusu olabilmektedir.

Rantın kavramsal unsurlarından birisi de, “*farklılıktır*”. Farklılık birçok alanda ortaya çıkabilmekte ve fazladan kazanç elde edilmesine yol açabilmektedir. Böylece farklılık temeline dayalı birçok rant kavramı geliştirilebilmektedir³³.

3.2. RANT KAVRAMININ GENİŞLETİLMESİ VE KENT RANTI

Miktarı kıt ve farklı kalitede olan mal, hizmet ya da faktörlere sahip olanların da toprak rantına benzer bir ilave gelir elde ettikleri görülmektedir. Bu ilave gelirlere, toprak rantı ile mukayeseli olarak, “*rant benzeri*”, “*kalite rantı*”, “*yetenek rantı*”, “*tüketici ve üretici rantı*” ya da “*kent rantı*” adı verilmektedir. Rant kavramının genişletilmesinden doğan bu rant türlerine kısaca değinmek gerekmektedir.

3.2.1. Rant Benzeri

Marshall’ın “*rant benzeri*” (quasi-rent) kavramı, kısa dönemde, toprak dışındaki üretim faktörleri arzlarının inelastik olması nedeni ile ortaya çıkan fazla kazançtır. Bilindiği gibi, çok kısa dönemde, firmaların arzı inelastiktir. Kısa dönemde ise, arz belirli bir elastikiyet kazanmakla birlikte, genellikle inelastik kabul edilebilir. Bu durumda, kısa

³² Rıfki Arslan; *Arazi Kullanış Ekonomisi*, İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Şehir ve Planlama Bölümü, 1997, s.9.

³³ Ertürk, a.g.e., s. 157-158.

dönemde herhangi bir mala olan talebin artması, inelastik arz koşulları nedeni ile, malın fiyatının önemli ölçüde artmasına yol açacaktır³⁴. Böylece bu malı üreten firmalar kendi çabaları dışında fazladan bir gelir elde edeceklerdir. Ancak bu fazladan gelir, uzun dönemde ortadan kalkacaktır. Çünkü uzun dönemde piyasaya yeni firmalar girecek ve fiyatlar ortalama maliyete eşitlenecektir. Toprak rantı ile benzerlik gösteren bu rant çeşidi uzun dönemde ortadan kalkması nedeni ile, devamlılık göstermemektedir. Böylece devamlılık gösteren toprak rantından ayrılmaktadır. Bu nedenle, bu rant çeşidine “*rant benzeri*” adı verilmiştir³⁵.

3.2.2. Kalite Rantı

“*Kalite rantı*”, farklılık rantının bir türüdür. Yani, verimlilikleri, tüketim merkezine uzaklıkları vb. özellikleri aynı olan topraklardan elde edilen belirli bir ürünün kalitesinin farklı olmasından kaynaklanmaktadır.

3.2.3. Yetenek Rantı

Çeşitli topraklar arasında kalite rantının ortaya çıkmasına neden olan farklılık, bireyler için de sözkonusudur. Bireylerin farklı beceride olmaları nedeni ile, aynı işi yapan kişilerin bir kısmının daha fazla ücret alması, “*yetenek rantı*” ile açıklanmaktadır³⁶.

3.2.4. Tüketici ve Üretici Rantı

Tam rekabet piyasasında alıcı ve satıcılar, piyasada oluşan fiyattan alışverişlerini yapmaktadırlar. Ne var ki, sözkonusu piyasada daima o malı, piyasa fiyatından daha yüksek fiyattan almaya razı olabilecek alıcılar olabileceği gibi, o fiyattan daha düşük fiyatlardan satış yapmaya razı olabilecek satıcılar da bulunmaktadır. İşte alıcıların bu şekilde sağladıkları kazanca “*tüketici rantı*”, satıcıların sağladığı ek gelire ise “*üretici rantı*” adı verilmektedir³⁷.

³⁴ Zeynel Dinler, *Mikro Ekonomi*, Gözden Geçirilmiş 8. Baskı, Bursa: Uludağ Üniversitesi Basımevi, 1991, s.429-431.

³⁵ Parasız, *İktisada Giriş*, s.137.

³⁶ Richard G. Lipsey ve diğerleri, *İktisat 1*, Çev: Ömer Faruk Batrel vd., Yay. Haz., Ahmet Çakmak, İstanbul: Bilim Teknik Yayınevi, 1990, s.346-347.

³⁷ Dinler, *Mikro Ekonomi*, s.432.

3.2.5. Kent Rantı

Kentlerde bazı toprak parçaları, “*merkezi bölgelerde bulunmak*”, “*yüksek gelirli kesimin yerleşim yeri olmak*” gibi belirli konumlara sahiptir. Bu kent topraklarının değeri, konumları gereği, kentin diğer bölgelerindeki arsaların değerinden çok yüksek olabilmektedir. İşte “*kent rantı*”, kentteki bina ya da arsaların, merkezi iş bölgesinde ya da değerli konut bölgelerinin içinde ya da yakınında bulunmasından kaynaklanmaktadır. Kentlerdeki büyüme ile birlikte bu topraklara sahip olanlar, bir tekel gücü elde etmektedir. Böylece kentlerde bir “*tekelci kent rantı*” ortaya çıkmaktadır. Ayrıca, kentlerde artan talep karşısında kent toprağının arttırılamaması nedeni ile “*mutlak kent rantı*” olarak tanımlanabilecek bir rant türü de görülmektedir³⁸. Mülkiyet hakkının kötüye kullanılması ile ortaya çıkan mutlak rant nedeni ile kentsel yaşam pahalılaşmakta, toplumun tümü bundan zarar görmektedir. Bu nedenle, kent topraklarının değer artışının gerçekleştiği düzenek ile ekonomik ve toplumsal koşullar çerçevesinde kent toprağı rantının boyutları ve yol açtığı sorunlar ele alınmalıdır.

3.3. KENT TOPRAĞI RANTININ OLUŞUMU

Klasik rant teorileri, rantın kaynağını kıtlık olgusuna dayandırmaktadır. Oysa kent toprakları, altyapının sağlanması ve imar kararlarının verilmesi koşulları ile üretilebilmektedir. Bu durumda kent alanlarında sadece diferansiyel rant ortaya çıkacak ve çok yüksek düzeylere ulaşamayacaktır. Oysa, kentlerdeki toprak fiyatı, çok yüksek düzeylere ulaşmaktadır. Çünkü kentlerdeki toprağın değeri, ekonomik etkenlerin ötesinde siyasal ve yönetsel kararlardan da etkilenmektedir. Böylece kentlerde kıtlık olgusuna dayalı rant açıklaması yetersiz kalmaktadır.

Tarımsal topraklar için geliştirilen klasik rant kavramlarının kent topraklarına uygulanmasında karşılaşılan bazı güçlükler, kuramsal olarak anlamlı sonuçlara ulaşmayı engellemektedir³⁹. Öncelikle kent topraklarında rantın kaynağının tarımsal topraklardaki kadar kolay belirlenemediği görülmektedir. Tarımsal topraklarda rant ilişkisi tek bir üretim etkinliği kapsamında analiz edilebilmektedir. Oysa kent topraklarında değer oluşumu ve

³⁸ Ruşen Keleş ve diğerleri, a.g.e., s.40.

³⁹ Birgül Ayman Güler, *Yerel Yönetimler-Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım*, Gözden Geçirilmiş 2. Basım, Ankara: TODAİE Yayını, 1998, s.241.

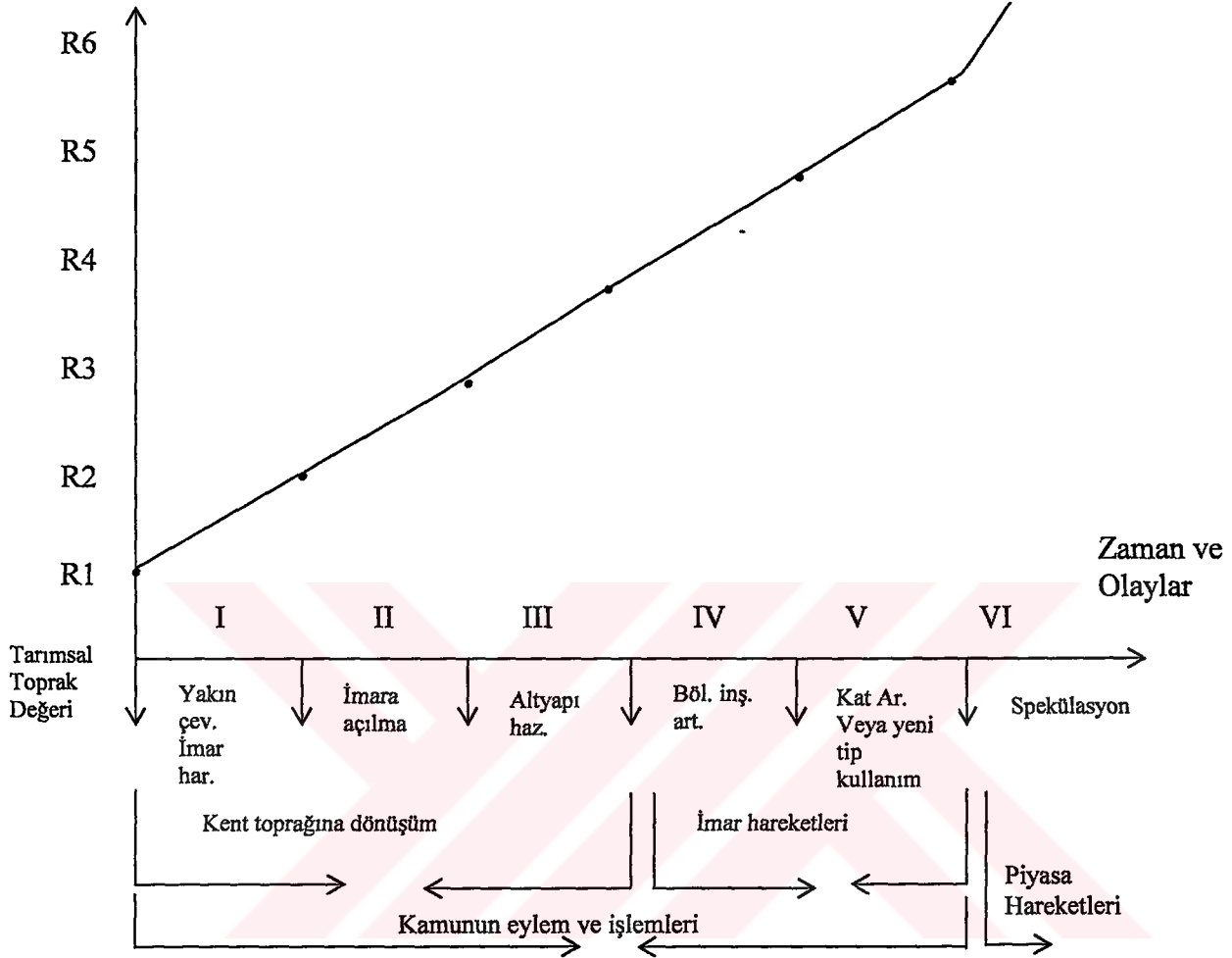
alan kullanımını çok farklı grupların etkilemeye çalıştığı bir piyasa içinde olmaktadır. Bu nedenle ikinci olarak kent topraklarında oluşan rantın bölüşümü ile tarımsal toprak rantının bölüşümü farklılıklar içermektedir. Tarımsal toprak rantında genel sermayeden toprak sermayesine aktarılan bir artı değer sözkonusu iken, kentsel toprak rantında genel sermayenin değişik grupların katıldığı bir yeniden bölüşümü sözkonusu olmaktadır⁴⁰.

3.3.1. KENT TOPRAĞINDA DEĞER ARTIŞ SÜRECİ

Kentler nüfus artışı ve göç nedeniyle büyürken, tarım topraklarını kent toprağına dönüştürerek alanda yayılmaktadır. Bu yayılmada tarımsal topraklar, imar hakları ve altyapı koşulları yerine getirilerek, kent toprağı olarak yeniden üretilmektedir. Bu üretim, bir yandan kente yeni katılan toprakların değerinin bu süreç içinde artışına yol açarken; diğer yandan mevcut kent topraklarında da konumundaki değişme nedeniyle değer artışına yol açmaktadır. Böylece de kentlerde bir yandan kamunun eylem ve işlemleri sonucu rant oluşurken, diğer yandan kentsel toprakların konumlarındaki oransal değişme nedeniyle teknelci rantlar oluşmaktadır.

⁴⁰ Güler, a.g.e., s.242.

Şekil 1'de tarımsal toprak parçasının kent toprağına dönüşümü ve daha sonraki değer artışı süreci gösterilmiştir⁴¹.



Başlangıçta tarımsal nitelikli toprağın değeri üretimdeki verimlilikle orantılı olarak belirlenmiştir ve OR_1 düzeyindedir. Kentin büyümesi ile birlikte tarım toprakları imar sınırları içine alınmaya başlanacak ve çevredeki imar hareketlerinin başlaması ile birlikte tarım toprağının değeri OR_2 gibi bir düzeye yükselecektir. Tarımsal toprağın belediye sınırları içine alınması ve imara açılması değerini daha da arttırarak OR_3 düzeyine yükselecektir. Ancak imara açılan alanlarda konut⁴² üretilebilmesi için altyapının

⁴¹ Cevat Geray ve diğerleri, **Kent Toprakları Sorunu**, İstanbul: Mimarlar Odası Şubesi Yayını, 1973, s.17.

⁴² Kapitalizm öncesi toplumsal yapıda konutların "*kullanım değeri*" ön plandadır. Ancak kapitalist üretim yapısının kentlere yerleşmesinden sonra, toprak rantının önem kazanması ile, konutların kullanım değerinden çok kâr amaçlı "*değişim değeri*"nin ön plana çıktığı görülmektedir. Böylece aynı anda hem gecekondular, hem toplu konutlar, hem de yap-satçıların inşa ettiği apartmanlar kentlerde boy göstermektedir. Harvey, a.g.e., s.143-149.

hazırlanması gerekecektir. Bu aşamada tarım toprağı artık tam bir kent toprağı haline gelmiş olacak ve değeri de OR₄ düzeyine ulaşacaktır. Bölgedeki inşaat faaliyetlerinin artışı kent toprağındaki değer artışının bir başka nedeni olacak ve değer OR₅'e yükselecektir. Bu aşama sonuna kadar olan süreç, kent toprağında kamunun ilk eylem ve işlemleri sonucu (altyapının hazırlanması ve imar hakkının verilmesi nedeniyle) oluşan değer artışını içermektedir.

Kentteki büyümenin hızla devam etmesi halinde, kent toprağının konumu değişecek ve bu değişim ya birim alanının daha yoğun kullanımına (kat artışına) ya da toprağın yeni tip kullanımlara (iş bölgesi vb. kullanımlara) açılmasına yol açacaktır. Bu oluşum da yine kamunun eylem ve işlemleri (kat artış izni, yeni tip kullanım izni vb.) sonucunda oluşacaktır. Toprağın değeri bu aşamada da önemli düzeyde artacak ve OR₆ gibi bir değere ulaşacaktır. Diğer yandan kentin diğer bölgelerindeki toprak değerleri de oransal olarak artış gösterecektir.

Kent toprağındaki değer artışı hızla büyüyen kentlerde çok fazla olmaktadır. Ayrıca süreç içinde değer kaybı sözkonusu olmamaktadır. Bu nedenlerle kentin herhangi bir bölgesinde kent toprağı alan bir kimse, hiçbir riske katlanmadan, bu toprağı bekleterek ve toprağın değeri yükseldiğinde satarak bir fazla kazanç elde edebilmektedir. Bu duruma kentbilim yazınında "*kent toprağı spekülasyonu*" adı verilmektedir⁴³.

3.3.2. KENT TOPRAĞI SPEKÜLASYONU VE TOPLUMSAL ETKİLERİ

Sözlük anlamı ile spekülasyon, "*ortalıktaki darlıktan yararlanarak aşırı kazanç sağlamak için kurulan düzen, vurgun*" anlamına gelmektedir. Kent toprağı spekülasyonu ise, "*ileride meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletemeleri (veya) bu amaçla arsa satın almaları*" olarak tanımlanmaktadır⁴⁴. Kent toprağı spekülasyonunun kaynağının, kentin büyümesi ile birlikte kent toprağı değerinde (rantta) ortaya çıkan hızlı artışlar oluşturmaktadır. Bunun

⁴³ Zira, spekülasyonun kaynağı, ekonomi bilimindeki "*rant*" kavramıdır. Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, 7. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2002, s.596-597.

⁴⁴ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s.597.

yanısıra enflasyonist baskıların ve diğer üretim girişimlerinde riskin çok yüksek olduğu ülkelerde kent toprağı spekülasyonu yaygınlık kazanmaktadır⁴⁵.

Kent toprakları üzerindeki spekülasyon, toprağı elinde tutanlara, değer artışı süreci içinde bir fazla gelir sağlarken toplumun diğer kesimlerinin bu olgudan olumsuz etkilenmelerine yol açabilmektedir⁴⁶. Bu etkiler, kalkınmayı yavaşlatıcı, gelir dağılımını düşük gelirler aleyhine bozucu, akılcı olmayan kaynak kullanımı ve düzensiz kentleşmeyi arttırıcı biçimlerde görülmektedir.

Kent toprağı spekülasyonunun kalkınmayı yavaşlatıcı etkisi iki biçimde olmaktadır. Birinci etki, spekülasyon yoluyla toplumun üretken sermayesindeki artışların yatırım meyli düşük kesimlere aktarılması biçiminde olmaktadır. Böylece zaten kıt olan sermayenin üretim kesimine yönelişi engellenirken, kalkınma yavaşlatılabilmektedir. İkinci olarak spekülasyon kentsel alanın akılcı olmayan ve israflı bir biçimde kullanımına yol açmaktadır. Bu nedenle bir yandan kent hizmetleri maliyetleri artarken, diğer yandan hizmetlerin yetersiz düzeyde kalması sorunuyla karşılaşılabilir. Kent hizmetlerinin yetersizliği ve maliyet yüksekliği, kent yaşamının sosyo-ekonomik maliyetlerini arttırıcı etki yaparak, üretimde verim düşüklüğüne yol açabilmektedir.

Kent toprağı spekülasyonu sonucu elde edilen gelirin emek ürünü olmaması toplumsal gelirin adil dağılımını önleyici olabilmektedir. Genellikle kent toprağı spekülasyonu yapanların yüksek gelir gruplarına dahil toprak sahipleri olduğu dikkate alındığında, gelişmelerin dar gelirli aleyhine olacağı görülebilir⁴⁷. Ayrıca spekülasyon sonucu, kent toprakları değerinin hızlı artışı dar gelirli kesimin konut edinim maliyetlerini arttırmaktadır. Böylece düşük gelir gruplarının reel gelirindeki azalma yoluyla da spekülasyon, gelir dağılımının dar gelirli aleyhine bozulmasına yol açabilmektedir.

Kent toprakları üzerindeki spekülasyon, kent kaynaklarının kullanımında akılcı olmayan sonuçlar ortaya çıkarabilmektedir⁴⁸. Kent topraklarının değerindeki hızlı artış, bu

⁴⁵ İsmail Kılınç, "Kentsel Büyüme ve Doğurduğu Sorunlar: Kent İşletmeciliği Kavramı", Karadeniz Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, Cilt 1, Sayı 1, (1984), s.191-195.

⁴⁶ Fehmi Yavuz, Ruşen Keleş, Şehircilik, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Basım, Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1976, s.545-547.

⁴⁷ Ruşen Keleş, Kentbilim İlkeleri, Ankara: Sosyal Bilimler derneği Yayını, 1976, s.8.

⁴⁸ Gürkan Gezim, "Kent Toprakları, Yerleşme ve Planlama Sorunları", Mimarlık (1976/4), s.39.

kaynağın faydasından daha büyük değere ulaşmasına yol açmaktadır. Böylece bir kaynağın akılcı kullanımında bir kriter olarak yararlanılan fayda-maliyet karşılaştırması, bu kaynak için gerçekçi olarak yapılamayacaktır. Bu nedenle bu kaynağın akılcı olmayan kullanım biçimleri ortaya çıkabilecektir.

Kent toprakları üzerindeki spekülasyon, düzenli kentleşmenin temel aracı olan kent planlaması sürecini de olumsuz etkileyecektir. Spekülasyonun kent planlaması sürecine ve dolayısıyla kentlerin gelişme sürecine olan olumsuz etkileri çok çeşitli biçimlerde ortaya çıkabilmektedir⁴⁹.

Spekülasyonun çok fazla olduğu kentlerde, spekülatörlerin sayıca artması ve etkin bir baskı grubu haline gelmesi nedeni ile, kent yerleşim kararlarında bu baskı grubunun ağırlığı görülebilmektedir. Böylece kentin gelişimi, bilimsel ve nesnel verilere göre hazırlanan kent planlarına göre değil, spekülatörlerin öznel istemlerine göre şekillenebilmektedir.

Spekülasyon nedeniyle kent içinde birçok arsa ya boş bekletilmekte ya da yüksek fiyat nedeniyle alıcı bulamamaktadır. Diğer yandan kent çevresindeki ucuz arsalarda yaygın bir biçimde yeni yerleşimler ortaya çıkmaktadır. Böylece spekülasyon kentin gereksiz bir biçimde alansal gelişmesine yol açmaktadır⁵⁰.

Kent toprağında spekülasyon sadece boş alanlarda olmamaktadır. Mevcut yerleşim alanlarında, yeni kullanım biçimlerine dönüşüm veya kat yüksekliği artışı yoluyla değer artışı yaratılarak spekülatif kazançlar elde edilebilmektedir. Bu dönüşüm ve kat artışları kararlarının, kentin hızla büyümesi veya siyasal baskılar sonucu kısa zaman aralıkları içinde verilmesi halinde mevcut binalar ekonomik ömürleri dolmadan (eskimeden) yıkılmaktadırlar. Böylece toplumsal kaynaklar heba edilmiş olmaktadır.

⁴⁹ Ayşe Pamuk ve David E. Dowall, "The Price of Land for Housing in Trinidad: The Role of Regulatory Constraints and Implications for Affordability", Urban Studies, Vol.35, No.2, (1998), s.285-287.

⁵⁰ Ertürk, a.g.e., s.169.

Kent toprağının spekülasyon sonucu aşırı değer kazanması toprağın her m²'sinin olabildiğince inşaat için kullanılmasına yol açmaktadır. Ayrıca kat yüksekliklerindeki artış, birim alandaki yoğunlaşmayı arttırmaktadır⁵¹.

Kent toprağı spekülasyonun yaygın olduğu kentlerde, kent toprakları olabildiğince küçük parsellere ayrılarak satılmaktadır. Böylece de elde edilecek gelir fazlaştırılmaya çalışılmaktadır. Oysa kentlerde toprak sahiplerinin topraklarını birleştirerek daha geniş alanlarda konutların topluca yapılması ayrı ayrı yapı düzenine göre daha az para, malzeme ve teknik gücün kullanılmasına yol açılabilmektedir. Diğer yandan bu toplu alanlara altyapı hizmetlerini götürmenin maliyetleri de azalabilmektedir. Spekülasyon sonucu arsa fiyatlarının artması, konut yapımında bu faktöre daha fazla pay ayrılmasına yol açmakta, diğer malzemelere ayrılan payın azalması ölçüsünde de konut standartları düşmektedir.

Spekülasyonun yoğun olduğu kentlerde tarihi ve kültürel eserler ile çevresel değerlerin korunması da güçleşmektedir. Özellikle de bu eserlerin ve değerlerin özel mülkiyete konu olması halinde korunmaları olanaksız hale gelebilmektedir⁵².

Şüphesiz kötü ve irrasyonel yerleşme ve kentleşmenin tek nedeni, kent toprağı üzerindeki özel mülkiyet ve bunun sonucu olan spekülasyon değildir. Ancak, en köklü ve yaygın neden budur.

Bu bağlamda, toprak değerindeki artışları anlayabilmek için rant kavramını farklı açılardan ele alan “*rant kuramları*” da irdelemek gerekmektedir.

4. RANT KURAMLARI

Arazi kavramı, “*Klasik Ekonomide*” ister tarımsal, ister kentsel olsun çeşitli “*rant kuramları*” içinde gelişmiştir. Bu kuramlar genellikle “*rant*”ın kaynağını göstermekle beraber, bunların mekan organizasyonu içerikleri yoktur. Bu kuramlardan yararlanılarak geliştirilen “*Kentiçi Yerleşim ve Rant Kuramları*” ise ayrı birer bilim dalı olarak gelişmiştir. Klasik Rant Kuramları’nda, genelleştirmeye giden özellikleri dolayısı ile kent

⁵¹ Kevin G. Ward, “*From Rentiers to Rantiers: Active Entrepreneurs, Structural Speculators and the Politics of Marketing the city*”, Urban studies, Vol.37, No.7, (2000), 1093-1097.

⁵² Ertürk, a.g.e., s.171.

toprağı ayrı bir kategori olarak ele alınmamakta; Kent İçi Yerleşim ve Rant Kuramları'nda ise, özellikler gösterilmeye çalışıldığından kent toprağının ayrıcalıkları üzerinde durulmaktadır.

4.1. KLASİK TOPRAK RANTI KURAMININ ÖNCÜLERİ: FİZYOKRATLAR

Modern iktisat ilminin ilk esaslarını kuran iktisatçıları, klasik ekolün ekonomik görüşlerine ilk kaynak teşkil eden fizyokrasi doktrini mensupları ile, klasik ekolün ilk kurucusu addedilen Adam Smith olarak göstermek yanlış sayılmaz.

Fizyokrasi (Physiocratie) Ekolü, modern ekonomi ilminin ilk kurucularına “*naturalist felsefenin*” ışığını tutmak ve klasik ekolün liberal doktrinini beslemek bakımından özel bir anlam taşır. 18. yüzyılın sonlarına doğru bazı Fransız düşünürlerin getirdikleri bu sistem, “*tabiatın idaresi*” anlamına gelmekte ve insanların en yüksek refah seviyesine yaşayan “*tabii kanun*”⁵³lara uymak sureti ile ulaşabilecekleri temel düşüncesine dayanmaktadır.

Fizyokratlar, ziraatın ekonomik faaliyet sektörü olarak mutlak üstünlüğü tezini savunmakta, tek vergilendirilecek kaynak olarak toprağı kabul etmekte, başlıca pratik problemleri olarak bu politikayı benimsemiş bulunmakta idi. Servetin mübadeleden değil, üretimden doğduğunu ileri sürmek sureti ile, tahlillerini servetin yaratılması ve birikim için gerekli “*artık*”ın hangi üretim faaliyetinden doğduğunun araştırılmasına yönlendirmişlerdi. Bu artığın doğuşunu, toplumun çeşitli sınıfları arasında dolaşımını incelerken de, soyutlama ve model kurmayı, tutarlı bir biçimde başarmışlardır⁵⁴.

Kendisi tıp doktoru olan F. Quesnay “*Tableau Economique*” (1758) adlı eserinde, bu artığın doğuşunu ve çeşitli toplumsal sınıflar arasında dolaşımını, bir sistem içinde izah etmiştir. Varsayımları; toprakta özel mülkiyetin mevcudiyeti, toprak sahiplerinin tarımsal

⁵³ İktisadi liberalizmin felsefesini bilmeksizin bu felsefeye bağlı okulların kurdukları teorileri ve torilerden çıkarılan politikayı anlamak mümkün değildir. İktisadi liberalizmin yöntemi, özü, toplumun işleyiş mekanizması itibarı ile görüşü, ferdi davranışlarla ilgili varsayımları, “*laissez faire*” deyiminde özetlenebilecek iktisat politikası, kaynağını, “*Tabii Kanun Felsefesi*”nden almaktadır. Esas itibarı ile “*Fizyokratlar*” ve “*Adam Smith*” bu felsefeden yararlanmış olsalar da, daha sonra İngiltere’de gelişen “*Faydacı Felsefe*”de büyük ölçüde Tabii Kanun Felsefesi’nin ürünüdür. Süleyman Barda, *Ekonomik Doktrinler ve Sistemler*, İstanbul: Özel İktisadi ve Ticari İlimler Yüksek Okulu Yayınları, 1968, s.20-21.

⁵⁴ Barda, a.g.e., s.24.

üreticilerden rant elde ettiği, üreticilerin kapital sahibi olduğu, tarımsal üretimde ücretli işçi ve kendi kapitallerini kullandığı, dış ticaretin bulunmadığı, ekonominin kapalı olduğu, toplumda tasarrufların, ancak kapitalin yenilenmesine yeterli olduğu, net kapital birikimi bulunmadığı şeklinde idi.

Toplumun üç sınıftan oluştuğu kabul ediliyordu:⁵⁵

- a) **Toprak Sahipleri:** Toprak mülkiyetini elinde tutan grubu oluşturmaktadır.
- b) **Tarımda Kiracılar:** Toprağı işler, üretim yapar. Gerçekten üretken sınıf budur, çünkü, tarımsal üretimde yarattıkları safi hasıla⁵⁶ (produit net), hem kendi geçimlerini, hem de (kral, Kilise, kamu hizmetleri gibi, toprak sahiplerinin gelirine dayananlar dahil) toprak mülkiyetini elinde tutanların ve kısır sınıfların ihtiyacını karşılar.
- c) **Kısır Sınıflar:** İki ayrı kategori içinde düşünülebilir. Zanaatkârlar, üretim yapmaları için gerekli tüketimlerinden arta kalan bir fazlalık yaratmamaktadır. Bununla birlikte, bunlar, üretimde kullandıkları hammaddelerin kıymetine, emekleri ile bir kıymet ilave etmekte, gelirleri bu kıymete eşit olmaktadır. Bunların mevcudiyeti, tarım ürünlerine “*iyi bir fiyat*” sağlayabilmek için gerekli görülmektedir. Elde ettikleri gelir de, yarattıkları kıymete eşit olduğu için, kazanılmış sayılmaktadır. Hiçbir ilave kıymet yaratmayan, kısır sınıfın diğer grubunu oluşturan tüccarlar ve mali sermaye grupları ile birlikte bu sonuncu sınıfın geliri, safi hasıladan bir indirim, yani “*parazitlerin geliri*” anlamına gelmektedir⁵⁷.

Safi hasılanın, toplumlararası dolaşımı ve tekrar yaratılmasında ise, hem mallar hem de para stokunun bir yıllık çevresel akımı sözkonusudur. Hasat sonunda, üreticilerin ellerinde tüm safi hasılayla beraber para stokunu da bulundurdukları varsayılmaktadır.

Fizyokratlar, parayı, sadece mübadele aracı olarak görmeyip, aynı zamanda, toplam iktisadi faaliyet üzerindeki etkisini de gözönünde tutmuşlardır. Kendilerini izleyen Klasik

⁵⁵ Gülten Kazgan, *İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Basım, Ankara: Bilgi Yayınevi, 1974, s.61-62.

⁵⁶ Safi Milli Hasıla: GSMH'dan sermaye mallarının aşınma ve eskime payının (amortismanların) çıkartılması ile elde edilen miktar. Bkz. *Ansiklopedik Ekonomi Sözlüğü*, 7. Baskı, İstanbul: Dünya Yayınları, 2000, s.345.

⁵⁷ Kazgan, a.g.e., s.62.

ve Neo-Klasik Okulu'ndan farklı olarak, tasarrufları faydalı görmemişler, spekülâtörlerin yaptıkları iddiharın, olumsuz etkisi üzerinde durmuşlardır. Olumsuz bulmalarının sebebi ise, tarımsal ürünlerin “*iyi bir fiyat*” elde etmesini önlemesi, dolayısı ile, safi hasılayı azaltmasıdır⁵⁸.

Quesnay'ın bu iktisadi tablonun salt teorisinden çıkardığı, gerçekte, Fizyokratların kendi anlayışlarına uygun birtakım iktisat politikası tedbirleridir. Bu düşünceden hareketle, o halde yalnızca tarım üretken olduğuna ve “*artık*”ta tarımda yaratıldığına göre, vergiler sadece tarımdan alınmalıdır. Bu artık, tümüyle toprak sahibine rant olarak gittiği için de, tek vergi olmalı ve bu, toprak mülkiyetini elinde bulunduranlardan tedarik edilmelidir⁵⁹.

Fizyokratların düşündüğü tabii düzenin, tam rekabetin hakim olduğu bir durumu ifade ettiği söylenebilir. Bilindiği üzere, piyasa ekonomisinde tam rekabet koşullarında net faizi aşan kâr, ancak sanayici tarımsal kiracı ve tüccarları üretime devam etmeye ikna edecek seviyededir. Ücret geliri ise, gıda maddeleri ve temel tüketim malları ile belirlenmek sureti ile, vergilemeye elverişli bir artık yaratmaktadır. Buna karşılık, verimli toprakların elde ettiği “*rant*”, toprağı üretimde kullanmak için gerekli olmayan bir “*artık*” sayılır. Öyleyse, bir ülkenin toplam ürününün ne işçileri yaşamaya, ne üreticileri üretime devam etmeye teşvik ettirecek kısmı, net sayılabilir. Rekabet şartlarının hakim olduğu tabii düzende, ancak, toprak sahiplerinin geliri bu anlamda nettir ve vergilendirilebilir.

Fizyokratların önemli temsilcilerinden sayılan Turgot da⁶⁰, Quesnay gibi safi hasıladan (produit net) hareket ederek tahlillerine başlamaktadır. Çiftçinin yarattığı safi hasılayı, toplumun diğer sınıflarının geçimi için gereken, tarımsal artık olarak düşünmektedir. Turgot'a göre, çiftçiler bu artıklarla emek satın almak yoluna gittiğinde, bu emek çiftçiye tüketimi ile bağlanır. Ayrıca sanayide çalışan işçiler de tüketimleri için bu artığa bağlıdır. Toprağı olmayanlar, ya tarımda ya da sanayide ücretli işçi haline gelirler. Üretimde kapital ve işgücü kullanımıyla beraber ücret ve kâr da doğar.

⁵⁸ Barda, a.g.e., s.25-26.

⁵⁹ Kazgan, a.g.e., s.63.

⁶⁰ Arslan, a.g.e., s.10.

İşçinin ücreti, gerekli asgari geçimi ile belirlenir. Fakat, tabiatın zenginliği, işçi ücreti olarak ödenenden daha fazlasını sağlar, bu, “*toprak sahibinin rantı*” olur. Birikim de, rant ile gerçekleşir.

Dolayısı ile Turgot, “*safi hasılayı*”, tarımsal hasıladan üretim masrafları ve yeniden üretim için gerekli kısım (tohum vs.) çıktıktan sonra üreticiye kalan “*artık*” olarak tanımlarken, “*rant tanımını*” da yapmıştır.

Fizyokratların ziraattan tek vergi alınması hususundaki fikirleri, bilhassa Amerikalı iktisatçı Henry George⁶¹ tarafından da savunulmuştur. Ancak liberal olmaktan çok sosyalist bir hüviyeti olan Henry George’un fizyokratlardan farklı bir vergi sistemi ileri sürdüğünü de hatırlatmak gerekir.

Nitekim, fizyokratlar toprak sahibinin haklarını tanımakta ve toprak mülkiyetini garanti etmektedirler. Henry George ise, topraktan elde edilen “*kazanılmamış*”, “*hak edilmemiş*” gelirin mevcut olduğuna işaret etmektedir. Fizyokratlar “*meşru bir gelirden tek vergi almanın en isabetli yol olduğunu belirtirken*”, Henry George en verimli sektörden elde edilen “*hak edilmemiş kazançlardan tek vergi alınmasının*” en doğru vergi politikası olacağını ileri sürmektedir.

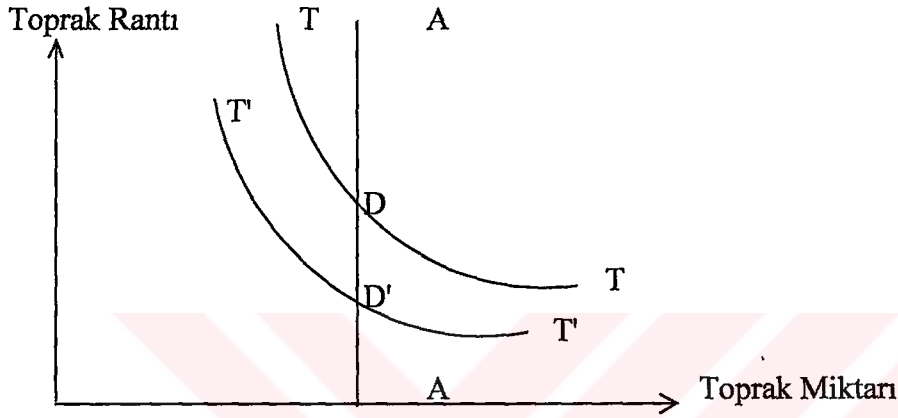
Henry George “*Progress and Poverty*” adlı eserinde de toprak rantının fazlalık olduğunu belirterek, üretimi teşvik eden faktörleri etkilemeden ağır bir şekilde vergilendirilebileceğini ifade etmektedir. Bu düşünce, bir bölüşüm ilkesinin açıklaması için incelenebilir⁶².

Farzedelim ki, arz ve talep Şekil 1.2’de D noktasında olduğu gibi bir denge rantı meydana getirmektedir. Bütün toprak rantlarına %50 oranında bir vergi konulduğunda; toprağı kullananlar (kiracılar) belli bir toprak için vergiden önce vermeye razı oldukları para miktarını vergiden sonra da vermeye hazır olacaklardır. Toprak arzı sabit olduğu için kiracıların ödediği piyasa fiyatı vergiden sonra da D kesişme noktasında oluşacaktır.

⁶¹ Paul A. Samuelson, *İktisat*, Çev: Demir Demirgil, İstanbul: Mentş Kitabevi, 1973, s.601.

⁶² Samuelson, a.g.e., s.603.

Toprak sahipleri bakımından ise, devletin %50 oranında vergi alması ile topraklarına karşı talebin TT' den T'T"ye kayması arasında etki bakımından bir fark yoktur. Toprak sahiplerinin vergiden sonraki denge geliri D' noktasındadır veya D seviyesinin yarısı kadardır. Bütün vergi, arzı gayri elastik olan faktörün sahiplerine aksettirilmiş olmaktadır. Böyle bir durumda, tam rekabet şartları dahilinde, toprak sahipleri, toprağın arzını değiştiremeyecekleri için, toprağın getirdiği kira ile yetinmek zorundadır.



Şekil 1.2. Sabit Toprağa Konan Vergi Düzeyi

Şüphesiz %50 oranındaki bir verginin, arzı gayri elastik olmayan bir üretim faktörüne konulması; rekabet şartları altında çalışan bir piyasadaki faktör fiyatları üzerinde bazı etkiler yapacaktır. Bu vergi, bir dereceye kadar üretim şeklini değiştirecek ve vergi yükünün bir kısmı ileriye doğru faktörü kullananlara kayacaktır.

4.2. KLASİK TOPRAK RANTI KURAMI

Klasik ekonomide kent toprağı özel ve ayrı bir ekonomik kategori değildir. Sadece arazi kavramı, çeşitli rant teorileri içinde incelenmekte ve sorun daha çok tarım arazisi anlamı ile ele alınmaktadır. Zira, klasik ekonomi açısından kent toprağını tarım arazisinden ayrı olarak incelemenin fazla tahlili bir önemi yoktur.

Klasik ekonomistlere göre, ekonomik değer⁶³, insan emeği sarfı ile yaratılan değerdir. Çoğaltılabilen nitelikte bir malın hem değişim değeri, hem de mutlak değeri onun

⁶³ Değer sözcüğünün iki farklı anlamı vardır. Bazen belirli bir nesnenin "faydasını", bazen de o nesneye sahip olmanın diğer malları "satın alma gücünü" (fiyatını) ifade eder. Birinciye "kullanım değeri", diğerine ise "değişim değeri" adı verilir. Bkz. Ansiklopedik Ekonomi Sözlüğü, s.75.

içerdiği emek miktarı ile ölçülmektedir. Yani, değeri yaratan emektir. Çoğaltılamayan malların değeri ise, kıtlıktan ve onları satın alanların talebi ile gelirlerinden doğmaktadır. O halde toprak gibi tabiat tarafından sağlanan, insan emeği ile çoğaltılamayan mallar için incelenmesi gereken konu “*rant*” konusudur, değer konusu değildir⁶⁴.

Rant kavramını, geniş çapta açıklığa kavuşturanların “*klasik iktisatçılar*” olduğu rahatlıkla ileri sürülebilir.

Malthus, 1815 yılında yayınladığı ilk kitabında sonradan gelen düşünürler tarafından diferansiyel rant yasası diye adlandırılacak olan bir görüşü ortaya atmıştır. Malthus, bu konudaki görüşünü kısaca şöyle ifade etmiştir⁶⁵.

“İlerleme yolunda olan bir ülkede bir ürünün fiyatı, ya işlenen en kötü topraktan alınan ürünün maliyetine; ya da sadece tarım sermayesinin az bir faizle ya da hiç faizsiz normal gelirini sağlayan eski toprak üzerinde fazladan elde edilecek bir katma ürünün maliyetine eşit olmalıdır. Bunun sonucu olarak, işlenmemiş ürünün fiyatı elde edilen bütün miktar için “doğal ya da zorunlu fiyat” olarak saptanmalıdır”. Oysa, ürünün büyük bir kısmı, üretimde zorunlu fiyattan çok daha yüksek bir fiyata satılmaktadır. Söz konusu kısım, aslında daha az masrafla üretilmiş bulunmaktadır, bu kısmın “*mübadele değeri*”, eksilmemiş olarak kalır.

Malthus yukarıdaki ifadesi ile, marjinal maliyet esası üzerinden fiyatın saptanması olarak bilinen kuramın ilk uygulamasına yönelmektedir. Böylelikle, Adam Smith’in, “*toprak geliri (rant) emeğin ürünü üzerinden önceden bir pay almaktadır, ve bu, toprak sahibinin içinde bulunduğu tekel durumunun bir sonucudur*”, yolundaki tezini de doğrulamaktadır⁶⁶.

Görüldüğü gibi, verimlilik derecelerine göre sınıflandırılmış çeşitli toprak kategorilerinin sahipleri itibari ile bir dizi tekel durumu söz konusu olmaktadır. Bu tekel durumları, yaratılan değer üzerinden önceden bir pay almaktadır ve bu pay, toprağın verimlilik derecesine göre yükselmektedir. Ancak, hemen belirtilmelidir ki, Malthus’un bu

⁶⁴ Cevat Geray ve diğerleri, a.g.e., s.8.

⁶⁵ Karl Marx ve Frederic Engels, *Nüfus Sorunu ve Malthus*, Ankara: Sol Yayınları, 1976, s.32-33.

⁶⁶ Arslan, a.g.e., s.10.

çözümlemeleri kuramsal bir sonuca ulaşmaktan çok, yüksek buğday fiyatını haklı gösterme isteği üzerinde yoğunlaşmaktadır. Malthus'un, "*On the Nature and Progress of Rent*" adlı eserindeki, "*yüksek buğday fiyatı bizi, tarımı geliştirmeye zorlayan zenginliğimizin sonucudur; buğdayın para olarak fiyatı, bir ülke ne kadar zenginse o kadar yüksektir*" şeklindeki ifadesi, bu yaklaşımı açıkça ortaya koymaktadır. Malthus bu konudaki düşüncelerini geliştirirken, belirli bir noktada Fizyokratlarla büyük ölçüde yakınlaşarak, toprağın verimli olduğunu varsaymıştır⁶⁷.

Toprak rantını ilk kez ve tutarlı bir biçimde açıklayan David Ricardo ise, açıklamalarını toprak verimliliklerinin farklı olduğu görüşüne dayandırmaktadır. Bu nedenle de Ricardo'nun toprak rantı kuramına farklılık rantı (diferansiyel rant) kuramı da denilmektedir.

4.2.1. RICARDO'NUN TOPRAK RANTI KURAMI: FARKLILIK RANTI

Ricardo, rant konusundaki çözümlemelerini şu temel varsayımlar üzerinde yapmıştır⁶⁸:

- a) **Malthus'un Nüfus Kuramı:** Bilindiği gibi Malthus, tarım ürünlerinin artışına bağımlı olan bir nüfus artışından söz etmiştir. Ricardo, Malthus'un nüfus kuramını büyük ölçüde kabul etmekle beraber, tarım ürünlerindeki artışın gerekçesini nüfusun artışına bağlamaktadır. Yani, nüfus artışı ile tarımsal ürün artışı arasındaki bağımlı ilişkide, Malthus'un "*neden*" ve "*sonucu*" Ricardo da yer değiştirmektedir. Ricardo da bu konunun toprak rantı açısından önemi, nüfus artışı gerekçesi ile artan ve gelecekte de artmaya devam edecek olan tarımsal ürün talebinin vurgulanıyor olmasıdır.
- b) **Azalan Verimler Kanunu:** En genel anlamı ile azalan verimler kanunu üretim aşamasında tüm faktörler sabit tutulup tek faktör arttırıldığında, arttırılan faktörün verimliliğinin belli bir düzeyden sonra azalmaya başlamasını⁶⁹ ifade etmektedir. Diferansiyel ranta uzanan düşüncede bu; belirli bir miktar toprak üzerinde değişik faktörlerin (emek, sermaye) miktarının artmasının, bu faktörlerin verimliliğinin

⁶⁷ Barda, a.g.e., s.50-51.

⁶⁸ Dinler, İktisada Giriş, s.246-247.

⁶⁹ Dinler, İktisada Giriş, s.134.

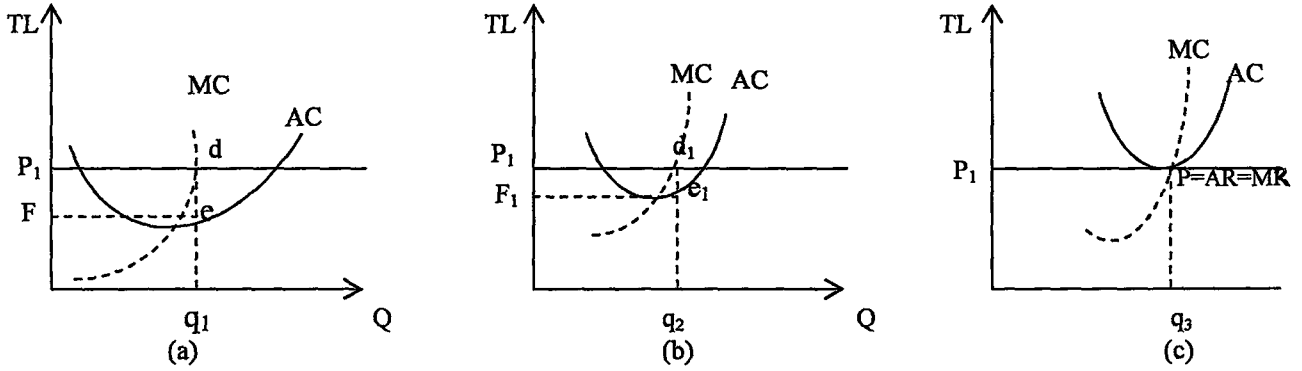
azalmasına ve dolayısıyla üretim maliyetinin yükselmesine neden olacağı gerçeğini dile getirmektedir. Şu halde, bir ülkede nüfus arttıkça, artan nüfusun üretim potansiyeline sahip topraklar üzerinde üretime yönelmesi halinde işgücünün üretimi düşürürken, üretim maliyeti yükselecektir. Bu nedenle, bir ekonomide nüfus artmaya devam ettiği sürece, verim azalışını engellemek için yeni toprakların üretime dahil edilmesi gerekmektedir.

- c) **Serbest Rekabet Ortamında Tek Fiyat Koşulu:** Serbest rekabet koşullarının geçerli olduğu piyasada belirli bir dönemde belirli bir tarımsal ürünün iki farklı fiyatı olamaz. Bu tek fiyatın, en asgari düzeyde üretim yapan çiftçinin maliyet fiyatını koruması gerekmektedir. Bu nedenle, örneğin, aynı kalitede fakat farklı maliyete sahip iki çeşit buğday, aynı fiyata satılmak zorundadır. Dolayısı ile, farklı maliyetler nedeni ile üretici olan taraflardan sadece bir gruba yönelik prim doğmaktadır⁷⁰.
- d) **Üzerinde Ekim Yapılan Topraklar Arasındaki Verimlilik Farklılığı:** Bir ülkenin ekilebilir topraklarının verimlilik dereceleri birbirinin aynı değildir. Nüfus artışının neden olduğu tarımsal ürün talebi artışı, ekilen alanların gittikçe verimsiz toprakları kapsamına alarak, genişlemesini uyaracaktır. Dolayısı ile, bu gelişme, tarımsal malların üretim maliyetinin artmasına yol açacaktır.

Bu varsayımlar çerçevesinde, Ricardo'nun diferansiyel rant görüşünü şöyle özetlemek mümkündür: Rantın oluşumu, işlenen toprakların verimlilik farklarından doğmaktadır. Süreç içinde ilk aşamada değerlendirilen toprak parçaları üretim potansiyeline sahip toprak bütününe en verimli olan kısımlarıdır. Ancak, ülkedeki nüfusun sürekli artışı, tarımsal ürün talebini genişleterek gittikçe daha düşük nitelikli toprakların tarıma açılmasına neden olmaktadır. Tarımsal ürünlerin piyasa fiyatı ise, bir yandan serbest rekabet koşullarında oluşan arz ve talebe göre; diğer yandan mevcut nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması için işletilmesi zorunlu olan en son arazi parçasının (marjinal arazinin) üretim maliyetini karşılayacak düzeyde oluşur. Böylelikle, verimsiz arazilerin yüksek üretim maliyetine göre belirlenen piyasa fiyatı ile verimli arazilerin daha düşük maliyetleri arasındaki fark, rantı meydana getirecektir.

⁷⁰ Korkut Boratav, **Tarımsal Yapılar ve Kapitalizm**, İstanbul: Birikim Yayınları, 1984, s.130-132.

Şekil 1.3'de toprakları farklı verimlilikteki üç tarımsal işletme için üretim maliyetleri gösterilmiştir⁷¹.



Şekil 1.3. Toprak Verimliliği Farklı Tarımsal İşletmelerde Rantın Düzeyi

Şekil 1.3 (a)'da en yüksek verimlilikteki toprağı işleyen, (b)'de daha az verimli, (c)'de ise en düşük verimli toprağı işleyen işletmelerin üretim maliyetleri gösterilmiştir. Şekilden de izleneceği gibi verimlilikteki azalışlarla orantılı olarak birim maliyet (ortalama maliyet) ve marjinal maliyet artmaktadır. Tam rekabet koşullarında fiyat (c)'deki işletmenin $MR=MC$ eşitliğine göre P_1 düzeyinde oluşacaktır. Diğer iki işletmede ürünlerini bu fiyattan sattıklarında (b)'deki işletme, ürün birimi başına p_1f_1 , toplam olarak $p_1d_1e_1f_1$ kadar rant elde ederken; (a)'daki işletme p_1def kadar rant elde edecektir.

Toprakların farklı verimlilik derecelerine dayanan bu analiz, aynı niteliklere sahip toprakların piyasa merkezlerine olan mesafe farklarına da uygulanabilir. Uzak olanların, ulaşım maliyetlerinin fazlalığı nedeni ile yakın olanlara oranla üretim maliyetleri artacak ve böylelikle piyasa merkezlerine yakın olan topraklar bir rant sağlayacaklardır.

Kısaca, Ricardo'nun toprak rantı kuramına göre rant şu özellikleri taşımaktadır:

- Rant, toprakların verimlilikleri arasındaki farktan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle de en yüksek maliyetle üretim yapılan topraklardan rant elde edilmemektedir.
- Rant, verimli toprakların kıtlığından kaynaklanmaktadır.

⁷¹ Ertürk, a.g.e., s.155.

- c) Rant, üretimde bir maliyet unsuru değildir. Çünkü rant verimsiz tarım toprakları nedeni ile maliyetteki artış sonucu ortaya çıkmakta ve bu toprakların ürünlerinin satış fiyatı içinde yer almamaktadır.
- d) Rant, verimli toprak sahipleri için hak edilmemiş veya kazanılmamış gelir niteliği taşımaktadır. Çünkü verimli toprak sahipleri bu geliri çaba harcamadan elde etmektedirler.

Ricardo'nun farklılık rantını oluşturan iki temel etken, işletmeler arası verim farklarının bulunması ve her ürün için tek bir fiyatın oluşması; bir piyasa ekonomisinin varlığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Ancak, bu iki etken, tek başlarına tarıma has değildir; işletmeler arası teknik ilerlemeye vb. bağlı verim farkları ile piyasa ekonomisi, sanayi kesiminde de üretim koluna ait (ortalama) değerlerle, işletmelere ait (bireysel) değerler arasında farklar ve dolayısı ile aşırı kârlar doğurur⁷².

Ancak, tarıma mahsus iki ek özellik, farklılık rantını bu kesimin sürekli bir niteliği haline getirir. Birincisi, sanayide rekabet ve sermayenin hareketliliği aşırı kârların geçici olmasına yol açan eğilimleri egemen kıldığı halde, bu eğilimler tarımda farklılık rantını eritmez. Çünkü, toprağın üretilmeyen bir üretim faktörü olması sözkonusudur. İkincisi ise, fiyatların oluşumunda sanayi ile tarım kesimleri arasında gözlenen farklılıktır. Bilindiği üzere sanayide fiyatlar üretim kolunun ortalama maliyetleri düzeyine bağlı olarak belirlendiği halde, tarımsal fiyatlar marjinal (en verimsiz) toprağın maliyetine göre oluşur. Böylece marjinal toprağın dışındaki tüm toprak parçaları sürekli olarak rant elde ederler ve talep arttıkça fiyatlar yükselerek farklılık rantı da miktar olarak büyümeye başlar. Burada önemli bir nokta, farklılık rantının (mutlak rantın aksine) fiyatı arttırmaması olgusudur; bu rant, fiyata bir etki değildir; fiyatlar (talebe ve marjinal maliyetlere bağlı olarak) arttığı sürece ve bu yüzden rant kaçınılmaz olarak ve tanım gereği yükselir⁷³.

Bu durumda yanıtlandırılması gereken ve birbiri ile bağlantılı üç soru vardır: Birincisi, farklılık rantının nerede yaratıldığı, ikinci olarak bu rant kategorisinin ne türden bir bölüşüm ilişkisi anlamına geldiği, üçüncüsü ise, farklılık rantının tarımdaki farklı üretim ve örgütlenme ilişkilerine göre değişip değişmeyeceği sorularıdır.

⁷² Boratav, a.g.e., s.154.

⁷³ Boratav, a.g.e., s.155.

Birinci soruya cevap olmak üzere; bir artık kategorisi olarak farklılık rantının hangi kesimde (tarım ya da sanayi) yaratıldığını a priori olarak saptamak oldukça zordur, denilebilir. Bunu saptayabilmek için, tarımda marjinal ilkeye göre oluşan fiyat bileşimini, tarımsal hasılanın (klasik ve Marksist anlamda) değerlerle ifade edilen büyüklüğü ile karşılaştırmak, daha doğrusu, tarım ve sanayide yaratılan hasılanın cari fiyatlarla ve değerlerle ölçülmüş bir karşılaştırmasını yapmak gerekir. Ayrıca, fiyat-değer karşılaştırmasında kesimler arası değer aktarımı saptanıyor ise, bunun farklılık rantından doğduğu veya ranta rağmen oluştuğu da iddia edilemez⁷⁴.

Tarım kesimine intikal eden fiyatların tarımda yaratılan değerlerden düşük olması halinde, farklılık rantına rağmen, tarımdan sanayiye değer aktarımı yapılmış olur. Bu türden bir değer aktarımı, aşağıda görüleceği gibi ancak “*mutlak rant*” kavramı ile çözümlenebilir. Bu nedenle, farklılık rantını, “*kategorik olarak sanayiden tarıma bir değer aktarımı olarak*” görmek ve “*farklılık rantı olmasa idi, sanayiye intikal edecek değerler yükselirdi*” şeklinde ifade etmek pek uygun değildir. Zira, fiyatların yükselmesi yüzünden doğan bu rant kavramı, bu yükselmenin nedeni değil, sonucudur, ayrıca, böyle bir soru, kapitalist bir ekonomi ve onun piyasa ilişkilerinin oluşması veri kabul edilerek soruluyor ise, farklılık rantının olması kaçınılmazdır⁷⁵.

Şüphesiz bu çözümlenme, ikinci sorunun yanıtlanması için bazı ipuçlarını gündeme getirmektedir. Farklılık rantı, tarım-sanayi paylaşım sorunlarından çok, tarım-içi bölüşüm ilişkilerine ait bir kategoridir. Ve yine, farklılık rantının artığa el koymayı değil, artığın paylaşımını açıklayan (dolayısı ile temel değil, tali) bir bölüşüm ilişkisi olduğu ileri sürülebilir. Ancak bu savları kanıtlayabilmek için üçüncü soruya yanıt aramak, yani farklı üretim ilişkileri ve ekonomik yapılarda farklılık rantının biçimini izlemek gerekir.

Nitekim, Ricardo ve Marx’ın öngördüğü tarım yapısı içinde, yukarıdaki savların doğruluğunun hemen ortaya çıktığı görülmektedir. Gerçekten de büyük mülkiyet ve kapitalist kiracılıktan oluşan bir tarım yapısında farklılık rantı, kapitalist çiftçi ile toprak sahibi arasında artığın paylaşımını belirleyen tali ve tarım-içi bir bölüşüm ilişkisini

⁷⁴ Karl Marx, *Ücretli Emek ve Sermaye*, Fransızca’dan Çev: Sevim Belli, Ankara: Sol Yayınları, 1999, s.20-25.

⁷⁵ Boratav, a.g.e., s.156.

nitelemektedir⁷⁶. Kural olarak mülk sahipleri, rantı kapitalist çiftçi ise, sermaye üzerinden ortalama kâr haddini elde etmektedir. Ancak, burada, toprak mülkiyetinin farklılık rantını yaratmadığını, sadece ona el konmasına imkan verdiğini bir kez daha vurgulamak gerekir. Zira, tarımda toprak mülkiyetinin lağvedildiği, ancak kapitalist çiftçiliğin serbest olduğu alternatif bir yapıda, farklılık rantını doğuran koşullar devam edip, “*rant*” bu kez sadece kapitalist çiftçilere intikal ederken; toprak mülkiyetinin sadece köylülere ait olduğu bir meta üretimi yapısı içinde, farklılık rantı, ilk aşamada küçük bir üreticilere intikal ettiği halde, daha verimli işletmelere daha yoğun bir sömürü derecesi uygulayabildiği ölçüde, tefeci ve tüccar sermayesinin “*ranta el koymasının*” olanaklılığı sözkonusudur. Bu durumda dahi, farklılık rantının esas olarak, bir tarım-içi bölüşüm ilişkisi olmaya devam ettiği ileri sürülebilir⁷⁷.

Bu çözümlemenin sonuçlarını bir adım daha ileri götürerek, bir “*bölüşüm kategorisi olarak*” farklılık rantının meta üretiminin egemen olduğu sosyalist bir ekonomide dahi varolacağını söylemek mümkündür. Nitekim, meta üretiminin egemenliği, tarımda her ürün için tek fiyat ya da en azından üretim giderlerini karşılayacak (yani, marjinal işletmenin maliyetlerine eşit) bir fiyat düzeyinin olması anlamına gelmektedir.

Böyle bir durumun, ancak, tarım üretim kooperatifleri (sovyet kolhozları) üzerine örgütlenmiş bir tarım yapısı ile mümkün olacağı ortadadır. Böyle bir durumda kooperatifler bağımsız ekonomik birimler olarak ve veri tarım fiyatları üzerinden ürünlerini tüketicilere veya diğer ekonomik birimlere satarlar. Bu halde, doğal avantajlara sahip (verimli toprakları işleyen) kooperatiflerin ve onların üyelerinin “*emekdışı bir gelir türü*” olarak farklılık rantına el koyabilecekleri açıktır. Farklılık rantının ortadan kalkabileceği sosyalist bir ekonomi de düşünülebilir. Bu, ya, her tarımsal işletme için, farklılık rantını devlete intikal ettirmeyi hedefleyen farklı alım fiyatları uygulayan, fiyatla verimin ters orantılı olarak değiştiği bir piyasa yapısını gerektirir. Ya da, tarım işletmelerinin sanayideki gibi “*devlet işletmeleri*” (SSCB’deki sovkhoz) statüsünü taşıdığı,

⁷⁶ Jean-Pierre Durand, *Marx’ın Sosyolojisi*, Çev: Ali Aktaş, İstanbul: Birikim Yayınları, 2000, s.66-67.

⁷⁷ Durand, a.g.e., s.68.

toprağın veriminden bağımsız olarak işçilere aynı nicelik ve nitelikteki emek için aynı ücretin ödendiği bir örgütlenme biçiminde olabilir⁷⁸.

Görüldüğü gibi, farklılık rantı, tarımın çok çeşitli örgütlenme biçimlerinde varlığını sürdürebilen bir bölüşüm kategorisidir. Tarım dışında kapitalist ilişkilerin egemen olduğu, dolayısı ile ekonominin tümünün piyasa mekanizmasına bağımlı olduğu bir yapıda büyük toprak mülkiyetinin, hatta kapitalist çiftçiliğin tasfiyesi farklılık rantının tarım dışına intikali için yeterli bir çerçeve oluşturmaz. Bu rant, büyük olasılıkla yine tarım içindeki sınıf ve tabakalar (köylü, tefeci, tüccar) arasında paylaşılacaktır. Ancak bu, genel olarak rant kavramının sanayi sermayesi ile tarım arasındaki bölüşüm ilişkilerini hiçbir surette kapsamadığı anlamında yorumlanmamalıdır. Bu temel soruna, Ricardocu rant kavramının dışına çıkararak ve Marx'ın geliştirdiği "*mutlak rant*" kavramını inceleyerek yanıt aranmalıdır.

4.2.2. MUTLAK RANT VE TEKEL RANTI

Marx'a göre rant, toprak üzerindeki özel mülkiyet nedeni ile toprak sahibine, emek ürünü olarak değil, doğrudan toprağın kullanımı için ödenen bir bedeldir. Temel sorun bu bedelin (rantın) kaynağının belirlenmesidir. Marx'a göre özel mülkiyet temeline dayalı olarak rant üç ayrı kaynaktan oluşmaktadır. Bunlar, toprağı işleme tekeli, topraktaki mülkiyet tekeli, tüketicilerin gereksinmesi ve satın alma gücüdür⁷⁹.

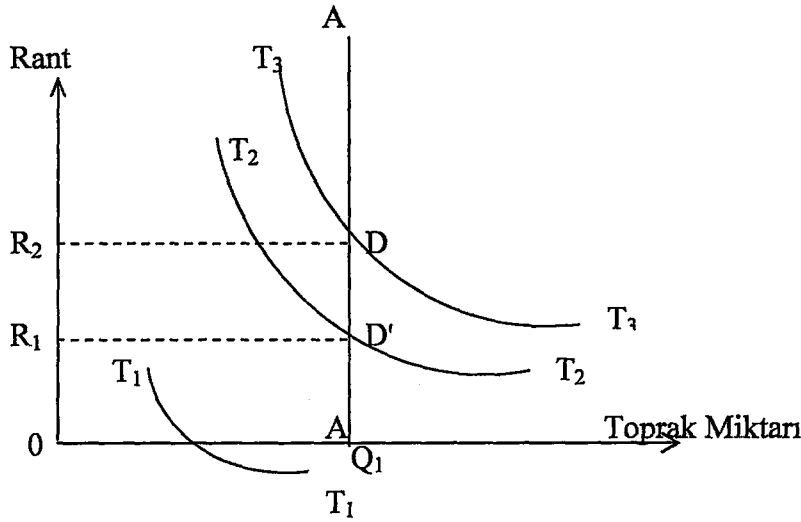
Toprağı işleme tekeli kaynaklanan rant, "*farklılık (diferansiyel) rantıdır*". Topraktaki farklılık, doğal üstünlüklerin yanısıra toprak üzerinde iyileştirme çalışmaları ve yatırımlardan da oluşabilmektedir. Doğal üstünlüklere dayalı bu farklılık rantı Ricardo'nun tanımladığı ranttır.

Topraktaki mülkiyet tekeli kaynaklanan rant ise, "*mutlak ranttır*". Mutlak rant, toprak faktörünün arzının arttırılamaması nedeniyle oluşan kıtlık olgusundan kaynaklanmaktadır. Artan nüfusla birlikte mevcut toprakların gereksinmeler için yetersiz

⁷⁸ Zeynel Dinler, *Tarım Ekonomisi*, Gözden Geçirilmiş 4. Basım, Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 1996, s.156.

⁷⁹ Güler, a.g.e., s.240.

hale gelmesi ile birlikte, toprağa sahip olanlar, fazladan bir rant elde etmektedirler. Bu ranta aynı zamanda “*kıtlık rantı*” da denilmektedir.



Şekil 1.4. Mutlak Rantın Ortaya Çıkışı

Şekil 1.4’de toprak arzının inelastik olması durumunda mutlak rantın ortaya çıkışı gösterilmektedir⁸⁰. $0Q_1$, sabit toprak arzı miktarıdır. Bu miktarı arttırma olanağı olmadığından, toprak arzı esnekliği sıfır olan AA doğrusu şeklinde çizilmiştir. Nüfus düzeyinin düşük olduğu, dolayısı ile toprağa talebin düşük düzeyde kaldığı dönemde toprak talebi T_1T_1 kadardır. Bu durumda, toprak arzı toprak talebinden büyük olduğu için, bir fiyat yani, rant söz konusu olmamaktadır. Ancak nüfus artışı ile birlikte; toprak talebi T_2T_2 ’ye yükseldiğinde mutlak rant R_1 kadar olmakta; talebin daha da artması ve T_3T_3 ’e yükselmesi durumunda ise rant R_2 düzeyine çıkmaktadır.

Marx’a göre, tüketicilerin gereksinmesi ve satın alma güçlerinden kaynaklanan rant ise, “*tekel rantıdır*”. Tekel rantı, bir ürünün yeniden üretimi için gerekli koşulların yerine getirilmesinde karşılaşılan türlü sınırlılıklar nedeni ile ortaya çıkmaktadır. Talep artsa bile, uygun toprak, uygun iklim gibi koşullar nedeni ile ürünün arzı arttırılamaz ise, ürün hem üretim fiyatının hem de değerinin üzerinde bir fiyata satılmaktadır. Üretici, tekeli-fazla kâr sağlarken, bu kazanç toprak sahibi ile de paylaşılmaktadır. Toprak sahibine geçen bölüm, “*tekel rantı*”dır⁸¹.

⁸⁰ Dinler, İktisada Giriş, s.247.

⁸¹ Güler, a.g.e., s.241.

Bölüşüm ilişkilerine yönelik analizin tamamlanabilmesi, dolayısı ile farklılık rantı ile, mutlak rant ve tekel rantı ayrımının anlaşılabilmesi için daha fazla açıklamaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle, aşağıda, Marx'ın toprak rantı kuramının daha detaylı bir açıklaması yer almaktadır.

Marx'a göre, toprakların tümünün henüz işlenmediği, toprak mülkiyetinin işletmeden ayrıldığı bir durumda, toprak mülkiyeti bir tekel oluşturacağı için, toprak sahibinin, toprağı işleme hakkını çiftçiye karşılıksız vermesi için hiçbir neden yoktur. Böylece en verimsiz toprak dahi sahibine bir rant getirir. Marjinal toprağın rantı, farklılık rantından ayrı olarak tüm toprak parçalarına eşit olarak yansır. İşte bu, "*mutlak rant*"tır⁸².

Kiracılık, kapitalist çiftçilik biçiminde gözleniyorsa, sermayesi üzerinden sadece ortalama kâr haddini getiren fiyatlar, kapitalistin tarıma sermaye yatırması için yeterli değildir. Zira, bu fiyat düzeyi çiftçiye mutlak rant ödendikten sonra, net olarak ortalama kârın altında bir getiri sağlar. Bu, yeni topraklara yönelik tarımsal yatırımları engelleyen ve tarımın görece teknolojik geriliğine sebep olan bir olgu olarak da yorumlanabilir.

Bu durumda tarımda yatırımlar, ürün fiyatları, normal kâra "*ek olarak*" mutlak rantı da içeriyorsa ve ancak bu halde gerçekleşecektir. Bu, "*mutlak rantı*", fiyata eklenmeyen, ancak fiyattan ödenen "*farklılık rantından*" ayıran en temel özelliktir. Zira, mutlak rant böylece tarım ürünü fiyatlarına bir eklenti olarak ortaya çıkmış olur, diğer bir ifade ile, tarım ürünü fiyatları, mutlak rantı içerdikleri için yükselmiş olurlar. Bu özellik mutlak rantın, farklılık rantından ayrı olarak tarım ile sanayi arasında "*bir bölüşüm ilişkisi*" olması sonucunu doğurur⁸³. Tarımsal fiyatların yükselmesi, kural olarak, kâr oranını aşındırarak sanayi fiyatlarının düşmesi ile gerçekleşecektir. Böylece mutlak rant, tarım ile sanayi, toprak sahipleri ile kapitalistler arası bir "*artık paylaşma sürecini*" ifade eden tali bir bölüşüm ilkesi sayılmalıdır. İstisnai olarak sınai ücretlerin daralması ile de karşılanabilir.

Mutlak rantın sınırları ve teorik maksimum sınırın kârların sifıra ineceği düzey tarafından belirlenip belirlenmediği konusuna Marx, mutlak rantı, değerlerin fiyatlara dönüşümü çerçevesi içinde inceleyerek yanıt aramaktadır.

⁸² Boratav, a.g.e., s.159.

⁸³ Karl Marx, *Kapital*, 1. Cilt, Özet: Carla Cafiero, Düz: Rasih Nuri İleri, İstanbul: Scala Yayıncılık, 1996, s.80-82.

Marx, tarımda sermayenin organik bileşiminin, çeşitli tarihsel ve (mutlak rantın da doğrudan doğruya katkı yaptığı) ekonomik sebeplerden ötürü sanayiden daha düşük varsayılabilirliğini ifade ederek sorunu sunmaktadır. Böyle bir durumda, tarım ve sanayide “eşit artı değer oranı ile oluşan” değer hesabı, her iki kesimde “eşit kâr oranı ile oluşan” bir fiyat hesabı ile karşılaştırıldığında, tarımda üretim fiyatlarının değerlerin altında, sanayide ise değerlerin üstünde olduğu sonucu ortaya çıkacaktır. Bu ilk yaklaşımda, değer ve fiyatlar mutlak rantı içermemektedir.

Burada özetlenen dönüşüm sorununu, tamamen doğru olamasa bile, en basit sunuş biçimini oluşturan Marx’ın çözüm yöntemi ve notasyonu⁸⁴ ile ve sosyal bir örnekle ifade etmek mümkündür.

Artı değer oranının (s/v) her iki kesimde %100, sermayenin organik bileşiminin ise sanayide tarımdan yüksek olduğu [$(c/v)_t < (s/v)_s$] bir değer hesabı şöyle olacaktır:

Tablo 1.1. Değer Hesabı
Değer Hesabı

	<u>c</u>	<u>v</u>	<u>s</u>	<u>W</u>
Tarım	75	25	25	125
Sanayi	85	15	15	115
Toplam	160	40	40	240

Kesimler arasında toplam sermaye ($c+v$) üzerinden kâr oranının eşitlendiği üretim fiyatlarından oluşan “*kapitalist*” bir model ise, fiyatlarla hesaplanmaktadır. Marx, $\sum r = \sum s$ ve $\sum W = \sum P$ kabul ederek, ortalama kâr oranını,

$$i = s/(c+v) = \%20$$

olarak hesaba katmaktadır. Üretim fiyatları,

$$p = (1+i)(c+v)$$

⁸⁴ c , v , s , r , W ve P sırası ile, sabit sermaye, değişken sermaye, artı değer, kâr, değer ve üretim fiyatı; c/v sermayenin organik bileşimi, s/v artı değer oranı, $s/c+v$ kâr oranıdır. t ve s alt harfleri ise, tarım ve sanayiye simgelemektedirler. Sencer Divitçioğlu, *Değer ve Bölüşüm*, İstanbul: İ.Ü. İktisat Fakültesi Yayını, 1976, s.43-47.

ilişkisi ile belirlenmektedir⁸⁵.

Tablo 1.2. Fiyat Hesabı

	c	v	r	P
Tarım	75	25	20	120
Sanayi	85	15	20	120
Toplam	160	40	40	240

Böylece, mutlak rantın olmadığı bir durumda, $P_t < W_t$ ve $P_s > W_s$ ilişkisi gösterilmiş olmaktadır. Diğer bir ifade ile, tarım, kapitalist bir ekonomi içinde normal (rantsız) koşullarda yer alan bir üretim kolu olsa idi, kendi bünyesinden sanayiye (örnekte, 5 birimlik) değer aktarmak durumunda kalacaktı.

Ne var ki, toprak mülkiyetinin “*tekelci niteliği*” sonunda, toprak sahiplerine tarımsal fiyatlara eklenerek finanse edilmesi gereken bir “*mutlak rant*” intikal etmektedir. Marx’a göre, mutlak rantın R sebep olacağı fiyat artışının maksimum sınırı, değerlerdir. Yani, $P_t + R \leq W_t$. Örnekte, $R_{max} = 5$ olmaktadır⁸⁶.

Tablo 1.3. Mutlak Rantı İçeren Fiyat Hesabı (I)

	c	v	r	R	P
Tarım	75	25	20	5	125
Sanayi	85	15	15	-	115
Toplam	160	40	35	5	240

Örnekte, ilk aşamada, mutlak rant azami sınırına çıkmış kabul edilmekte ve ücretlerin düşürülemeyeceği varsayılarak, sanayi kesiminin kârları ve fiyatları düşürülerek finanse edilmektedir. Bu, yukarıda ifade edilen bölüşüm ilişkisini göstermektedir. Ancak, bu durum, yani I hal, nihai denge değildir, zira, tarım ve sanayide kâr oranlarının eşitliği,

⁸⁵ Boratav, a.g.e., s.161. Bkz. Karl Marx, *Grundrisse, Ekonomi Politikin Eleştirisi İçin Ön Çalışma*, Çev: Sevan Nişanyan, İstanbul: Birikim Yayınları, 1979, s.32-50.

⁸⁶ Boratav, a.g.e., s.161-162. Bkz. Karl Marx, *Kapital 3.Cilt*, 3. Baskı, İngilizceden Çev: Alaaddin Bilgi, Ankara: Sol Yayınları, 1997, s.543-650.

sanayi aleyhine bozulmuştur. Her iki kesimde, yeni ortalama kâr oranı %17.5'un gerçekleştiği durum nihai dengeyi oluşturmaktadır⁸⁷.

Tablo 1.4. Mutlak Rantı İçeren Fiyat Hesabı (II)

	<u>c</u>	<u>y</u>	<u>r</u>	<u>R</u>	<u>P</u>
Tarım	75	25	17.5	5	122.5
Sanayi	85	15	17.5	-	117.5
Toplam	160	40	35	5	240

Mutlak rant, böylece, ilk aşamada, sadece sanayi sermayesinin kârını düşürdüğü halde; bu, kâr oranlarının eşitlenmesine bağlı olarak kapitalist çiftçilerin de kârlarını azaltıcı etki yaratacaktır. Böylece tarım fiyatlarındaki ilk artış tamamen korunamayacak, örnekte, denge fiyatlar, “değer” (125) ile “üretim fiyatı” (120) arasında bir noktada oluşacaktır. Ancak, fiyat ilişkilerinin, mutlak rant nedeni ile, tarım lehine değiştiği kesindir. Marx, bu değişimin hiçbir zaman $P_t > W_t$ ilişkisini doğuracak boyutta olamayacağını ileri sürmektedir⁸⁸.

Burada, mutlak rantın, $W_t - P_t$ aralığını ne kadar dolduracağı, “arz ve talep arasındaki ilişkiye”, diğer bir ifade ile, toprak sahipleri arasındaki rekabet ile kapitalistler arasındaki rekabetin görece güçlerine, kısacası egemen sınıflar arasındaki “güç dengesine” bağlı olarak belirlenmiştir. Ancak, mutlak rantın azami sınırlarını iki kesim arasındaki teknolojik farklarla belirleyen, hatta varlık koşulunu tarımda sermayenin organik bileşiminin sanayiden düşük olmasına bağlayan ve mutlak rantın varlık nedeni ile ilgili açıklama ile görünüşte çelişen bu savın kuramsal dayanakları, Marx tarafından geliştirilmemiştir.

⁸⁷ Boratav, a.g.e., s.162-163. Bkz. SSCB Ekonomi Enstitüsü Bilimler Akademisi, **Politik Ekonomi** Cilt 1, Çev: İsmail Yarkın, İstanbul: İnter Yayınları, 1992, s.251-271.

⁸⁸ Divitçioğlu, a.g.e., s.54-55.

Marx, toprak mülkiyetinin tekeli niteliğine dayandırdığı mutlak rant kavramını bir “*tekel fiyatı*” olarak yorumlamak istememekte ve bu rant nedeni ile meydana gelecek fiyat artışlarına bu nedenle ve yapay olarak bir üst sınır koymaya çalışmaktadır⁸⁹.

Marx tarım ürünlerinde fiyatların, değerleri aşabileceğini kabul etmektedir. Ancak böyle bir durumda rant, sadece “*fiili bir tekel*” durumuna dayandırılabilir. Bu da üretim fiyatı ve malların değerlerine değil, alıcıların “*gereksinmeleri*” ve “*ödeme güçlerine*” bağlıdır.

Bu nedenle, mutlak rantın, ek toprakları üretime çekebilecek sifıra yakın asgari bir düzeyle, kârları sifıra indiren bir azami düzey arasında herhangi bir noktada oluşabileceğini; fiili düzeyin ise, toprak arz ve talebi, kapitalistler ve toprak sahipleri arasındaki rekabetin görece durumu tarafından belirleneceğini söylemek mümkündür.

Tarımda özel toprak mülkiyetinin korunduğu, ancak mülk sahiplerinin kapitalist çiftçi olabildikleri bir durum mutlak rantı tasfiye etmemekte, sadece toprak sahipleri yerine kapitalist çiftçiye rantın intikalini sağlamaktadır. Zira bu durumda kapitalist çiftçi mutlak rantı gerçek bir “*alternatif maliyet*” olarak görmektedir. Bu bedeli satış fiyatından elde edemediği an, toprağını kiraya vererek, “*ranti*”, sermayesini tarım dışına yatırarak, “*normal kâr*” elde etme yolunu tutacaktır. Dolayısı ile, toprak mülkiyeti (ve buna bağlı olarak kiralama-kiraya verme özgürlüğü) kapitalist çiftçilikle birlikte devam ettiği sürece, mutlak rantın sanayi sermayesi aleyhine bir “*fiyat marjı*” olarak varolacağı ifade edilebilir.

Öte yandan, toprakta özel mülkiyetin kaldırıldığı, ancak kapitalist çiftçiliğin serbest olduğu bir durumda mutlak rant, bir alternatif maliyet (ve fiyat artırıcı bir etken) unsuru değildir. Buna karşılık, tarımda küçük meta üretiminin yaygın olduğu bir yapı, mutlak rantı ortadan kaldırarak sanayi sermayesi açısından toprak mülkiyetinin fiilen lağvedilmesi sonucunu doğurur. Bunun nedeni, mutlak rantın, fiyata bir eklenti olarak çalışmasına imkan veren ana ekonomik mekanizmanın, tüm üretim kollarında eşit kâr oranı arayan sermayenin tarıma girmesidir. Böylece, tarımsal fiyatlar, normal kâr+rant unsurlarını içerir. Küçük üretici ise, sermaye kavramından, dolayısı ile sermaye üzerinden eşit kâr arayan bir davranış normundan yoksundur. Küçük üretici kendisi dışında oluşan tarımsal

⁸⁹ Durand, a.g.e., s.72-73.

fiyatları reddetme seçeneğine de sahip değildir. Bu koşullar altında, rant onun için hiçbir zaman fiyata eklenebilecek bir alternatif maliyet olamaz; fiilen ödenen (aynı ya da parasal) kiralar ise, net hasıladan yapılan indirimlerdir. Küçük meta üretiminin yaygınlığı, tarımsal fiyatların mutlak rant içererek şişmesini önler, tarım-sanayi fiyat ilişkileri de kapitalist bir tarım yapısına kıyasla sanayi sermayesi lehine dönüşmüş olur.

Kısaca ifade etmek gerekirse, tarım ürünleri pazarlamasının (tüccar aracılığı ile de olsa) küçük üreticiler tarafından yapıldığı yapılarda, toprak kirası, köylünün net hasılasından ödenir, fiyatın bir unsuru olarak hesaplanabilir, ama fiyata eklenemez. Buna karşılık, özel toprak mülkiyetinin kapitalist çiftçilikle birleştiği tarım yapılarında, rant “*fiili bir ödeme*”, ya da bir “*alternatif maliyet*” olarak fiyata eklenir, dolayısı ile sermaye tarafından (kârlardan) ödenir. Bu sonuç, kapitalist bir biçimde örgütlenen bir tarım yapısının, kapitalizmin gelişimine ayak bağı olabileceğini, buna karşılık küçük üreticiliğin sermaye bakımından bu handikabı içermediğini göstermektedir. Yani, tarım-dışı kapitalizmin gelişimi için, küçük meta üretimine dayalı bir tarım yapısı, kapitalist çiftçiliğe kıyasla, daha elverişli görelî fiyatlar yaratmaktadır.

Sonuç olarak, toprakta özel mülkiyet kaldırılırsa, ortadan kalkacak rant türü mutlak rant olacaktır; farklılık-fazla kârı ve tekeli-fazla kâr varlıklarını sürdürecektir ve ranta dönüşmeden sermayeye aktarılacaktır. Genel sermayeden toprak sermayesine doğru akan ek kârlar ve artı değer, böylece sermaye birikimi sürecinin güçlenmesini sağlayacaktır. Aksi durumda ve toprağın kullanımı için ödenen bedelin miktarı arttığında, artı-değerin giderek daha büyük bir bölümü üretici alanlardan çekilmektedir. Sonuçta, birikimin kapsamı daralmakta, genişletilmiş yeniden üretim gerilemekte kalkınma ve gelişme süreci sektöre uğramaktadır.

Marx, tarım toprakları için geçerli bu rant kuramlarının diğer topraklarda da işlediğini ileri sürmüştür. Bu sav, kuramın yapı amaçlı kent topraklarına uygulanmasına yol açmışsa da karşılaşılan kuramsal-pratik sorunlar anlamlı sonuçlara ulaşılmasını önlemiştir. Birinci olarak, kurama göre, toprağa ödenen bedelin kaynağı artı-değerdir; ödenmemiş işgücüdür. Ancak, kent toprakları sözkonusu olduğunda, kaynağın tarım topraklarında olduğu gibi kolayca bulunması mümkün değildir. Tarım topraklarında, rant ilişkileri tek bir fiili üretim faaliyetinde analiz edilebilirken, kent topraklarında, bu olanak

dışıdır. Zira, kaynak, yapı sanayi işçisi ya da doğrudan inşaat işçisinin ödenmemiş emeğinde bulursa, o zaman yapıya konu olmamış arsa-arazilerdeki değer artışları açıklanamaz. Zaten yapı sermayesinin ve toprak sahibinin elde ettiği gelir, inşaat işçisinin ödenmemiş emeği ile karşılaştırılmaz büyüklüktedir. İkinci olarak, tarım toprakları sözkonusu olduğunda, üç toplumsal sınıf arasındaki ilişkiler gündeme gelmektedir. Bunlar kapitalist çiftçi, toprak sahibi ve ücretli işçidir. İlk iki sınıf arasındaki ilişki, konuyu tarımda kapitalizmin gelişmesi sorununa açmaktadır. Kent topraklarındaki ise, taraflar müteahhit-yapı sermayesi, toprak (arsa-arazi) sahibi, konut-işyeri talebinde bulunan her toplumsal kesimden tüketicilerdir. Dolayısı ile, burada, genel sermayeden toprak sermayesine aktarılan bir artı- değer değil, genel sermayenin değişik grupların da katıldığı bir “yeniden bölüşümü” sözkonusudur⁹⁰.

4.3. KENTİÇİ YERLEŞİM VE RANT KAVRAMLARI

Klasik rant kuramları, genellikle rantın kaynağını göstermeye çalışan kuramlardır. Bu bağlamda, bu kavramların mekan organizasyonu sorunlarını ve kent içi yerleşimi açıklayabilme nitelikleri bulunmamaktadır. Rant kuramını mekan organizasyonu ile birlikte ele alan ilk çalışma, alan ekonomisinin kurucusu kabul edilen Von Thünen tarafından 1826 yılında geliştirilmiştir. Thünen, kuramında izole bir kent çevresindeki eşit verimlilikteki topraklarda rantın oluşumunu ele almaktadır. Thünen’e göre rant, tarımsal toprağın Pazar kentine uzaklığı ile orantılı olarak farklılaşan ulaşım maliyetleri nedeni ile oluşmaktadır. Bu, bir anlamda diferansiyel ranttır. Ancak verimlilik farklarından değil, “*pazar kentine uzaklık farkları*” dolayısı ile oluşmaktadır.

Thünen’in kuramında ayrıca, tarımsal üretim bölgelerindeki farklılaşma da ortaya konmaktadır⁹¹. Böylece kuramda tarımsal alanda yetiştirilen ürüne göre farklılaşan tarımsal üretim bölgelerinin nasıl oluştuğuna da açıklık getirilmektedir. Tarımsal üretim bölgelerindeki farklılaşmanın temel nedeni, pazar kentine uzaklık ile orantılı olarak artan taşıma harcamalarıdır. Homojen bir alanda taşıma harcamaları her yöne doğru aynı oranda değişeceğinden, üretim bölgeleri çember bölgeler biçiminde oluşacaktır. Bu bölgelerin

⁹⁰ Güler, a.g.e., s.241-242.

⁹¹ Tek bir ürün için; Pr: kente r uzaklıktaki toprak rantı, v: ürünün fiyatı, q= dönüm başına maddi kazanç, c: birim üretim maliyeti, t: ulaşım maliyeti, r: kente olan uzaklığı temsil edecek şekilde; $Pr = vq - (cq + qtr)$ olmaktadır. Harry W. Richardson, *Urban Economics*, Illinois: The Dryden Press, 1978, s.15-17.

sıralanışı, ürünün çabuk bozulması, taşıma güçlükleri gibi kriterlere göre belirlenecektir. Bu kurama dayanarak, rantın oluşumu ile ilgili şu sonuçlara ulaşılabilir:

- Kullanış ve rant, aynı zamanda birlikte oluşmaktadır.
- Kente farklı uzaklıktaki toprakların farklı değerlerde olması, talebin bir noktada toplanmış olmasına ve miktarına bağlıdır. Bu ise, toplumsal bir olgudur ve toprak sahibinin bunda hiçbir katkısı yoktur. Oluşan değeri, yaratıcı bir faaliyeti nedeni ile değil, o toprağa sahip olması dolayısı ile almaktadır.
- Oluşan ürünün değerine, toprağın katkısı yoktur. Tam tersine, ürünün fiyatı, toprağın değerini belirlemektedir.

Thünen'in tarımsal alan kullanımı için geliştirdiği bu kuram, daha sonra kent içi alan kullanımının açıklanmasında temel yaklaşım olarak benimsenmiştir.

Kenti ekonominin kural ve kuramlarıyla açıklamaya çalışan ekonomistler; genellikle temel yaklaşım olarak "*Denge Kuramı*"nı esas almışlardır. Bunun nedeni, kentsel gelişme ve büyümeyi ekonomik bir olgu olarak görmeleri, bu olgunun kaynağının da kent merkezi olduğuna ve oradan yönetildiğine inanmalarındadır.

Tek merkezli bir kent modelinde, bireylerin üretim, tüketim ve bölüşüm ile dağıtım eylemlerinin bir noktada süregittiğini kabul edersek; bu dört ekonomik eylemin gelişmesinin kenti yönlendirdiğini ve kent topraklarının bölüşümünde de karar mekanizmalarında başka bir deyişle, firmaların ve bireylerin yer seçimi kararlarında ekonomi ilkelerinin geçerli olacağını kabul etmek gerekecektir. Ancak bu genel kabulü yaparken **buna dayalı varsayımsal bir modeli de üretmek gerekir**⁹².

Böyle bir model serbest rekabet piyasası koşullarında işleyen bir arz ve talep mekanizmasının belirleyeceği dengenin en iyi kullanım biçimi olacağını varsaymak durumundadır. Yine bir **genel kural olarak**; bireylerin ve işletmelerin yer seçimlerinde ve girişim kararlarında "*en az maliyet*", "*en çok yarar*" ilkesiyle hareket ettiklerini de benimsemek gerekir. Mekanizma serbest rekabet piyasası koşullarında çalışacağından, devlet ve yerel yönetimin müdahalesi de sözkonusu olmayacaktır.

⁹² Arslan, a.g.e., s.56-57.

Modelde toprak, arz ve talep mekanizması içinde; piyasanın özellikleri gereği serbestçe alınıp satılan bir maldır. Mekanizmanın arz kesiminde toprak yer almaktadır. Toprağı sürekli kullanmanın bedeli kira; sahip olmanın bedeli ise **rantı da içeren** satış bedelidir. Ancak genel bir ifade olarak **rantın** coğrafi alanda homojen dağılmadığı söylenebilir. Tersine, dağılımda farklılaşma vardır⁹³.

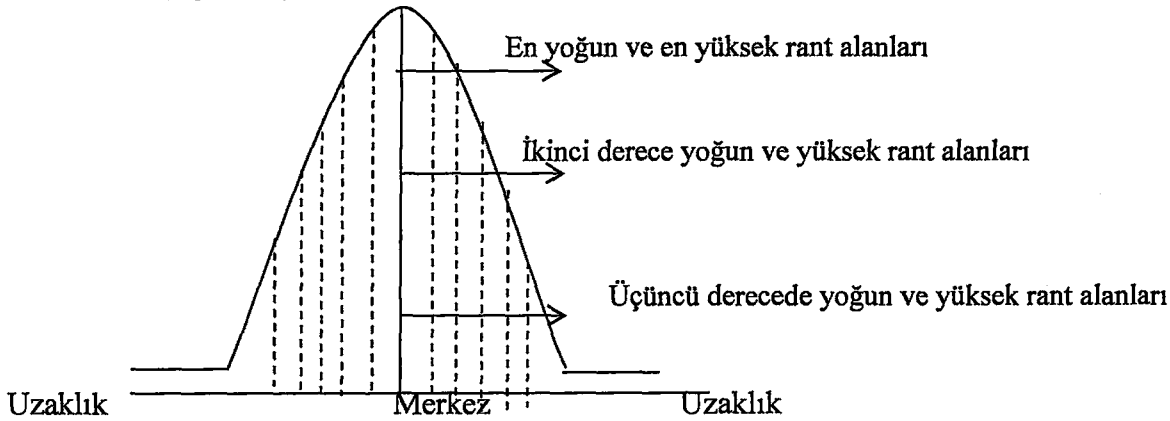
Talep kesiminde ise, zaman içinde sayıları sabit olmayan firmalar ve yerleşme isteminde bulunan kentliler bulunmaktadır. Firmaların ve kentlilerin de efektif talepte bulunabilmeleri için yeterli kazanç (kâr) ve gelire ihtiyaçları vardır. Bu açıdan bakıldığında firma kârları ile kentli gelirlerinin de homojen dağılmadığı görülmektedir.

Bu durumda yerleşme kararını sonuçlandıracak; yani dengeyi sağlayacak olan 2 temel faktörle karşı karşıya bulunmaktadır:

- a) Farklılaştırılmış rant,
- b) Farklılaştırılmış gelirler.

Böylece, ödeme güçlerine uygun olarak rant kademelerinin kesiştiği-dengelendiği alanların o firmaların ve o kentlilerin yerleşme alanları olduğu anlaşılmaktadır.

En yüksek kira ve arsa değerinin, kentin ekonomik eylemlerinin yığıldığı kent merkezinde olduğu düşünülürse; merkezden uzaklaştıkça bu değer düşmesi ve bireylerin bu eğilime uygun düşen satın alma güçleri ile kentsel mekanda konumlanmaları da doğal olacaktır. Aşağıdaki şekil bu eğilimi göstermektedir.



⁹³ Martin Cadwallader, *Urban Geography*, New Jersey: Prentice Hall, 1996, s.52-53.

Bu eğilim aynı zamanda yoğunluk düzenini de sağlamaktadır. Merkezden uzaklaştıkça yoğunluklar düşmektedir. Çünkü, en yüksek kira ve satış değerini ödemenin karşılığı maksimum yararı sağlayacak en yoğun yapılaşma ve kullanımdır. O halde yoğunluk, ödenen miktarın bir fonksiyonudur. Ödeme miktarı azaldıkça, yoğunluk da azalacaktır.

Belirli varsayımlara dayalı bir ekonomik işleyiş modeli içinde akılcı gibi görünen bu açıklamalar, çok karmaşık olan kent yapısını açıklamaktan uzaktır. Ancak, bazı doğruları ortaya koyması açısından önemlidir.

Neo-klasik iktisadın temel yaklaşımını ele alan bu modellerde, kentlerdeki toprak ve konut fiyatları aşağıdaki şekilde açıklanmaktadır:

a) Kentlerdeki Toprak Fiyatları:

Toprak fiyat eğilimi, konut fiyat eğilimine ve konut içinde toprağın payına bağlı bulunmaktadır. Bu bağlamda, Muth'a göre, konut hizmetleri (h), rekabetçi bir piyasada firmaların toprak (L) ve toprak-dışı girdileri (N) kullanımı ile üretilmektedir. Bu varsayım doğrultusunda aşağıdaki eşitlik yazılabilir:

$$h=h(L,N) \quad (1.1)$$

Konut üreticilerinin kâr maksimizasyonu (F):

$$F=P^h h(L,N)-P^L L-P^N N \quad (1.2)$$

biçiminde gerçekleşmektedir.

P^h ve P^L , sırası ile konut ve toprak fiyatlarıdır. P^N ise, toprak-dışı girdilerin fiyatını temsil etmektedir.

Kârların her yerleşim yerinde aynı olduğu, ancak girdi bileşimleri ve fiyatlarının yerleşimler arasında farklılık arzedebileceği varsayımı ile, 1. derece maksimizasyon koşulu:

$$\frac{dP^L}{P^L} = \left[\frac{P^h h}{P^L L} x \frac{dP^h}{P^h} \right] - \left[\frac{P^N N}{P^L L} x \frac{dP^N}{P^N} \right] \quad (1.3)$$

şeklinde yazılabilir. dP^L/P^L , toprak fiyat eğilimidir.⁹⁴

Konut içindeki toprak (S_L) ve toprak-dışı faktörleri (S_N) eşitlikte yerine koyduğumuzda, toprak faktör eğilimi:

$$\frac{dP^L}{P^L} = \left[\frac{1}{S_L} x \frac{dP^h}{P^h} \right] - \left[\frac{S_N}{S_L} x \frac{dP^N}{P^N} \right] \quad (1.4)$$

Toprak-dışı girdilerin eğilimi (dP^N/P^N) genellikle ihmal edilebilir olduğu için, toprak fiyat eğilimi üzerinde sağ taraftaki birinci ifade etkili olmaktadır. Yani toprak fiyat eğilimi, yaklaşık olarak, konut fiyat eğilimi ve toprağın payının tersinden elde edilmektedir. Ayrıca, toprağın payı neredeyse her zaman %50'nin ve bazen %10'nun altında olduğu için, toprak fiyat eğilimi, genellikle konut fiyat eğiliminden daha yüksektir.

Toprağın değeri merkeze doğru yükseldiği için, konut üreticileri toprak yerine kapital ikame etmektedirler ve konut içinde toprağın payı düşmektedir (1.4) nolu eşitliğe göre de, toprak fiyat eğilimi merkeze yaklaştıkça yükselmektedir.

Mills ve Hamilton, kapital değerleri yerine rant üzerinde çalışmak sureti ile bazı koşullar altında (konutun rekabetçi piyasalarda üretildiği ve Cobb-Douglas üretim fonksiyonu yardımı ile konutun talep fiyat esnekliğinin -1 olduğu) toprak rantı eğiliminin “*negatif üssel*” bir biçimde olduğunu ispatlamaya çalışmakta ve aşağıdaki eşitliği sunmaktadırlar:

$$r(u) = ae^{-bu} \quad (1.5)$$

r: Toprak fiyat eğilimi

u: Merkeze uzaklık

⁹⁴ Peter Abelson, “House and Land Prices in Sydney from 1931 to 1989”, Urban Studies, Vol.,34, No.9, 1997, s.1382.

a: Merkezdeki toprak rantı

e: 2,718

b: Tahmin edilmeye çalışılan merkezden uzaklığa bağlı toprak rantındaki yüzde değişim.

Beklenildiği gibi, toprak fiyatları uzaklığa bağlı olarak düştüğü için, hane halkı daha fazla toprak talep etmektedir. Ancak, arsa fiyatları (P^L) toprak fiyatlarına göre daha az düştüğü gibi, merkezden uzaklaştıkça artabilmektedir.

b) Kentlerdeki Konut Fiyatları

Konut yerleşim yeri seçiminde, hane halkının, konut edinim maliyeti ve ulaşım maliyeti arasında denge kurmaya çalıştığı varsayımı ile; hane halkı fayda fonksiyonu (U):

$$U=f(g,h) \quad (1.6)$$

şeklinde ifade edilebilir.

h: Konut hizmetleri

g: Konut dışındaki diğer mal ve hizmetlerdir.

Hane halkı bütçe fonksiyonu ise;

$$Y=P^g g+P^h(u)h+T(u,y) \quad (1.7)$$

şeklinde yazılabilir.

Y: Hane halkı geliri

P^g : Diğer malların fiyatları

P^h : Konut fiyatı

T: Zaman maliyetini de içeren merkeze ulaşım maliyeti.

u: Merkeze uzaklık.

P^h ve T, merkeze uzaklık ile birlikte farklılaşmaktadır. T, aynı zamanda hane halkı geliri ile birlikte artış göstermektedir. Bütçe kısıtı altında, hane halkının faydasını maksimize eden birinci derece Lagrange şartı merkeze uzaklığa göre elde edilebilir:

$$dL = -\lambda(hP_u^h + T_u) = 0 \quad (1.8)$$

(1.8) nolu denklem şunu göstermektedir:

$$-P_u^h h = T_u \quad (1.9)$$

Dolayısı ile denge durumunda, bir hane halkı, uzaklığa bağlı olarak ulaşım maliyetindeki bir artış ve konut edinim maliyetindeki bir azalış ile karşı karşıya kalır. $h > 0$ ve $T_u > 0$ olduğu için, P_u^h negatif olmalıdır. Üstelik, marjinal ulaşım maliyeti merkezden uzaklaştıkça düşüyorsa, konut fiyatı da uzaklık ile birlikte, ancak, azalan oranda düşüş gösterecektir. Bununla beraber, P^h düştüğü için, hane halkı daha fazla konut talebinde bulunacağından, toplam konut harcamaları uzaklık ile birlikte düşmeyebilir.

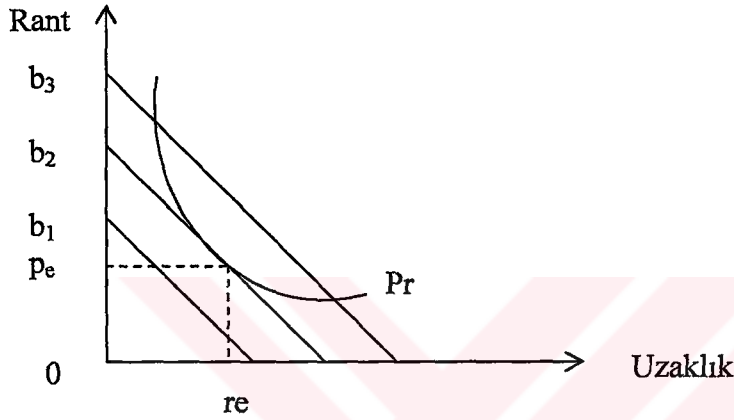
Şüphesiz firma ve insanların mekan üzerindeki yer seçimlerinde dikkate aldıkları tek faktör **kira ve gelir değildir**. Üstelik kamu ve yerel yönetimler çeşitli yollarla yaptıkları müdahaleler sonucu, modelde temel alınan serbest rekabet piyasası koşullarını değiştirebilmekte; bireyler kentsel arsaya spekülatif amaçlarla yatırım yaparak arsa stoku edinebilmekte, serbest rekabet piyasası koşullarını değiştirebilmektedirler.

Her şeye rağmen, bu gibi modellerin, genel anlamda kent içi alan kullanımı, kentsel toprak değeri ve kentsel yoğunlaşma gibi son derece önemli konulara belirli ilkeler getirdikleri de muhakkaktır.

4.3.1. ÖNERİLEN RANT KAVRAMI VE KENT İÇİ YERLEŞİM

Önerilen rant kavramı, eğer bir firma sözkonusu ise, firmanın kentsel mekanda farklı yerleşim yerlerinde ödeyebileceği, ancak mevcut faaliyetini sürdürmesini rasyonel kılacak düzeyde bir kâr sağlamasına imkan veren “*maksimum ticari rantı*” ifade

etmektedir. Dolayısı ile, önerilen rant fonksiyonu, kuramsal olarak eş- kâr fonksiyonudur. Bu fonksiyon, “*kentin herhangi bir yerinde aynı fayda düzeyini sağlamayı garanti eden ve firmanın merkezden farklı uzaklıklardaki bölgelerde ödemeye razı olduğu rant düzeylerini*” göstermektedir. Diğer bir anlatım ile, bu fonksiyon firmaya aynı fayda düzeyini sağlayan “*merkezden uzaklık*” ve “*önerilen rant*” bileşimlerini ifade etmektedir⁹⁵.



Şekil 1.6. Önerilen Rant Fonksiyonları ve Yerleşim Dengesi

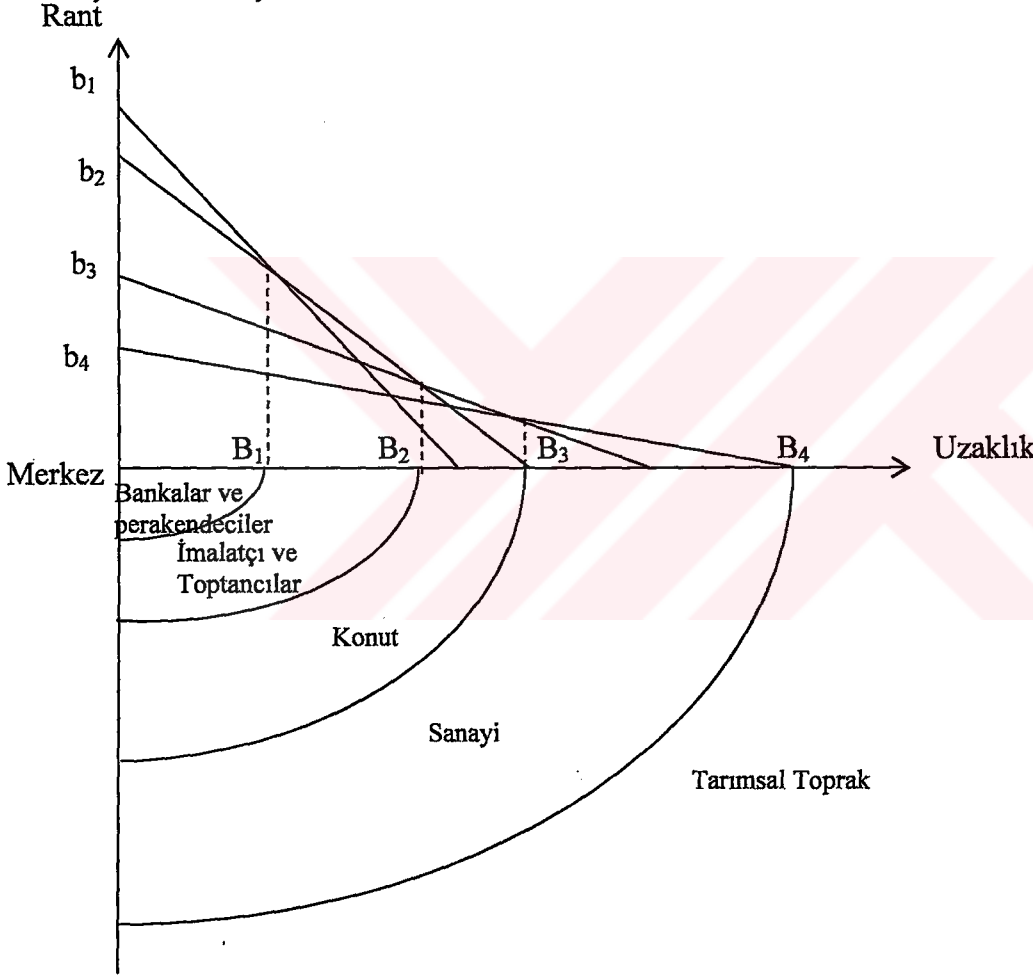
Şekil 1.6’da da görülebileceği gibi, firmanın fayda düzeyi orijine yakın bileşimlerde yüksek iken, bu düzey orijinden uzaklaştıkça azalmaktadır. Firma için optimal bölge, gerçek rantın (actual rent) olası en düşük önerilen ranta eşit olduğu düzey olmaktadır. Geometrik olarak önerilen rant fonksiyonu, rant ödeme meyline teğet olduğunda optimal bölge belirlenmektedir.

Şekil 1.6’da, ödeme meyli (rent gradient) eğrisi Pr, merkezden uzaklaştıkça toprak rantının azaldığı varsayımına göre çizilmiştir. b_1 , b_2 , b_3 eğrilerinden her biri belirli bir fayda düzeyini gösteren önerilen rant fonksiyonlarıdır. Denge yerleşim yeri, rant ödeme meyli eğrisi (Pr)’nin olası en düşük önerilen rant fonksiyonu b_2 ’ye teğet olduğu yer olan re ’dir. Firma tarafından ödenecek rant ise, Ope kadardır⁹⁶.

⁹⁵ Harold Carter, *The Study of Urban Geography*, Fourth Edition, New York: John Wiley&Sons Inc, 1995, s.136-138.

⁹⁶ Richardson, a.g.e., s.20-21.

Alonso'nun bir firmanın yer seçimini açıklamayı amaçlayan bu modelinden yararlanılarak, kent içi yerleşimi açıklamayı amaçlayan "Alan kullanımında Ortak Merkezli Bölgeler Modeli" (ya da kuramı) geliştirilmiştir. Modele göre, kentte alan kullanan her birimin merkeze yakın olmak için ödeyebileceği rant miktarları değişiktir. Bu nedenle de, farklı alan kullanıcıları için farklı eğimde önerilen rant fonksiyonları çizmek olanaklıdır. Alan kullanımından "en yüksek faydayı elde etme" prensibine göre her bir alan kullanıcısı (veya kent etkinliği) belirli bir alanda yoğunlaşmaktadır. Bu yoğunlaşma, homojen bir alanda çemberler biçiminde olmaktadır.



Şekil 1.7. Alan Kullanımında Ortak Merkezli Bölgeler Modeli

Şekil 1.7'de "Alan Kullanımında Ortak Merkezli Bölgeler Modeli"ne göre, kentiçi yerleşim, dört farklı alan kullanıcısının önerilen rant fonksiyonları yardımı ile analiz edilmektedir. b₁ fonksiyonu, resmi kurumlar bankalar, perakendeciler vb. alan kullanıcılarına aittir. Bu grubun merkezden uzaklaşma eğilimleri oldukça az olduğu için,

önerilen rant eğrisi (b_1) oldukça dik bir eğim göstermektedir. b_2 , imalatçı ve toptan satış mağazaları gibi alan kullanıcılarının önerilen rant eğrisidir. b_3 , konut, b_4 ise, sanayi kullanımlarına ait önerilen rant eğrilerini temsil etmektedir⁹⁷.

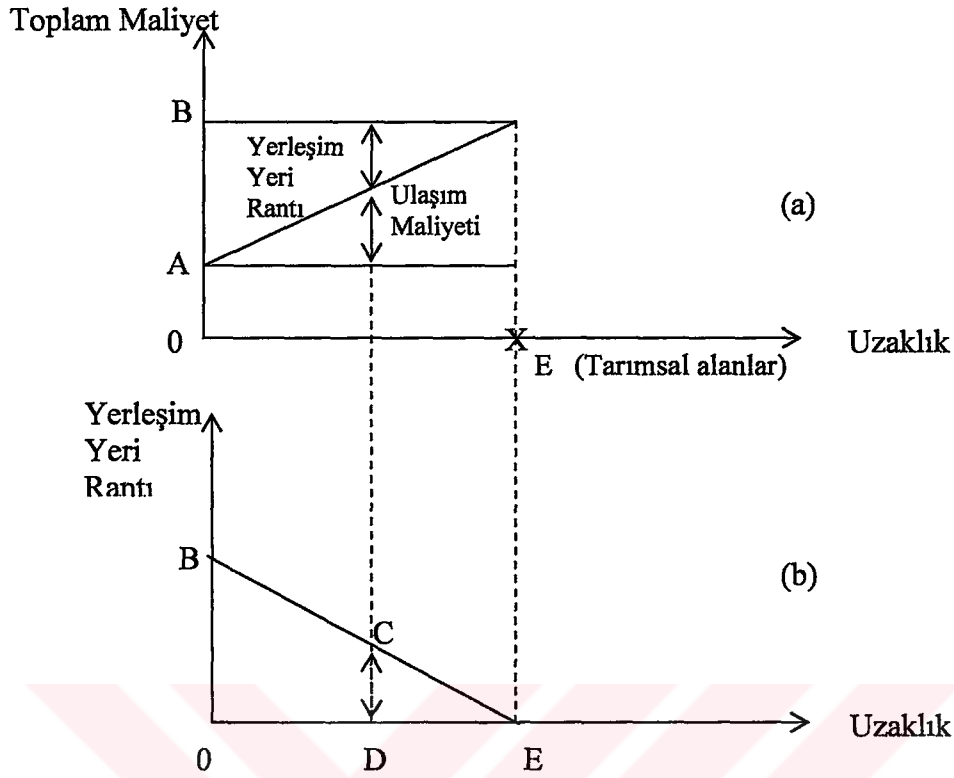
Şekilden de izlenebileceği gibi, merkezi bölgede bulunmaktan en yüksek faydayı elde edecek olan bankalar, perakende ticaret yapanlar, kentin merkezi bölgesi OB_1 'de yer almaktadır. B_1 ve B_2 arasında imalatçılar ve toptancılar, B_2 ve B_3 arasında konutlar, B_3 ve B_4 arasında ise sanayi kuruluşları bulunmaktadır. B_4 'den sonra ise, tarım toprakları yer almaktadır.

4.3.2. YERLEŞİM YERİ RANTI KAVRAMI VE KENT İÇİ ALAN KULLANIM YOĞUNLUĞU

Kent içi alan kullanımındaki yoğunlaşma ve kent toprağının değerindeki artış nedenini açıklamada kullanılan bir kavramda, yerleşim yeri rantı kavramıdır. Yerleşim yeri rantı, “bir toprak parçasının yerleşim yeri olarak getirdiği rant ile tarımsal toprak olarak getirdiği rant arasındaki farktır”. Dolayısı ile, yerleşim yeri rantını, kent toprağının “alternatif maliyeti”⁹⁸ olarak tanımlamak da mümkündür.

⁹⁷ Richardson, a.g.e., s.22-23.

⁹⁸ Ekonomik rant, “bir üretim faktörüne, onun fırsat maliyetinin üzerinde yapılan ödeme” olarak tanımlanabilir. Belli bir alanda kullanılmakta olan bir üretim faktörünün fırsat maliyeti ise, ondan sonraki en iyi (alternatif) kullanım alanında sağlayabileceği getiri olarak ifade edilebilir. Kent toprağının en iyi alternatif kullanım biçimi, tarımsal alan olarak kullanılmasıdır. O halde kent toprağı rantı, kent toprağının bu fırsat maliyetinin üzerinde yapılan bir ödemeyi ifade ettiğine göre, “yerleşim yeri rantı” kavramı genel ekonomik rant kavramı ile uyumluluk göstermektedir. Bu noktada dikkat edilecek bir başka husus da, üretim faktörlerinin ancak kıt oldukları sürece bir ekonomik rant sağlamaları ve üretim faktörlerinin kıtlığından ise ancak, uzun vadede yeniden yaratılabilir olmamaları durumunda bahsedilebilmesidir. Yerleşim yeri rantı, bu açıdan da genel kurama uyum sağlamaktadır. Zira, üzerine yapı yapılabilecek toprak bol olmasına rağmen, ekonomik faaliyet merkezlerine (iş, ticaret merkezi) yakın toprak miktarı kıttır. Fevzi Altuğ, *Kent Ekonomisinin İlkeleri*, Bursa: Uludağ Üniversitesi Güçlendirme Vakfı Yayınları, 1989, s.72-73.



Şekil 1.8. Yerleşim Yeri Rantı Eğrisi

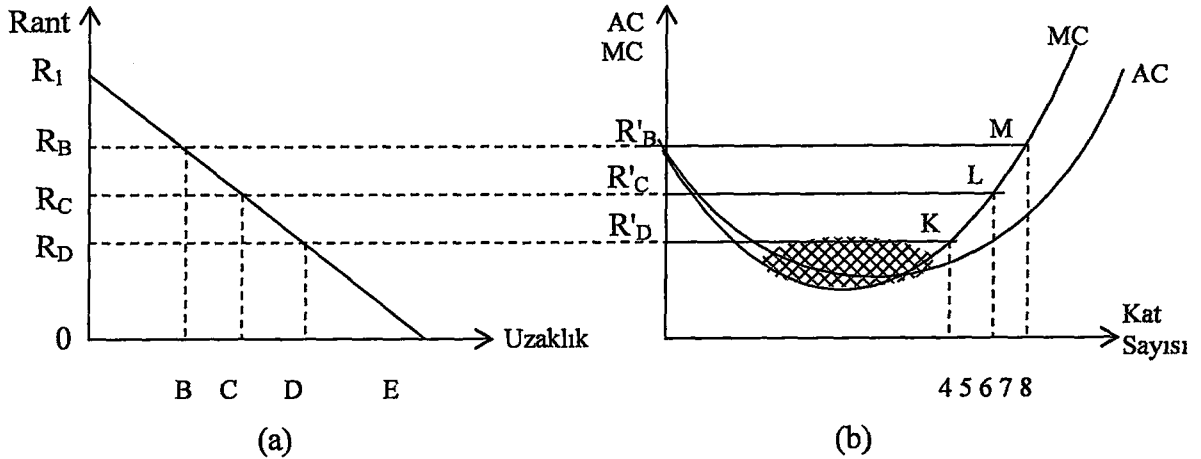
Yerleşim yeri rantı kavramı, konut yerleşmeleri için tanımlandığında, “*kentin herhangi bir yerinde yerleşmiş bir ailenin ulaşım maliyetindeki azalma karşılığı yaptığı ödemeyi*” içermektedir. Bu anlamda, yerleşim yeri rantı, kent merkezinde en yüksek düzeyde iken, kent merkezinden uzaklaşıldıkça azalmakta ve kentin en dış noktasında ise, sıfır olmaktadır.

Şekil 1.8’de, Yerleşim yeri rantı eğrisinin elde edilişi gösterilmiştir. Şeklin (a) kısmından izlenebileceği gibi, kent merkezinden uzaklaşıldıkça ulaşım maliyeti artmakta, bunun karşılığında ise, yerleşim yeri rantı azalmaktadır. Aileler kentin herhangi bir bölgesinde oturmaları nedeni ile, ulaşım maliyeti ile yerleşim yeri rantı toplamı kadar bir maliyete katlanmaktadır. Dolayısı ile, kentin her noktasında bu maliyetlerin toplamı aynı olmaktadır. Ancak merkeze yaklaştıkça yerleşim yeri rantı, uzaklaşıldıkça da ulaşım

maliyeti artmaktadır. Ailelerin merkeze yakın olma eğilimlerinin fazla olması nedeni ile, ulaşım maliyeti yerine yerleşim yeri rantını ödemeyi tercih edecekleri varsayılmaktadır⁹⁹.

Şekil 1.8.(b)'deki "BE eğrisi", yerleşim yeri rantı eğrisini göstermektedir. Görüleceği gibi, kent merkezinde yerleşim yeri rantı, en yüksek (OB) düzeyde iken, tarımsal toprakların hemen yanındaki E yerleşiminde sıfırdır. D yerleşim yerinde ise, CD kadardır. Yine şekilden de izlenebileceği gibi, yerleşim yeri rantı, her bölgede ulaşım maliyetindeki azalmaya eşit olmaktadır.

Yerleşim yeri rantı eğrisinden yararlanarak, kent merkezine yaklaşıldıkça alan kullanım yoğunluğundaki ve toprak rantındaki artışın nedenini açıklamak da mümkün olmaktadır. Analizi basitleştirmek amacı ile, konut yapımcılarının yerleşim yerinin (arsanın) sahibi olmayıp, bunu arsa sahiplerinden kiraladıkları; konut yapımcılarınca bu arsalar üzerinde yapılan konutların da buralarda oturmak isteyenlere kiralandığı varsayılmaktadır. Dolayısı ile piyasada, "arsa sahipleri", "yapı sahipleri" ve "kiracılar" olmak üzere üç ayrı grup mevcuttur.



Şekil 1.9. Kent İçi Alan Kullanım Yoğunluğunda Artış ve Toprak Rantı

⁹⁹ Altuğ, a.g.e., s.72.

Şekil 1.9.(a)'da, yerleşim yeri rantı eğrisi, (b)'de ise, konut yapım maliyetleri gösterilmektedir. Şeklin (a) kısmında da görüleceği gibi, yerleşim yeri rantı eğrisi, kent merkezinde OR_1 düzeyinde iken merkezden uzaklaşıldıkça düşmekte ve kentin en dış noktası olan E yerleşiminde sıfır olmaktadır. Bu eğri, kentin herhangi bir noktasındaki bir konut için ödenebilecek rantı göstermektedir. Bu anlamda da eğri, bir talep eğrisi özelliği taşımakta ve konut tüketicilerinin o alanda elde ettiği faydayı yansıtmaktadır.

Şeklin (b) kısmında ise, konut maliyetleri birim alanındaki kat sayısının fonksiyonu olarak gösterilmektedir. Birim alanındaki kat sayısının az olduğu durumlarda, her birim katın ilavesi ortalama maliyette azalma yaratmaktadır. Belirli bir kat düzeyinden sonra ise, her ilave kat ortalama maliyeti arttırıcı etki yapmaktadır. Diğer bir ifade ile, konut üretiminde önce azalan, sonra da artan maliyetler sözkonusu olmaktadır. Konut üretiminin maliyetleri içinde, kent toprağına ödenen rant yer almayıp sadece inşaat giderleri yer almaktadır¹⁰⁰.

Konut üreticilerinin, kentin herhangi bir bölgesinde birim alanda kaç katlı konutlar üreteceği (yani alan kullanım yoğunluğu) o bölge için ödenmek istenen yerleşim yeri rantına göre belirlenmektedir. Buna göre, belirli bir bölgedeki “*optimum kat üretim sayısı*”, yerleşim yeri rantının marjinal maliyete eşit olduğu düzey olmaktadır. Örneğin, kentin dış kısmına yakın “D” yerleşiminde, yerleşim yeri rantı düzeyi OR_D 'dir. Bu yerleşimde, yerleşim yeri rantı ile marjinal maliyetin eşitlendiği kat düzeyi ise “4”tür. Zira, daha fazla katlı konutlar yapıldığında, son birimin maliyeti (MC_D), son birim için ödenmek istenen rant (OR_D)'den büyük olacağından, optimum bir düzey olmamaktadır.

Şekil 1.9'da, konut üretim maliyetleri belirlenirken, toprak rantı maliyetlere dahil edilmemiştir. Toprağına ödenecek rant, şeklin (b) kısmında belirlenebilmektedir. D bölgesinde 4 katlı konut üreten bir birim için, $OR'_D K4$ alanında, marjinal maliyet eğrisi altında kalan kısım, toplam üretim maliyetini vermektedir. Marjinal maliyet eğrisinin üzerinde kalan taraflı alan ise, üreticinin elde ettiği fazla kazancı, yani rantı, göstermektedir.

Şekil 1.9.(b)'de, merkeze doğru yaklaştıkça, yerleşim yeri rantının artışı da izlenebilmektedir. C yerleşim yerinde, yerleşim yeri rantı OR_C 'ye yükselirken; optimum kat

¹⁰⁰ Altuğ, a.g.e., s.75.

sayısı, $OR'_C=MC_C$ olduğu düzeyde “6”dır. B yerleşim yerinde ise, birim alanındaki denge konut üretim düzeyi, $OR'_B=MC_B$ olduğu “8” katlı konutlardır. Görülebileceği gibi, yerleşim yeri rantındaki artışlara paralel olarak, kent merkezine yaklaştıkça, “birim alandaki kat sayısı”, yani “alan kullanım yoğunluğu” artış göstermektedir¹⁰¹.

Kent merkezine yaklaşıldıkça, toprak rantında da artışlar gözlenmektedir. C yerleşiminde, toprak rantı, $OR'_C L6$ alanı içinde MC eğrisinin üzerindeki alan iken; B yerleşim yerinde $OR'_B M8$ alanın üstünde kalan alandır. Dolayısı ile, kent merkezine yaklaşıldıkça, birim toprak için ödenebilecek maksimum rant miktarları artmaktadır, sonucuna ulaşılabilir.

Yapılan çeşitli araştırmalar, gerçekte, yerleşim yeri rantı eğrisinin, Şekil 1.8.(b) ve Şekil 1.9.(a)'da gösterildiği gibi doğrusal olmadığını ortaya koymaktadır. Diğer bir ifade ile eğri, sabit bir eğime sahip değildir. Yerleşim yeri rantı eğrisi, gerçekte, merkezden itibaren dikleşmekte ve kentin dış kısımlarına doğru giderek düzelmekte olup, bu şekil ile, “negatif üssel” bir eğri karakteri kazanmaktadır. Dolayısı ile, asıl olan, Şekil 1.8. (b) ve Şekil 1.9 (a)'daki gibi, sabit mutlak bir hızla inen bir “doğru” değil, sabit nisbi bir hızla inen bir “eğri”dir. Daha açık bir ifade ile, yerleşim yeri rantı, negatif üssel bir eğri boyunca, merkezden uzaklaşıldıkça her birim uzaklık (örneğin, km.) için aynı oranda azalmaktadır. Bununla beraber, rant eğrisinin eğiminin, kentten kente farklılık göstereceği de açıktır.

Kent içi alan kullanım yoğunluğu da her yerde aynı değildir. Zira, yoğunluk, kent merkezinde diğer yerleşimlere göre daha fazladır. Bu konuda yapılan araştırmalar, bu yerleşim özelliğinin, pek çok kentte görüldüğünü ortaya koymaktadır. Bu araştırmalara göre, kent içi nüfus yoğunluk eğrisi de, rant eğrisi gibi, negatif üssel bir eğri karakterindedir.

Yerleşim yoğunluğunun merkezde fazla olması, buralarda daha yoğun bir yapı kullanımına neden olmaktadır. Birim alan başına daha fazla sayıda (çok katlı) bina yapımı, bunun en somut örneğini oluşturmaktadır. Kent merkezlerinde, sadece büro ve iş

¹⁰¹ Ertürk, a.g.e., s.181.

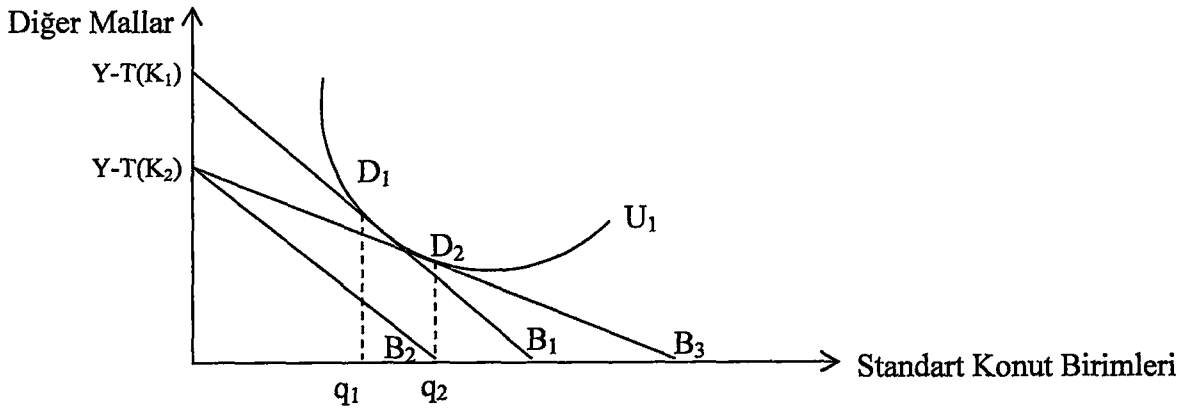
merkezleri için değil, fakat aynı zamanda konut olarak da yüksek binaların yapılması, bunu doğrulamaktadır.

4.3.3. ALAN KULLANIMINDA MEKAN DENGESİ MODELİ

Kent içi alan kullanımına ilişkin çok sayıda mekansal denge modeli geliştirilmiştir. Bu modellerin çoğunda, merkezi iş ve ticaret bölgesi için, belirli bir yerleşim yerinin bulunduğu varsayılmış ve bütün üretim ve ticaret faaliyetinin bu merkezde meydana geldiği kabul edilmiştir. Bireylerin konut için yerleşim yeri talebi, “ulaşım maliyeti”, “arsa veya konutun birim alan maliyeti” ve “diğer malların fiyatları” arasındaki ilişkiye dayandırılmıştır. Buna göre, ailenin yerleşim yeri merkezden uzaklaştıkça, ulaşım maliyeti ve diğer tüm malların edinme maliyeti artmaktadır. Dolayısı ile, ailelerin mekan dengesinin kurulabilmesi için, ulaşım maliyeti artarken, birim alan başına (m^2 olarak) konut veya arsa fiyatının düşmesi beklenmektedir. Bu modellere göre, eğer ulaşım maliyeti artarken, birim alan başına konut fiyatı düşüyorsa, arsa fiyatı da düşmektedir. Çünkü, arsa fiyatları, konut talebine bağlı olarak değişme göstermektedir. Kısaca, kent merkezinden itibaren herhangi bir uzaklıkta satın alınan, konut miktarı; tüketicinin geliri ve ulaşım biçimi konusundaki tercihine, konut alanına, konut fiyatına, diğer malların fiyatlarına ve ulaşım maliyetine bağlı bulunmaktadır.

Kent alanlarında mekan dengesini araştıran kapsamlı modellerinden biri, Muth’un konut yerleşiminde mekan dengesi modelidir. Muth modelinde, marjinal analizin temel araçları olan “bütçe doğrusu” ve “eş-fayda (kayıtsızlık) eğrilerini” kullanmaktadır. Şekil 1.10’da, tüketicinin konut ve diğer mallar arasındaki tercihlerine göre dengesi gösterilmektedir¹⁰².

¹⁰² Harvey S. Perloff ve Lowdon Wingo, *Issues In Urban Economics*, Baltimore: The Johns Hopkins Press, 1968, s.290-291.

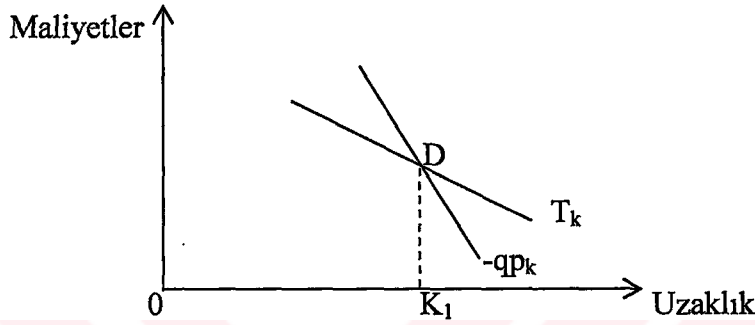


Şekil 1.10. Tüketici Dengesi

B_1 bütçe doğrusu, “tüketicinin merkezden K_1 kadar uzaktaki bir yerleşim yerinde, elindeki reel gelir ile alabileceği konut birimi ile diğer mallar arasındaki çeşitli bileşimleri” göstermektedir. Tüketicinin K_1 yerleşimindeki reel geliri, nominal gelir (Y) ile ulaşım maliyeti $T(K_1)$ arasındaki farka eşittir. U_1 eş-fayda eğrisi, “tüketiciye aynı fayda düzeyini sağlayan konut ve diğer mal bileşimlerinin geometrik yerini” temsil etmektedir. Tüketicinin dengesi, B_1 bütçe doğrusu ile U_1 eş-fayda eğrisinin teğet olduğu D_1 noktasına göre sağlanmaktadır. Yani, tüketici K_1 yerleşiminde $0q_1$ birim konut tüketerek dengeye gelmektedir.

Tüketici K_1 yerleşiminden, merkeze daha uzak bir bölge olan K_2 'ye yerleşmeyi düşündüğünde, ulaşım maliyeti $T(K_2)$ olacaktır. Bu durumda, tüketicinin nominal geliri (Y) sabit iken, reel geliri $Y-T(K_2)$ azalacaktır. Tüketicinin bütçe doğrusu, yani reel geliri $Y-T(K_2)$ 'ye göre, aşağı doğru kayacak ve B_2 bütçe doğrusunun konumunu alacaktır. Dolayısı ile yeni durumda, tüketici önceki fayda düzeyinden daha aşağıda bir fayda düzeyine inecektir. Bu durumda tüketici aynı fayda düzeyine (U_1) ulaşabilmek için, merkeze yakın olan K_1 yerleşimindeki konutlara daha fazla ödemeye razı olacaktır. Böylece K_1 standart konutların birim fiyatları yükselecektir. Bu fiyat yükselmesi, tüketici K_1 ve K_2 yerleşim yerleri arasında kayıtsız kalıncaya kadar devam edecektir. Diğer yandan K_2 yerleşimindeki konutlara olan talepteki azalma, birim konut fiyatını azaltacaktır. K_2 yerleşimindeki konut fiyatlarının azalması, bütçe doğrusunu B_2 konumuna getirecektir. Böylece, K_2 yerleşimindeki denge, K_1 yerleşimindeki fayda düzeyini sağlayacak biçimde, U_1 'in B_3 'e teğet olduğu D_2 noktasına göre gerçekleşecektir. Böylece tüketici K_2 yerleşiminde, Y geliri ile daha fazla birim konut ($0q_2$) alabilecektir.

Muth'a göre, ulaşım maliyetleri azalan bir oranda artmakta, dolayısı ile merkezden uzaklaştıkça "marjinal ulaşım maliyeti" azalmaktadır. Diğer yandan, konut edinim maliyetleri de, merkezden uzaklaştıkça azalmaktadır. Tüketiciler, konut edinim maliyetlerindeki bu azalma nedeni ile bir tasarruf elde etmektedirler. Dolayısı ile, son birim konutun maliyetindeki azalmayı ifade eden, bir "marjinal tasarruf"tan söz edilebilmektedir¹⁰³.



Şekil 1.11 Marjinal Ulaşım Maliyeti ve Marjinal Konut Maliyetine Göre Yerleşim Dengesi

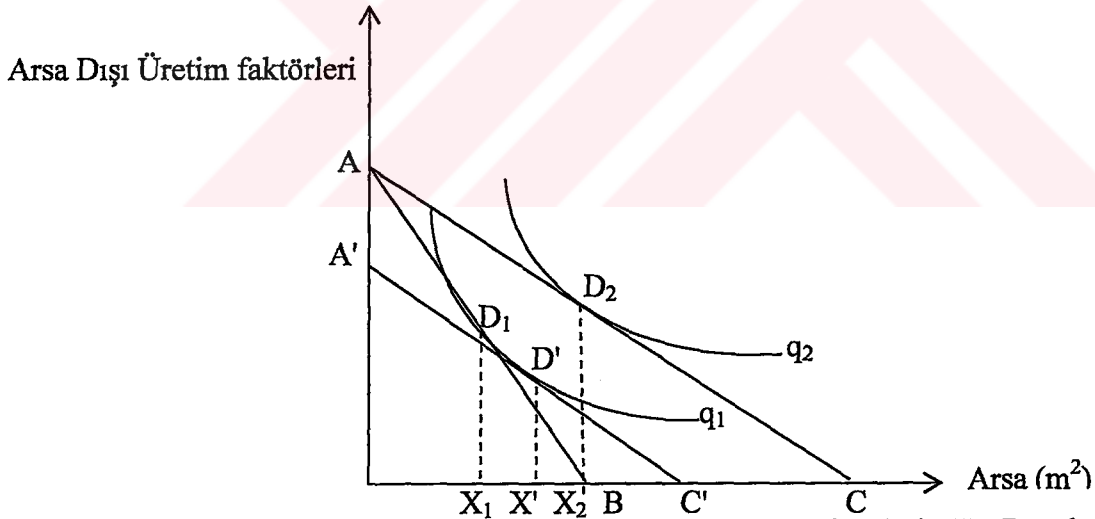
Şekil 1.11'de, marjinal ulaşım maliyeti ve marjinal tasarruf (marjinal konut maliyeti) eğrileri yardımı ile mekandaki yerleşim dengesi gösterilmektedir. T_k , marjinal ulaşım maliyeti; $-qp_k$ ise, marjinal tasarruf eğrisidir. T_k 'nın eğimi, $-qp_k$ 'dan daha fazladır. Yani, merkezden bir birim uzaklaşma nedeni ile katlanılan marjinal ulaşım maliyetinin artış hızı, konut edinim maliyetindeki azalmadan elde edilen marjinal tasarrufun artış hızından daha büyüktür. Eğer bunun aksi sözkonusu olsa, tüketici için merkeze yakın olmak yerine, kentin en dış noktasında yerleşmek, daha uygun olacaktır.

Şekil 1.11'de, tüketici dengesi, T_k ile $-qp_k$ 'nın kesiştiği D noktasına karşılık gelen, merkezden " K_1 " uzaklığındaki bir yerleşimde oluşmaktadır. Bu noktada her iki eğrinin eğimleri eşit olduğundan, K_1 yerleşiminde, marjinal ulaşım maliyeti artışı ile marjinal konut maliyetindeki azalmanın sağladığı tasarruf birbirine eşit olmaktadır. Merkez ile K_1 yerleşimi arasında, konut maliyetlerindeki azalmanın sağladığı tasarruf ($-qp_k$), ulaşım maliyetindeki artıştan (T_k) daha büyüktür. Ancak, K_1 yerleşiminden sağa doğru gidildikçe, marjinal ulaşım maliyeti, konut edinim maliyetindeki azalmanın sağladığı marjinal tasarrufu aşmaktadır.

¹⁰³ Perloff ve Wingo, a.g.e., s.292.

Muth'un alan kullanımında mekan dengesi modelinin de gösterdiği gibi, standart nitelikte bir konutun birim fiyatı, merkezi iş ve ticaret bölgesinden uzaklaştıkça giderek azalmaktadır. Dolayısı ile, bu, merkezden uzaklaştıkça, bir binanın bugünkü getiri değerinin de azaldığını ifade etmektedir. Eğer, arsa dışında kalan, malzeme ve emek gibi diğer girdi maliyetlerinin, kent içinde değişmediği varsayılırsa, “*arsa tavan fiyatının*”da, merkezden uzaklaştıkça giderek azaldığı söylenebilir. Kent toprağı, yani “*arsa*” kıt bir üretim faktörü olduğu için, konut ya da başka amaçlı bina yapımcıları, arsa fiyatlarındaki artış ya da azalışa göre, kullanılan arsa miktarını ayarlamak durumundadır.

Böyle bir duruma örnek olmak üzere, Şekil 1.12’de, q_1 eş-ürün eğrisi “ $100m^2$ genişliğinde bir konut yapımı için kullanılabilir arsa ve arsa-dışı üretim faktörlerinin çeşitli bileşimlerinin¹⁰⁴ geometrik yerini” göstermektedir. q_2 eş-ürün eğrisi ise, $200m^2$ genişliğinde bir konut yapımı için gerekli arsa ve arsa-dışı üretim faktörlerinin farklı bileşimlerini ifade etmektedir.



Şekil 1.12. Kent Merkezinde ve Dışında Arsa ve Arsa Dışı Faktörlerin En Düşük Maliyetli Bileşimi

Şekilde, AB eş-maliyet doğrusu, “*arsa ve arsa-dışı üretim faktörlerinin fiyatları veri iken, üreticinin bu faktörlerden satın alabileceği bileşimleri veren noktaların*

¹⁰⁴ Bir firma maliyet giderlerini çeşitli faktörler arasında, her üretim faktörüne ödediği son liranın fiziki verimi eşit olacak şekilde dağıttığında minimum maliyeti sağlayacak bileşimi satın almış olmaktadır. Bu denge koşuluna “*optimal faktör bileşimi*” seçimi denilmektedir. Bkz. Dinler, *Mikro Ekonomi*, s.135.

geometrik yerini” göstermektedir. Optimal faktör bileşimi, q_1 eş-ürün eğrisinin AB eş-maliyet doğrusuna teğet olduğu D_1 noktasında X_1 kadar arsa kullanımı ile gerçekleşmektedir.

Bir an için, AB eş-maliyet doğrusunun eğiminin, merkezdeki arsa fiyatlarını gösterdiğini düşünelim. Eğer, merkezden uzaklaştıkça, arsa fiyatları düşüyorsa, eş maliyet doğrusunun eğiminin de değişmesi gerekecektir. Zira, eş-maliyet doğrusunun eğimi, üretim faktörleri fiyatlarının oranına eşit olduğundan dolayı, arsa-dışı üretim faktörlerinin fiyatları değişmediği için, AB eş maliyet doğrusu, A noktası sabit kalacak biçimde, AC konumuna gelecektir. Bu durumda, optimal faktörler bileşimini veren denge noktası D_1 'den D_2 'ye kayarken, her iki faktörden kullanılacak miktar artacak, konut üretimi q_1 'den q_2 'ye yükselecektir. Dolayısı ile, arsa fiyatının düşmesi sonucu kullanılan arsa miktarındaki X_1X_2 kadarlık artış ile $200m^2$ 'lik bir konut yapımı mümkün olabilecektir.

Yine bir an için, faktör satın alma gücündeki artışı geri aldığımızı varsayalım. Yeni fiyatlarla eski faktör satın alma düzeyine inebilmek için, AC eş-maliyet doğrusuna paralel ve q_1 eş-ürün eğrisine teğet A'C' eş-maliyet doğrusunu çizmek yeterlidir. Bu durumda, firmanın dengesi D_1 noktasından D'ne kayacak ve kullanılan arsa miktarı X_1X' kadar artacaktır.

Firmadan geri aldığımızı varsaydığımız, arsa fiyatının düşmesi sonucu oluşan satın alma gücündeki artışı, geri verirse, optimal faktör bileşimini sağlayan denge noktası D'nden D_2 'ye kayacak ve kullanılabilir arsa miktarı $X'X_2$ kadar artacaktır. Dolayısı ile, merkezden uzaklaştıkça arsa ucuzlamakta ve konut yapımcısı herhangi bir konut alanı içinde daha fazla arsa kullanabilir hale gelmektedir. Diğer bir ifade ile, konut yapımcısı, kent merkezi yakınında çok katlı yüksek apartmanlar, merkezden uzaklaştıkça önce daha az katlı konutlar, sonra dubleks, kentin dışında ise, bahçeli müstakil konutlar yapabilmektedir. Eğer, merkezden uzaklaştıkça birim alan başına konut miktarı düşüyorsa, nüfus yoğunluğunun da azalması oldukça doğaldır.

Yukarıda da görüldüğü gibi, “toprak değerindeki artışlar” rant kuramları içerisinde farklı açılardan irdelenebilmektedir. Kent toprakları ve rant kuramlarının ele alındığı bu bölümün ardından, ikinci bölümde planlama-mülkiyet-politika ilişkileri bağlamında kent

toprakları ve konut yerleşimlerinin ekonomik değer (karşılık) analizi yer almakta ve Türkiye’de izlenen kent toprakları ve konut politikalarının kentleşme açısından değerlendirilmesi yapılmaktadır.



İKİNCİ BÖLÜM

PLANLAMA –MÜLKİYET-POLİTİKA İLİŞKİLERİ BAĞLAMINDA KENT TOPRAKLARI VE KONUT YERLEŞİMLERİNİN EKONOMİK DEĞER (KARŞILIK) ANALİZİ VE TÜRKİYE AÇISINDAN BİR DEĞERLENDİRME

1. KENT TOPRAKLARININ EKONOMİK DEĞER ANALİZİ

1.1. KENT PLANLAMASI VE KENT TOPRAĞI İLİŞKİSİ

Kentsel büyümede karşılaşılan sorunlar doğrudan doğruya mekanla ilgili kılınabildiği gibi, genellikle gelişme güçlüklerinde rastlanılan idari yönler, arazi fiyatları, gerekli mekan gereksinimleri şeklinde de ortaya çıkarlar. Bu bakımdan gelişmekte olan kentlerin en önemli sorunlarından biri, belki de kentin idari hudutlarının demografik ve mekansal gelişmeye ayak uydurma güçlüğünden gelmektedir. Yani, kentlerin nüfuslarının artmasına karşılık, alan olarak büyümede büyük güçlükler ve hatta olanaksızlıklarla karşılaşmaları sözkonusudur¹⁰⁵.

Gelişmekte olan kent alanlarında ve çevre alanlarda arazi fiyatları büyük artışlar gösterir ve spekülasyon hareketleri yaratırlar. Bunların çözümlenebilmesi, kent planlamasının öngördüğü arazi rezervlerinin, gelişme alanlarının, geçici tesislere ayrılabilir alanların, saptanmasına bağlıdır. Kentlerin üzerinde bulunduğu bu alanların elde edilebilmesi önce bir “mekan politikası” ve “arazi politikasına” sahip olmayı gerektirir. Ancak böyle bir durumda kent, öngörülen yeni yerleşme bölgelerinin, gerekiyorsa kent içinde yapılacak yenileme bölgelerinin sahibi olabilirler.

Genellikle kentleşme işlevine tabi topraklar, ya kamu yararına kayıtlı alanlar ya da şahıs adına kayıtlı alanlardır. Bunlardan birincisi, kentleşmede rahat bir gelişmeyi sağladığından önemlidir. Ancak kamu adına kayıtlı ve kentsel büyüme için kullanılabilir alanların türlü faydalar sağlamak amacıyla satılması, elden çıkarılması, ilerisi için kötü sonuçlara sebep olacağından bu tür arsaların elden çıkarılmaları yerine kiraya verilmeleri daha uygun bir çözüm şekli olmaktadır.

¹⁰⁵ Margaret Roberts, *An Introduction To Town Planning Techniques*, London: Hutchinson&Co. Ltd., 1980, s.5-10; Alfred Bettman, *City And Regional Planning Papers*, Cambridge: Harvard University Press, 1946, s.8-12.

Richard U. Radcliff, kent planlarının en iyi olanlarının, toprak değerlerini en düşük düzeyde tutabilen planlar olduğunu ileri sürmektedir. Kent topraklarının değerlerini onların “*kullanış biçiminden*” ayırmak olanağı yoktur¹⁰⁶. Kent toprakları üzerinde bazı eylemler kâr amacı olmaksızın yapılmaktadır. Dolayısı ile, kent içinde kâr amaçlı eylemlere ayrılmış toprak, geniş ölçüde kâr amacı olmaksızın yapılan eylemlere ayrılan toprağa bağlı bulunmaktadır. Ticaret, konut, sanayi ve her türlü işyerleri için ayrılmış toprağın belirlenmesinde, okul, hastane, park, çöp ve kanalizasyon tesisleri için ayrılan toprağın değeri geniş ölçüde azalmaktadır¹⁰⁷. Dolayısı ile, kamu kendi kararları ile toprağın kârlılığına yol açmış bulunmaktadır.

Böylece, toprağın değeri düşenlere kamu tarafından bir karşılık (compensation) verilmesi, değeri artanlardan ise bir değerlendirme (betterment) payı alınması, kent planlamasının dolaysız sonucu olmaktadır. Kamunun planlama kararları ile toprağın değerinde yarattığı artışlara “*imar değeri*” (development value) adı verilmekte ve bu arsanın, imara açılmadan önceki değeri olan “*bugünkü kullanma değeri*”nden (existing use value) ayrılmaktadır¹⁰⁸.

1.2. KENT TOPRAĞI DEĞERLERİ

Kent toprağının değeri, kullanım amacından kaynaklanan yararlar göre oluşur ise de, bu yararları belirleyen temel faktörlerden en önemlisi de imar haklarıdır. Bu nedenle “*imarlı toprakların değeri*” ile “*imar öncesi toprak değerleri*” birbirinden ayrılmaktadır. İmarla artan toprak değeri, kamusal bir tasarrufla oluşmaktadır. Bu tasarruf plan yapımıyla verilen imar hakları ve altyapılarıdır.

Toprak ve arsadan elde edilmesi beklenen gelir, taşınmazın değerini saptamada ön plana çıkmaktadır. Bu faktör, yani “*beklenen gelir*”, öteki faktörleri de içerir, çünkü toprak ve arsanın konumu, toprağın niteliği, imar hakları beklenen gelirin tahmininde ayrı ayrı

¹⁰⁶ Victor Gruen, *The Heart Of Our Cities, The Urban Crisis: Diagnosis And Cure*, Third Printing, New York: Simon and Schuster, Inc. 1964, s.19-32; Joseph De Chiara ve Lee Koppelman, *Planning Design Criteria*, New York: Van Nostrand Reinhold Company, 1969, s.15-25.

¹⁰⁷ Arthur B. Gallion ve Simon Eisner, *The Urban Pattern*, Third Edition, New York: D. Van Nostrand Company, 1975, s.209-211; John Michael Hunter, *Land in to Landscape*, New York: Longman Inc., 1985, s.1-3.

¹⁰⁸ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, 7. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2002, s.601.

dikkate alınır¹⁰⁹. Ancak beklenen gelirin hesabında “*brüt*” ve “*net*” kavramları önemlidir. Çünkü yatırımcının beklediği, yatırdığı kapital karşılığında “*t*” zamanda elde edebileceği kârın büyüklük derecesidir. Bu nedenle beklenen gelirden, beklenen bakım, işletme onarım giderleri ile amortisman ve borçlanma durumunda ödenecek faiz giderlerinin düşülmesi gerekmektedir. Bu anlamda hesaplanacak net gelirin “*t*” zamandaki toplamı, yatırımcının o taşınmaza ödemeyi göze alacağı değeri tayin eder.

Basit bir formülle ifade etmek gerekirse $R=G^n$ şeklinde yazılabilir. Burada “*R*” toplam rantı, “*G*” toplam net geliri, “*n*” ise kullanma ömrünü göstermektedir. Yatırımcının ödemeyi göze alabileceği maksimum sınır “*R*” ile sınırlıdır. Paranın değerini güvence altına almak amacıyla yapılan yatırımda dikkate alınan husus, birden fazla alternatifin satın alma tarihinde getirmesi beklenen gelir ile gelecekte beklenen gelirin, geçerli faiz oranı ile karşılaştırılması sonucunda doğan farktır. Bu fark, rant lehinde olduğu sürece para, taşınmazlara kayar¹¹⁰. Bu durum, bir formül ile gösterilebilir:

$$\frac{\text{Beklenen gelir}}{i} > \frac{\text{Bugünkü gelir}}{i} \quad (2.1)$$

Gelirlerin burada da, net olarak hesaplanması gerekmektedir.

Taşınmaz değerinin saptanması için matematiksel objektif bir teknik yoktur. Bu nedenle değer, kullanma amacı, piyasa koşulları, faiz, beklenen yarar gibi faktörlerle değerlendirilerek oluşturulmaktadır. Konu toprak ise, üzerindeki “*taşınmaz*” (bina) ve toprağın konumu ile değişen “*imar koşulları*”; konu bina ise, kurulu olduğu “*toprağın durumu*” ile “*binanın özellikleri*” bu değer in oluşmasında rol oynamaktadır.

Değer üç şekilde ele alınabilmektedir:

- Alım-satım değeri,
- Vergi karşılığı ya da vergilendirmeye esas alınan değer,

¹⁰⁹ Rıfki Arslan, *Arazi Kullanış Ekonomisi*, İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 1997, s.73.

¹¹⁰ Erol Köktürk, “*Kentsel Toprakların Karşılıkları ve İstanbul Örneği*”, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kollokyumu, 16-18 Kasım 1988, Ankara: A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi ve Basın Yayın Yüksekokulu Basımevi, 1990, s.120.

- Kamulaştırma karşılığı ya da değeri.

1.2.1. Alım-Satım Değeri

Alım-satım¹¹¹ değeri, normal piyasa koşullarında dolaşıma giren taşınmazın özellikleri konumu ve diğer niteliklerine göre bireysel davranışlar gözetilmeksizin, alışverişin yapıldığı günde erişilebilen değerdir. Bu değeri etkileyen faktörler:

- i. Konumu,
- ii. Özellikleri,
- iii. İmara olgunluk

derecesi ve eğer tarım toprağından kentsel arsaya geçiş söz konusu ise bunun olası süresi,

- iv. Büyüklüğüdür.

Satış değeri, bir formülle ifade edilebilir¹¹²:

$$V = \left(\frac{G}{i} \right)^n \quad (2.2)$$

G= Beklenen gelir

i= Faiz

n= Süredir.

1.2.2. Vergi Karşılığı Ya Da Vergilendirmeye Esas Alınan Değer

Vergi karşılığı ya da vergilendirmeye esas alınan değerın amacı, vergi almaktır. Alınacak vergiye matrah olmak üzere çoğunlukla taşınmazın nitelikleri dikkate alınarak bir

¹¹¹ Arazinin alım ve satımı işlemi, arazi üzerindeki hakların ya da kontrol hakkının alımı ve satımı demektir. Bunun çeşitli biçimleri bulunur. “Kiralama” ya da “satın alma” arasında kavramsal olarak kontrolün zamanı bakımından bir fark vardır. Arazinin kirası ya da gelecekte umulan kirası (yıllık gelir) arazinin satış değerini belirler. Kısaca ifade etmek gerekirse, “satış değeri” gelecekteki “kiralaların kapitalize edilmiş miktarına” eşittir. Cevat Geray ve diğerleri, *Kent Toprakları Sorunu*, İstanbul: Mimarlar Odası Yayını, 1973, s.7.

¹¹² Arslan, a.g.e., s.74.

değer saptanmaktadır. Örneğin bu bir bina ise, konumu, büyüklüğü, inşaat veya yapım biçimi, bina konforu, binanın gördüğü fonksiyon dikkate alınmaktadır.

1.2.3. Kamulaştırma Karşılığı Ya Da Değeri

Kamulaştırma karşılığı ya da değerinde ise, taşınmazın kamuya mal edilmesi söz konusudur. Bu mal edişte saptanacak değer, mal sahibine ödenmektedir.

Kamulaştırmada farklı değer saptama teknikleri uygulanmaktadır. Bunlardan ilki, mal sahibinin “*vergiye esas olmak üzere yaptığı bildirimdeki değer*” benimsenmesidir. İkinci teknik ise, beyanın yapıldığı tarih ile kamulaştırmanın yapıldığı tarih arasındaki değer değişimlerini de içine alan “*rayiç bedel*” esaslıdır. Bu teknikte piyasa koşulları içindeki alım-satım değeri, kamulaştırmada esas alınmaktadır¹¹³.

1.3. KENT TOPRAĞI DEĞER SAPTAMA TEKNİKLERİ

Kent toprağı değerini saptamakta kullanılan teknikleri, “*karşılaştırma tekniği*”, “*gelir tekniği*” ve “*maliyet tekniği*” olmak üzere üç grupta toplamak mümkündür.

1.3.1. Karşılaştırma Tekniği

Bu teknikte, değeri saptanacak taşınmaz, bir başka benzer taşınmazın değeriyle karşılaştırılır. Ancak bu karşılaştırmanın yapılabilmesi için şu koşulların gerçekleşmesi gerekir¹¹⁴:

- i. Karşılaştırması yapılacak taşınmazlar aynı bölgede örneğin, aynı ada içinde ve aynı yol üzerinde olmalıdır.
- ii. Aynı TAKS (Taban Alanı Katsayısı) ve KAKS (Kat Alanı Katsayısı) değerlerine sahip olmak gibi, aynı imar hakları varolmalıdır.

¹¹³ Nazmi Yıldız, “*Şehircilik Taşınmaz Mal Edinilmesi Yöntemleri ve Kamulaştırma*”, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kollokyumu, 16-18 Kasım 1988, Ankara: A.Ü. S.B.F. ve Basın Yayın Yüksekokulu Basımevi, 1990, s.140-143.

¹¹⁴ İlhan Gülgeç ve Özer Sarımanoğlu, **YEB-ABAK (Yoğunluk, Emsal, Bölünme) Tabloları**, TÜBİTAK: Yapı Araştırması Enstitüsü, Ankara: 1981, s.3-7. Taban Alanı Katsayısı (TAKS), toprağın ne kadar bölümünün üzerinde yapı yapmaya izin verildiğini, ne kadarının ise boş bırakılması gerektiğini gösteren bir ölçüdür. Bir başka tanımla, TAKS, bir yapının taban alanının, bulunduğu “*yerbölüm*” (parsel) alanına bölünmesinden elde edilen sayıdır. Kat Alanı Katsayısı (KAKS) ise, belli bir alanda üretilebilecek olan kat alanlarını sınırlayan bir katsayıdır. Kısaca, yapılacak yapıların kat alanlarının toplamının, üstünde yapı yapılabilecek alana (yerbölümüne) bölünmesinden elde edilen katsayıdır. Bkz. Ruşen Keleş, a.g.e., s.232.

- iii. Konut, ticaret vb. aynı fonksiyonlara sahip olmalıdır.
- iv. İleriye yönelik olumlu ve olumsuz kararlar bilinmeli ve bunların, aralarında benzetme yapılacak her iki taşınmaz için de geçerli olup olmadığı saptanmalıdır.

Karşılaştırma tekniğine yapılan en önemli eleştiri, hareket noktasının piyasa koşullarına dayandırılmasıdır. Çünkü emsalin uygulanabilmesi, ancak piyasada oluşmuş bir değer genellenmesi ve değer artış ve azalışlarının bu temel değere eklenmesi veya çıkarılması ile mümkün olmaktadır. Bu teknik, “*rayiç bedel yaklaşımına*” uygun düşmektedir.

1.3.2. Gelir Tekniği

Gelir tekniğinde, sürekli elde edilebilir gelir dikkate alınmaktadır. Burada söz konusu edilen gelir, taşınmazın “*t*” zamanda elde edebileceği varsayılan bütün gelirleri kapsamakta ve değer saptama günündeki değere indirgenmesini ifade etmektedir. Diğer bir ifadeyle gelir tekniği, aynı zamanda bir “*kapitalizasyon tekniği*”ni içermektedir. Hesaplama dikate alınması gerekli olan, net gelirdir¹¹⁵.

Değeri saptanan taşınmaz bina ise, binanın yapılı olduğu parselin gelirdeki payı düşüldüğünde “*yapının gelir payı*” bulunabilmektedir. Yapı gelir payı “*v*” katsayısı ile çarpıldığında “*yapının gelir değerine*” ulaşılmaktadır. *v* katsayısı, amortisman oranı, kuramsal faiz oranı ve binanın kullanma ömrü arasındaki oransal ilişki ile bulunmaktadır. bu ilişki, aşağıdaki gibi gösterilebilir:

$$v = \frac{1}{q-1} + p \quad (2.3)$$

p= Kuramsal faiz yüzdesi

n= Kullanma ömrü (yıl)

q= 1- amortisman oranı/100

¹¹⁵ Arslan, a.g.e.,s.75; Yıldız, a.g.m., s.142-143.

“V”, geliri bugünkü değere indirgeyen bir katsayıdır. Ancak saptanacak bu değeri bilmek yeterli değildir. Bina topraktan soyutlanamayacağından dolayı, parsel için de bir işlem yapmak gerekir. Bu işlem için aşağıdaki eşitlikten yararlanılabilir¹¹⁶:

$$\text{Net Gelir-Toprak Gelir Payı} = \text{Toprak Değeri} \times \text{Faiz Oranı} / 100 \quad (2.4)$$

Net Gelir toprak gelir payı farkı, aynı zamanda yapı gelir payına eşittir. Toprağa bina yapıldığında, beklenen gelirin faiz haddinin altında olamayacağı varsayımı ile; toprak değeri faiz haddi ile çarpılırsa binadan umulan gelir bulunabilir.

$$\text{Net Gelir-Toprak Payı} = \text{Yapı Gelir Payı} \quad (2.5)$$

eşitliğindeki yapı gelir payı, ilk eşitlikte yeine konulursa;

$$\text{Yapı Gelir Payı} = \text{Toprak Değeri} \times \text{Faiz Oranı} / 100 \quad (2.6)$$

yazılabilir.

Bu eşitlikten toprak değeri bulunabilir. Çünkü, hem faiz oranı, hem de yapı gelir payı bilinmektedir. O halde, arsa dahil yapının gelir değeri, yapı gelir değeri ile toprak değerinin toplamına eşittir. Bu değere taşınmaz gelir değerini yükselten ya da azaltan faktörler eklenip çıkarılarak taşınmazın piyasa arz değeri bulunabilir.

1.3.3. Maliyet Tekniği

Bu teknikte, taşınmazın maliyeti esas alınır. Eğer taşınmaz satın alınmış ise; satın alan kişi açısından satın alma değeri, aynı zamanda maliyet değeridir. Taşınmaz üretilmiş ise, toprak karşılığı ile binanın üretilmesi için katlanılan tüm harcamaların toplamı, bina maliyetini oluşturur. Toprak karşılığı, bu teknikte karşılaştırma yolu ile bulunur. Yapı değeri ise, teknik üretim değerlerine dayanır. Bu değerler, yapı, dış tesisler ve özel işletme donatıları için söz konusudur. Yapının eskiliği ve gördüğü işlev ile TAKS ve KAKS

¹¹⁶ Arslan, a.g.e., s.75.

değerleri, kullanma süresi gibi faktörlerin yardımıyla hesaplanan “*teknik değer indirimi*” aracılığı ile sonuç değer bulunur¹¹⁷.

Maliyet tekniği, yapının cinsi ve özelliklerine göre kiraya verilemeyeceği kesin olan yapılar (örneğin, tek veya iki ailelik evler, yurtlar, hastahaneler, oteller, fabrika binaları, büro vb.) için söz konusudur.

Yapı üretim değerlerinin saptanması için standart m² veya m³ fiyatları da kullanılabilir. Bu yolla bulunacak yapı maliyetinde teknik değer indirimi düşülerek bina değeri bulunabilir. Ancak binaya bağımlı dış tesisler ve özel işletme tesislerinin bulunması halinde, bunların herbirinin yapım maliyetinin hesaplanması ve bu maliyetlerden teknik değer indirimleri düşüldükten sonra bina değerine ilave edilerek toplam bina değerine varılması gerekir.

Bina toplam değeri ile toprak karşılığı toplamı ise, toplam maliyeti verecektir. Bu değere olumlu koşulların getireceği ek değerler ilave edilerek, olumsuz koşulların getireceği değer kayıpları düşülerek, binanın arz değeri, yani satışa sunulacak değer bulunabilir. Bina alım satımına konu olduğunda, bu değer altında ya da üstünde fiyat oluşabilir¹¹⁸.

1.4. İMAR HAREKETLERİNİN RANT VE DEĞER ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Piyasada taşınmazlar arasındaki fiyat farkları; taşınmazlara olan “*talep hacmi*”, söz konusu taşınmazların “*kıtlık derecesi*”, “*talebin istediği niteliklerin varlık düzeyi*” ile “*kullanma amacı*” ve “*vergi kolaylığından*” kaynaklanır. Bu nedenlerden dolayı farklı taşınmaz piyasalarından sözedilebilir¹¹⁹.

Toprakta piyasa ve fiyat analizi yapılırken, özellikle de kent planlarının hazırlanmasında, genel toprak piyasasının yanında, bu farklılık gösteren piyasaların incelenmesi önemli ve gereklidir. Planlama ve arsa piyasasına ilişkin kararlar bu analizlere

¹¹⁷ Murat Çıracı ve diğerleri, *Konutlarda Maliyet Tahmini İçin Bir Model*, Ankara: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1996, s.5-18.

¹¹⁸ Gülgeç, Sarımanoğlu, a.g.e., s.6.

¹¹⁹ Martin Cadwallader, *Urban Geography, An Analytical Approach*, New Jersey: Prentice Hall, 1996, s.55-59.

dayandırılmalıdır. Örneğin, konut alanlarının yerleşim eğilimlerinin altında bu farklı piyasalardaki fiyat oluşumları yatmaktadır. Kent merkezlerinin çekiciliği o bölgelerdeki fiyat düzeylerinden anlaşılmaktadır. Bölgeler arasındaki altyapı ve donatı nitelikleri ile yeterlilik ya da yetersizlikler de karşılaştırmalı toprak fiyat analizlerinden belli olmaktadır.

Bir bölgenin konumu ve işlevine göre kendisine düşen görevleri yerine getirip getirmediği incelenmek istenirse, “*ekonomik analiz kaçınılmazdır*” ve “*fiyat analizleri*” bu çalışmanın en önemli bir parçası olmanın yanısıra, gözden kaçırılmaması gereken ağırlıklı bir göstergesidir. Eğer toprak değerleri, maliyet ve yarar açısından makul düzeyde bulunursa, ancak o zaman mekanla ilgili yatırımlarda karar vermeden önce fayda-maliyet analizleri kullanılarak ihtiyaçlara uygun sonuçlar beklenebilir¹²⁰.

Toprak değerinin makul düzeyi konusunda, genel fiyat endeksleri, tüketici fiyatları endeksi, yıllık deflatör gibi fiyat artışlarına dayalı ölçütlerin temel alınabileceği, bu endekslerin üstündeki artışların normal olmayan veya spekülasyon artışları olacağı, dolayısıyla yıllara göre düzenlenecek toprak değer artışlarını gösteren endekslerin söz konusu endekslerle paralellik göstermesi halinde makul sayılabileceği ileri sürülmüştür. Ancak taşınmaz mal piyasasındaki fiyat oluşum koşulları ile tüketim malları piyasasındaki koşulların farklı olduğu da bilinmektedir. Konu taşınmazla ilgili bir yatırım kararı olduğunda, genel geçim veya tüketici endeksine göre değil de bu fiyatların optimal olarak öngörülen toprak kullanımı için gerçekten özendirici ya da caydırıcı olup olmadığına göre karar verilmektedir¹²¹.

Taşınmaz mal piyasalarında rekabet ilkesi de gözardı edilmemelidir. Taşınmazların fiyatlarının serbest rekabet piyasasında oluşumu sonucu, toprak kullanımında olumsuz bir durumun ortaya çıkmaması için, taşınmaz piyasasında alıcıların kamusal planlama önlemleri yardımıyla güçlendirilmiş konumlarının, satıcıların planlama önlemleri yardımıyla zayıflamış konumuna denk düşürülmesine çalışılmalıdır. Taşınmaz piyasasının işlerliği için bu denge noktasına kadar kamusal düzenlemelerden vazgeçilmemelidir.

¹²⁰ Paul L. Knox, *Urbanization, An Introduction to Urban Geography*, New Jersey: Prentice Hall, 1994, s.176-177.

¹²¹ Harold Carter, *The Study of Urban Geography*, Fourth Edition, New York: John Wiley&Sons, Inc., 1995, s.125-138.

Kamusal düzenlemenin en etkin araçlarından birisi, imar planlarıdır. İmar planlama eyleminin, mevcut taşınmazların kurulu olduğu toprakların değerine yapacağı etkiyi belirlemek için, bu yapıların içerdiği “*kat alanlarının rantından*”, diğer bir ifadeyle “*kat alanlarının sağladığı net gelirden*” hareket edilmektedir. Kat alanı rantının belirlenmesinde, yapının kullanım amacı ile ilgili gerekli sermaye ve emeğe ilişkin tüm veriler, “*imar öncesi toprağın yıllık gelirine*” dayandırılmaktadır¹²².

tg: Toprakta elde edilen gelirin değeri,

tg': Kapitalize edilmiş toprak rantı (kira),

KAKS: Kat alanı katsayısı,

TAKS: Taban alanı katsayısı,

P: Arsa alanı payı (arsa alanının ham imar arazisine oranı)

K: Ortalama kat alanı rantı (binanın m² kat alanı itibarıyla arsa kullanımının yıllık net geliri)

F: Uygulanan resmi faiz oranı,

olmak üzere, şu bağıntıya varılabilir¹²³:

$$tg = f(tg', KAKS, TAKS, P, K, F) \quad (2.7)$$

Bu bağıntı, nitelikleri belirli tek bir bina için;

$$tgi = KAKSi \times Pi \times TAKS \times F \quad (2.8)$$

şeklinde yazılabilir.

$$Tgi = ti \times 100/F \text{ olduğundan;}$$

$$Tgi = KAKSi \times Pi(k \times 100/F) \quad (2.9)$$

¹²² Jerald L. Axelrod, *Plans For Adding On And Remodeling*, New York, Mc Graw-Hill, 2000, s.4-9.

¹²³ Arslan, a.g.e., s.77.

yazılabilir.

Buradaki “*k*”, söz konusu binanın yakın çevresindeki aynı nitelikleri taşıyan binaların “*kiralarının ortalama değerini*” göstermektedir. Bu yaklaşımda, oluşmuş bir yapının yapım ve işletme giderlerindeki tutarlar dikkate alınmamıştır. Oysa imar planlarındaki yapılaşma koşullarının toplam net getirisini hesaplayabilmek için yürürlükteki yasa ve yönetmeliklerin getirdiği ek yükümlülüklerin karşılığı olan değerlerin de kat rantı veya elde edilecek net gelirin hesaplanmasında dikkate alınması gereklidir.

Ayrıntılı bir hesaplama için, aşağıdaki faktörlerin dökümünün elde bulundurulması önemlidir¹²⁴.

tg: Kat alanı rantı.

Tor: Toprak rantı (toprağın kirası)

Tog: Toprağın gelir değeri.

M²k: m² kira.

M²k: m² olarak kullanım (imar edilen m² alan / m² kullanım alanı)

M²F: m² maliyet fiyatı (yapı maliyeti / imar edilen m² alan)

YE: Yarar etkisi (Faydalı alan/ kat alanı)

A: Dış teknik altyapı bağlantısının m² başına yapım harcaması.

KAKS: Kat alanı katsayısı

TAKS: Taban alanı katsayısı

KA: Kat adedi.

E: Dış teknik altyapı alanı payı (D.T.A.A. / Ham yapı arazisi alanı)

¹²⁴ Çıracı ve diğerleri, a.g.e., s.26-31.

B: Arsa alanı payı (Arsa alanı / Ham yapı arazisi alanı)

r: Sermaye faiz oranı (piyasada geçerli)

rf: Resmi faiz oranı

ar: Amortismanlara uygulanan faiz oranı

İG: İşletme harcamalarının yapı harcamalarına oranı (%)

Yukarıdaki faktörleri kullanarak “kat alanı rantını” aşağıdaki formülle hesaplamak mümkündür¹²⁵.

$$tg = M^2 kB - \left[\left(MK M^2 FB + \frac{AB}{YE(100 - B)} \right) \frac{r + rf}{100} + \frac{TorM^2 FBİG}{100} \right] \quad (2.10)$$

“Ham imar arazisinin fiyatı” ise, aşağıdaki faktörler hesaba katılarak elde edilebilir.

H: Ham imar arazisinin fiyatı.

A: Arsa fiyatı.

HO: Yatırım sırasında kabul edilebilen ham imar arazisi fiyatı.

D: m² başına dış teknik altyapı harcamaları.

E: Dış teknik altyapılar alanı / Ham imar arazisi alanı.

N: Ham imar arazisinin olgun imar arazisi haline gelinceye kadar geçecek olan süre.

Bu faktörler arasındaki bağıntıyı ise, şu şekilde ifade etmek mümkündür¹²⁶.

$$H = \frac{100 - E}{100} A - \frac{E}{100} D \quad (2.11)$$

¹²⁵ Arslan, a.g.e., s.77.

¹²⁶ Arslan, a.g.e., s.78.

$$\text{HO değeri ise, } HO = \frac{H}{q \cdot N} \quad (2.12)$$

şeklinde yazılabilir.

$$q = 1 + \frac{r}{100} \text{ olduğundan } q \text{ değeri formülde yerine konularak sonuca}$$

varılabilir.

2 KONUT SORUNU VE KENTSEL KONUT YERLEŞİMİ

2.1. KONUT SORUNU

Konut, birey ve aile için temel gereksinimlerden birini karşılayan bir barınak, toplum için toplumsal ve ekonomik ve mekansal içeriği olan bir olgudur. Konut, toplumsal sistem içindeki en küçük ölçekte bir “*mekan planlama birimi*” olarak da yorumlanabilir. Konut ayrıca, yalnızca ailenin paylaştığı, aile üyelerinin tek ya da birarada ilişkiler kurabileceği, çeşitli işlevlerin içiçe yer aldığı ya da birinin dışına taşıdığı bir mekan birimi olarak da ele alınabilir. Böylece, konut içindeki işlevsel bütünleşme ve farklılaşma ve bunların sonucu olarak ortaya çıkan yaşam biçiminin kişi ve aileye etkisi ile işlev ve mekan ilişkileri önem kazanmaktadır¹²⁷.

Tarihsel gelişim içinde konut, doğanın yapısına ve etkilerine, içinde yer aldığı toplumun üretim biçim ve ilişkilerine ve bunların sonucu olarak ortaya çıkan aile yapısı, gelir dağılımı, mülkiyet kavramı, kalkınma düzeyi, kaynak kullanımı, nüfus artışı ve bu nüfusun mekanda dağılımı, kentleşme tipi ve hızı, genelde toplumsal yaşamın gereksinimi ve gereklerine göre oluşmuş, değişmiş ve gelişmiştir.

Konutun temel değişkenleri, “*ekolojik çevre*” ile “*üretim biçim ve ilişkileridir*”. Ekolojik çevre özellikleri, konutun mekanda biçimlenişini, üretilme şeklini, kullanılan malzemeyi, yönlendirilmesini biçimlerken, üretim biçim ve ilişkileri de konutun, büyüklüğünü, yoğunluğunu, alanlarını ya da tek tek yapıların gelire ve teknoloji seviyesine

¹²⁷ Ronan Paddison, *Handbook of Urban Studies*, London: Sage Publications, 2001, s.88-100.

göre farklılaşmasını, konutun arz biçimini, üretimini, kısaca niteliksel ve niceliksel boyutlarını biçimler¹²⁸.

Konutun bir sorun haline gelmesinde en önemli rolü de birinci değil, doğal olarak ikinci değişken rol oynar. Diğer bir ifade ile, konut, sınıflı, kalkınma düzeyi düşük, kaynakları ya kıt ya da dağılımı adaletsiz, konutta ve arsada özel mülkiyeti sınırsız, kalkınmada öncelikleri toplumsal sorunlara, dolayısıyla konuta kaydıramamış, işlevler arası ve kır-kent ayrışması içindeki toplumlarda temel toplumsal sorunlardan biri olarak belirir. Kısaca konut, barınak olma görevini üstlenmekten uzaklaşıp, bir sosyal güvenlik aracı olduğu zaman, çözüm bekleyen bir sorundur.

2.2. KONUT SORUNUNUN NİTELİKSEL VE NİCELİKSEL BOYUTLARI

Konutun bir sorun olarak ortaya çıktığı ülkelerde bu soruna bir çözüm yolu olarak seçilecek konut politikalarının, konut sorununun değişkenleri ve bunların sonucu olarak beliren niteliksel ve niceliksel boyutlarının doğru olarak saptanması zorunludur¹²⁹. Diğer bir ifade ile, konut politikasının saptanmasında ülkenin sistem seçmelerine paralel olarak hangi değişken ve boyutların ve ne ölçekte denetlenebileceğinin, dolayısıyla konut sorununun hangi yönlerinin ne miktarda çözümlenebileceğinin gerçekçi bir biçimde ortaya konması gerekir. Bunun için de sorunun niteliksel ve niceliksel boyutları iyi bilinmelidir.

Konutun temel değişkenlerine bağlı olarak konut sorununun altı boyutundan bahsedilebilir.

2.2.1. Yapısal (Sınıfsal) Boyut

Sınıflı toplumlardaki konut arz ve dağılımının sınıf yapısı ve gelir dağılımı ile birebir ilişkisi vardır¹³⁰. Gelir dağılımındaki adaletsizliğin, örgütlü spekülasyonun ve gösterişçi tüketimin de etkisi ile konut arzı üst gelir gruplarının konut sorununu çözümlenmemektedir. Ayrıca, bu tür toplumlarda, konut bir sosyal güvenlik aracı

¹²⁸ Raderick J. Lawrence, *Housing, Dwellings and Homes*, New York: John Wiley & Sons Ltd., 1987, s.182-183.

¹²⁹ Ruşen Keleş, *100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme Konut ve Gecekondu*, Genişletilmiş 3. Baskı, İstanbul: Gerçek Yayınevi, 1983, s.120-138.

¹³⁰ Friedrich Engels, *Konut Sorunu*, İkinci Baskı, İngilizce'den Çev: Güneş Özdural, Ankara: Sol Yayınları, 1992, s.19-35.

olduğundan, kaynakların-sermayenin büyük bir kısmı konut yapımına ayrılmakta, bir taraftan kişiler yaşamları boyunca kazandıklarını, gereksinimleri dışında lüks konutlara yatırırken, diğer taraftan da konut sahipliği, kendilerini durumlarından memnun etmekte, dolayısıyla grupların biçimlenmeleri ve değişimleri ertelenmekte ve zayıflamaktadır¹³¹.

Gelir dağılımındaki eşitsizliklerin ortaya çıkmasındaki en önemli etkenlerden biri, özel mülkiyet ve bunun oluşturduğu büyük gelirlerdir. Çünkü, toprak ve konut üzerinde özel mülkiyetin anlamı, toplum tarafından yaratılan ve toprakta sabitleşen değerlerin bir, ya da bazı özel kişiler tarafından tekel altına alınması demektir. Toplum ve mülkiyet bir arada evrim geçirirler ve bütün mücadeleler, üretimin düzenlenmesinde mülkiyet düzeninin devamı ya da değiştirilmesi için olmuştur.

Konut ve toprakta özel mülkiyetin varlığı, kentsel yaşamı, kentleşmeyi ve formunu çeşitli şekillerde etkilemiştir. Kentlerin mekansal yapılarında bu etki, konut alanlarında gelir düzeylerine paralel olarak “*kira halkalarının*” oluşmasına neden olmaktadır. bir konutun tasarruf sonucu edinilen mal sahipliği ya da kirası ailelerin yıllık gelirlerinin fonksiyonu olduğu için, gelir düzeyi düştükçe, hem konut seçiminde serbestlik ortadan kalkmakta hem de çok düşük gelir gruplarına arz edilen konutlar bir süre sonra sağlıklı hale gelmektedir¹³².

2.2.2. Kalkınma Düzeyi Boyutu

Sanayileşmiş, kalkınmış sınıflı toplumlarda, konut, özellikle büyük kentlerde bir gelir dağılımı, toplumsal yapı sorunu olarak belirlemektedir. Bu tip kentlerde bir yanda lüks konutlara, diğer yanda sefalet mahallelerine rastlanır.

Sınıfsız toplumlarda ise sorun, kaynakların kullanılma önceliğinden doğmakta, dengeli kaynak kullanılma döneminde de ortada kalmaktadır.

Konutun büyük bir sorun olduğu ülkeler, genellikle az gelişmiş ülkelerdir. Bu ülkelerde ana yapısal değişiklikler endüstrileşmedir. Yalnız, sanayileşmenin yapısal bir

¹³¹ Frans M. Dieleman, “*Social Rented Housing: Valuable Asset or Unsustainable Burden?*”, Urban Studies, Vol.31, No.3, (1994), s.448-449.

¹³² Reginald G. Golledge ve Robert J. Stimson, *Spatial Behaviour: A Geographic Perspective*, New York: Guilford Press, 1997, s.459-463.

değişikliğe yol açabilmesi için “sosyal adalet ilkesi”¹³³ni de gerçekleştirmesi gerekmektedir. Sanayileşmeye hangi ekonomik sistemle gidilirse gidilsin, sanayileşme ile toplumsal yapı birbiriyle ilişkilidir. Bu ilişki nedensellik bağından çok karşılıklı etkileşimden dolayı ortaya çıkan işlevsel bir bağıntıdır. Kapitalist üretim biçimiyle kalkınmaya çalışan az gelişmiş ülkelerde, sanayileşme ile sanayileşmenin sosyal adalet içinde gerçekleştirilmesi, birbiri ile çelişir niteliktedir.

Gelişmiş ve az gelişmiş ülkelerin, sorunlu konut alanları arasındaki ana fark, birinci grupta kent merkezi çevresinde “slums” (yoksulluk yuvaları), ikinci grupta ise kent çevresinde “gecekondu”ların oluşmasıdır. Ancak, sorun temelde aynıdır¹³⁴.

¹³³ En genel anlamı ile sosyal adalet kavramı, toplumda fayda ve maliyetlerin nasıl dağıtılması gerektiği sorunu ile ilgilenmektedir. Sosyal adalet kavramının iki farklı yorumu mevcuttur. İlk yaklaşım, Robert Nozick tarafından liberteryen yaklaşım çerçevesinde geliştirilmiştir. Bu yaklaşıma göre, toplumsal eşitsizlikler kabul edilebilir bir takım koşullar içinde gerçekleşmişse, bu, bir adalet sorunu doğurmaz. Nozick’e göre, başkasının malına el koymadan elde edilmiş bir toprak parçası ya da piyasada adil koşullarda elde edilmiş bir servet, doğurduğu sonuçlar ne olursa olsun adil kabul edilmelidir. Böylece, piyasa mekanizmasının yarattığı eşitsizlikler, örneğin kentin merkezinde yer alan bir arsanın yarattığı yüksek rant ya da kentte ortaya çıkan çöküntü bölgeleri, bu anlayışa göre, kabul edilebilir süreçlerin sonucu olduğu ölçüde adil ve meşrudur. Bu yaklaşımdan farklı olarak, ikinci bakış açısı, sözleşme yaklaşımı çerçevesinde Rawls tarafından geliştirilmiştir. Rawls iki temel ilkedен söz etmektedir. Birincisi, her insanın herkese uygulanan benzer özgürlük sistemleri ile uyumlu olmak koşulu ile, temel özgürlükleri eşit olarak kullanma hakkının olduğudur. İkinci ilkeye göre ise, sosyal ve ekonomik eşitsizlikler kabul edilebilir olmaları için öyle ayarlanmalıdır ki; a) En dezavantajlı durumda olanlara en fazla yarar getirebilmeli ve b) Avantajlı konumun elde edilmesine yönelik olarak eşit fırsatlar sağlayabilmelidirler. Bkz. Robert Nozick, *Anarchy, State and Utopia*, New York: Basic Books, 1974; John Rawls, *A Theory of Justice*, Cambridge: Harvard University Press, 1971, s.302. John Rawls, *Halkların Yasası ve Kamusal Akıl Düşüncesinin Yeniden Ele Alınması*, Çev: Gül Evrin, İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2003, s.11-17.

¹³⁴ Gelişmiş ve sanayileşmiş batı ülkelerinin büyük kentlerindeki “yoksulluk yuvaları” (slums) ile gelişmekte olan ülkelerin “gecekondu” tipi yerleşmeleri genellikle birbirine karıştırılır. Her iki tip yerleşmede, toplumun yoksul ve dar gelirli sınıflarını barındırmakla birlikte, bu iki olgu arasında önemli ayrımlar bulunmaktadır. Gecekondu, kentlerin eski ve yeni kesimleri arasında, hem maddi hem de manevi anlamda, geçiş halindeki alanları oluştururlar. Çoğu, türdeş görünüşlü, tek katlı, tek odalı, bahçeli, ağaçları, kümesi, ahşap etkinlikleri olan barınaklardır. Buna karşılık, yoksulluk yuvaları, genellikle çok katlı, birden çok ailenin yaşadığı, ağaçsız, eski, düşük standartlı yapılarıdır. Gecekonducularda yaşayanların köy asıllı olmalarına karşılık, yoksulluk yuvalarında oturanlar kentlilerdir. Nüfus ve barınma yoğunluğu gecekonducularda yüksek olmakla birlikte, hektar başına nüfus yoksulluk yuvalarında, gecekonduculardan çok yüksektir. Öte yandan gecekonducularda, genellikle barınma gereksiniminin sürekli olarak karşılanmasını sağlayan, yerleşme niyeti ile kurulmuş yapılarıdır. Oysa, yoksulluk yuvalarının en belirgin özelliği, geçici ve konaklama yeri olmalarıdır. Son olarak, yoksulluk yuvaları, genellikle kentlerin merkezinde yer alırken, gecekondu bölgeleri, kimi durumlar dışında, kentlerin çevresinde bulunur. Bkz. Keleş, a.g.e., s.543-544.; Ayrıca bkz. Orhan Türkdoğan, *Aydınlıktakiler ve Karanlıktakiler*, İstanbul: Timaş Yayınları, 1996, s.72-88.

2.2.3. Mekan Boyutu

Sözkonusu tek konut olsa bile, belli bir mekanda, belli bir toprak parçası üzerinde kurulacağına göre, mekansal boyutu önem kazanmaktadır. Bu bağlamda, konut sorununu “ülke”, “kent” ve “mahalle” ölçeklerinde ele almak mümkündür.

Ülke mekanında konut sorunu, nüfusun yerleşme, büyüklük ve niteliklerine göre dağılmasının, kısaca makro mekan değişikliklerinin, kentleşmenin niteliksel ve niceliksel özelliklerinin bir fonksiyonudur. Burada üzerinde önemle durulması gereken nokta, gerçek konut sorununun kentlerde olduğu ve kentlerdeki sorunun çözümlenmesinin kırsal alanlardaki çözümü de beraberinde getireceğidir.

Kent ölçeğinde konut sorunu, tabakaların farklı ölçütlere göre yer seçmelerinden ve gelir dağılımındaki farklılaşmanın (sınıfsal yapının) kent mekanına yansımından ileri gelmektedir. Diğer bir ifade ile, kentlerdeki yığılmanın sosyal sisteme etkileri yüzünden meydana gelen sosyal örgüt, mekansal örgüte dönüşecektir. Bugüne kadar tabakaların mekanda yer seçimlerini tanımlamaya ve açıklamaya çalışan çeşitli kuramlar¹³⁵ ortaya atılmıştır. Temelde, konut farklılaşması, yüksek tabakanın her yönden en yüksek nitelikli alanları orta tabakanın ikinci derecedeki alanları ve alt tabakanın da, diğerleri tarafından seçilmeyen alanları tercih etmesinden kaynaklanmaktadır.

Konut, kentsel yerleşmelerde grup sorunu olarak ele alındığında mahalle ölçeğinde de düşünülmesi ve değerlendirilmesi zorunludur. Konut-mahalle ilişkisi, toplumsal ve ekonomik yapı, tabakalaşma ve sorunun çözümü açısından önemli olmaktadır¹³⁶.

2.2.4. Ölçek Boyutu

Her ne kadar, gelişmiş batı ülkelerinde konut, bireyin ya da ailenin sorunu olarak gösterilmek isteniyorsa da, toplumun yapısı ve kalkınma düzeyi ne olursa olsun, gerçekte sorun grubun (mahalleli, kentli, köylü) ya da toplumun sorunudur.

¹³⁵ Park ve Burgess'ın “Ortak merkezli Çemberler Kuramı”, Babcock'un “Eksenler Kuramı”, Hoyt'un “Dilimler Kuramı”, Harris ve Ullmann'ın “Çok Merkezli Kent Kuramı” bu kuramlara örnek olarak gösterilebilir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Hasan Ertürk, *Kent Ekonomisi*, Genişletilmiş 2. Baskı, Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 1997, s.97-104.

¹³⁶ Brain K. Roberts, *Landscapes of Settlement*, London: Routledge, 1996, s.41-61.

Bu nedenle konut bir ya da birkaç birim olarak değil, “*en küçük mahalle ölçeğinde*” ele alınmalıdır. Doğal olarak asıl amaç, sorunu ülke ölçeğinde çözmektir.

2.2.5. Değişim Boyutu

Konut sorununun değişim boyutu, üç alt başlık altında incelenebilir. Bunlar, yapısal değişme, zaman boyutunda teknolojiye meydana gelen değişme, mekana bağımlı olarak değişme, farklılaşma, diğer bir ifade ile ekolojik uyum'dur¹³⁷.

Yapısal değişim ya da toplumsal evrim, konut sorununun en önemli boyutlarından biridir. Özellikle az gelişmiş ülkelerdeki ikili yapı, diğer bir ifadeyle bir önceki tüketim biçiminden bazı özellikler taşınırken, geçilmeye çalışılan üretim biçiminin de bazı özelliklerini taşıması, toplumdaki sürtüşmeleri arttırmakta, dolayısıyla sorunların çözümünü güçleştirmektedir. Hele, bu ikili yapı bir de gelir dağılımından doğan ikili yapıyla birleşince, konutta da geleneksel-modern, lüks-sefalet ikilemleri belirlemektedir¹³⁸.

Zaman boyutunda değişen, ilerleyen teknoloji konut sorununu özellikle üretim açısından etkilemektedir. Yapı üretim teknolojisi, konutların boyutlarını, standartlarını, kullanılan mekan miktarını tamamen değiştirmektedir.

Mekana bağımlı olarak değişme, kendi içinde iki yönlü tartışılabilir. Birincisi, makro mekansal düzeyde kentleşme süreci sonucu kırsal konutlardan, kentsel yaşamı yansıtan kentsel konuta geçiş; ikincisi de konutların çevre koşullarına uymak zorunluluğundan doğan ve çevre koşullarının, örneğin eğitim ya da iklim farklılaşmasının sonucu olan farklılaşmadır¹³⁹.

2.2.6. Nüfus Artışı ve Dağılışı, Kentleşme Hızına Bağlı Niceliksel Boyut

Ülkelerin nüfus artış hızları, üretim ve gelir düzeyi ve dağılımına, diğer bir ifadeyle toplumsal ve ekonomik yapılarına göre konut sorununu etkiler. Nüfus artış hızının çok yavaş olması konut stoğundaki açığın kapatılması ile konut arzını çabuklaştırıcı etki

¹³⁷ Paul White, “*The settlement Patterns of Developed World Migrants in London*”, Urban Studies, Vol.35, No.10, (1998), s.1725.

¹³⁸ Nancy E. Mc Intyre, “*Influences of Urban Land Use On the Frequency of Scorpion Stings In The Phoenix, Arizona, Metropolitan Area*”, Landscape And Urban Planning, Vol.45, No.1, (1999), s.49-53.

¹³⁹ Bryan S. Turner (ed.), *Social Theories of The City*, London: Roulledge/Thoemmes Press, 1997, s.146-161.

yaparken, hızlı nüfus artışlarında bu olanak azalmakta, zorlaşmakta ya da yok olmaktadır. Konut sorununun çözümünde nüfus artış hızı kadar nüfusun büyüklüğü de özellikle kaynakları kısıtlı, az gelişmiş ülkelerde önem taşır. Nüfus büyüklüklerine göre ortaya çıkacak toplumsal sorunların ölçeği doğal olarak farklıdır¹⁴⁰.

Konut sorununu yalnızca nüfusun büyüklüğü ve artış hızı değil, nüfusun mekanda dağılması, diğer bir ifadeyle kentleşmenin niteliksel, özellikle niceliksel özellikleri de etkiler.

Kentleşme hızı, sanayileşmiş ülkelerde az gelişmiş ülkelerden farklı özellikler gösterir. Bu tür ülkelerde sorun, yeni yerleşme, dinlenme ve konut alanlarının gereksinimi şeklinde belirir. Az gelişmiş ülkelerde ise, hızlı nüfus artışı yanında hızlı kentleşme, bir yandan kentlerde gecekondü birikimine, bir yandan da zaten bozuk olan bölgeler arası dengenin daha da bozulmasına yol açar. Bunlara bir de kaynakların sınırlılığı ve kullanmada önceliklerin sanayileşmeye verilmesi eklenince, konut sorunu daha da büyümekte ve çözülemez boyutlara ulaşmaktadır¹⁴¹.

2.3. KENTSEL KONUT YERLEŞİMİ

Von Thünen'in ortak merkezli kent-bölge tanımlamasından beri, kent ekonomistleri ve kent plancıları, coğrafyacılar, kentlerin oluşumunu ve gelişimini hem tahmin edebilen hem de açıklayabilen yolları içine alan kent yapısı kuramları üzerinde çalışmaktadırlar. Kent topraklarının büyük bir kısmı konut yapımı için kullanıldığından, kent yapısı kuramları, geniş anlamda konut yerleşimini incelemekte; dar anlamda ise, konut yerleşimi, “*piyasa yaklaşımı*” (market approach) ve “*piyasa-dışı yaklaşım*” (non-market approach) olmak üzere kuramsal iki ana grup içinde ele alınmaktadır¹⁴².

Piyasa yaklaşımına dayalı modeller, çalışmanın birinci bölümünde “*Kentiçi Yerleşim ve Rant Kuramları*” başlığı altında ayrıntıları ile irdelendiği için, bu bölümde söz konusu yaklaşımın kısa bir değerlendirmesi yapılmaktadır.

¹⁴⁰ Paul Bairoch, *Cities and Economic Development*, Chicago: The University of Chicago Press, 1988, s.331-335.

¹⁴¹ World Bank, *Urban Policy and Economic Development An Agenda For The 1990's*, Washington: A World Bank Policy Paper, 1995, s.30-35; United Nations Centre For Human Settlements (HABITAT), *An Urbanizing World: Global on Human Settlements*, 1996, Oxford: Oxford University Press, 1996, s.25-27.

¹⁴² Tim Hall, *Urban Geography*, Second Edition, London: Routledge, 2001, s.20-25.

2.3.1. Piyasa Yaklaşımı

Piyasa yaklaşımının temeli, Chicago Okulu'nun 1920 yılında yaptığı sosyolojik gözlemlere dayanmakta olup, kent ekonomistleri tarafından desteklenmektedir. Bu yaklaşımda, konut yerleşimini açıklamak için; ulaşım maliyeti minimizasyonu, ulaşım maliyeti-konut maliyeti dengesi ve maksimum konut harcaması gibi üç temel kuram kullanılmaktadır. Bu üç kuram içerisinde ikincisi yaygın bir şekilde kabul görmekte olup, bu sebepten dolayı konut yerleşimi kuramının en gelişmiş olanıdır. Yapılan çalışmalarda da amaçlandığı üzere, ana hatları ile, bir hane halkının uygun bir ulaşım maliyeti ile mekan gereksinimlerini karşılayabileceği bir arsaya taşınacağı, yani erişim-mekan dengesine yöneleceği ifade edilmektedir¹⁴³.

Piyasa yaklaşımının açıklamakta yetersiz olduğu durumlar arasında “soylulaştırma/sosyal islah” (gentrification) en belirgin olanıdır. Denge Kuramı'na göre, “zenginler, ulaşım maliyetini karşılayabildikleri için, arazinin ucuz ve çevrenin iyi olduğu yöre kentlerde ve geniş arazilerde yaşamak doğrultusunda bir eğilim göstermektedirler. Yoksullar ise, kentlerin iç kısımlarında yaşamaktadırlar. Çünkü yüksek ulaşım maliyetlerini ödeyememektedirler”. Oldukça basit olmasına rağmen, bu ifade, 1970 ve 1980'lere dek az ya da çok kabul görmüş, zenginler kent merkezlerindeki تنها yerlere taşındıklarında, kuram onarılarak, daha sonra yaygın kullanımı ile “soylulaştırma/sosyal islah” olarak adlandırılmıştır¹⁴⁴. Ancak erişim-mekan denge kuramının kökten savlarını yadsıma riski taşımaksızın hiçbir yeterli açıklama önerilmemiştir.

¹⁴³ Knox, a.g.e., s.178.

¹⁴⁴ Kentlerin zaman içinde hem fiziksel, hem de sosyal anlamda eskimesi, yıpranması ve bazı bölgelerinin eski önemlerini kaybetmesi, yeni işlevler yüklenmesi, kentlerin yeniden ele alınarak bu olumsuz gidişin önlenmesi amacı ile düzenlenmesini gerektirmektedir. Literatürde, kentlerin karşılaştığı bu olumsuz süreç, “köhneleşme/çürüme”, buna önlem olarak girişilen iyileştirme süreci ise, “kentsel yenileme” (urban renewal), “kentsel dönüşüm”, “kentsel iyileştirme” vb. kavramlar ile ifade edilmektedir. Canlandırma (rehabilitation), koruma (conservation), yeniden geliştirme (redevelopment), yeniden oluşum (regeneration) ve soylulaştırma/sosyal islah (gentrification) kentsel yenilemenin türleri arasındadır. *Soylulaştırma/sosyal islah, “sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmakta olan alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında, sosyal yapının islah edilmesi”* olarak tanımlanmaktadır. Sosyal anlamda islah edilen bölgede sosyal ve ekonomik anlamda sınıfsal bir sıçrama, ekonomik bir dönüşüm ve yükselme beklenirken, bölgenin islahı ile varlıklı toplum kesimlerinin buraya çekilmesi ve yerel vergilerin artırılması amaçlanmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. C. Hamnett ve P.R. Williams, “Social Change in London: A Study of Gentrification”, Urban Affairs Quarterly, Vol.15, (1980), s.469-487.

Piyasa yaklaşımının, konut yerleşimi için tatmin edici bir açıklamaya ulaşmasını engelleyen en önemli etken, farklı tarihi süreçlerde köklü değişikliklere uğrayan fiziki ve ölçülebilir değişkenlere olan aşırı bağımlılıktır. Bunun en açık örneği, şehir merkezi ve uzaklığın rolüdür. Ancak, tek merkezli kentlerin bile, artık eskisi kadar önemli tek “iş merkezi” rolü yoktur. Bu durumda şehir merkezinden uzaklık da tanımlayıcı bir etken olamamaktadır. Batı’da birçok şehirde, bazı şehir merkezleri, eğer şehir dışındaki büyük alışveriş merkezleri gelişmiş ise, terkedilmiş bölgelere dönüşmektedir. Yayılmanın yeni trendleri ile birlikte, özellikle yüksek teknolojiye sahip yeni endüstriyel ve hizmet birimleri, artık uzaklık değişkenine bağlı değildir. Zira, bu birimlerin sürekliliği, toplu ulaşım ve hava taşımacılığı, iletişim ve bilgisayar ağı gelişimi ile ilintilidir¹⁴⁵.

2.3.2. Piyasa-Dışı Yaklaşım

Piyasa-dışı yaklaşım, piyasa yaklaşımından daha uzun bir tarihçeye sahiptir. Platon ve Aristoteles gibi klasik düşünürlerin yazılarında bile yer almaktadır. Temel olarak bu yaklaşım, konut dağılımını ve kent yapısını, bazı grupların diğerlerini kullanması ya da diğerlerinin üzerinde kontrol kurması itibarı ile kentsel alanlarda yaşayan “sosyal grup” terimi ile analiz etmektedir.

Modern şekli ile, piyasa-dışı yaklaşım, sosyologlar, coğrafyacılar ve politik bilimle uğraşanlar tarafından temsil edilmektedir¹⁴⁶. Piyasa temelli kuramları eleştirilerinde, genellikle tarihsel olmayan bir perspektif söz konusudur.

Piyasa-dışı yaklaşıma göre, mekansal düzeyde eşitsizliklerin temel yaratıcı mekanizması, kapitalizmin “eşitsiz gelişme” dinamiklerinde aranmalıdır¹⁴⁷. Kapitalizm doğası gereği, bir mekansal birimin gelişimini sağlarken, diğerinin az gelişmesine yol açmaktadır. Bu, hem bölgesel, hem de kentsel ölçek için geçerli bir durumdur.

Bu bağlamda, Harvey, bir yandan, emek süreci içinde yaratılan artık değere kapitalistlerce el konulmasının kent mekanında ifadesini bulan eşitsizliklerin temelinde yattığını ifade ederken; diğer yandan kentsel taşınmazlar etrafında oluşan spekülasyon

¹⁴⁵ Doreen Massey, John Allen ve Steve Pile, *City Worlds*, New York: Routledge, 1999, s.53-60.

¹⁴⁶ Susan S. Fainstein, “*New Directions In Planning Theory*”, *Urban Affairs Review*, Vol.5, No.4, (2000), s.461-465.

¹⁴⁷ Fainstein, a.g.m., s.466.

aktivitelerin de bu eşitsizliği nasıl katmerli hale getirdiğini göstermektedir. kent çevresinde yaratılan eşitsizliklerin en çarpıcı örneğini, kent merkezlerinde oluşan “*çöküntü bölgeleri*” oluşturmaktadır¹⁴⁸. Bu süreci, eşitsiz gelişme kuramını kentsel düzeye taşıyarak inceleyen Smith ise, bu alanlarda yaratılan yoksulluğun “*kentsel yenileme*” süreci ile nasıl tekrar bir rant sağlama aracı haline dönüştürüldüğünü ve bunun sonucunda da bu kesimlerde yaşayan alt gelir grupları ve marjinal kesimlerin nasıl dışlandıklarını ve “*yeni orta sınıfların*” bu alanlara nasıl el koyduklarını göstermektedir¹⁴⁹. Bu süreç, *soylulaştırma/sosyal islah* (gentrification) olarak ifade edilmektedir.

2.3.2.1. Kentsel Yenileme, Orta Sınıf Nüfus Artışı ve Rant Farkı

Kentsel yenileme araştırmalarının dikkat çekmesi ile ilgili olarak dört unsur üzerinde durulabilir¹⁵⁰.

- i. Kentsel yenileme, ilgili kişileri ciddi bir şekilde etkileyen şiddetli ve hızlı bir değişimi içerir. Kentsel yenilemede yer alan zıtlıklar, orta sınıf nüfusunun arttığı mahallelerde gelişen sosyal çekişmelerle ilgili birçok araştırma branşı ortaya koymuştur.
- ii. Bu olay, gelişmiş kapitalist dünyanın neredeyse her büyük kentinde görülen global bir fenomendir ve kentsel yeniden yapılanmanın önde gelen semptomunu temsil eder.
- iii. Kentsel yenileme, yerleşim konumu ve kentsel yapı hakkındaki geleneksel teorilere gölge düşüren beklenmedik bir olayı temsil eder.
- iv. Kentsel yenileme, kentsel sürece çeşitli alternatif yaklaşımların geliştirilmesi için olanak sunmuştur. Böylece orta sınıf nüfus artışının açıklaması kentsel coğrafyanın temel akademik tartışma alanı haline gelmiştir. 1979 yılında “*rant farkı*” (rent gap) hipotezinin ortaya çıkması,

¹⁴⁸ David Harvey, *Postmodernliğin Durumu*, İngilizce'den Çev: Sungur Savran, İstanbul: Metis Yayınları, 1997, s.84-119; David Harvey, *Sosyal Adalet ve Şehir*, Çev: Mehmet Moralı, İstanbul: Metis Yayınları, 2003, s.143-179.

¹⁴⁹ Neil Smith, “*Toward Theory of Gentrification: A Back To The City Movement By Capital Not People*”, *Journal of the American Planning Association*, Vol.45, s.538-548; Neil Smith, *Uneven Development*, Oxford: Basil Blackwell, 1984, s.15-24.

¹⁵⁰ Hamnett ve Williams, *a.g.m.*, s.475.

tartışmaları genişletmede ve şiddetleştirmede oldukça büyük bir rol oynamıştır.

Rant farkının ortaya çıkışından önce, orta sınıf nüfus artışının araştırılması, orta sınıf nüfusunun artmakta olduğu mahallelerin ele alınıp incelenmesinden ibaretti. Süreci teorileştirmeye yönelik az sayıda çaba özellik bakımından prosedürel olup, daha büyük olan kentsel süreç teorisi ile bağlantılı değildi. Rant farkı, orta sınıf nüfus artışını Harvey'in geliştirmekte olan Marksist çalışmasına bağlayarak bu düzensizliği gidermiştir¹⁵¹. Smith daha sonra bu bağlantıyı, rant farkını, "*farklılaştırma*" ve "*eşitleme*" kavramlarına bağlayarak ve bunu düzensiz gelişim teorisine sağlam bir şekilde oturttarak daha da kuvvetlendirmiştir¹⁵².

Bu çalışmaları, orta sınıf nüfus artışını kentsel sürecin daha büyük teorilerine bağlayan diğer çalışmalar hızlı bir şekilde takip etmiştir. Ley¹⁵³ ve Cybriwski post-endüstriyel kentlerde kültür ve sınıf oluşumunda temel değişim yolu ile orta sınıf nüfus artışını açıklamış, Daniel Bell ve Jürgen Habermas'ın çok farklı yönlü çalışmasına sebep olmuşlardır. Zukin ise, post-endüstriyel kentlerde kültür ve sınıf oluşumundaki değişim bağlantılarını teorileştirmiş, ancak çalışmayı daha ziyade Marksist kentsel teoriye dayalı tutmuş ve orta sınıf nüfus artışının, rant farkı hipotezine¹⁵⁴ uygun daha detaylı bir açıklamasını ortaya koymuştur.

David Ley¹⁵⁵ ile Neil Smith¹⁵⁶ arasındaki tartışma, coğrafya çerçevesindeki rant farkı üzerindeki tartışmaların en önemlilerinden biri olarak öne çıkmış ve orta sınıf nüfus

¹⁵¹ Harvey, *Postmodernliğin Durumu*, s.86.

¹⁵² Smith, *a.g.m.*, s.540.

¹⁵³ David Ley, "*Liberal ideology And The Postindustrial City*", *Annals of the Association of American Geographers*, Vol.70., (1980), s.238-258.

¹⁵⁴ Rant farkı, belli bir arsada "*potansiyel*" ile "*kapitalize edilmiş*" toprak rantı arasındaki farkı temsil eder. Fark, "*kurulu çevrenin kalıcılığı ve kent çeperlerindeki sürekli gelişmenin neden olduğu yatırımın çekilmesi yüzünden mülk kullanımının artık iktisadi anlamda verimli olmadığı zamanlarda*" oluşur. Böylece bir bölge içinde potansiyel toprak rantı, belli bir arsanın fiilen verdiği toprak rantından ciddi anlamda daha yüksek olabilir. Rant farkı, arsaya yatırım yapılması için bir teşvik niteliğini taşır ve kârlı bir gelişim için potansiyeli temsil eder, çünkü yeni yatırım, potansiyel ile kapitalize edilmiş toprak rantları arasındaki farkı kapatacak ve mülk kullanımını "*en yüksek*" ve "*en iyi*" kullanımına daha çok uyarlayacak bir geri dönüşüm sağlayabilir. Smith, *a.g.m.*, s.542.

¹⁵⁵ David Ley, "*Alternative Explanations For Inner-city Gentrification: A Canadian Assessment*", *Annals Of The Association of American Geographers*, Vol.76, s.521-535.

¹⁵⁶ Neil Smith, "*Gentrification and The Rent Gap*", *Annals of the Association of American Geographers*, Vol.77, s.463.

artışı araştırmalarında gelişen zıt fikirleri savunan kampların gelişimine ortam hazırlamıştır. Tartışma ayrıca, determinist olarak algınan rant farkı hipotezinin unsurlarını gevşetmeye yaramıştır.

Smith, kùltürel ve sosyal açıklamaların yararlı olabileceğini kabul ederken, rant farkı hipotezinin, orta sınıf nüfus artışının herhangi bir açıklamasının merkezinde bulunması gerektiğini iddia etmiştir. Ley, rant farkını, orta sınıf nüfus artışı araştırmalarında gereksiz ve potansiyel olarak saptırıcı bir unsur olarak gören tez muhaliflerinin temsilcisi olarak öne çıkmıştır. Kampın ortasında yer alan grup ise, hipotezin önemini kabul etmiş, fakat bunu birçok muhtemel açıklamanın biri ve birçok durumda en önemli olmayan bir açıklama olarak görmüştür.

Hamnett ile Ley, orta sınıf nüfus artışının açıklanmasının, değişim unsurları ile (bölgeye yerleşen orta sınıf mensupları ile) başlaması gerektiğine inanmaktadırlar. Rant farkı hakkında oldukça detaylı olan bir eleştiri, hipotezin i uyumazlıklarını tanımlamakla diğerlerinin çoğundan farklı olmuştur. Bourassa¹⁵⁷, hipotezin merkezselsel bir kavramı olan “*kapitalize edilmiş toprak rantının*” doğruluğunu sorgulamıştır. Bu konuda çok ciddi bir tartışma yařanmıř¹⁵⁸ ve sürüp giden tartışma, kentsel toprak rantı teorisinin daha ayrıntılı tartışılması ve yorumlanmasına neden olarak rant farkı hakkında birçok şeyin netliğine kavuşturulmasında yardımcı olmuştur. Hammel’e göre, bu tartışma sonuca bağlanmaktan çok uzaktır. Zira, Hammel, kapitalize edilmiş toprak rantı ile rant farkının içsel olarak uyumlu olduklarını ve Bourassa’nın eleştirisinde tam doğruluğa sahip olmadığını öne sürmektedir¹⁵⁹.

Ciddi eleştiriler almış olmasına rağmen rant farkı, orta sınıf nüfus artışının gerekli bir açıklaması olarak kalmaktadır. Belki de, resmi ve ortaya koyulduğunda iddialı olduğu için dikkat çekmeye devam etmektedir. Hipotezin daha önemli olan üç vasfı ona değer katmaktadır. Hipotez, genellikle orta sınıf nüfus artışının önemli bir unsuru olarak görülen,

¹⁵⁷ Steven C. Bourassa, “*The Rent Gap Debunked*”, *Urban Studies*, Vol.30 (1993), s.1731-1744.

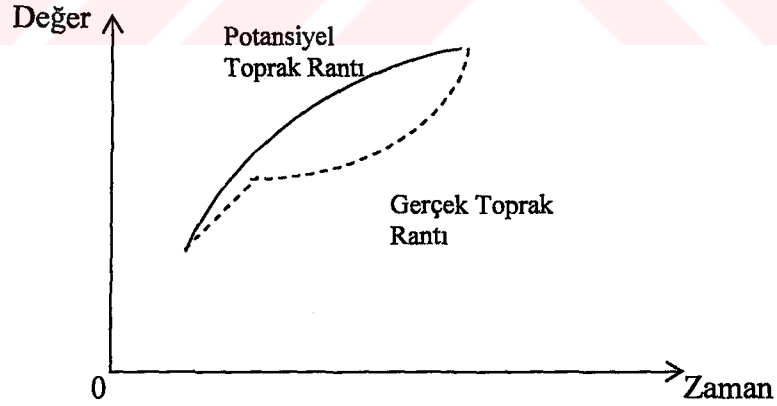
¹⁵⁸ Blair Badcock, “*On the Nonexistence of the Rent-Gap Hypothesis*”, *Annals Of The Association of American Geographers*, Vol.80, (1990), s.459-461; Eric Clark, “*The Rent Gap Re-examined*”, *Urban Studies*, Vol.32, No.9, (1995), s.1489-1503; Neil Smith, “*Of Rent Gaps And Radical Idealism: A Reply to Steven Bourassa*”, *Urban Studies*, Vol.33, 1996, s.1199-1203.

¹⁵⁹ Daniel J. Hammel, “*Gentrification And Land Rent: A Historical View of The rent Gap In Minneapolis*”, *Urban Geography*, Vol.20, No.2, (1999), s.116-145.

orta sınıfa geçen mülkün oluşumu sürecinin ağır basan bir açıklaması olarak yerini korumaktadır. Rant farkı, ayrıca orta sınıf nüfus artışını, küresel, ulusal ve yerel boyutlarda varlığını gösteren kapitalizm teorisine bağlamaktadır. Bu bağlantının yapılması, orta sınıf nüfus artışının tek açıklaması değildir, ancak teorik geleneğin bir parçası olarak bu, hem orta sınıf nüfus artışının kentsel bir süreç olarak önemini, hem de olayı, temsil ettiği daha büyük bir süreç hakkındaki kavramsal anlayışımızı genişletmeye devam etmek için bir yöntem olarak incelemenin değerini desteklemektedir. Nihayet rant farkı, orta sınıf nüfus artışını, net bir şekilde, gelişmiş kapitalist kentlerin ağırlıklı özelliği olan “*banliyöleşmeye*” bağlamaktadır. Böylece kentsel yenileme, orta sınıf nüfus artışı ve rant farkı üzerindeki çalışma, yalnızca orta sınıf nüfus artışının daha net bir tablosunu çizmekle kalmayıp, “*kentsel yenileme*” ve “*yayılmamanın*” çok daha geniş süreçlerini daha rahat kavramamızı sağlamaktadır¹⁶⁰.

2.3.2.2. Rant Farkı ve Ölçüm Yöntemleri

Bir önceki başlıkta da ifade edildiği üzere, rant farkı, “*kapitalize edilmiş (ya da gerçek) toprak rantı ile potansiyel toprak rantı arasındaki farkı*” temsil etmektedir. (Şekil 2.1.)



Şekil 2.1. Rant Farkı

Potansiyel toprak rantı, yapının, “*en yüksek ve en iyi kullanımı*” ile tespit edilirken, gerçek toprak rantı, yapının “*geçerli yoğunluğu*” ve “*mülk kullanım tipinin*” fonksiyonudur. Yapıdaki gelişme, yapının en yüksek ve en iyi kullanımını sağlamaya

¹⁶⁰ Hammell, a.g.m., s.119.

yönelik sabit sermaye yatırımı yoğunluğunu içine alacak, yani zamanın ilgili noktasında potansiyel toprak rantının elde edilmesi için uygun koşulları oluşturacaktır. Böylece, yapının tüm potansiyel kaynakları geliştirilmiş vaziyette iken, gerçek toprak rantı, potansiyel toprak rantına eşit olacaktır¹⁶¹.

Zaman içerisinde çevre koşulları değişebilir ve yapının daha yüksek ve daha iyi muhtemel kullanımına yol açabilir. Bu arada, yapının bulundurduğu mevcut bina ise daha yüksek ve daha iyi kullanıma adaptasyonda değişime karşı koyan unsur olarak davranacaktır. Bu şekilde kentsel yenileme, yapının potansiyel toprak rantını, daha yoğun bir sermaye yatırımı ve daha yüksek bir kullanım tipine karşılık gelen bir seviyeye yükseltirken, “*bina değişmiş koşullara artık cevap verememe*” durumuna gelebilir¹⁶². Burada “*rant farkı*” ortaya çıkmakta ve rant farkının büyümesi mülk sahibinin yatırımlarını çekmesine yol açacak temel unsur olmaktadır.

Rant farkı başlangıçta, sabit sermaye yatırımının yapıdan çekilmesi için iktisadi bir baskı oluşturmaktadır. Bu ise yapının “*en yüksek ve en iyi*” kullanımı için gittikçe uygunluğunu kaybetmesine neden olmaktadır. Sonunda rant farkı, yapıyı yeniden geliştirme yolu ile daha yüksek yoğunluk ve kullanım tipine zorlayacak iktisadi baskıyı oluşturmaktadır. Mülk gelişimi ve rant farkları, kurulu bir ortamda değerlerin oluşturulması ve alınması merkezindeki sosyal ilişkiler ve güç mücadeleleri tarafından belirlenmektedir. Böylece rant farkı, kapitalist alan ekonomisinin bir unsurunu yansıtmaktadır.

Kurulu ortamdaki yatırımların “*mekansal sabitleme*” olgusunu içermesi, rant farkı anlayışında yatan bir temeldir¹⁶³. Kent içinde mülke yapılan sermaye yatırımları genellikle mülk değerinin birçok katıdır. İlave bina yatırımı (örneğin; kat ya da yandan ilave kapalı alan ekleme yolu ile) ve/veya yeni tip kullanımlar (örneğin, büro alanına dönüşüm) şaşırtıcı değildir. Başlangıçtaki yatırım, binanın ekonomik ömrü boyunca verilen yoğunluk aralığı ve kullanım türüne yapıyı sevk etmeye meyillidir. Kentsel alan ekonomisinde potansiyel mülk kiralardaki her ufak değişime karşılık ani ve sürekli bir uyum

¹⁶¹ Clark, a.g.m., s.1490-1491.

¹⁶² Engels, a.g.e., s.21.

¹⁶³ Harvey, *Postmoderliğin Durumu*, s.105.

göremememizin tek sebebi, bina yatırımlarının miktarı, binaların dayanıklılığı ve en başta yatırımcıların yatırım gelirlerini toplama arzusudur.

Alan ekonomisinde, dengeyi bozacak her harekete karşılık ani cevaplarla sürekli dengenin kurulacağına ilişkin modele rağmen, Harvey'in "*azılı bir müzikli sandalye kapmaca oyunu*" olarak çok isabetli bir şekilde tanımladığı olguya benzeyen kurulu çevredeki kaos gerçeğinin kabusu da mevcuttur¹⁶⁴. Gerçek dünyada kurulu çevrede müzikli sandalye kapmaca oyunu, marjinal değişimin sürekli düz ilerlemesinden ziyade çok kapsamlı yerel değişim patlamaları şeklinde çok daha yavaş ve daha az süreklidir.

Hipotezlerde geçen ani uyum uç noktasına yaklaşılması ancak çok hızlı şehirleşme süreçlerinde görülmektedir. Örneğin, Chicago'da Hoyt, "*yüzyıl ya da daha fazla yapısal ömre sahip olan onüç katlı yüksek binaların, yirmiiki ya da kırkdört katlı yüksek binalara yer vermek için yıkıldığını*" görebilmiştir¹⁶⁵. Bu tür durumlarda uyumu kesik kesik değil de sürekli olarak gösteren faktör, büyümenin yüksek hızıdır. Bina yatırımlarının geri dönüşümünü sağlama ihtiyacı, değişime direnişe yol açmaktadır ve bu alansal sabitleme, potansiyelden farklı olan gerçek toprak rantının tanımlanması için gerekli temeli oluşturur.

Bourassa, esas olarak iki geniş rant kategorisi bulunduğunu açıklamaktadır. Biri, "*kiracıdan mülk sahibine giden gerçek nakit akışına karşılık gelen muhasebe mantığı*" iken, diğeri, "*yapının fizibiliteye göre en yoğun alternatif kullanımından elde edilebilecek olan rantların fırsat maliyeti açısından tanımlanan iktisadi mantıktır*"¹⁶⁶. Bourassa, "*Smith genellikle hesaplanan nakit akışını kastederek gerçek rant ve iktisadi fırsat maliyetini kastederek potansiyel rant terimlerini kullanmaktadır*" iddiasında bulunmakta ve de nakit akışı karşılığında "*sözleşme kirası*" ve fırsat maliyeti karşılığında toprak rantı şeklinde daha standart bir kullanımı önermektedir.

Clark, Bourassa'nın gerçek toprak rantını sözleşme kirasına eşitlemesinin temelde hatalı olduğunu ileri sürmekte ve alternatif bir tanımlama ortaya koymaktadır. Biri soyut, diğeri somut olan iki geniş "*uygun*" kategoriden ziyade, dördü soyut ikisi somut olmak üzere altı kategoriden yararlanmaktadır. Dört soyut kategori iki noktaya göre

¹⁶⁴ Blair Badcock, *Unfairly Structured Cities*, Oxford: Basil Blackwell, 1984, s.188.

¹⁶⁵ Eric Clark, "*On Gaps in Gentrification Theory*", *Housing Studies*, Vol.7, (1992), s.16-18.

¹⁶⁶ Bourassa, a.g.m., s.1733.

tanımlanmaktadır: Zaman ile kullanım yoğunluğu ve tipi. Zaman değişkeni “*periyodik ve sonsuz*” kategorilerine; kullanım değişkeni ise “*geçerli*” ve “*en yüksek ve en iyi*” kategorilerine ayrılmaktadır.(Tablo 2.1.)

Tablo 2.1. Zaman İle Kullanım Yoğunluğu ve Tipine Göre Rant Farkı Kategorileri

<i>Kullanım Yoğunluğu ve Tipi</i>	<i>Zaman</i>	
	<i>Periyodik</i>	<i>Sonsuz</i>
<u>Soyut kavramlar</u> Geçerli kullanım “ <i>En yüksek ve en iyi</i> ” kullanım	Gerçek toprak rantı Potansiyel toprak rantı (p)	Kapitalize edilmiş toprak rantı Potansiyel toprak rantı (i)
<u>Somut kavramlar</u> Basit gözlem	Sözleşme kirası	Toprak fiyatı

Kaynak: Eric Clark, “*The Rent Gap Re-Examined*”, Urban studies, Vol.32, No.9, (1995), s.1492.

İki zaman kategorisi yalnızca, toprağın sınırlı bir süre için (genellikle yıllık) kullanım bedeli ile toprağın sonsuz kullanımının bedeli arasında değişmektedir. Örneğin, Marshall toprağın yıllık bedelinden (periyodik) bahsederken toprak değeri ve kapitalize edilmiş toprak rantı terimleri, genellikle toprağın gelecekteki tüm değerlerinin (sonsuz) şimdiki değerine karşılık gelmektedir. İki kullanım kategorisi ise, bir taraftan geçerli yoğunluk ve kullanım tipi, diğer taraftan potansiyel yoğunluk (en yüksek ve en iyi) ve kullanım tipi şeklinde farklılaşmaktadır¹⁶⁷.

Bu şekilde iki noktadan dört kategori elde edilmiş olmaktadır. “*Gerçek toprak rantı*”, geçerli yoğunluk ve kullanım tipi verilmiş iken, toprağın verilen bir süre için (yıllık) kullanım değerine karşılık gelmektedir. “*Potansiyet toprak rantı (p)*” “*en yüksek ve en iyi*” kullanım şartlarında toprağın yıllık rantını ifade etmektedir. “*Kapitalize edilmiş toprak rantı*”, yoğunluk sınırları ve bina kullanım tipleri belli iken, yoğunluk ve kullanım tipi değişmelerini içeren yeniden geliştirme spekülasyonlarına da yer vererek gelecekteki yıllık toprak kiralalarının tümünün şimdiki değerine karşılık gelmektedir. “*Potansiyel toprak*

¹⁶⁷ Eric Clark, “*Long Swings, Rent Gaps And Structures of Building Provision-The Postwar Transformation of Stockholm’s Inner City*”, International Journal of Urban and Regional Research, Vol.15, 1991, s.492-495.

rantı (i)” ise, toprağın “*en yüksek ve en iyi*” kullanımını durumunda gelecekteki yıllık toprak kiralalarının tamamının şimdiki değerini ifade etmektedir.

Karşılaştırmak gerekir ise, gerçek toprak rantı, kabaca Von Thünen’in “*gerçek net ürünü*”ne; potansiyel toprak rantı (p) ise, Von Thünen’in “*potansiyel net ürün*”üne ya da “*pür toprak rantı*”na, Marshall’ın “*yıllık toprak değeri*”ne ve Gaffney’in “*saklı (potansiyel) toprak rantı*”na benzemektedir ve bu yazarların tümü bu anlamda genellikle toprak rantı terimini kullanmışlardır¹⁶⁸.

Beşinci ve altıncı kategorileri oluşturan sözleşme kirası ve toprak fiyatı, diğer dört kategori ile karşılaştırılmaz, çünkü bunlar soyut kavramlar olmayıp, barizce gözlenebilen somut olgulardır.

Toprak rantı (kirası) teorisi gelişimi süresince, teorisyenler kurulu ortamda, toprak kullanımı, yerleşim, ulaşım, konut ve bina çevresi yatırım anlayışı için önemli bir teorik kavram olan toprak rantının, kolayca tanımlanabilen sözleşme kirası ile birleştirilmemesi gerektiğini anlatmak için çok çaba sarfetmişlerdir.

Toprak rantı, genel olarak, “*atfedilen hizmet akışları ile nakit akışları dahil toprak dışı maliyetler çıkarıldıktan sonra toprağın net ürünü*” ya da diğer bir ifade ile “*zaman birimi başına toprak biriminin getirdiği iktisadi artık*” şeklinde tanımlanmaktadır. Sözleşme kirasına karşılık olarak bu soyutluğun bir özelliği, sahiplik ilişkilerinin hayal

¹⁶⁸ Rant farkı olgusunun, açık bir biçimde kabul belirtilerini, Von Thünen ve Engels’te bulmak mümkündür. Von Thünen, “*mülk rantının*” (gerçek mülk rantı artı bina sermayesinin üzerinden geri dönüşüm) kısa zaman sürelerinde mülk kullanımının yoğunluğu ve tipini belirleyebileceğini, ancak daha genel bir bakış açısından görüşümüzü nihai amaçlara sabitlesek, belirleyici olanın “*pür toprak rantı*” olduğunu öne sürmektedir. Von Thünen, “*yangının çiftlik binalarını yok ettiği, mülk rantının yangından önce, pür toprak rantının ise yangından sonra toprak kullanımını belirlediği*”, görsel bir örnek sunmaktadır. Von Thünen, “*Yangın bir anda yok eder. Zaman da binaları yok etmektedir, ancak daha yavaş*” şeklindeki ifadesi ile “*gerçek net ürün*” ile “*potansiyel net ürün*” arasında ayırım yapmaktadır. Engels’in bir çalışmasında geçen metin parçası da burada nakledilmeye değerdir:

“*Büyük modern şehirlerin genişlemesi bunların belli bölümlerindeki arsalarla özellikle merkeze yakın alanlarına... çoğu zaman anormal bir şekilde büyüyen değer sağlamaktadır; bu bölümlerde kurulan binalar bu değeri yükseltmek yerine düşürmektedirler. Çünkü değişmiş şartlara artık uymamaktadırlar. Bunlar yıkılmakta ve yerlerine mağazalar, depolar ve kamu binaları inşa edilmektedir.*”

Engels, “*anormal bir şekilde artan değer*” (potansiyel toprak rantı) ile eşi olan “*düşük tutulan değer*” (gerçek toprak rantı) arasındaki ayırma isimler vermemektedir. Ancak, rant farkı olgusu açısından önemli bir temeli teşkil etmektedir. Bkz. Clark, “*The rent Gap Re-examined*”, s.1498.

edilebilir tüm tarihsel değişimlerini kapsamasıdır¹⁶⁹. Örneğin, toprak kullanıcısı ile toprak sahibinin aynı şahıs olduğu durumlarda da, yani periyodik ödemenin ve dolayısı ile de sözleşme kirasının olmadığı durumlarda da toprak rantından bahsedebiliriz. Kiraya verilen toprak durumlarında ise, toprak rantını ödemelerden ayrı olarak görebiliriz, yani yıllık kiralar toprak rantının iyi ya da kötü birer yansıması olarak görülebilir. Bu soyutluk, direkt olarak basit bir biçimde gözlem diline çevrilmediği için, deneysel çalışmalarını zorlaştırmasına rağmen, “*toprağın net ürünü*” ya da “*iktisadi artık*”ın çeşitli çıkarlar arasında dağıtılabileceği nosyonunu taşıması nedeni ile teorik bir avantaja sahiptir ve bu dağılım, etkin güçler arasındaki mücadelenin odağıdır. Bu durumda, belediyenin sahip olduğu, emlak şirketine kiraya verilen, şirketin ise bunu kat karşılığı kiraların kontrol edildiği bir piyasaya sunduğu toprağın “*iktisadi artık*”ı yasa ve politikalar sistemi, müzakereler ve güç mücadelesi sonucu olarak çeşitli ölçülerde belediye, emlak şirketi ya da kiracı şirketler tarafından kullanılabilir.

Gerçek toprak rantı, sözleşme kirası ile aynı değildir. Zira, gerçek toprak rantı potansiyel toprak rantı kadar soyut bir kavramdır. İkincisi, yani sözleşme kirası ise, tespit edilebiliyor ise, şartlara bağlı olarak, gerçek ya da potansiyel toprak rantı için uygun bir gösterge olarak görülebilir ya da görülmeyebilir.

Kapitalize edilmiş toprak rantı da, potansiyel toprak rantı da, genel ölçüm aracı olan toprak fiyatı ile birleştirilemeyecek olan soyut kavramlardır. Ölçüm yolları üzerine tartışılabilir ve mantık yürütülebilir. Örneğin, yıkılan ve serbest piyasada satılan bir yapının fiyatının; hem kapitalize edilmiş, hem de potansiyel toprak rantının oldukça iyi bir göstergesi olduğu öne sürülebilir. Fakat bunlardan biri, bariz bir şekilde gözlenebilen bir olaya eşitlendiği anda, net ve hassas bir şekilde mantık yürütmenin tüm imkanları yitirilmiştir.

Gerçek toprak rantı, sözleşme kirasına eşit olarak tanımlansa bile, mülk sahibinin “*gerçekten elde ettiğinin kendisi için öncelikle önem taşıdığı*” öne sürülebilir. Zira, toprak sahibi için “*gelir*” önemlidir.

¹⁶⁹ Hammell, a.g.m., s.121-122.

Rant farkı hipotezi, ayrı mülk parseli seviyesinde orta sınıf nüfus artışını anlamaya çalışmakta ve mülke yapılacak geliştirmelerin değerini dahil etmeyen, toprak rantı kavramına dayanmaktadır. şüphesiz, rant farkını ölçmek amacı ile yapılan her çalışma bu konuda faydalı sonuçlara ulaşılmasını sağlamaktadır. Örneğin, Badcock'un Adelaide'daki analizi, bu hipotezin arka planını oluşturan sermaye dolaşımları ile ilgili grift teorileri işlevleştirmeye yönelik bir çabadır. Eric Clarck'ın Malmö üzerindeki araştırması ise, rant farkı üzerindeki en detaylı çalışma olarak yerini korumaktadır¹⁷⁰. Clark, 1860'tan 1985'e kadar, vergi değerlendirmelerine dayalı mülk değerinin çizimini yaparak, kapitalize edilmiş toprak rantını ölçmüştür. Zamansal olarak satış fiyatını kullanmak sureti ile değerlendirmeleri düzeltilmiştir, çünkü vergi değerlendirmeleri mülkün değerini düşürmeye yönelmektedir. Clark, potansiyel toprak rantının ise, biri ilk gelişmeden hemen önce, diğeri de yeniden gelişimden hemen önce, olmak üzere iki noktada ölçülebileceğini öne sürmüştür. Çünkü mülk, "*en yüksek ve en iyi kullanım*" seviyesinde her iki noktada da değerlendirilebilmektedir. Potansiyel toprak rantı, bu iki noktada tespit edildikten sonra, değer, kent nüfusunda değişim ve kent alanında değerlendirmeye tabi tutulan toplam toprak yolu ile ölçülen kentsel genişlemeye dayalı değişim hızı ile, bu iki nokta arasında konumlanabilmektedir.

Bu yöntemin dört avantajı bulunmaktadır¹⁷¹:

- i. Rant farkı bir hipotez iken, yöntem, rantı zaman içinde ölçmektedir.
- ii. Mülkte yapılan gelişmeleri değil de, yalnızca mülkün değerini ölçmekte olduğu için, toprak rantının yapısına uygundur.
- iii. Toplamın parçasını oluşturan birim, ayrı bir mülk parselidir ki, hipotez bu ana karar temelinde geliştirilmiştir.
- iv. Yöntem, kapitalize edilmiş ve potansiyel toprak rantlarını mümkün olduğu kadar direkt yoldan ölçmektedir.

Kapitalize edilmiş toprak rantı, diğer iktisadi rant biçimleri gibi özellikle yıllık bazda ölçümde zorluklar içerdiiğinden; kapitalize edilmiş toprak rantının yerine "*piyasa*

¹⁷⁰ Hammell, a.g.m., s.125.

¹⁷¹ Adam Millard-Ball, "*Moving Beyond The Gentrification Gap: Social Change, Tenure Change And Gap Theories In Stockholm*", Urban Studies, Vol.37, No.9, 2000, s.1674.

değerini” ya da piyasa değerini temsil eden “*satış fiyatını*” koyma genellikle görülen bir uygulamadır. Ancak bu ikisi, herkesin mevcut koşulların tam bilgisine sahip olduğu mükemmel bir piyasa durumunda birbirine uygundur. Mükemmel piyasadaki beklentilerden önemli sapmalar üç ana faktörden kaynaklanmaktadır:

- i. Piyasa o kadar gelişmemiş ve küçük olabilir ki, satış fiyatı, piyasa değerini hassas bir şekilde yansıtmayabilir, çünkü alıcılarla satıcılar arasında gerekli olan rekabet gelişmemiştir.
- ii. Toprak spekülasyonu, satış fiyatının, mülkün piyasa değerini yansıtmadığı bir durumu oluşturabilir.
- iii. Hükümetin mülk piyasasına dolaylı yollarla müdahale etmesi de satış fiyatlarını etkileyebilir.

Öte yandan, “*vergi değerlendirmelerinin*” kullanımı ile ilgili olarak da çok sayıda potansiyel sorun bulunmaktadır¹⁷²:

İlk olarak, vergi değerlendirmeleri hiçbir şekilde piyasa değerini temsil etmemektedir. Zira, vergi değeri, piyasa değerine kıyasla oldukça düşük seviyede oluşmaktadır.

İkincisi, vergi değerlendirmeleri, iktisadi etkenlerden ziyade siyasi etkenlerin kontrolü altında bulunmaktadır.

Üçüncüsü, vergi değerlendirmeleri, ekonominin döngüsel özelliğinden dolayı hata payı içerebilmektedir.

Dördüncüsü ise, vergi değerlendirmeleri konum açısından uyumsuz olabilme riskini taşımaktadır.

Vergi değerlendirmeleri verilerini kullanmanın avantajı ise, veri noktalarının sayısını neredeyse üç katına çıkarmasıdır. Ancak, kapitalize edilmiş ve potansiyel toprak rantlarındaki ani değişikliklerin yıllık analizini sağlayamamaktadır. Bu nedenle, “*piyasa değeri*” ya da “*satış fiyatının*” kullanımı daha uygun görünmektedir.

¹⁷² Ball, a.g.m., s.1675.

Görüldüğü üzere, piyasa-dışı yaklaşımda, kentsel yenileme ve orta sınıf nüfus artışına Smith'in "*rant farkı*" kuramı ile açıklık getirilmeye çalışılırken, yeni kent gerçekleri hakkında da bir seri "*post-modern yorum*" sunulmaktadır¹⁷³. Ancak, bu kuramların bazıları yeni kent güçlerini açıklamak konusunda oldukça başarılı olsa da, piyasa-dışı yaklaşımın altında yatan "*tekel rantını*" kanıtlamak ve gerçek yaşamda ölçmek oldukça zordur¹⁷⁴. Öte yandan, bu yaklaşımın savunucuları, sermayenin rolünü absorbe ederek, yaşam süreçleri, kişisel tercihler ve zevkler gibi konut yerleşiminin bazı güçlü enerjilerini gözardı etme eğilimindedir.

Konut yerleşimine dair varolan kuramların çoğu, batı şehirlerinin, özellikle de Amerika'nın belirli bir tarihi süreç içinde (20. yüzyılın ilk yarısı) direkt gözlenmesi sonucu ortaya çıkmıştır. Farklı coğrafik bölgelerde Doğu Asya¹⁷⁵, Güneydoğu Asya¹⁷⁶ ve Doğu Avrupa¹⁷⁷ özel kuramlar yaratmak için girişimler sürmekte ve bu çabalar küreselleşmenin durdurulamaz süreci içerisinde hızlanmaktadır. Küresel kent hiyerarşisi kavramına göre¹⁷⁸ bir kentin yapısı küresel kent ağı içerisindeki yerine bağlıdır. Kentin küresel olarak gelişen ekonomi ve toplum içindeki yerel ekonomik ve toplumsal kaynağı haline dönüşme biçimlerini açıklayan bu "*küresel*" ve "*yerel*" süreçler arasındaki "*karşılıklı bağlantılardır*". Dünyanın etrafında gerçekleşen son derece büyük bir serbest kapital dolaşımı hangi kenti olursa olsun bir gecede değiştirebilmektedir. Bu halkadaki şehirler birbirine ayı bölge ya da ülkedeki kentlerden daha büyük bir benzerlik gösterebilmektedir. Böylece gelişmiş ülkelerdeki kentler arasında varolan geleneksel ayırım ve gelişmekte olan

¹⁷³ E. Soja, *Los Angeles 1965-1992: The Six Geographies of Urban Restructuring*, Los Angeles: University of California Press, 199, s.426-430; M. Dear ve S. Flusty, "*Post Modern Urbanism*", *Annals Of The Association of American Geographers*, Vol.88, (1998), s.50-72.

¹⁷⁴ P. Kivell, *Land and City: Patterns And Processes of Urban Change*, London: Routledge, 1993, s.25.

¹⁷⁵ V.F.S. Sit ve C. Yang, "*Foreign-investment-induced Exo-Urbanization In The Pearl River Delta, China*", *Urban Studies*, Vol.34, (1997), s.647-677.

¹⁷⁶ T.G. McGee, *The Emergence of Desakota Regions In Asia: Expanding A Hypothesis Honolulu*: University of Hawaii Press, 1991, s.3-25.

¹⁷⁷ R. A. French ve F.E. Hamilton (ed.), *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy*, Chichester: John Wiley, 1979; I. Szeleny, *Urban Inequality Under State Socialism*, Oxford: Oxford University Press, 1983.

¹⁷⁸ Peter Hall, *The World Cities*, Third Edition, London: Wiedenfeld&Nicholson, 1984; John Friedman, "*The World City Hypothesis*", *Development And Change*, Vol.17, (1986), s.69-83; S. Sassen, *On Concentration And Centrality In The Global City*, Cambridge: Cambridge University Press, 1995, s.28; Ayrıca bkz. John Urry, *Mekânları Tüketmek*, İngilizce'den Çev: Rahmi G. Ögdül, İstanbul: Ayrıntı Yayınları, 1999, s.208-209; Anthony D. King, "*Küresel, Kent ve Dünya*", *Kültür-Küreselleşme ve Dünya Sistemi*, Der: Anthony D. King, Çev: Gülcan Seçkin ve Ümit Hüsrev Yolsal, Ankara: Bilim ve Sanat Yayınları, 1998, s.187-190; Erol Tümertekin ve Nazmiye Özgüç, *Ekonomik Coğrafya, Küreselleşme ve Kalkınma*, İstanbul: Çantay Kitabevi, 1999, s.34-52.

ülkelerde oluşan değişimler geçmişteki kadar ani ve sert değildir. Bu yüzden, varolan kuramlar uygulamaya çalışılırken karşılaşılan ciddi zorluklara şaşırılmamalıdır. Geniş ölçüde tarihsel veriye dayanarak, kent merkezleri yeni ve farklı süreçlerden geçmekte olup, Piyasa Yaklaşımı ve Piyasa-Dışı Yaklaşım arasında denge kurabilecek yeni dinamiklere ihtiyaç doğmaktadır.

2.4. KENTSEL KONUT YERLEŞİMİNİN YENİ DİNAMİKLERİ

Konut yerleşimi kararlarının, erişim-mekan dengesi modelinden daha farklı olduğu ile ilgili olarak, çok sayıda kent bağlamında inanılması gereken nedenler bulunmaktadır. Bu nedenlerin bazıları yeni, fakat bazı nedenler ise genelde gözardı edilmiştir. Zira, denge modellerinin kısıtlayıcı tahminlerine uymamaktadır.

İlk olarak, özellikle güçlü sınıf yapısına sahip olan toplumlarda, hane halkının yerleşimi ile ilgili karar alma sürecinde “*sosyal statü*”nin önemli bir rolü bulunmaktadır¹⁷⁹. Toplumsal tabakalaşmanın bir farklılaşmadan kaynaklandığı (güç, zenginlik, bilgi, kültür, vb.) ve bu farklılaşmanın konut yerleşiminde farklı ifade şekilleri ile kendini gösterdiği belirtilmektedir.

İkinci olarak, fiziksel uzaklık, iş merkezlerinin dağılımı ve kişisel hareketliliğin artması ile birlikte önemini her geçen gün kaybetmektedir. Son yıllarda gerçekleşen, bilgi devrimi, bilgisayar teknolojisi ağı ve internet, fiziksel uzaklığın sarsıcı baskınlığını yok etmektedir¹⁸⁰.

Üçüncü olarak, yaşam mekanı talebi, geniş ölçüde sınırlamalara uygunluk göstermekte¹⁸¹ ve birçok durumda-özellikle gelişmekte olan geleneksel toplumlarda- geniş ailelerin birlikte yaşama arzusu ya da kültür ve geleneğe bağlı tüketimin farklı biçimlerinden kaynaklanan diğer ihtiyaçlar yüzünden bu talepten fedakarlık edilmektedir.

Dördüncü olarak, karar alma süreçlerinde “*yer*”in tarihsel ve kültürel değişkenlere bağlı olarak algılanmasının önemli olmasıdır. Yer in gözlenen fiziki özelliklerinden daha

¹⁷⁹ William A. V. Clark ve Julian Ware, “*Trends In Residential Integration By Socioeconomic status In Southern California*”, Urban Affairs Review, Vol.32, No.6, s.825-830.

¹⁸⁰ Doreen Massey, *Space, Place and Gender*, Minneapolis: University of Minnesota Press, 1994, s.146-148.

¹⁸¹ Suzanne Lennard ve Henry Lennard, *Livable Cities Observed*, California: Gondolier Press, 1995, s.33.

fazlasına sahip olduğu inancı geniş ölçüde kabul görmekte ve yerleşim için kozmolojik, dinsel buyruklar ve sağlık şartlarının “bir ilahi kurallar seti”ne dönüştüğü uygun yerleri bulma pratikleri çok eski çağlara dayanmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda olduğu gibi, geleneğine güçlü bağlarla ilintili birçok toplumda, bu faktörler ve hisler konut yerleşimi davranışını açıklarken gözardı edilmemelidir. Diğer taraftan, gelişmiş ülkelerde kentsel yaşam stillerinde ortaya çıkan yeni akımlar da, konut yerleşimi kuramının temellendiği ekonomik rasyonaliteye meydan okumaya başlayarak, güçlü çevresel ve ruhsal içeriklerle kendini göstermektedir¹⁸².

2.4.1. Konut Konumu ve Konut Kalitesi İlişkisi

Kentsel yaşamda meydana gelen çeşitli vizyonları ve görünen hareketliliği dikkate aldığımızda, kentlerin konut alanlarında meydana gelen değişim dinamikleri kavramsallaştırılabilir. İki boyutta göze çarpan bu faktörlerin ilki tarihsel dönüşüme, ikincisi ise fiziksel çevrenin göreceli olan sürekli karakterine yer veren, “konut konumu” ve “konut kalitesi”dir.

Konut Konumu, belli bir yerdeki konutla ilgili toplumsal isteğin bir ölçüsüdür. Dolayısı ile, toplumun geçerli değer sistemine bağlı olarak, zenginlik, kültür, din, çevresel kalite vb. unsurları temsil eder ve maddi boyut gibi somut tarihsel şartlar ile yakından ilişkilidir. Konumun ölçümü, ya “tabakalaşma süreçleri ile bir temsil grubunun tahmini” ya da “hedonik analiz gibi farklı regresyon teknikleri kullanarak konum ile ilgili özelliklerin *zahiri fiyatlarının tahmin edilmesi*” yolu ile gerçekleştirilebilmektedir¹⁸³.

Konut Kalitesi, arsa alanı, oda sayısı, kat sayısı gibi fiziki, ölçülebilir özellikleri içermektedir. Bunlara, dayanıklılık, yapı teknolojisine uygunluk gibi ürün kalite göstergeleri de eklenebilmektedir. Bu özellikler, sık sık konum içeriğinden ayrılmakta ve konut durum istatistiklerine hacim vermektedir. Konut kalitesi ölçümleri, pek çok piyasa ekonomisinde, hem konut açığı ve hem de arsa fazlalığını içermek sureti ile eş-zamanlı bir

¹⁸² Patrick Mullins et. al, “Cities And Consumption Spaces”, Urban Affairs Review, Vol.35, No.1, 1999, s.44-51.

¹⁸³ I.F. Megbolugbe, “Econometric analysis of Housing Trait Prices In A Third World City”, Journal of Regional Science, Vol.26, (1986), s.533-547.

paradoksun doğmasına neden olabilmektedir. Pek çok konut birimi kabul edilebilir sosyal konum özelliklerine sahip olmadığı için konut olarak bile sınıflandırılmamaktadır¹⁸⁴.

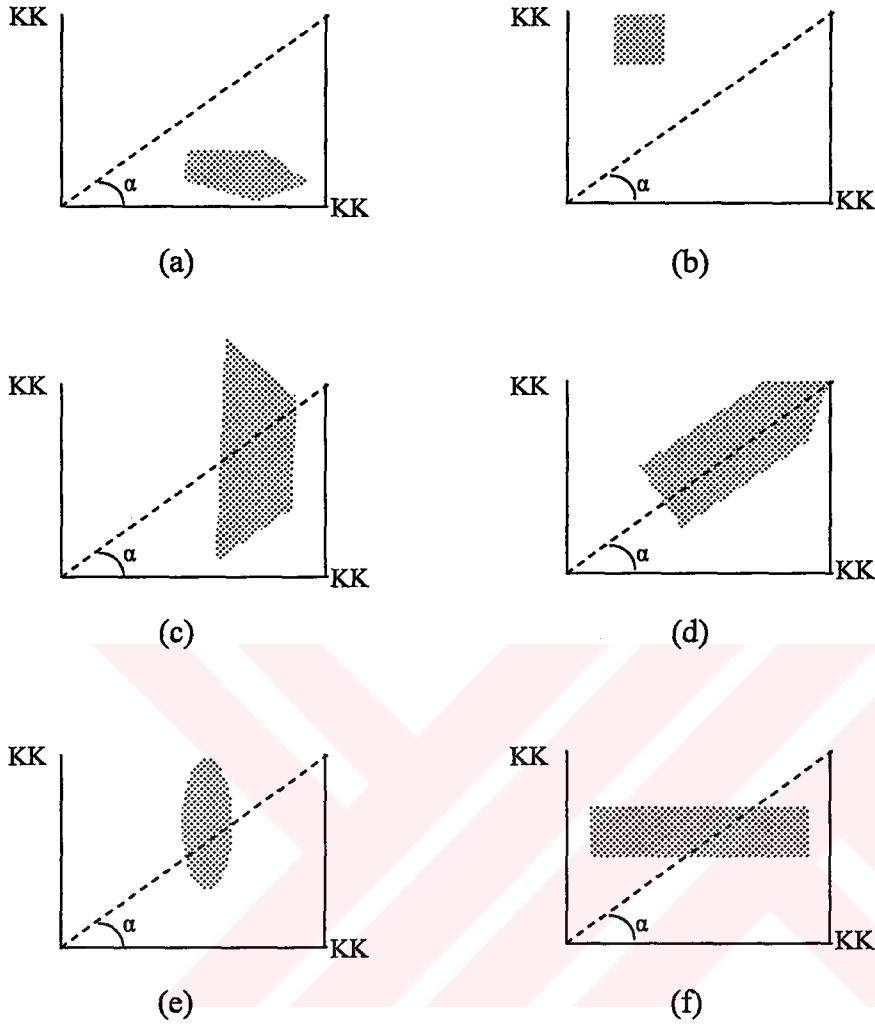
Konutun “*fiziki standartları*”, bir yerden bir yere değiştiğinden dolayı ve benzer şekilde konutun subjektif kriteri “*konum*”, toplumdan topluma değiştiği için, herhangi bir kent bağlamında, iki bileşenin tanımlayıcı nitelikte bir ifadesi bulunabilir. Birbirleri ile uygun ya da karşıt olabilen konut konumu ve konut kalitesi bileşenlerinin tatmin edici ölçüm metodlarının kullanımı ile etkileşimlerini gösteren Şekil 2.2.’de, neredeyse her toplumda mümkün olabilecek konut modellerini görmek mümkündür¹⁸⁵.

Şekil 2.2.’de, konut yerleşiminin yeni dinamikleri, farklı toplumsal koşullar için gösterilmektedir. Dikey eksen konut kalitesini (KK), yatay eksen ise konut konumunu (KK), temsil etmektedir.



¹⁸⁴ Patrick Wakely ve Hoang Huu Phe, “*Status, Quality And The Other Trade Off: Towards A New Theory of Urban Residential Location*”, *Urban Studies*, Vol.37, No.1, (2000), s.10-11.

¹⁸⁵ Wakely ve Phe, a.g.m., s.12.



Şekil 2.2. Farklı Toplumsal Koşullarda Konut Konumu ve Konut Kalitesi

Şekil 2.2.(a)'daki toplumsal yapıda, konut değerini fiziksel kaliteden ziyade, sosyal konum belirlemektedir. Bu gruba, konut yerleşiminin kozmolojik buyruklara ya da kabile hiyerarşisine göre yapıldığı “*ilkel topluluklar*” örnek olarak verilebilir.

Şekil (b) kısmındaki topluluklarda, farklı sosyal konumlar resmi olarak tanınmamaktadır. Konutlar, orta kaliteden yüksek kaliteye doğru değişmekte, fakat konumlar arasında neredeyse hiçbir fark bulunmamaktadır. Örnek olarak, ilk sosyalist topluluklardaki “*kamu toplu konutları*” verilebilir.

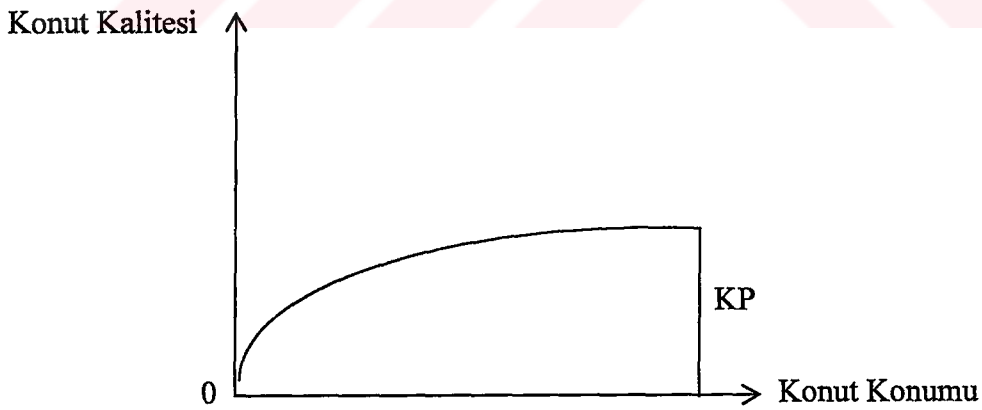
Şeklin (c) kısmında, aynı yüksek konut yerleşimini paylaşan iki konut biçimi vardır. Örneğin, eşik çizgisinin altında “gecekondu” ve “yoksulluk yuvaları” yer alırken; eşik çizgisinin üzerinde “orta sınıf konutları” yerleşmiş olabilir¹⁸⁶.

Şeklin (d) kısmı, kapitalist bir toplumdaki konum ve kalite ilişkisini yansıtmaktadır. Konut konumu ve konut kalitesi birbiri ile son derece uyumludur. Örneğin; “düşük konut konumu, düşük konut kalitesine”; “yüksek konut konumu, yüksek konut kalitesine” karşılık gelmektedir.

Şeklin (e) kısmında, konut stoku, statü bilinci gelişmiş toplumlardan miras kalmıştır. Konut kalitesi çeşitlidir, ancak tüm konutlar aynı konum düzeyine sahiptir. Örnek olarak, “eski sosyalist kentlerin eski mahalleleri” verilebilir.

Şeklin (f) kısmında, konut birimleri aşağı yukarı aynı standartta sahiptir ancak önemli sosyal konum farklılıkları vardır. Örneğin, “kapitalist toplumdaki kamu konutu projeleri”, aynı fiziki standartta ancak farklı konum düzeylerine sahiptir¹⁸⁷.

Gerçek yaşamdaki eşik çizgisinin, düz bir çizgiden ziyade daha karmaşık bir kavise sahip olduğu varsayımı yapılmaktadır.



Şekil 2.3. Düzeltilmiş Eşik Çizgisi

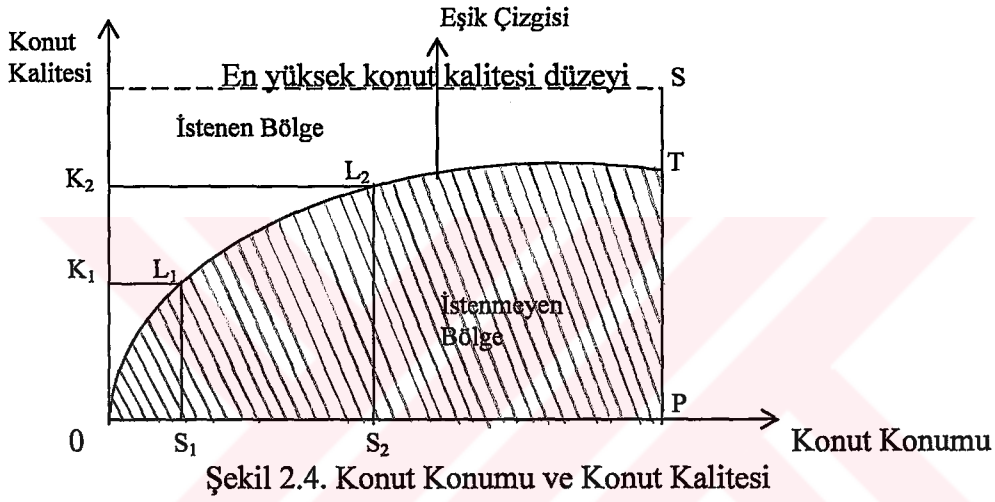
Şekil 2.3’deki düzeltilmiş eşik çizgisi, konut kalitesi ve konut konumunun iç içe girmiş eşiklerini temsil etmektedir. Eşik çizgisi, konut kalitesi ve konumunun düşük

¹⁸⁶ Henri Lefebvre, *The Production Of Space*, Translated by Donald Nicholson-Smith, Oxford: Blackwell, 1991, s.68-80.

¹⁸⁷ Lefebvre, a.g.e., s.85.

olduğu düzeylerde oldukça dik ve aşamalı iken, kalite ve konumun en yüksek olduğu düzeyde neredeyse düzdür. Bu çizginin altında yer alan konutlar, istenmeyen yörelerden yoksulluk yuvalarına ve kulübelere doğru uzanmaktadır. KP, veri bir konum düzeyi için, minimum kalite düzeyini ifade etmektedir¹⁸⁸.

Herhangi bir konut konumu düzeyinde, uygun bir konut kalitesi düzeyi veya noktası bulunmakta, bu seviyenin altındaki konutlar için “standartın altı” ya da “istenmeyen” nitelmesi kullanılmaktadır. Olası noktaların geometrik yeri, “konut kalitesi eşiğini” oluşturmaktadır¹⁸⁹.



Şekil 2.4. Konut Konumu ve Konut Kalitesi

Şekil 2.4.'de de görüldüğü gibi, eşik çizgisi (OT), tüm ev stokunu iki kutba ayırmakta; eşiğin üstündeki bölge “istenen”, altındaki bölge ise “istenmeyen” olarak ifade edilmektedir.

Düşük fiyat düzeylerinde, konut kalitesi baskın olan bileşen iken, yüksek fiyat düzeylerinde konut konumu başat hale gelmektedir. Diğer bir ifade ile, konut birimleri düşük fiyat düzeylerinde, faydaları, yani “kullanım değeri” ile karakterize edilirken; yüksek fiyat düzeylerinde mal ve uygun bir yatırım aracı olma nitelikleri, yani “değişim değeri” ile karakterize edilmektedirler¹⁹⁰.

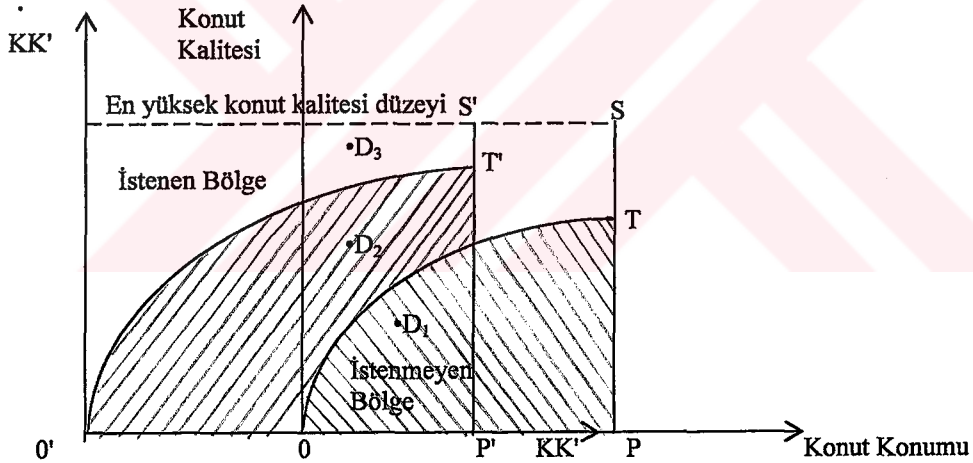
¹⁸⁸ Wakely ve Phe, a.g.m., s.13.

¹⁸⁹ Avery Guest ve Susan K. Wierzbicki, “Social Ties At The Neighborhood Level”, Urban Affairs Review, Vol.35, No.1, (1999), s.92-94.

¹⁹⁰ Harvey, Sosyal Adalet ve Şehir, s.173-179.

Ana hatları ile bakıldığında, erişim-mekan dengesi modeli ile bu model arasında açık bir paralellik olduğu göze çarpmaktadır. Aslında, her iki model de, kentlerdeki konut yerleşimi için ortak merkezli çember modelini öneriyorsa da, aralarındaki farklılıklar oldukça önemlidir.

İlk olarak, erişim-mekan dengesi modeli, “fiziki merkezi” odak noktası olarak almakta, yeni model ise merkezi önemli konuma getiren “konum faktörleri”ni ön plana çıkarmaktadır. Bunlar, daha önce bahsedildiği gibi, zenginlik, politik güç, istihdam, kültür, etnik yapı, eğitim vb. olabilmektedir. Eğer bu faktörler değişiyor ya da geliyorsa, fiziki merkez fonksiyonunu kaybetmeden olduğu yerde kalmaz¹⁹¹. Eş zamanlı olarak, şehir dışına hareketler ve merkeze geri dönüşlerde, farklı gruplar farklı konum kutupları tarafından çekilmektedir. Kutuplar değiştikçe, toplum içinde bunu izleyen geçişler olmakta, istenen ve istenmeyen bölgeler arasındaki mekansal sınırlar da değişmektedir. Böylece, bazı istenen konut alanları, “daha az istenen” ya da “gecekondu bölgesi” dahi olabilmektedir¹⁹².



Şekil 2.5. Konum Kutbunda Kayma ve Farklı Konut Biçimlerindeki Değişmeler

Şekil 2.5.'de, TP kutbu T'P'ne doğru kaydığında istenen ve istenmeyen bölgelerin sınırları da değişmektedir. D₁ istenmeyen bölgede kalmakta, D₂ ise istenen bölgeden

¹⁹¹ Tim Blackman, *Urban Policy In Practice*, New York: Routledge, 1995, s.6-8.

¹⁹² D.R. Diamond ve B.H. Massam (ed.), *Progress In Planning*, New York: Pergamon press, 2000, s.25-33.

istenmeyen bölgeye hareket etmektedir. Sadece D₃'ün konumu ciddi bir şekilde gelişmekte; kutba çok daha yakın olurken, istenen bölgenin içinde kalmaktadır¹⁹³.

İkinci olarak, erişim-mekan dengesi modelinde, kent sınırları açık bir şekilde belirtilmekte ve merkeze uzaklık fiziksel bir nicelik olarak kesin ifade ile sunulmaktadır. Kalite-konum modelinde, konut konumu eksen, konumun en düşük olduğu düzeyden başlamakla birlikte, bu noktanın kentin en kenar bölgesinde bulunması gerekli değildir. Belirli bir konutun fiyatı, kullanım yoğunluğu, toplumsal ilişkilerin varlığı gibi farklı kavramlar kullanılarak tanımlanabilir. Dolayısı ile, oldukça soyut olan bu uzaklık, gerçek yaşama ilişkin sınırların çizilmesi ile ayarlanabilmektedir¹⁹⁴.

Kalite-konum modeline göre, her grup kent merkezinde istihdam edilmek için eşit bir şekilde cezbedildiğinde, modellerin her ikisi de gerçekten birbirine oldukça benzer görünmektedir. Zira, konum, kent merkezindeki istihdama yakınlık açısından ölçüldüğünde, “kent merkezine olan fiziki uzaklık”, “konum mesafesi” ile uyumlu olmaktadır. Kent merkezindeki istihdam herkesin isteklerine cevap veriyorsa, zenginlik, konumun tek göstergesidir. Erişim-mekan dengesi modelinin statik karakteri yerine¹⁹⁵, kalite-konum modeli bu kutupsal mekanizması ile, kentleri çok değişik mekanlar haline getiren sosyal değişimleri anlamlandırmaktadır.

2.4.2. Konut Yerleşimi Dengesi

Teorik olarak, her konut kalitesi seviyesinde, konut konumunun sınırsız bir ihtimal aralığı bulunmaktadır. Ancak gerçekte ise, bunlar ciddi bir biçimde koşullara bağlı olarak ortaya çıkmaktadırlar. Temelde bir hane halkı konut yerleşimi ile ilgili kararını verirken iki denge tipini kullanabilmektedir¹⁹⁶.

¹⁹³ Wakely ve Phe, a.g.m., s.15-16.

¹⁹⁴ Harold Carter ve C. Ray Lewis, *An Urban Geography Of England And Wales In The Nineteenth Century*, New York: Routledge, 1990, s.120-130.

¹⁹⁵ Knox, a.g.e., s.92-100.

¹⁹⁶ Wakely ve Phe, a.g.m., s.16.

Denge, “*istenen konut konumu*” ve “*konut kalitesinin uygun bir düzeyi*” arasındadır. Şekil 2.6.’da görülebileceği gibi; hane halkı, kendisine istenen bölgede, eşik çizgisinin üzerinde, ancak daha düşük konum sunan A noktası ile, istenmeyen bölgede, yani eşik çizgisinin altında, ancak daha yüksek konum sunan (konum kutbuna yakın) B noktası arasında tercih yapmak durumundadır. Dolayısı ile, denge, konut fiyatı önemli bir rol oynamasına rağmen, ekonomik olmaktan ziyade toplumsal bir olgu niteliğini taşımakta ve toplumsal olarak kabul edilen “*istenilirlik derecesini*” temsil etmektedir¹⁹⁸.

Aynı konut kalitesi seviyesi korunarak daha yüksek bir konuma sahip bir alana taşınma, genellikle daha yüksek bir konut fiyatına ve daha düşük bir istenilirlik düzeyine yol açmaktadır. Günlük hayata yansıtıldığında, 1. Varsayım (Şekil 2.6.’da A noktası) kentin düşük konumlu alanlarında bulunan birçok konut birimi için olağandır. Nispeten çok yüksek olmayan fiziksel kalite seviyeleri kabul edilebilir ve istenilir. 2. Varsayım (Şekil 2.6.’da B noktası) kentin yüksek konumlu alanlarında bulunan gecekondu bölgelerindeki konut birimleri için olağandır. Mutlak olarak fiziki kalite düzeyleri çok düşük olmasa da, bunlar yine de eşik çizgisinin üzerinde olanlar tarafından kabul edilmemekte, istenmeyen olarak nitelendirilmektedir.

Kentin iç gecekondu bölgeleri için, gecekondu sakinlerinin çoğunun ulaşım maliyetlerini ödeyemediklerinden dolayı kent merkezindeki yüksek konumlu alanların yakınında ya da içinde yaşamak zorunda kaldıklarını iddia eden erişim-mekan dengesi modelinin tam tersi bir açıklama yapılmaktadır. Kentin içindeki gecekondu semtlerinde yaşama kararını verirken, yoksullar, bir yandan yüksek konumlu alanların taleplerini karşılayan hizmetleri sağlayarak gelir kaynağına erişim, diğer yandan da özellikle yaşlı gruplarının baskısı altında kalan gençler için geçerli olmak üzere, daha fazla kamu hizmetine erişim, daha fazla teşvik ve belki de daha makul bir hayat tarzı gibi avantajları sağlamaktadırlar. Ödedikleri bedel ise, istenmeyen bölgenin içinde bulunmaktan kaynaklanan düşük konumlarıdır¹⁹⁹.

¹⁹⁸ Daniel Immergluck, “*Neighbourhoods, Race and Capital*”, Urban Affairs Review, Vol.34, No.3, (1999), s.397-400.

¹⁹⁹ Harvey, *Postmodernliğin Durumu*, s.102-107.

Şekil 2.6.'da, A noktasındaki hane halkı, eşik çizgisinin üzerinde iken, birçok seçenekten yararlanabilmektedir. Aynı noktada kalabilmekte ya da kalite ve konum eksenleri boyunca biraz hareket ederek, istenen bölge içinde kalabilmektedir. Ayrıca A noktasından B noktasına, daha sonra da B noktasından C noktasına hareket edilebilmektedir. Gerçek dünyada bu, konum değiştirmeyi ve konutun iyileştirilmesini ifade eder. Ayrıca, alternatif olarak direkt C'ye hareket edebilmektedir. Gerçek dünyada bu ise, direkt olarak yüksek konumlu alana geçiştir ve bundan dolayı, hane halkı istenen bölgede kalabilmek için daha pahalı bir konutun masraflarını ödemek zorundadır. Diğer varlıklı bölgelerden yüksek gelirlili sakinler, ileride C noktasına doğru devam etme amacı ile B noktasına geçerler ise bu süreç, “soylulaştırma/sosyal islah” (gentrification) olarak adlandırılmaktadır²⁰⁰.

B noktasındaki hane halkı için ise, seçenekler daha sınırlıdır. Aynı kalite düzeyini koruyarak, istenen bölgeye girme ümidi ile sola doğru, B noktasından A noktasına doğru kayabilmektedir. Bu, konutları “*tahliye*” ile ilgili nadir bir olaydır. Ya da daha yüksek avantajlara sahip olacağı, konum kutbuna daha yakın bölgelere, sağa doğru hareket edebilmekte, ancak istenmeyen bölgede kalmaktadır. Bu denge sağlanamadığı zaman, yani örneğin, toplumsal ve çevresel sorunların artışı, avantajlardan daha ağır bastığı zaman, konutları “*tahliye*” olayı gerçekleşmektedir. Alternatif olarak, hane halkı, aynı noktada kalıp, konutun fiziksel kalitesini bir süre sonra geliştirebileceğini ve B noktasından C noktasına geçebileceğini ümit edebilir. Fiziksel kalitesi düşük konutların geliştirilmesi, normalde “*seviye yükseltimi*” olarak adlandırılmakta ve konut kalitesi ciddi anlamda artabilse dahi bu, eşik çizgisinin üzerine çıkmak için nadiren yeterli olmakta ve bu şekilde süreç, soylulaştırma/sosyal islah sürecinden sadece hareketlilik açısından değil, fiziksel kalite açısından da farklı olmaktadır.

Konum seviyesi yükselirken, uygun bölgede kalma olasılıklarının aralığı yavaşça azalmakta ve sonunda “*T*” noktasına (en yüksek değerli konutların alt sınırı) ulaşılmaktadır. Bu arada, uygun konut kalitesi, çok dar marjlar (ST) içerisinde kalmaktadır. Bunun anlamı, üst piyasada konutların fiziksel kalitesinin birbirinden az farklı olmasıdır.

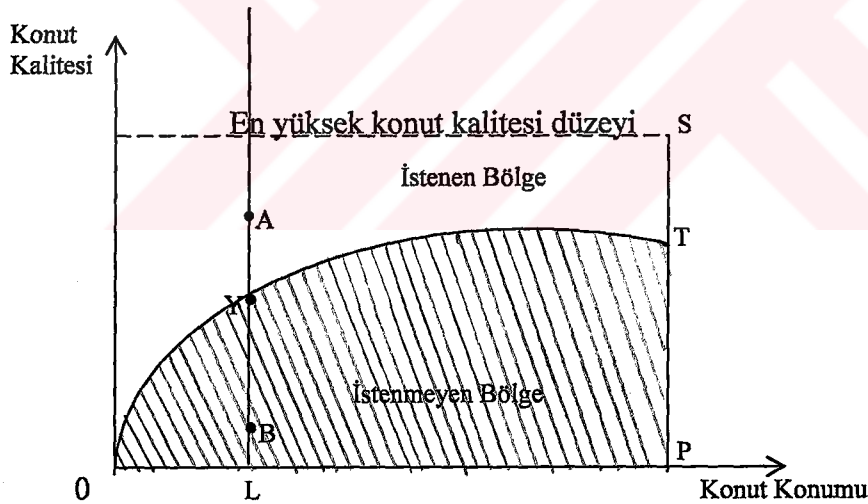
²⁰⁰ Wakely ve Phe, a.g.m., s17; Bkz. Smith, “*Gentrification And The Rent Gap*”,s.463.

2.4.2.2. Önceden Takdir Edilen Bir Konum Düzeyi İle Denge

Bazı hane halkları, konut yerleşimi kararlarını, düşüncelerinde önceden takdir ettikleri konum düzeyine göre almaktadırlar. Örneğin, gelişmiş ülkelerde çocukları için iyi bir yerel okul arayan aileler bu kategoriye dahildir. Gelişmekte olan ülkelerde ise, maddi durumu daha iyi olan, kırsal kesimden kent merkezine doğru göç edenler, çevrelerinin gözünde daha saygın bir konum elde etmek için bunu yapmaktadırlar.

Önceden takdir edilen bir konum düzeyinin olduğu bu denge tipinde de, iki varsayım yer almaktadır²⁰¹.

1. **Varsayım:** Hane halkı, istenen bölgede olabilmek için, konut birimine daha fazla para harcamak zorundadır. (Şekil 2.7.'de A noktası).
2. **Varsayım:** Hane halkı, daha az para harcıyıp istenmeyen bölgede kalabilir. (Şekil 2.7.'de B noktası).



Şekil 2.7. Önceden Takdir Edilen Bir Konut Konumu Düzeyi İle Denge

Denge, “konut harcamaları” ve “toplumsal kabul edilebilirlik” arasındadır. Konum düzeyi önceden takdir edilmiş ise, ne kadar istenilirse istenilsin, daha yüksek bir kabul edilebilirlik düzeyini karşılamak için daha az para ödenilemez.

²⁰¹ Wakely ve Phe, a.g.m., s.18-19.

Şekil 2.7.'de, B noktasındaki hane halkı, 2. varsayıma göre, mali durumunun iyileşmesini bekleyebilir ve daha sonra konutunun kalitesini geliştirebilir.

Düşük gelir düzeyindeki kişilerin seçenek şansı daha az görünmektedir, zira, piyasa ekonomilerinde bunlara açık denge olanakları sınırlıdır (Şekil 2.6.'da B noktası), (Şekil 2.7.'de B noktası). Yüksek gelir gruplarının seçenekleri çok daha fazladır. Ancak her grubun kendi eşik çizgisi var ise, çok daha farklı kalite standartlarında olsa bile, dengeler zenginler için de kaçınılmaz olmaktadır²⁰².

Kalite-konum modeli, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kentleri arasında bir fark öngörmemektedir. Farklar, “*istenen*” ve “*istenmeyen*” bölgelerin kesin şekillerinde ve her bölgenin içinde ya da eşik çizgisinin diğer tarafına hareket etmenin “*gerçek maliyetlerinde*” bulunmaktadır. Bölgelerin göreceli konumları ve bunların etkileşimini belirleyen prensipler aynı kalmaktadır.

3. KENTSEL KONUT YERLEŞİMLERİNİN EKONOMİK DEĞER ANALİZİ

3.1. KENTSEL KONUT YERLEŞİMİ VE EKONOMİK DEĞER İLİŞKİSİ

Kentsel yerleşimlerin rasyonel dağılımı konusunu geliştiren Tiebout'a göre, kent mekanı belli bir alan için sınırlılık göstermektedir. Bu nedenle faydalarının dağılımı heterojendir. Böylesi bir durum için Tiebout “*bireyler kendileri için en uygun alanı tercihleri doğrultusunda seçerler*” hipotezini ortaya koymuştur. Tiebout hipotezinin en önemli uygulama alanı, “*bireylerin konut alanı seçimleridir*”. Tiebout'un görüşüne göre, bireylerin tercihlerine bağlı olarak faydalarını en üst düzeye çıkarma eğilimi ile seçecekleri konum, diğer bir ifade ile belli bir eyleme veya bir imkana olan zamansal yakınlık talep yapılarını ortaya koymaktadır. Bu görüş, kentsel yerleşimlerin değerlerini ölçmek üzere geliştirilen teorilerin temelini oluşturmaktadır²⁰³.

Gözlemsel verilere dayanan bu teorinin uygulanabilmesi için benimsenen yaklaşım genellikle benzerdir ve ölçüm, “*ödemeye gönüllülük düzeyi*” kavramına dayanmaktadır. Neo-klasik iktisattaki tüketici teorisiyle bağlantılı olarak, bireyler tercihleri doğrultusunda

²⁰² Wakely ve Phe, a.g.m., s.19-20.

²⁰³ Blair Babcock, a.g.e., s.189.

seçimlerini, kentsel yerleşim alanları içinden faydalarını maksimum düzeye çıkaracak şekilde yapmaktadırlar. Buna buna bağlı olarak, bireylerin seçtikleri alanlarla, belirledikleri niteliklere sahip bir alan için ödemeye gönüllülük düzeyi arasında paralellik kurulabilmektedir. Bu bağlamda, bireysel olarak mekanlara yönelik davranış kalıbı boyutunun göstergesi olan ödemeye gönüllülük düzeyi, o alanda bulunan bütün yerleşimlerin “*ekonomik değerini*” yansıtmaktadır. Bu durum, aynı zamanda Alonso’nun farklı konumlarda bulunan arazi parçaları için bireylerin önerilen rant bileşimlerinin irdelendiği yer seçimi teorisi ile de uyumludur²⁰⁴.

Bireylerin en yüksek fayda düzeyini elde etmek üzere giriştikleri seçim davranışlarının analizine dayanan ekonomik modellerin ortak amacı, bireylerin talep yapılarını kullanarak, piyasadaki alınabilir ve satılabilir malların (piyasa mallarının) fiyat ve miktarlarında oluşacak değişiklikleri yorumlayarak, piyasada alınıp satılmayan malların ekonomik anlamda değerlemesini yapmaktır.

3.2. KENTSEL KONUT YERLEŞİMLERİNİN EKONOMİK DEĞER ANALİZ YÖNTEMLERİ

Kentsel konut yerleşimlerinin ekonomik değer analizinde kullanılan yöntemler farklı biçimlerde sınıflandırılabilir²⁰⁵. Mitchell ve Carson tarafından yapılmış olan sınıflamanın literatürde yaygın olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Mitchell ve Carson kullandıkları ölçüm yöntemlerini iki özelliğe dayandırmışlardır. Özelliklerden ilki, “*verilerin elde ediliş türüdür*”. Gözlemlere dayanan veriler ve hipotetik sorulara dayanan veriler olmak üzere iki türlü veri elde etme biçimi tanımlanmıştır. İkincisi, değer ölçmek için “*kullanılan yöntemin türüdür*”. Doğrudan ölçüm ve bireylerin davranış / tüketim kalıplarına dayanan dolaylı ölçüm teknikleri olmak üzere iki türlü ölçme yöntemi tanımlanmıştır.

²⁰⁴ Knox, a.g.e., s.98.

²⁰⁵ Megbolugbe, a.g.m., s.540-545.

Mitchell ve Carson sınıflamasına dayanarak kullanılan yöntemlerin en yaygın olanları, doğrudan ölçüm yöntemlerinden “*Koşullu Değerleme Yöntemi*” ve dolaylı ölçüm yöntemlerinden “*Seyahat-Maliyet Yöntemi*” ve “*Hedonik Fiyat Yöntemi*”dir²⁰⁶.

3.2.1. Koşullu Değerleme Yöntemi

Bazı değer ölçüleri, bireylerin seçim gözlemlerinden elde edilemez. Bu gibi durumlarda analiz için veri kaynağını belli bir senaryoya dayanarak hazırlanmış olan hipotetik sorulara verilen cevaplar oluşturur. Bu sorulara alınan cevaplar, mekanın niteliğine / niceliğine bağlı olarak oluşacak değerinin doğrudan ölçülmesidir. Koşullu Değerleme Yöntemi, bu tür soruları kullanan hipotetik bir yaklaşımdır. Yöntemin “*koşullu değerlendirme*” adını almasının nedeni, bireylere araştırmacılar tarafından oluşturulan, hipotetik koşullu durumlar karşısındaki tavırlarının soruluyor olmasından kaynaklanmaktadır²⁰⁷.

Yöntemin en önemli amacı, ilgilenilen mekanda meydana gelecek niteliksel / niceliksel herhangi bir değişikliğin değerinin bireyler tarafından ölçülmesidir.

Koşullu Değerleme Yöntemi sorularını sormak için kullanılan farklı yapılar bulunmaktadır. İkili şıktan seçim (dichotomous-choice / referandum format), tekrar tekrar değerlendirme (iterative bidding / bidding game), açık uçlu sorular (open-ended format), kapalı uçlu sorular (close-ended format) ve ödeme kartları (payment card / check list) bu amaçla kullanılan yapılardır.

Yönteme getirilen en büyük eleştiri, kurgusuna yöneliktir. Diğer bir ifade ile, hipotetik sorulara alınan hipotetik cevaplardır. Koşullu Değerleme Yöntemi’nde karşılaşılan temel sorunlar, alınan cevapların gerçek ödemeye gönüllülük düzeyini yansıtmamasından kaynaklanan sorunlar, hipotetik olarak belirlenen eşik değerleri ve

²⁰⁶ Ben C. Arimah, “*Housing-Sector Performance in Global Perspective: A Cross-City Investigation*”, Urban Studies, Vol.37, No.1, (2000), s.2551-2553.

²⁰⁷ A.M. Freeman, *The Measurement of Environmental And Resource Values: Theory And Methods*, Washington DC., 1993, s.25.

senaryo tasarımından kaynaklanan sorunlar olmak üzere üç temel başlık altında sınıflandırılabilir²⁰⁸.

3.2.2. Seyahat-Maliyet Yöntemi

Genel olarak belirtildiğinde, Seyahat-Maliyet Yöntemi dört farklı amaç için kullanılabilir. Bunlardan ilki, mekanların sağladıkları faydaların ekonomik anlamda ölçülmesidir. İkincisi, yine bir mekanın maliyetine karşı dışsallıklarının karşılaştırılarak ekonomik etkinliğinin bulunmasıdır. Üçüncüsü, mekanların niteliklerinde meydana gelecek bir değişimin yaratacağı fayda düzeyine bağlı olarak yeni ekonomik değerinin ölçülmesi ve son olarak farklı niteliklere ancak türdeş hizmetlere sahip alanların ekonomik değerlerinin ölçülerek birbirleriyle karşılaştırılmasıdır.

Yöntemin teorisi, *“herhangi bir alanı kullanmanın maliyeti, ağırlıklı olarak o alana erişim maliyeti tarafından belirlenir ve kullanıcıların konumları, yaygın çeşitlilik gösteren seyahat maliyetleri demetini oluşturur”*, varsayımına dayanmaktadır.

Bireylerin piyasadaki gözlemlenen davranışlarının analizine dayanan yöntemin ana fikri, alanların kullanımı için bireylerin yaptıkları harcamalar kullanılarak bu tür alanlar için ödemeye gönüllülük düzeyinin tahmin edilmesidir. Bireylerin yaptıkları harcamalar, dışsallıkları fayda olan alanları kullanmanın gerçek maliyetini oluşturan örneğin, varsa alana giriş ücreti, ulaşım maliyeti ve kullanım ve seyahat süresi boyunca vazgeçilen diğer kazançların ve faydaların toplamıdır²⁰⁹.

Yöntemin sorunları beş ana başlık altında toplanabilmektedir. İlki, seyahat maliyeti ve seyahat süresi ile ilgili verilerin tanımlanmasından kaynaklanan sorunlardır. İkincisi, kullanıcının sosyo-ekonomik yapısını ortaya koyan verilerin tanımlanmasından kaynaklanan sorunlardır. Üçüncüsü, alanın olanaklarının tanımlanmasından kaynaklanan sorunlardır. Dördüncüsü, ilk üç başlık altında tanımlanması beklenen veriler kullanılarak

²⁰⁸ Fahui Wang ve Yixing Zhou, *“Modeling Urban Population Densities in Beijing 1982-1990: Suburbanisation And Its Causes”*, Urban Studies, Vol.36, No.2, (1999), s.271-275.

²⁰⁹ Badcock, a.g.e., s.230-242.

ortaya konulan talep yapısının tanımlanmasından kaynaklanan sorunlardır. Beşincisi, daha çok ekonometrik nedenlere dayanan tahmin problemleridir²¹⁰.

3.2.3. Hedonik Fiyat Yöntemi

Hedonik Fiyat Yöntemi, “konutun farklı özelliklerin biraraya gelmesinden oluşan bileşik bir mal olduğu” varsayımına dayanarak, konut değerinin konutu oluşturan özelliklerin ölçülebilir bir fonksiyonu olduğunu kabul eder²¹¹. Bir malın bileşik yapıda olması farklı özelliklerin veya aynı özelliklerin farklı miktarlardaki bileşimlerinden oluşan çok sayıda modelinin bulunması anlamına gelir. Bu varsayım altında, hem modellerin fiyatlarını hem de modelleri oluşturan özelliklerin her birinin fiyat üzerindeki etkinliklerini belirlemek mümkündür.

Hedonik fiyatlar, bir malı oluşturan farklı özelliklerin her birinin “zahiri fiyatları” olarak tanımlanırlar. Zahiri fiyatlar, özelliklerine bağlı olarak farklılaşmış ürünlerin gözlemlenmiş fiyatlarından ve bu özelliklerin ürün yapısındaki miktarlarından ortaya çıkarılırlar. Hedonik fiyat yapısındaki “zahiri kavramının”, farklı modelleri oluşturan bileşik mal yapısına dayanan bir kavram olduğu ve modelleri birbirinden farklılaştıran özelliklerin her birinin fiyatını gösterdiği söylenebilir²¹².

Konutun bileşik yapıda bir mal olması, fiyatının bileşenlerinin her birine indirgenmesini olanaklı kılmakla birlikte, bileşenlerinden bir kısmının fiyatlarının doğrudan belirlenmesi mümkün değildir. 1970’li yılların başından itibaren günümüze dek yapılan konut talebi analizlerinin birçoğunun ortak noktası, fiyatları doğrudan belirlenemeyen bileşenlerin zahiri fiyatlarının dolaylı yoldan tahmin edilmesine yönelik olmalarıdır. Konut çalışmalarında hedonik tahminin geleneksel kullanım amacını oluşturan ve piyasa fiyatları gözlemlenemeyen özelliklere örnek olarak merkeze erişebilirlik,

²¹⁰ Badcock, a.g.e., s.241.

²¹¹ Peter Abelson, “House And Land Prices In Sydney From 1931 To 1989”, Urban Studies, Vol.4, No.9, (1997), s.1396-1397.

²¹² Jorge Chica Olmo, “Spatial Estimation Of Housing Prices And Locational Rents”, Urban Studies, Vol.32, No.8, (1995), s.1331-1332.

yerleşme donatılarının niteliksel ve niceliksel özellikleri, yeşil alan, temiz hava, gürültü vb. verilebilir²¹³.

Hedonik Fiyat Yöntemi, benzer özelliklere sahip ancak fiyatları farklılaşan konutlar analiz edilerek, konut fiyatını oluşturan özellikler içinde bireylerin ödemeye gönüllülük düzeylerini tespit etmek için kullanılacak etkili bir yöntemdir. Bütçe kısıtı altında, birçok özelliğin bileşimi olan konutu satın almayı düşünen bir bireyin, konutun bazı özelliklerini piyasadaki diğer konutlardakilerle ikame edebileceği varsayılır. Konut kullanıcılarının istedikleri özelliklere bağlı olarak çeşitlilik gösterdiğini varsayan Hedonik Fiyat Yöntemi ile bu ikame ilişkilerinin tanımlanması mümkündür²¹⁴. İkame etkisi, talep düzeyine bağlı olarak özelliklerin tüketilen miktarlarının farklılaşması demektir. Bu noktadan hareketle, tercihlerine bağlı olarak, tüketicinin satın alma kararını etkileyen özellikleri önem derecelerine göre belirlemek mümkündür. Böylelikle bireyin seçimi, belirtilen özellik için biçtiği değeri gösterecektir.

Hedonik Fiyat Yöntemi'nin genel problemleri, örneklerin seçimi, bağımlı/bağımsız değişkenlerin tanımlanması, ihmal edilen değişkenler, en uygun fonksiyon yapısının belirlenmesi ve verilerin elde edilmesinin çok pahalı olmasıdır²¹⁵.

3.3. KENTSEL KONUT YERLEŞİMLERİNİN EKONOMİK DEĞER ANALİZ YÖNTEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kent mekanında, konut alanı seçiminde bireylerin fayda düzeyini maksimum yapan seçim bileşenleri, birey için denge noktasını oluşturur. Tüketici teorisinin tanımladığı denge durumu, kullanıcılardan herhangi birinin konum değiştirerek fayda düzeyini arttıramayacağı durumu tanımlamaktadır. Bireylerin bütçe kısıtı altında maksimize etmeye çalıştıkları fayda fonksiyonuna dayanan ölçme yöntemleri, herhangi bir çevresel nitelik değişiminden etkilenecek toplulukların fayda ya da zararlarını ölçmeyi hedefler. Bunun anlamı, faydaya dayanan bu yöntemlerin kullanılabilmesi için ölçülecek değişimin, toplulukları etkileyen çevre özelliklerine dayanması gerektiğidir. Buna ilaveten, bu tür

²¹³ Harry L. Margulis, "Housing Credit Lending And Housing Markets", Urban Affairs review, Vol.31, No.1, (1995), s.77-87.

²¹⁴ Olmo, a.g.m., s.1332.

²¹⁵ Chris Maher, "Housing Prices And Geographical Scale: Australian Cities In The 1980's", Urban Studies, Vol.31, No.1, (1994), s.5-7.

ölçüm yöntemlerinde dikkate alınması gereken en önemli özellik, ölçümü yapılacak özelliğin, bir yandan bireylerin tüketim davranış kalıplarında etkinliği olan, öte yandan da piyasa koşulları içinde doğrudan doğruya fiyatlandırılmayan bir özellik olması zorunluluğudur. Bu nedenle faydaya dayalı ölçüm yöntemleri, ekonomik verimlilikle ve minimum maliyetle kaynakların etkin kullanımı kavramlarına yakından bağlıdır.

Kapsamları bakımından, Hedonik Fiyat Yöntemi ve Koşullu Değerleme Yöntemi, alanların ekonomik değerlerinin “*kullanım ve diğer ekonomik değerleri*” ekseninde, Seyahat-Maliyet Yöntemi ise yalnız “*kullanım değeri*” ekseninde belirlenmesine olanak tanımaktadır. Hedonik Fiyat Yöntemi ile mekanlara bağlı bir kentsel kalite yaşam indeksi oluşturulması olanaklıdır. Ayrıca niteliksel ve niceliksel değişimlerden kaynaklanan talep yapısı, Hedonik Fiyat Yöntemi ile belirlenebilmektedir. Koşullu Değerleme Yöntemi ile toplumun, kamunun geliştirmeyi ya da sıhhileştirilmeyi öngördüğü yatırımları için biçtiği fiyat ölçülebilmektedir. Bu durum, kamunun öngörülleri ile toplumun beklentileri arasındaki paralelliğin sınanmasına olanak tanıdığından, yatırım kararlarının irdelenmesi bakımından önem kazanmaktadır. Seyahat-Maliyet Yöntemi ile türdeş alanların ekonomik değerlerinin karşılaştırmalı sınamasının yapılması olanaklıdır. Bu durum, ekonomik değeri beklenenin altında olan alanların tespitine ve alternatif kullanım olanaklarının tartışılmasına olanak tanıdığından önem kazanmaktadır.

Bireylerin gözlemlenmiş dolaylı/doğrudan davranış kalıplarına dayanmaları nedeniyle, her üç yöntemin de tüketici teorisi ile ilişkisi bulunmakta olup, fayda fonksiyonları vardır.

Hedonik Fiyat Yöntemi, neo-klasik iktisadın tüketici teorisindeki denge analizi yöntemlerine dayanarak oluşturulmuş olan “*Alonso'nun yer seçimi modeline*” ve “*Tiebout'un kentsel mekanların faydalarının heterojen dağılımı hipotezine*” dayanmaktadır. Anılan model ve hipotez, yer seçimi teorilerinin temelini oluşturması bakımından önem kazanmaktadır.

Hedonik Fiyat Yöntemi'nin yapısı gereği, kent mekanındaki “*katmanlı konut piyasası*” dikkate alındığı için, sosyo-ekonomik yapı sınıflanabilmektedir. Böylelikle, konumsal özelliklerin sağladığı marjinal faydanın kent mekanındaki tüm bireyler için aynı

olması durumu söz konusudur. Bu durum, yöntemlerin çıkış noktasını oluşturan Tiebout hipotezi ile mutlak tutarlılığı ortaya koymaktadır.

4. TÜRKİYE'DE İZLENEN KENT TOPRAKLARI POLİTİKASI VE UYGULAMA ARAÇLARI

4.1. ANAYASA VE KENT TOPRAKLARI

1982 Anayasası'nın mülkiyet hakkı ile ilgili 35. maddesi, arsa spekülasyonu ile savaşında dayanılabilecek temel kural niteliği taşımaktadır. Bu maddede, herkesin "mülkiyet ve miras haklarına" sahip olduğu belirtildikten sonra, "mülkiyet hakkının kullanılması, toplum yararına aykırı olamaz" denilmektedir. Arsa spekülasyonu da, mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı kullanılması demek olduğundan, bu kurala dayanılarak önlenabilir.

Öte yandan, yerleşme ve seyahat özgürlüğünün sınırlarını belirten 23. maddenin ikinci fıkrasında da, yerleşme özgürlüğünün "sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek amacı ile sınırlanabileceği" belirtilmektedir. Kuşku yok ki, yerleşme özgürlüğünün sağlıklı ve düzenli kentleşme amacı ile sınırlandırılabilmesi, kent içindeki arsaların ve kentlerin gelişme alanlarının spekülasyon amacıyla kullanılmasını durdurmayı da kapsamaktadır.²¹⁶

Düzenli kentleşme yönünden önem taşıyan asıl Anayasa hükmü ise, kamulaştırma ile ilgili 46. maddede yer almaktadır. Bu konu, az ilerde, kent toprağı politikası ve uygulama araçları başlığı altında ayrıntıları ile incelenmektedir.

1961 Anayasası, toprak mülkiyetine ve kamulaştırmaya ilişkin temel düzenlemeyi "Ekonomik ve Sosyal Hak ve Ödevler" bölümünde "mülkiyet hakları" başlığı altında 38. maddede yapmıştır. 1961 Anayasası'na hakim olan anlayışa göre, mülkiyet hakkı sosyal ve ekonomik haklardan olup, mutlak bir hak değil, ekonomik ve toplumsal koşullar gerektirdiğinde sınırlandırılabilir haklardandır. Aynı zamanda mülkiyet hakkının toprak mülkiyeti ve kamulaştırma ile birlikte düzenlenmesi daha gerçekçi görünmektedir.²¹⁷

1982 Anayasası'nda ise, mülkiyet hakkı 35. maddede, "Kişinin Hakları ve Ödevleri" başlıklı bölümde yer alırken, toprak mülkiyetine ve kamulaştırmaya ilişkin

²¹⁶ Ayşegül Mengi ve Ruşen Keleş, *İmar Hukukuna Giriş*, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2003, s.20.

²¹⁷ Keleş ve diğerleri, *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması*, s.76.

hükümler “Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler” bölümünde düzenlenmiştir. Bu durum, liberal anlayışın gelişmesi ile birlikte mülkiyet hakkının kutsallığı ve dokunulmazlığı düşüncesinin bir sonucudur. Mülkiyet hakkının kamu yararı gerekçesi ile ve yasa ile sınırlandırılabilmesinin belirtilmiş olması bile, bu sınırlamaların kolayca getirilemeyeceği kuşkusunu ortadan kaldıramamaktadır.

4.2. YETKİLİ KURUMLAR

Kent topraklarının denetimi ile ilgili birtakım görevleri ve yetkileri bulunan, her şeyden önce “imar planını hazırlama ve uygulama” yetkisine sahip olan belediyeler, kent toprağı politikası ile ilgili başlıca kurum olarak ele alınmaktadır. Bunun yanı sıra, merkezi ve yerel düzeylerde arsa stoku oluşturarak, bu stokun kamusal hizmetlere örgütlenmesi ya da kent toprağı piyasasını düzenleme (tanzim) ve spekülasyonu önleme amacı ile kullanılması konusunda yetkili olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü de etkili bir kurum olarak karşımıza çıkmaktadır.

4.2.1. Belediyeler

Belediyeler, “yerel halkın ortak gereksinmelerini karşılamak üzere organları seçimle oluşturulan özerk yerel yönetim birimleri” olarak tanımlanmaktadır. Tanımdan da anlaşıldığı gibi, yerel düzeyde pek çok hizmet belediyeler tarafından üstlenilmiştir.

1930 tarihli 1580 sayılı Belediye Yasası'nın 15. maddesinin 68. bendi, belediyelere “ucuz belediye konutları yapmak ve kiraya vermek; kentin gelişme alanlarında toprak olarak imar planına göre düzenlemek ve yapı yapmak isteyenlere satarak spekülasyona engel olmak”²¹⁸ görevini vermiştir. Belediye Yasası, belediyelerin görevlerini “zorunlu” ve “isteğe bağlı” görevler olarak ikiye ayırmıştır ve yasanın 15. maddesinin 68. bendinde yer alan görevler de, isteğe bağlı görevler arasında yer almaktadır. Yasa, zorunlu görevler yerine getirilmeden isteğe bağlı görevler için bütçeye ödenek konulmasını engellediği için, bu bende ilgili hükmün değiştirildiği 1950 yılına kadarki yirmi yıllık dönem içinde belediyeler, kent toprağı politikasının uygulanmasında önemli bir tüzel araçtan yoksun kalmışlardır.

²¹⁸ Belma Üstünişik, “Belediyeler ve Arsa Sorunu”, Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 7, Sayı 4, 1998, s.45-55; Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Kadri Atabaş, Yerel Yönetimler ve Mimarlık, 2. Basım, İstanbul: Boyut Kitapları, 1994, s.13-48.

Belediyelerin değişik arsa edinme yolları bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, belediyelerin kamu hizmetlerini görebilmek için “taşınmaz bağışı” kabul etmeleridir. İkincisi ise, “kamulaştırma”dır. İmar planlarında yer alan kullanımlar dışında kamulaştırma yapmak için kamu yararı kararı alınması gerekmektedir. Öte yandan, 775 sayılı Gecekondu Yasası de belediyelere, “gecekondu önleme”, “tasfiye” ve “ıslah” alanlarındaki özel mülkiyete ait taşınmazları satın alma ya da kamulaştırma yetkisi vermiştir.²¹⁹

Şüphesiz, belediyelerin kent toprakları üzerinde denetim kurabilmelerinin ve bu toprakların kullanımında kamu yararının ön planda olmasını sağlayabilmelerinin ön koşulu, yeterli kent toprağına sahip olmalarıdır. Zira, bu ön koşulu gerçekleştirdikten sonra plan kararlarını uygulayabilmek, düzenli kentsel gelişmeyi sağlayabilmek ve arsalar üzerinde oluşacak “değer artışlarını” kamuya kazandırabilmek için belediyeler başvurabilecekleri etkili araçlara sahiptirler.

4.2.2. Arsa Ofisi

Türkiye’de İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra ortaya çıkan hızlı nüfus artışı ve kentleşme süreci, kentlerde yığılmayı hızlandırmış ve türlü kentsel işlevler için kullanılan kentsel arsa stoku gün geçtikçe azalmaya başlamış, arzın düşmesinin kaçınılmaz sonucu olarak da arsa fiyatları aşırı bir biçimde yükselmiştir. Yaşanan bu temel soruna, devlet müdahalesi kaçınılmaz olmuş ve böylece arsa politikasını yönlendirecek bir kurum olarak Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 1969 yılında 1164 Sayılı Yasa ile İmar ve İskan Bakanlığına bağlı olarak kurulmuştur. Ancak 1989 yılında, Genel Müdürlük Maliye Bakanlığı’na bağlanmıştır.²²⁰

Arsa Ofisi’nin temel amacı, “arsalardaki aşırı fiyat artışlarını önlemek için, tanzim alış ve satışları yapmak; konut, sanayi, turizm bölgeleri ve kamu tesisleri için arsa ve arazi sağlamak”tır.

Arsa Ofisi’nin başlıca arsa ve arazi sağlama yolları kamulaştırma, satın alma ve devirdir.

²¹⁹ Gazi Kapan, “Kamu Toprakları ve Belediyeler” Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 6, Sayı 3, 1997, s.28; Güler a.g.e., s.200-201.

²²⁰ Zerrin Toprak Karaman, “Kent Planlama Çalışmalarında Arsa Faktörü ve Arsa Ofisinin Etkinliği”, Türk İdare Dergisi, Yıl: 66, Sayı 402, 1994, s. 95-99.

Maliye Bakanlığı, konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için planlanmış sahalar içinde kalan özel gerçek ve tüzel kişilere ait arsa ve arazileri ve varsa bunlar üzerindeki bina ya da tesisleri Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü adına kamulaştırmaya yetkili kılınmıştır.

Öte yandan, Hazine'ye ait araziler gereksinme duyuldukça Arsa Ofisi'ne devredilebilmektedir. Hazineden bu biçimde sağlanan araziler planlama çalışmalarından sonra gereksinmesi olanlara satılabilmekte ve kiraya verilebilmektedir.

Hazine, belediyeler, il özel yönetimleri ve vakıf yönetimleri ellerindeki arsa ve arazileri satmak istediklerinde de önce Arsa Ofisi'ne bildirmek zorundadırlar. Çünkü, Arsa Ofisi'nin bu tür satışlarda ön alım (şuf'a) hakkı bulunmaktadır.²²¹ Ancak Ofis, maddi olanaklarının yetersizliği nedeni ile, bu arsaları alarak stok yapamamaktadır. Ayrıca kamu kurumları da, yasanın bu hükmünü dikkate almakta özen göstermemektedirler. Tüm kamu kurumları, arsa ve arazi gereksinmelerini Ofis'e bildirmek ve bu gereksinmelerini ofis eliyle karşılamak zorunda oldukları halde uygulamada bu durum tam anlamı ile gerçekleşmemektedir.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün yapısı ve işleyişi ile ilgili bazı sorunlar sık sık dile getirilmektedir. İlk sorun, arsa spekülasyonunun çok ciddi boyutlara ulaştığı ülkemizde, Arsa Ofisi'nin arsa piyasasında etkili olmasını büyük ölçüde engelleyen sermaye yetersizliğidir. İkinci sorun, arsa Ofisi'nin satın alma yolu ile arsa stok etmek ya da kiraya vermek yerine, satış politikası izlemesidir. Üçüncü sorun 1164 Sayılı Arsa Ofisi Yasası'na göre, Arsa Ofisi'nden satın alınan arsaların üçüncü kişilere satılması yasak olduğu halde, sözkonusu arsa üzerine yapı yapıldıktan sonra, yapının üçüncü kişilere satılmasına herhangi bir engel bulunmamasıdır. Dördüncü sorun, Ofis'in kamulaştırma yetkilerini kentin planlı alanlarında kullanabilmesi ile ilgilidir. Beşinci ve son sorun ise, konut üretiminin son yıllarda toplulaşması nedeni ile, Arsa Ofisi'nin elindeki toprakların özellikle özel toplu konut kuruluşlarına yönlendirilmesidir.²²²

²²¹ Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, *Çalışmalar, Değerlendirme ve Öneriler*, Ankara: Maliye ve Gümrük Bakanlığı, 1990, s.9-10.

²²² Kapan ,a.g.m., s.40-41.

4.3. KENT TOPRAĞI POLİTİKASI VE UYGULAMA ARAÇLARI

4.3.1. Kent Toprağı Politikası

Kent Toprağı Politikalarını, bir yandan “kent topraklarının kullanımını düzenleyen politikalar”, diğer yandan da “kent toprağı piyasasını düzenleyen politikalar” olarak iki kümede incelemek mümkündür.

Kent topraklarının kullanımını düzenleyen politikalar, imar planlama eylemleri ile ilgilidir. Kent toprağının kullanım biçimini belirleyen kullanım, yoğunluk ve yükseklik bölgelemeleri, parsellemenin denetimi, yapı yapmaya zorlama, yapı yasakları ve yapı denetimleri, bu politikaların başlıca unsurlarını oluşturmaktadır.

Kent toprağı piyasasını düzenleyen politikalar ise, makro ve mikro politikalar olmak üzere iki grupta ele alınabilmektedir. Makro politikalar, kent toprağı piyasasını düzenleyecek tüzel önlemlerden, ekonomik ve toplumsal önlemlere, hızlı ve dengesiz kentleşmenin denetim altına alınmasını sağlayacak önlemlerden, gelir dağılımındaki adaletsizlikleri giderecek önlemlere değin geniş bir yelpaze oluşturmaktadır. Dolayısı ile, bu tür politikalar, uzun dönemli çözüm önerileri üretilmesi ile olanaklıdır. Mikro politikalar ise, kısa dönemde, kent toprağı piyasasının istikrar içinde olmasını ve bu alandaki adaletsizliklerin giderilmesini sağlamaya yönelik önlemlerle ilgilidir. Bu genellikle devletin ve yerel yönetimlerin, yeterli miktarda arsa stok ederek ya da en azından mevcut kent topraklarını elden çıkarmayarak piyasayı denetim altında tutması ile olanaklı olmaktadır. Kısa dönemde, kent toprağı piyasasını denetim altında tutarak, arsa spekülasyonunu önlemenin bir başka yolu da yasal düzenlemeler ve vergilendirme olabilmektedir.²²³

Kent toprağı politikasının temel amaçlarının, kent toprakları üzerindeki bireysel mülkiyet ile kamu ve toplum yararı arasındaki dengeyi kurmak ve bireysel yararın kamu yararına karşı kullanılmasını önlemek olduğunu söylemek mümkündür. Bu amaçların yanısıra, kentlerin düzenli gelişmesini sağlamak için kent planlarının uygulanmasını kolaylaştırmak; dar ve orta gelirli kesimin barınma sorunlarını çözebilmek için kent toprağı arzını arttırmak; taşınmaz fiyatlarını azaltmak ve planlama kararları ile ortaya çıkan değişimlerde toplumsal adaleti sağlamak gibi amaçlar da bulunmaktadır.

²²³ Fehmi Yavuz, Ruşen Keleş ve Cevat Geray, *Şehircilik, Sorunlar-Uygulama ve Politika*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş İkinci Bası, Ankara: A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1968, s. 547-550.

4.3.2. Kent Toprağı Politikasının Uygulama Araçları

Kent toprağı politikasının amaçlarını gerçekleştirmek için kullanılan uygulama araçlarını, planlama; düzenleme ortaklık payı; vergi ve benzeri araçlar; kamulaştırma; satın alma, devletleştirme ve ulusallaştırma yolu ile kamunun toprak sağlaması ve kentsel yenileme olarak altı başlık altında toplamak mümkündür.²²⁴

4.3.2.1. Planlama

İmar planları ya da planlama, mülk sahiplerinin arsalarını kullanmalarına sınırlamalar getirmektedir. Planlama hem kent topraklarında oluşan rantları incelemekte ya da en aza indirmekte ve kamuya kazandırılmasını sağlamakta kullanılabilir. Ancak, planlama, spekülasyondan elde edilen kazançlar için de bir araç olabilmekte, mutlak rantların ortaya çıkmasına yol açabilmektedir. Bu nedenle çok dikkatli kullanılması gereken bir araçtır.

Kent toprağındaki rantların ortaya çıkmasına büyük ölçüde plan değişikliği kararları neden olmaktadır. İmar planları kuramsal olarak nesnel olmak zorundadır ve imar planı değişiklikleri yapılırken bu ilkeye dikkat edilmesi gerekir. Ancak uygulamada, plan değişiklikleri özel mülkiyetteki taşınmazların aşırı ölçülerde değerlerinin artması sonucunu yaratmaktadır. Zira, imar planlarında değişiklik yapılmasının önemli bir nedeni, kent toprağıının mülkiyet durumudur.

İmar planlarının uygulama araçları; “bölgeleme”, “parsellemenin denetimi”, “yapı yapmaya zorlama ve yapı yasakları”dır.

Bölgeleme, “kent topraklarının kullanımını ve gelişmesini denetim altına almak ve yönlendirmek amacı ile, kenti bu toprakların bugünkü ve gelecekteki kullanma biçimlerine göre bölgelere, semtlere ayırmak” şeklinde tanımlanmaktadır. Bölgeleme, ya konut sanayi ve ticaret alanlarının kentin belirli kesimlerde yerleşmesini düzenleyen “kullanım bölgelemesi” ya bir semtteki kat yüksekliklerini belirleyen “yükseklik bölgelemesi” ya da bir semtteki nüfus yoğunluğunu belirleyen “yoğunluk bölgelemesi” biçiminde uygulanabilmektedir. Yasalarla bölgeleme kurallarına aykırı kullanışlar yasaklanmıştır. Ancak, toprağıın dikey kullanımının düzenlenmesi amacı ile getirilen kat sınırlamaları yapsatçılığın yaygınlaşması ile güç uygulanır bir duruma gelmiş ve arsalarının değerinin

²²⁴ Keleş, Kentleşme Politikası, s.615-622.

artmasını isteyen mal sahipleri belediyeler üzerinde baskı kümesi oluşturmaya başlamışlardır.²²⁵

Parselleme (yer bölümlenme), *“toplum yararının çoğaltılması amacı ile, kentlerin gelişme alanlarındaki toprakların, dengesiz kentleşmeye ve yerleşmelere yol açacak biçimde parsellere ayrılmasının belli kurallarla sınırlandırılması”* olarak ifade edilmektedir. Parsel (yer-bölüm), *“kent planına uygun olarak genellikle, yalnız bir yapının yapılabileceği toprak parçası”* olarak tanımlanmaktadır. Kent topraklarının bu biçimde *“parçalara ayrılmasının denetimi”*, *“parsellemenin denetimi”* adını almaktadır. İmar planlarının bu uygulama aracı ile yapılmak istenilen, kent topraklarının küçük parçalara ayrılmasını önlemektir. Parsellemenin, *“isteğe bağlı parselleme”* ve *“isteğe bağlı olmayan parselleme”* olarak iki türü olduğu görülmektedir. İsteğe bağlı parselleme, ilgililerin başvurusu üzerine belediyelerce yapılan parsellemedir. İsteğe bağlı olmayan parsellemeye ise, kent biliminde *“hamur”* adı verilmektedir. Bu parselleme türüne, ikinci başlık altında daha ayrıntılı değinilecektir.²²⁶

Yapı yapmaya zorlama ve yapı yasakları, belediyelerin imar planlarını uygulamak için kullandıkları izin ve denetleme yetkilerindedir. Yapı yapmaya zorlama, *“özellikle kent içinde, her türlü altyapısı tamamlanarak imara elverişli duruma getirilmiş olan arsaların spekülatif amaçlarla uzun süre boş bekletilmesini önlemeye olanak veren”* bir araçtır. Hiçbir yapı, belediyeden yapı izni (ruhsat)²²⁷ almaksızın yapılamaz. Bazen, belediyeler, kendi sınırları dışında yapılacak yapılan için de, izin vermek yetkisine sahip olmaktadır. Bu alanlara, komşu (mücavir) alanlar adı verilmektedir. İzin alınmadan başlanan ya da izin alındığı halde, iznin gereklerine uyulmaksızın yapılan yapılar ve bunları yapanlar, çeşitli yaptırımlar ile karşılaşmaktadırlar. Belediyeler, kent planlarının uygulanacağı alanlar içinde yapı yasakları uygulayabilmektedirler. Yapı yasakları, gelişmeye ayrılmış alanlarda, yerleşme alanları dışında, arkeolojik yönden önem taşıyan

²²⁵ Keleş ve diğerleri, a.g.e., s.64.

²²⁶ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s.199-201.

²²⁷ 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun 2. maddesi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. ve 27. maddelerine göre, belediye sınırları içerisinde yapılacak bütün yapılar için belediyeden *“İnşaat Ruhsatnamesi”* 6785 sayılı kanun'un 1605 sayılı kanunla değiştirilen 16. maddesi ile 3194 sayılı İmar kanununun 30. maddesine göre, yapı bitince kullanılabilmesi için *“Yapı Kullanma İzni Belgesi”* alınması zorunludur. Bkz. Emel Akın *“Konut Gereksinimi= Sayısal Konut Açığı (m)?”*, Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 6, Sayı 3, (1997), s. 53-61.

bölgelerde ve deniz, göl ve akarsu kıyılarında olabileceği gibi, yerleşme alanları içinde, kent planlarında belli kamu hizmetleri için ayrılmış alanlara da uygulanabilir.

4.3.2.2. Düzenleme Ortaklık Payı

İmar planlarının uygulama araçlarından birisi, az öncede belirtildiği gibi, “*isteğe bağlı olmayan parselleme*”, “*hamur*”, olarak da adlandırılan düzenleyici birleştirmedir. “*Düzenleme ortaklık payı*” ise, bu işlemin sonucunda alınan % 35’lik miktardır. Düzenleyici birleştirim, bugün yürürlükte olan, 1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Yasası’nın 18. maddesinde düzenlenmiştir.

3194 Sayılı İmar Yasası’nın 18. maddesine göre, “*belediye ve komşu alan sınırları içinde belediyeler, bu alanların dışında ise valilikler, yol, meydan, otopark, park, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami ve karakol gibi kamu hizmetleri için toprağa gereksinme duyduklarında, bu hizmetleri gerçekleştirecekleri yerdeki taşınmazları birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun olarak parsellere ayırmaya ve müstakil, hisseli ve kat mülkiyeti esaslarına göre sahiplerine geri dağıtmaya*” yetkilidirler.²²⁸

Taşınmaz sahipleri, özel kişiler olabileceği gibi, kamu kurumları da olabilmektedir. Birleştirilen arsa ve arazilerin önceki yüzölçümlerinin en çok % 40’i ise, düzenleme ortaklık payı olarak alınmaktadır. Ancak, bir arsadan bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmamaktadır. Diğer yandan, düzenleme ortaklık payı olarak elde edilen arsalar görülmek istenen kamu hizmeti için yeterli olmaz ise, kalan arsa gereksinmesi, kamulaştırma yolu ile karşılanmaktadır. Ancak, belirtmek gerekirse, kamulaştırmadan farklı olarak, taşınmaz sahiplerine, alınan düzenleme ortaklık payının karşılığında herhangi bir bedel ödenmemektedir.

Kısaca kamunun gerçekleştirdiği bir bayındırlık hizmeti nedeni ile bazı taşınmazların değerlerinde artış meydana gelmektedir ve bu artış, düzenleme ortaklık payı ile tekrar kamuya kazandırılmaktadır. Yani, bir anlamda, kamu yararı amacı ile mülkiyet hakkına sınırlama getirilmiş olmaktadır.

²²⁸ Keleş ve diğerleri, a.g.e., s.68-69.

4.3.2.3. Vergi ve Benzeri Araçlar

Kent topraklarındaki değer artışını kamuya kazandırmak için kullanılacak politikaların başarılı bir biçimde uygulanmasında, önemli araçlardan birisi de vergilerdir. Vergilendirmede birbirinden farklı beş yol izlenebilmektedir. İlk olarak, boş duran arsalar vergilendirilerek, spekülasyon amacı ile arsaların boş bekletilmeleri engellenebilir. İkinci olarak, kamu yönetimleri tarafından kent topraklarında yaratılan değer artışları vergilendirilebilir. Üçüncü olarak, arsalar alınıp satılırken bir vergi alınabilir. Dördüncü olarak, mülkiyetin miras yolu ile sürekli aktarılması sonucu ortaya çıkacak değer artışları da vergilendirilebilir. Beşinci ve son yol ise, kent içinde arsa kullanımını yönlendirebilmek için kentin farklı bölümlerinde farklı vergi oranlarının tespit edilmesidir.

Vergi ve benzeri araçlar, “*emlak vergisi*” ve “*değerlenme resmi*” olarak iki grupta ele alınabilmektedir.²²⁹

Emlak vergisi, taşınmaz mallardan elde edilen gelirin bir bölümünün kamuya aktarılmasında kullanılan önemli bir araçtır. Zira taşınmaz mallardan elde edilen gelir, emek ürünü olmayan yani, kazanılmamış bir gelir olarak kabul edilmektedir. Emlak vergisi, bina vergisi ve arazi vergisi olmak üzere iki biçimde alınmaktadır.

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na göre, arazilerden alınacak emlak vergisinin mükellefi, arazinin sahibi ya da araziye sahibi gibi kullananlardır. Arazi vergisinin oranı binde üç’tür. Bu oranın, arsalar için binde altı olarak belirlenmiştir. 1985 yılında çıkarılan 3239 sayılı yasa ile getirilen bir hüküm, belediye meclislerince mahalle, köy, cadde sokak açısından bölgelere göre emlak vergisinin farklılaştırılmasını ve buna göre Bakanlar Kurulu tarafından belli oranlarda indirim yapılması yetkisini vermiştir.

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na göre, verginin değeri, bina ve arazilerin “*rayiç değeri*” (sürüm değeri)’dir. Rayiç değer ise, bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.

Değerlenme resmi (şerefiye) ise, kamu hukukunda mülkiyet hakkından doğan yetkilerin belli bir taşınmaza yönelmiş özel sınırlama yollarından birisidir. Değerlenme

²²⁹ Ken Deavey ve Sadun Emrealp, *Kentsel Mali Kaynakların Yönetimi*, İstanbul: IULA-EMME Yayını, 1991, s.22.

resmi, “*kamu yönetimlerinin yaptıkları bayındırlık hizmetleri nedeni ile, özel mülkiyetteki değeri artan taşınmazlardan, artan değerle orantılı olarak alınan bedel*”dir.²³⁰

Değerlenme resmi belirlenirken, alınacak bedelin, ortaya çıkan değer artışını geçmemesi gerekmektedir. Ayrıca, değerlendirme resmi, bir taşınmazdan sadece bir kere alınabilir.

1981 yılında yürürlüğe giren 2462 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu’nda değerlendirme resmine yer verilmemiştir; bu nedenle günümüzde alınmamaktadır.

4.3.2.4. Kamulaştırma

Kamulaştırma, özel mülkiyete getirilen sınırlamaların en önemlisidir, denilebilir. Zira, kamulaştırma ile toplum yararı bireysel yararın önüne geçirilmektedir.

1982 Anayasası’nın 46. maddesine göre, “*devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararı gerektirdiği durumlarda, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını ya da bir bölümünü, yasa da gösterilen esas ve yöntemlere göre kamulaştırmaya*” yetkilidirler. Kamulaştırmanın en önemli özelliklerinden birisi, karşılıkların peşin ve naklen ödenmesi koşuludur. Ancak, anayasa bu koşula bazı durumlarda istisna getirmiştir. Örneğin, tarım reformunu uygulamak, büyük enerji ve sulama projeleri ile yerleşim projelerini gerçekleştirmek, yeni ormanlar yetiştirmek, kıyıları korumak ve turizmi geliştirmek için yapılacak kamulaştırmalarda bedelin nasıl ödeneceği yasa ile gösterilecektir.²³¹

1961 Anayasası’nın kamulaştırmayı düzenleyen 38. maddesi, kamulaştırma bedeli olarak “*rayiç değer*”i benimsemişken; 1982 Anayasası’nın 46. maddesinde, kamulaştırmalarda ödenecek karşılıklarda “*vergi bildirimi*”nin esas alınacağı belirtilmektedir.

4.3.2.5. Satın Alma, Devletleştirme ve Ulusallaştırma Yolu İle Kamunun Toprak Sağlaması

Satın alma, düzenli kentsel gelişmeyi sağlamak, planlama kararlarını uygulamak ve yine özellikle yoksul ve dar gelirli kitlelerin barınma sorunlarını çözebilmek için kamu

²³⁰ Halil Nadaroğlu, *Mahalli İdareler*, 5. Bası, İstanbul: Beta Basım Yayım, 1994, s.96-97.

²³¹ Orhan Pirler, “*Yerel Yönetimlerde Kamulaştırma İşleri*”, *Çağdaş Yerel Yönetimler*, Cilt 3, Sayı: 4, 1994, s.43-59.

yönetimlerinin serbest piyasa koşulları çerçevesinde özel mülkiyetteki arsaları rayiç değeri üzerinden karşılığını ödeyerek kamu mülkiyetine geçirmeleridir.

Devletleştirme, toprak politikası ile doğrudan ilgili araçlardan biri değildir, bu nedenle dolaylı bir araç olarak görülmektedir. Devletleştirme, bir taşınmazın mülkiyetinin kamuya geçmesi değil, “*bir özel teşebbüsün kamu teşebbüsü haline sokulması*”dır. Burada sözkonusu olan, bir teşebbüsün mülkiyetinin el değiştirmesidir ve 1961 Anayasası’nın 39. maddesi ile 1982 Anayasası’nın 47. maddesinde devletleştirmenin gerçek karşılığı üzerinden yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Ulusallaştırma ise, özel mülkiyetteki topraklara bedel ödmeden el konulması anlamına gelmektedir. Karşılık ödenmemesi nedeni ile, kamulaştırma ve devletleştirmeden ayrılmaktadır. Ancak, kimi zaman bu kavramların eş anlamda kullanıldığı da görülmektedir.²³²

4.3.2.6. Kentsel Yenileme

Kentsel yenileme, kent topraklarının mülkiyet düzeninde değişiklik yapan, arsaların kullanımını daha öncekinden farklı bir biçimde düzenleyen bir araçtır. Kentsel yenileme ile yeni kentsel mekanlar yaratılmakta, ancak bu arada düzenlemenin gerçekleştirildiği kentsel alanlarda yüksek rantlar, diğer bir ifade ile sözkonusu alanlardaki arsalarda yüksek değer artışları yaratılmaktadır.²³³ Kentlerin çehresini değiştirmekte kullanılan kentsel yenileme projelerinde, belediye özel gerçek ve tüzel kişiler ile işbirliği yapmaktadır.

Belediye yönetimi, özel mülkiyete konu olan topraklar; kamu kuruluşlarının ve kendisinin yine özel mülkiyet rejimine bağlı özel malları olan topraklar; orta malları olarak anılan kamusal alanlar ve kamu tüzel kişilerine ait hizmet mallarından oluşan bir mekanda etkinlik göstermektedir. Sınırları içinde uygulayacağı toprak politikasının başlıca aracı da planlama yetkisidir.

²³² Keleş ve diğerleri, a.g.e., s.78-81.

²³³ Manuel Castells, *Kent, Sınıf, İktidar*, Çev: Asuman Erendil, Ankara: Bilim ve Sanat Yayınları, 1997, s.123; Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz., F. Neval Genç, “*Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler: Kamu Yönetimi Perspektifi*”, Yerel ve Kentsel Politikalar, Ed. M. Akif Çukurçayır ve Ayşe Tekel, Konya: Çizgi Kitabevi, 2003, s. 413-456; Doğan Kuban, *Türkiye’de Kentsel Koruma, Kent Tarihleri ve Koruma Yöntemleri*, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2001, s.7-21; Jean Robert, *Kent Halk, Kent Üzerine Alternatif Düşünceler*, Çev: Özgür Orhangazi, Ankara: Ütopya Yayınevi, 1999, s.27-37.

Belediye burada artık yalnızca kamu varlıklarını özel mülkiyet rejimine aktaran bir aracı kurum değil, toprak rantının miktarı, yönü ve bölüşümü üzerinde doğrudan etki yapan yönetici bir güç olmaktadır. Türkiye’de kent yenileme çalışmaları içinde, göçle oluşan gecekondulaşma ve kentin planlananın dışında gelişimine yol açan unsurların ortadan kaldırılmasına yönelik çalışmalar yaygındır.

5. TÜRKİYE’DE İZLENEN KONUT POLİTİKASI VE UYGULAMA ARAÇLARI

5.1. ANAYASA VE KONUT

1982 Anayasası’nın “*konut hakkı*” başlığını taşıyan 57. maddesinde, “*Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır. Ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler*” denilmektedir. 1961 Anayasası’nın Sağlık Hakkı kenar başlığını taşıyan 49. maddesinin ikinci fıkrasında ise, “*Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır*” ifadesi yer almakta idi. Görüldüğü gibi, 1982 Anayasası, konutu, sağlık hakkının bir uzantısı olarak değil, insanın verimli çalışmasını doğrudan doğruya etkileyen ekonomik ve toplumsal bir sorun olarak ele almaktadır.²³⁴

Diğer yandan, 1961 Anayasası, konut yönünden ,yoksul veya dar gelirlilere öncelik verirken; 1982 Anayasası’nda bir öncelik hükmü yer almamaktadır.

İlave olarak, 1982 Anayasası’nda, konutun “*kentlerin özelliklerini hesaba katarak*” ve “*çevre koşulları içinde*” algılanması ve planlarla ilgisinin aranması da olumlu bir yaklaşımdır.

Son olarak da, “*toplular konut*” girişimlerini desteklemenin devlete bir görev olarak verilmiş olması da, toplu konut yönteminin daha çok toplum yararına sayılmasının bir sonucudur. 1982 Anayasası, toplu konut girişimlerinin genel olarak desteklenmesinden söz etmekte, özel sektör, kamu sektörü ve kooperatifler arasında bir ayırım yapmamaktadır.

²³⁴ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s.435-436.

5.2. YETKİLİ KURUMLAR

Türkiye’de, konut politikasının belirlenmesinden ve uygulanmasından derece derece sorumlu ve buna yetkili kılınmış çeşitli kurumlar bulunmaktadır. Bu kurumları; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı, Konut Müsteşarlığı, Yerel Yönetimler, Türkiye Emlak Kredi Bankası, Toplumsal Güvenlik Kurumları ve Konut Kooperatifleri olarak sıralamak mümkündür.²³⁵

Ülkemizde, konut politikasının saptanması ve uygulanması görevi, 9 Mayıs 1958’de, 7116 Sayılı Yasa ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’na verilmiştir. Yasanın 2. maddesine göre, “*memleketin bünyesine uygun konut politikası esaslarını tespit etmek ve tatbikini sağlamak yetki ve görevi*” Bakanlığa aittir. Ancak 1984 yılında kabul edilen 209 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile birlikte, bugün artık Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın, konut politikasının saptanmasına ve uygulanmasına ilişkin herhangi bir görevi bulunmamaktadır.

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ise, konut ve gecekondular gibi sorunlara, toplumsal gelişmeye ilişkin konular arasında önemli bir yer ayırmaktadır. DPT, kalkınma planlarında konut sorunlarını tanımladıktan sonra, uyulması gereken ilkeleri ve yatırım hedeflerini belirlemektedir.

Konut Müsteşarlığı, kalkınma planları ile bölgesel ve yerel planlar arasında uyum sağlayarak sağlıklı ve düzenli yapılaşmayı gerçekleştirmek, yatırım kesimleri, kamusal tesisler ve konut için gereksinme duyulan arsaları sağlamak ve alması konut finansmanı modelleri geliştirmek amacı ile 2001 yılında kurulmuştur.

Yerel yönetimlerin, özellikle belediyelerin, konut sorununun çözümüne katkıda bulunma olanağını, “*yapı izni*” ve “*kullanma izni*” verme yetkilerini ellerinde bulundurmaları oluşturmaktadır. Ayrıca, konut kooperatifçiliğinin gelişmesine de öncülük edebilmektedirler.

Türkiye Emlak Kredi Bankası da, 1980’li yıllara kadar, ülkemizde konut denildiğinde akla ilk gelen devlet bankası olmuştur. Bankanın başlıca görevi, konut sahibi olmayanlar için ucuz konut yaptırmak, bu amaçla ipotek karşılığında konut kredisi vermek, yapı yapıp satmak ve yapı gereçleri sanayi ve alım satımı ile uğraşmaktır. Banka, 1988

²³⁵ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s.440-464.

yılında Emlak Bankası adı ile Anadolu Bankası ile birleştirilerek yeni bir düzenlemeye konu yapılmıştır ve artık, ipotek kredisi veren tek kamu bankası rolünü oynamamaktadır.

Toplumsal Güvenlik Kurumları içinde, Sosyal Sigortalar Kurumu, BAĞ-KUR ve Ordu Yardımlaşma Kurumu verdikleri konut kredileri ile ön plana çıkmışlardır.

Konut Kooperatifleri, konut üretimindeki payları açısından önem arz etmektedir. Bu pay, 1980’de % 9 dolayında iken; 1981 Tarihli 2487 sayılı “*Toplu Konut Yasası*”nın yürürlüğe girmesi ile birlikte, 1990’da % 25’e yükselmiştir. Günümüzde bu oranın % 30’un üzerine çıkmış olduğu söylenebilir.²³⁶

5.3. KONUT POLİTİKASI VE UYGULAMA ARAÇLARI

5.3.1. Konut Politikası

Ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak için devletlerce saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne “*konut politikası*” denilmektedir. Özellikle 1950’den sonra, konut sorunu, “*konut hizmetlerinin kişisel ve doğrudan bir kamu hizmeti olduğu*” kabulünden hareketle toplumsal bir nitelik kazanmıştır. Sorunun çözümü için, dar kapsamlı politikaların yerini “*toplumsal konut politikası*” almıştır.

Toplumsal konut politikası kavramı, “*gelir, konut standartı (ölçümü) ya da toplumsal sınıf gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planları içinde yer alan ve ilgili ülkelerin kent ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve önlemler bütünü*” olarak tanımlanabilmektedir.²³⁷

5.3.2. Konut Politikasının Uygulama Araçları

Konut politikasının uygulama araçlarını; akçal (mali), tüzel ve teknik olmak üzere üç kümede toplamak mümkündür.

5.3.2.1. Akçal Araçlar

Akçal araçlar; “*konut yatırımları*”, “*vergi*” ve “*kredi*” olmak üzere üç başlık altında incelenebilmektedir.

²³⁶ Cevat Geray, “*Konutta Kooperatif ve Belediye İşbirliği*” Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 3, Sayı 1, 1994, s.39-45.

²³⁷ Ertürk, a.g.e., s.205.

Konut yatırımlarının, ülkemizde toplam sabit anamal yatırımları içinde çok yüksek olmadığı söylenebilir. Bir yandan hızlı kentleşmenin yarattığı konut gereksinmesi, diğer yandan konut mal oluşunun normal koşullarda % 20'sine ancak varan “*arsa payı*”nın ülkemizde yapım mal oluşunun % 60'ına kadar yükselebilmesi, yapı gereçleri fiyatlarının aşırı ölçülerde yükselmesi, tüketici eğilimlerinin, gerçek gereksinimlere yanıt verecek nitelikteki konutlardan çok, geniş ve pahalı konutlara yönelmiş olması ve bu eğilimin kentleşmenin ve gösterişçi tüketim eğilimlerinin de etkisi ile güç kazanması, konuta ayrılan kaynakların yetersiz ve etkisiz kalması sonucunu doğurmuştur.²³⁸

Vergi bağışıklıkları, 2. Dünya Savaşı yıllarından sonra ülkemizde konut üretimini artırma yöntemleri arasında geniş ölçüde kullanılmıştır. Örneğin, 5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası, konut olarak kullanılmak koşulu ile, yeni yapılacak yapılara; Bina, Buhran ve Savunma vergilerinden 10 yıl süre ile bağışıklık tanımıştır. Emlak Vergisi Yasası'na göre, yapılar sahipleri oturmak koşulu ile binde dört, kiraya verildikleri ya da başkaları oturduğu takdirde binde altı oranında vergiye konu edilmişlerdir. Öte yandan, konut üretimini özendirmek amacı ile, konut yatırımlarına bir çok vergiden bağışıklık tanınmıştır.

Kredi uygulamaları da, ülkemizde yaygın bir şekilde kullanılmıştır. Planlı döneme girildikten sonra, kamu kredileri ile yalnız, toplumsal nitelikli konutların yapımına yardımcı olunmuştur.²³⁹

5.3.2.2. Tüzel Araçlar

Tüzel araçları, “*kira denetimi*” ve “*kat mülkiyeti*” (iyeliği) şeklinde iki başlık altında ele almak mümkündür.

Kira konusu, ülkemizde önemli bir ekonomik ve toplumsal sorun olma niteliğini korumaktadır. 1939 yılında çıkarılmış olan “Milli Korunma Yasası” bir başlangıç oluşturmak üzere, zaman zaman kira denetimi uygulamasına gidildiği görülmektedir. Örneğin, 2000 yılında çıkarılan 4531 Sayılı Yasa ile, “*kira sözleşmelerinde karşılaştırılan kira miktarları, 2000 yılında % 25, 2001 yılında ise yıllık % 10 oranında*

²³⁸ Mustafa Sönmez, *Bölgesel Eşitsizlik*, İstanbul: Alan Yayıncılık, 1998, s.121-127; Michel Chossudovsky, *Yoksulluğun Küreselleşmesi*, Çev: Neşenur Domaniç, İstanbul: Çivi Yazıları, 1999, s.100-102.

²³⁹ Cevat Geray, “*Arsa ve Konut Üretiminde Belediyeler ve Konuya İlişkin Yeni Yönetmelik, Çağdaş Yerel Yönetimler*”, Cilt 2, Sayı 3, 1993, s.13-19.

arttırılabilecektir” hükmü getirilmiştir. Bu düzenlemenin, sosyal sosyal devlet ve kamu yararı kavramlarının bir gereği olduğu vurgulanmıştır.²⁴⁰

Kat mülkiyeti ,1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın çıkması ile birlikte, “*bir büyük yapıdaki bağımsız bölümlerin, ortak yerlerin, kat mülkiyeti kurulunca kabul edilecek bir yönetim planı gereğince yönetilmesi*” şeklini almıştır. Kat iyeliği, tek katlı yapıların hızla yıkılarak, yerlerine yüksek apartmanlar yapılması süresini hızlandırmıştır.

5.3.2.3. Teknik Araçlar

Teknik araçlar, “*konut standartları*” (ölçünleri), “*toplumsal konut (halk konutu) ve lüks konut*”, “*yapım yöntemleri*” ve “*yapı gereçleri*” olarak dört başlık altında ele alınabilir.

Konut standartının (ölçünün) dar ve geniş olarak iki anlamı bulunmaktadır. Dar anlamdaki konut standardı, konutun büyüklüğünü, içinde yaşayanların sayısını ve bileşimini ifade etmektedir. Geniş anlamdaki konut standartının göstergesi ise, konutun oda sayısı, oda başına düşen nüfus ve konutun sahip bulunduğu kolaylık ve hizmetler, yapı sistemi ve gereçleridir. Türkiye’de konut standartlarının belirlenmesinde “*yapı yerbölümü*” (imar parseli) esas alınmaktadır.²⁴¹

Ülkemizde başlıca iki tip konut üretilmektedir. Birincisi gecekondulardır. İkinci tip konutlar ise, varlıklı ailelerin oturduğu geniş, pahalı ve lüks konutlardır. Bunlar arasında kalan ve hem orta halli hem de yoksul kitlelerin gereksinmelerine yanıt verecek konutlara ise “*toplumsal konut*” adı verilmektedir.

Konut yapımında, “*karkas*” ve “*yığma*” adı ile bilinen başlıca iki yapım yöntemi kullanılmaktadır. Ülkemizde, “*yığma yapı*” yapma yönteminin ağırlık taşıdığı söylenebilir. Diğer yandan, konut üretimini arttırabilmek için bir yapım sistemi olarak, prefabrikasyon (ön yapım) yönteminden yararlanma gereği de sık sık yinelenmektedir.

Ülkemizdeki yatırımların % 60'ının yapım endüstrisi yatırımları ve bunların içinde de % 70'inin yapı gereçleri yatırımları olduğu hesaba katılırsa, yapı gereçleri konusunun önemi kendiliğinden ortaya çıkar. Yapılan çalışmalara göre, yapımda kullanılan tüm

²⁴⁰ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s.480-485.

²⁴¹ Yapı Yerbölümü (imar parseli), “*üzerinde yapı kuralları uyarınca yapı yapılmasına olur verilen ve yapı yapmaya elverişli toprak parçası*” olarak tanımlanmaktadır. Bkz. Keleş, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, s.136.

gereçlerin toplam değerleri içinde; demir % 40, çimento % 17, kereste % 15, tuğla % 15, fayans, çinko ve cam birlikte % 7 ağırlığa sahiptirler. Geriye kalanlar ise, kapı kanadı, çivi, benzin, boya, boru vb. dir.²⁴²

6. TÜRKİYE'DE İZLENEN KENT TOPRAKLARI VE KONUT POLİTİKALARININ KENTLEŞME AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerlendirme, Türkiye'deki kentleşme sürecini “1950-1980 Arası Dönem” ve “1980 ve Sonrası Dönem” olmak üzere iki döneme ayırmak sureti ile yapılacaktır.

6.1. 1950-1980 ARASI DÖNEM

Tarım sektöründe “Marshall Yardımı” ile başlayan modernleşme politikası ile birlikte, tarım temelli ihracata dayanan bir gelişme stratejisinin önemli sonuçlarından birisi, kırsal alanlarda hatırı sayılır büyüklükte bir fazla nüfusun ortaya çıkması olmuştur.²⁴³ Bu durum, Tablo 2.2'den izlenebilir.

Tablo 2.2. Türkiye'de Yıllara Göre Kent, Köy ve Toplam Nüfus Değerleri

Yılları	Kent Nüfusu	%	Köy Nüfusu	%	Toplam Nüfus
1927	3.305.879	24.2	10.342.391	75.8	13.648.270
1935	3.802.642	23.6	12.355.376	76.4	16.158.018
1940	4.346.249	24.4	13.474.701	75.6	17.820.950
1945	4.687.102	25.0	14.103.072	75.0	18.790.174
1950	5.244.337	25.0	15.702.851	75.0	20.947.188
1955	6.927.343	29.0	17.137.420	71.0	24.064.763
1960	8.859.731	32.0	18.895.089	68.0	27.754.820
1965	10.805.817	34.4	20.857.604	65.6	31.391.421
1970	13.691.101	38.4	21.914.075	61.6	35.605.176
1975	16.869.068	41.9	23.478.651	58.1	40.347.719
1980	19.645.007	44.0	25.091.950	56.0	44.736.957
1985	26.865.757	53.0	23.798.701	47.0	50.664.458
1990	33.656.275	59.0	23.816.760	41.0	56.473.035
2000	44.006.274	65.0	23.797.653	35.0	67.803.927

Kaynak: Türkiye İstatistik Yıllığı, 2003, s.29

Tarım sektöründe modernleşme bu sektörde ihtiyaç fazlası emeğin ortaya çıkmasına neden olurken, özellikle büyük kentler, 1950'lerin başlarından itibaren bu fazla

²⁴² Keleş, *Kentleşme Politikası*, s.486-498.

²⁴³ Gülten Kazgan, *Tanzimattan XXI. Yüzyıla Türkiye Ekonomisi*, İstanbul: Altın Kitaplar Yayınevi, 1999, s.92-111; Oğuz Noyan, “*Tarımsal Politikalardan Politikasız Bir Tarıma Doğru*”, Neoliberalizmin Tahribatı, Yay. Haz: Neşecan Balkan, Sungur Savran, İstanbul: Metis Yayınları, 2004, s.44-66.

nüfusun hedefi olmuşlardır. Bu anlamda, büyük ve yoğun emek havuzları oluşturacak biçimde hızlı göç ve kentleşme, 1950-1980 arasındaki kentleşme sürecinin en önemli belirleyici özelliği olmuştur.

Gelişmeci devlet anlayışı, 1960'lı yılların ağırlığını hissettiren ithal ikameci sanayileşme stratejileri ile daha açık hale gelmiştir. Devletin kentsel alanlara sınırlı müdahalesi, kentleşme sürecinin daha çok “*yerel toplulukların*”²⁴⁴ inisiyatifine bırakılması ile sonuçlanmıştır. Bir anlamda, devlet ve orta sınıf merkezli bir kentsel gelişme döneminden yerel topluluk merkezli bir kentleşme dönemine geçilmiştir. Kentin yeni yoksullarının konut sorununa yanıtları işgal ettikleri alanlarda kurdukları “*gecekondu*”, işsizlik sorununa yanıtları ise, kentin formel ekonomisinin dışında bir “*enformel ekonominin yaratılması*” olmuştur.

Kırsal nüfusun mevcut formel kanallar dışında, kent topraklarını işgal edip, sınırlı olanaklarla yaptıkları gecekondu, bir yandan özel mülkiyetin koruyucusu siyasal otoriteyi tehdit ederken, diğer yandan kentlerde belirleyici konumda olan orta sınıflar kentleşme sürecinden ve ortaya çıkan “*rant*”lardan pay almaya devam etmişlerdir.

Türkiye, en başından bu yana kentleşmesini “*ağ türü*” ilişkiler içerisinde yaşamıştır. Son dönemlerde cemaat tarzı ilişkileri, kentin kalıcı bir ögesi olarak görme çabalarına karşın Batılı anlamda kent, hala cemaat ilişkileri ile taban tabana zıt ilişkilerin mekanı olarak kavramsallaştırılmaktadır.

Kent yoksulluğuna ilişkin Batı yazını, her türlü toplumsal ilişki ve süreçten dışlanmış, bir anlamda kapitalizmin sömürmeye bile değer bulmadığı ve hiçbir sınıfa ait olmayan “*sınıfsız kitleler*” üzerinde odaklanmaktadır. Oysa tinerci çocuklar dışında Türkiye’de böyle bir kitlenin varlığından söz etmek imkansızdır.²⁴⁵

²⁴⁴ “1970’lerde bir grup, parti yönetimi tarafından kasıtlı bir şekilde partiye kaydedilmişti. Yönetim, onların kanalıyla oyları mobilize edilebileceğini düşünüyordu. 1979’da yerel parti lideri oylarını attırmak için nasıl bir politika uyguladığını şöyle anlatıyordu: “fareleri yakalayıp kendisine getirecek olan bazı besili kediler yaratmak” Söylediğine göre, gecekondu ağalarını özellikle destekliyorlardı, çünkü onların etnik ve akrabalık ilişkileri, oy çekmelerine yardımcı olacaktı.” Bkz. Ayşe Güneş Ayata, *CHP (Örgüt ve İdeoloji)*, Çev: Belkis Tarhan ve Nüvit Tarhan, Ankara: Gündoğan Yayınları, 1992, s.251; Ayrıca bkz. Harold Schuler, *Particilik, Hemşehrilik, Alevilik*, Çev: Yılmaz Tonbul, İstanbul: İletişim Yayınları, 1999, s.109.

²⁴⁵ Oğuz Işık ve Melih Pıncıoğlu, *Nöbetleşe Yoksulluk; Sultanbeyli Örneği*, İstanbul: İletişim Yayınları, 2001, s.96-97; Fikret Şenses, *Küreselleşmenin Öteki Yüzü: Yoksulluk*, 2. Baskı, İstanbul: İletişim Yayınları, 2002, s.114-143; Çağlar Keyder, *Ulusal Kalkınmacılığın İflası*, Genişletilmiş İkinci Basım, İstanbul: Metis Yayınları, 1996, s.94-105; Alan Duben, *Kent, Aile, Tarih*, Çev: Leyla Şimşek, İstanbul: İletişim Yayınları, 2002, s.39-66.

1980 öncesi dönemde, Türkiye’de orta sınıfların kentle oldukça özgün bir ilişki tarzı kurdukları ve bu ilişki vasıtasıyla hem kentin biçimlenişi hem de kentsel süreçler üzerinde önemli ölçüde etkili oldukları söylenebilir. Sonuçta ortaya çıkan çevrenin fiziksel özelliklerine referansla kısaca “*apartmanlaşma*” olarak tanımlayacağımız bu ilişki tarzının, neredeyse tümüyle bir Türk icadı olduğu ve Türkiye’deki apartmanlaşma kadar yaygın olmamakla birlikte benzer öğeler içeren ilişki tarzlarının sadece İspanya ve Yunanistan’da ortaya çıkmış olduğu görülmektedir.

Türkiye kentlerinde orta sınıfın temel yaşam alanı olan apartmanlar, çoğu kez gecekondunun tam karşıtı olan ilişki ve değerlerin mekanı olarak görülmüştür. Gecekondu kaçaktır, apartmanlar ise ruhsatludur, imar kurallarına uygundur. Gecekondu Türkiye kentleşmesinin enformel ögesini simgelerken, orta sınıfın yaşadığı apartman alanları da formel kesimin simgesi olarak kullanılmıştır.²⁴⁶

Gecekonduların tersine, apartmanlar büyük ölçüde piyasa ilişkileri içinde üretilir. Konut yapımcısı (yapsatçı) ile konut alıcısı arasındaki ilişki, parasal terimlerde karşılığını bulan bir ilişkidir. Ancak, üretim sürecinde kurulan ilişkilerin ayrıntılarına baktığımızda, orta sınıflara hizmet eden apartmanlaşma olgusunun da altında ciddi bir enformellik yattığı görülecektir. Apartmanlaşma olgusunu bir Türk icadı haline getiren de, esas olarak yapsatçı sermayenin, özellikle üretim süreci ile arsa elde etme sürecindeki gösterdiği örgütlenme becerisidir.

Başka koşullarda sermayenin konut kesimine girişindeki en büyük engellerden biri olabilen kentsel arsa sorunu, Türkiye koşullarında oldukça basit, fakat son derece önemli bir yoldan çözülmüştür. Konut üretimini örgütleyen yapsatçı, arsa sahibi ile üretim öncesinde anlaşmakta ve arsanın bedelini nakit değil de, henüz üretilmemiş konuttan pay alarak ödemektedir (Kat karşılığı yapım).²⁴⁷

²⁴⁶Ali İhsan Saner, *Devletin Rantı Deniz...*, 2. Baskı, İstanbul: İletişim Yayınları, 2001, s.66-67; Kemal Görmez, *Kent ve Siyaset*, Ankara: Gazi Kitabevi Yayınları, 1997, s. 17-20; Çağlar Keyder, *Türkiye’de Devlet ve Sınıflar*, 6. Baskı, İstanbul: İletişim Yayınları, 2000, s.222-223.

²⁴⁷ Ayşe Buğra, *Devlet-Piyasa Karşılığının Ötesinde*, Çev: Bahadır Sina Şener, İstanbul: İletişim Yayınları, 2000, s.97-123.

İmar hakları önceden belirlenmiş tek tek parseller üzerinde konut yapımına dayanan, dolayısıyla da arsa sahiplerinin tekelci konuma gelebilmelerine olanak tanıyan bu sistem içinde “*arsa rantlarının*” çoğuna arsa sahiplerinin el koyması, giderek de tüm dengelerin arsa sahiplerinin lehine değişmesi kaçınılmazdır.

1950’li yıllarda Türkiye kentlerinin “*ruhsatlı*” kesimlerinde faaliyet gösteren konut üretim tarzları, kentsel orta sınıfların yarattığı konut talebine cevap verecek kapasitede ve esneklikte değildi. Dönemin koşulları (özellikle kent toprağı mülkiyetinin bugün de artarak sürmekte olan parçalanmışlığı, büyük ölçekli sermayenin konut sektörüne yatırım yapabilmesinin temel koşullarından biri olan yeterince gelişmiş bir finans sermayesinin bulunmaması) konut sektörünü, küçük sermaye için son derece çekici bir hale getirmiştir. Burada temel rolü oynayan etmen son şeklini 1960’lı yıllarda “*Kat Mülkiyeti*” olarak bilinen yasada bulan yasal düzenlemelerin 1950’li yılların başından itibaren uygulamaya konmasıdır. Daha önceki “*ruhsatlı*” konut sunum türlerinin kısıtlı bir alıcı grubuna sunum yapmasına karşın, “*yapsatçılık*” daha geniş bir kitleye hizmet vermiştir. Yapsatçılığın, Türkiye’deki ilk (ruhsatlı) kitlesel konut sunum türü olduğu rahatlıkla söylenebilir.²⁴⁸

1950’ye dek geçen dönemde devlet, kent sorunlarına özel bir önem vermiştir. 1950 sonrasında ise, devlet kentleşme sorunları karşısında daha pasif bir tavır izlemiş, gelişen olayları önceden belirlemek yerine, piyasada oluşan dinamiklere sadece iyileştirici sayılabilecek küçük çaplı müdahaleler de bulunmayı tercih etmiştir. Yapsatçılığa ve gecekonduya karşı tavır almıştır. İlk nüveleri 1950’li yılların başında gözlenen apartmanlaşma olgusuna ilişkin ilk geniş kapsamlı yasal düzenleme, 1965 yılında yasalaşan “*Kat Mülkiyeti Kanunu*”dur. Aynı şekilde yapsatçılıktan daha eskilere giden, ilk kez 1940’ların sonlarında gündeme gelen gecekonduya ilişkin devletin ilk resmi tepkisi, 1966 yılında çıkartılan “*775 Sayılı Gecekondu Kanunu*”dur.

Geliştirdiği içi düzenlemeler ne denli yenilikçi olursa olsun yapsatçılığın alt gelir gruplarına konut üretebilmesi olanaksızdı. İşte gecekonduda, hem formel konut piyasasının, hem de devletin dışladığı kesimlere yönelik piyasa dışı bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Kentleşmenin ilk evrelerinde ortaya çıkan gecekondulaşmanın en önemli özelliği, “*değişim*

²⁴⁸ Çağlar Keyder “*Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına*”, İstanbul Küresel ile Yerel Arasında, Çev: Sungur Savran, Der: Çağlar Keyder, İstanbul: Metis Yayınları ,2000, s.171-192; Turgut Cansever, *Ev ve Şehir*, İstanbul: İnsan Yayınları, 1994, s.173-180.

değeri” değil de, “*kullanım değeri*” için üretiliyor olmasıdır. Bu gecekondular, neredeyse tümüyle parasal ilişkiler dışında üretilmektedir. Bu süreçte belirleyici olan da üretilen ürünün piyasadaki değeri değil, kullanıcının gereksinimleridir.

6.2. 1980 VE SONRASI DÖNEM

İthal ikameci bir sanayileşme stratejisinden, ihracatın teşvik edildiği bir kalkınma stratejine geçişe koşut olarak, bu dönemde, kentleşme dinamikleri açısından merkezi konumda bulunan “sermaye birikim süreçlerinin” birinci ve ikinci çevrimi arasındaki ilişki yeniden tanımlanmıştır.²⁴⁹ Sermayenin birinci çevrimi lehine olan denge, ikinci çevrim lehine değişmiştir.

Türkiye’nin 1980 sonrasında kentleşme süreçlerinde yaşadığı değişimler, “*küçük sermayenin kentinden büyük sermayenin kentine geçiş*” olarak nitelendirilmiştir.

1980’li yıllarda Türkiye, ilk dönem kent araştırmacılarının “tampon mekanizmalar” olarak adlandırdıkları, kentleşme sürecinin sarsıcı etkilerini yumuşatan, çoğu 50’li ve 60’lı yıllarda yerleşmiş ilişki ve kurumların yıkılışına tanık olmuştur.

1980’li yılların başına gelindiğinde orta sınıfların kentle olan ilişkileri açısından bir çıkmaz içinde olduğu söylenebilir. O zamana dek büyük çaplı devlet müdahalesine gerek kalmadan orta sınıflara pahalı ama uygun koşullarda konut sağlayabilen “*yapsatçılık*” tıkanma noktasına gelmiştir.

Yapsatçılığın 1980’lerin başında yaşadığı krizin temel nedeni, arsa bedeli üzerine kurulmuş olan uzlaşmanın yıkılmasıdır.²⁵⁰

²⁴⁹ Lefebvre, artık değer dolaşımındaki iki devre arasında bir ayrım yapar. Ona göre; Birinci devre, sanayi faaliyetinden doğar ve doğal olarak bulunan malzeme ve güçlerin insanın kullanabileceği nesne ve güçlere dönüştürülmesini içerir. İkinci devrede ise, artık değer (her tür) mülkiyet hakkı gelirleri üzerine spekülasyonlardan ve sabit sermaye yatırımlarının paraya çevrilmesinden kazanılan getirilerden yaratılması ve koparılması söz konusudur. Lefebvre’ye göre, “*sanayide oluşturulan ve gerçekleştirilen küresel artık değer azaldığı yerde, spekülasyon, inşaat ve emlakta gerçekleştirilen oran çoğalır. İkinci devre temel devrenin yerini almaya başlar.*”

Bkz. Lefebvre, *The Production of Space*, s.220-235; Erinç Yeldan, *Küreselleşme Sürecinde Türkiye Ekonomisi*, İstanbul: İletişim Yayınları, 2001, s.19-25; Ahmet Haşim Köse ve Ahmet Öncü, “*İktisadın Piyasası, Kapitalizmin Ekonomisi*”, *Küresel Düzen: Birikim, Devlet ve Sınıflar*, Korkut Boratav’a Armağan, Der: Ahmet H. Köse, Fikret Şenses ve Erinç Yeldan, İstanbul: İletişim Yayınları, 2003, s.93-115; Korkut Boratav, *1980’li Yıllarda Türkiye’de Sosyal Sınıflar ve Bölüşüm*, 2. Baskı, İstanbul: Gerçek Yayınevi, 1995, s.60-80.

²⁵⁰ Ersan Ocak “*Yoksulun Evi*”, *Yoksulluk Halleri*, Ed.: Necmi Erdoğan, İstanbul: Demokrasi Kitaplığı, 2002, s.89-95; İhsan Sezal, *Şehirleşme*, İstanbul: Ağaç Yayıncılık, 1992, s.80-83.

Orta sınıfların kent ile olan ilişkilerinde tıkanma yaratan bir diğer etmen de, tümüyle mekansal nedenlerden kaynaklanmaktaydı. 1980 sonrası dönemde toplum içindeki farklılaşma dinamiklerinin hızlanmasıyla birlikte orta ve üst gelir grupları arasında da çok bariz bir ayrışma yaşanmış ve bu kesimlerin kent içindeki yaşama mekanları hızla birbirinden ayrılmıştır.

1980 sonrasının orta sınıflar açısından önemli bir diğer özelliği, yine kooperatiflere benzer şekilde büyük şirketler eliyle kent dışındaki arazilerin topluca imara açılmasıdır. Kent dışındaki imarsız ucuz arsaları elde eden büyük şirketler, arsayı imara açma rantı sayesinde büyük karlar elde etmiştir.

1980 sonrası dönemin en temel özellikleri arasında sayılması gereken kıyı alanlardaki hızlı gelişmeler de orta sınıfların toprak rantlarından aldıkları payın büyütülmesi uğraşının bir parçası olarak görülebilir (Konut kooperatifleri).

Konut kooperatifleri, 1980 sonrası kentlerin en temel özelliği olan ne pahasına olursa olsun kentsel rantlardan pay almak kavgasının bir aracı haline gelmiştir.²⁵¹

Gelir kutuplaşmasının arttığı, 1980'lerin 2. yarısından itibaren üst sınıfların "*toplumun turistleri*" konumuna çekilmesi ile birlikte kentleri terk etmeye başladığı görülmektedir. Üst sınıfların kent dışında korunaklı alanlara çekilmesi, sadece Türkiye'ye özgü değildir. Son yıllarda, kent içindeki toplumsal ayrışmalara ilişkin yazında zenginlerin oluşturduğu bu yerleşimleri klasik yoksul kesim gettolarından ayırmak üzere "*enclave*" (adacık) terimi önerilmektedir. Enclave terimi, kendi aralarında homojen özelliklere sahip bir grubun, ekonomik, toplumsal, politik ve/veya kültürel koşullarını iyileştirmek üzere belirli bir mekanda bir araya geldiği durumlar için kullanılmaktadır. Dolayısıyla gettolar ile zengin kesim adacıklarını birbirinden ayırt eden temel öge, gettoların "*koşulların dayatması ile oluşmuş, bir anlamda gönülsüz bir birliktelik*", zengin kesim adacıklarının ise tam tersine, "*varoluş koşullarını iyileştirmek üzere gönüllü bir araya geliş*" olmasıdır.

1980 sonrasının zorlu koşullarında kent yoksullarının ayakta kalabilmelerini sağlayan ilişkiler sistemi de "*nöbetleşe yoksulluk*" olmaktadır.²⁵² Nöbetleşe yoksulluk, "*kente göç dalgalarına katılan grupların kendi aralarında kurdukları bir ortaklıktır.*

²⁵¹ Güler, a.g.e., s.254-255.

²⁵² Işık ve Pınarcıoğlu, *Nöbetleşe Yoksulluk*, s. 155-156; Sema Erder, *İstanbul'a Bir Kent Kondu: Ümraniye*, 2. Baskı, İstanbul: İletişim Yayınları, 2001, s.20-21.

Nöbetleşe yoksulluk, esas olarak kente önceden gelmiş göç grupları ile kentte imtiyazlı konumda bulunan bazı grupların, kente daha sonradan gelen kesimler ile diğer imtiyazsız gruplar üzerinden zenginleşmeleri, bir anlamda yoksulluklarını bu gruplara devredebilmeleri sonucunu doğuran bir ilişkiler ağı"dır.

Önceki dönemlerde gözlenen ağ türü ilişkilerin belirleyici özelliği "*dayanışma*" iken, bu kez "*eşitsiz güç ilişkileri*" yoksul kesimin kendi arasındaki ilişkilerde ayırt edici rol oynamıştır.

Nöbetleşe yoksulluğun ortaya çıkışı ve kalıcılığı, işgücü ve gecekondular piyasasında yaşanan dönüşümler ile yakından ilişkilidir.

Eskiden olduğu gibi kent yakın çevresindeki kamu arazilerinin kullanıcılar tarafından üzerinde gecekondular yapmak amacıyla işgal edilmesi arsa elde etmenin tek yolu olmaktan çıkmış, hem ticari ilişkilerin hem de mafyavari ilişkilerin farklı derecelerde yer aldığı yeni biçimler varılmaya başlamıştır.²⁵³ Bunlar;

- a) Hisseli tapu olarak bilinen arsa elde etme biçimi,
- b) Gecekondular yapım süreci,
- c) Konut sahibi-kullanıcı özdeşliğinin giderek ortadan kalkmasıdır.

Gecekondular alanlarında el değiştirme ve kiracılık oranları ruhsatlı kesime yaklaşmıştır. İlk kuşak gecekondularına damgasını vuran, bu yerleşim alanlarının toplumla ve kentle barışık alanlar olmasında temel rolü oynayan işgalci-yapımcı-kullanıcı özdeşliğinin ortadan kalkmış olduğu apaçık görülmektedir.

Gecekondular yapım süreci başından sonuna tek bir aktör tarafından gerçekleştirilen bir süreç olmaktan çıkmış, farklı aşamalarında farklı grupların yer aldığı ve getirileri eşitsiz bir şekilde paylaşılan bir süreç haline gelmiştir.²⁵⁴

1970'lerde başlayan bu süreci hızlandıran ve gecekondular alanlarındaki dönüşümü başlatan, 1980'li yılların özel koşulları olmuştur. Bu dönemin çarpıcı gelişmeleri:

²⁵³ Bruce L. Benson, "*Mülkiyet Hakları Açısından Rant Kollama*", Çev: Haluk Egeli, Politik Yozlaşma ve Rant Kollama, Yay. Haz: Aytac Eker ve Coşkun Can Aktan, Ankara: Takav Matbaası, 1994, s.260-261; Yücel Gürsel, *Demokratikleşme Sürecinde Kent ve İnsan*, İstanbul: E Yayınları, 1990, s.15-18.

²⁵⁴ H. Tarık Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset, Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar*, İstanbul: Demokrasi Kitaplığı, 2001, s. 88-94; Sevilay Kaygalak, "*Sembolik Sermaye, Yoksulluk ve Kent*", Prof. Dr. Cevat Geray'a Armağan, Ankara: Mülkiyeliler Birliği Yayınları, 2001, s.546-551.

a) Kentlerin hızla büyümesi sonucu mevcut gecekondu alanlarının kent içindeki konumunda meydana gelen değişimler (gecekondunun bir barınma meselesi değil de kentte oluşan rantlara el koymanın temel aracı olarak algılanmasına zemin hazırlamıştır).

b) 1980'li yıllarda çıkartılan af yasaları.

Bu yasalar arasında en önemlisi “2981 sayılı yasa” dır.

Önceki yasalar büyük ölçüde kaçak yapıların bağışlanarak hukuk dışı alanlar olmaktan çıkarılmasını amaçlarken, bu yasa basit bir yasallaştırma işlemi ile yetinmeyip mevcut kaçak konutların hazırlanacak ıslah imar planlarında öngörülen modele göre dönüşümüne zemin hazırlamıştır.

Islah imar planları ile başlayan bu dönüşümün büyük ölçüde belediyelerin öncülüğünde ve himayesinde gerçekleştiğini belirtmek gerekir. 3290 sayılı yasada yer alan “*süratle gecekondulaşma istidadı gösteren alanlarda*” belediyeler eliyle ıslah imar planları yapılabileceği yolundaki hüküm ile, ilk başlarda istisnai ve geçici olduğu düşünülen ve sadece kaçak yapılaşmış alanların yasallaştırılmasının bir aracı olduğu varsayılan ıslah imar planlarının, yapılaşmamış alanlarda da uygulanmasının yolu açılmış oldu. Yasada ancak Kasım 1985 tarihine dek yapılmış yapıların yasallaştırılabileceği hükmüne karşılık, çoğu belediyede ıslah imar planı uygulamasının 90'lı yılların sonlarına dek devam ettiği, daha önce ıslah planı yapılmış alanlara bu kez “*normal*” imar planı yapılması yoluyla “*ek imar hakları*” verildiği bilinmektedir.²⁵⁵

İmar afları, gecekondu alanlarında bir dizi farklılaşma yaratmıştır:

Bir yandan, kent içinde görece avantajlı konumda bulunan ve rantların baskısıyla hızla apartmanlara dönüşen, yoğunluğu artan, yeterli altyapı olanaklarından yoksun, çevre standartlarının düşük olduğu alanlar;

Diğer yandan, kent içindeki konumlarının avantajlı olmamasından dolayı, sahiplerinin çabalarıyla dönüştürülmesine çalışılan, kullanıcılarının gereksinimlerine yanıt vermekten uzak, hızla çöküntü alanlarına dönüşmeye başlayan gecekondu alanları; hem fiziksel çevre özellikleri hem de kullanıcı profilleri açısından birbirinden ayrılmıştır.²⁵⁶

²⁵⁵ Buğra, a.g.e., s.112-113.

²⁵⁶ Kemal H. Karpat, *Türkiye’de Toplumsal Dönüşüm*. Çev: Abdülkerim Sönmez, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2003, s.91-114. Islah İmar Planı, “*sağlıksız kentleşmeye uğramış bölgelerde ve gecekondu olgusunun yoğunluk kazandığı yörelerde, yöre halkının daha iyi bir yaşam düzeyine ulaştırılması için kentsel altyapı ile birlikte planlama ve mülkiyet ilişkilerinin yeniden biçimlendirilmesi amacıyla yönelik olan*

Kısaca özetlemek gerekirse,

Toprak işgalleri ve gecekonduyu başlıca iki etkenden;

a) Kentsel toprak mülkiyeti kalıpları,

b) Ülkedeki seçim politikalarının niteliği'nden

dolayı, devletin önemli bir aktör olarak yer aldığı "karşılıklı ilişkilere"nin harekete geçirilmesiyle gerçekleşmiştir.

a) Toprak işgallerinin görece kolay biçimde yerleşik hak sahipliğiyle sonuçlanmasında kentlerdeki ve çevresindeki hazine arazileri²⁵⁷ önemli bir yer tutmuştur.

Kent arazisi ile çevresindeki tarım arazisi arasındaki sınırın belirsiz olması da, kentsel toprak mülkiyeti kalıplarının niteliği açısından önemlidir (Hisseli tapu uygulaması, örnek verilebilir).

b) Siyasi süreçte, gecekondunun durumunu normalleştirmek için bir dizi af yasası çıkarılmıştır.

Bu halk konutlarının fiziksel özellikleri de durmadan değişiklikler geçirmiştir.

Birbirine koşut olarak ilerleyen gecekondunun fiziksel yapısındaki iyileşmeyle, yasal normalleştirme süreçlerinin bir sonucu olarak, gecekonduyu, nüfusun marjinal kesimlerinin güvensizlik içinde yaşadıkları bir yer olmaktan çıkmış ve kent toprağı piyasasının, ekonomik girişim açısından sömürülebilecek önemli bir ticari potansiyele sahip inkar götürmek bir vechesi haline gelmiştir.

Aşağıdaki tablolarda, konut üretiminde, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine göre, yapı sayısı, yüzölçümü ve değerleri ile sektörlerin payları izlenebilir.

Tablolar'dan görülebileceği gibi, konut üretimindeki öncelikli sorun, konut sayısının azlığı değildir. Asıl sorun, mevcut konutların dağılımı sorunudur. Bu nedenle, gelir dağılımındaki eşitsizlik ile konutun sosyo-ekonomik sistem içindeki yerinin araştırılması gerekmektedir.

planlama çalışmalarına" denilmektedir. Bkz., Firuz Demir Yaşamış, *Belediye Yönetimi*, Ankara: Zirve Ofset, 1996, s. 143.

²⁵⁷ Mülk sahibi olmayanlara "hazine topraklarına el koyarak", bedel ödemekten kaçınma ve daha sonra bunların yasallaştırılması ile, ranttan pay alma olanağı verilebilmektedir. Bkz., İlhan Tekeli, *Modernite Aşılırken Kent Planlaması*, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları. 2001, s.50.

Tablo 2.3. 1980-2000 Yılları Arasında Kullanma Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar^(*)

	Yapı Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (000.000 TL)	Daire Sayısı
1980	69.579	28.422.401	249.540	203.989
1985	71.844	37.251.360	1.615.192	259.187
1990	123.304	60.083.035	26.077.484	381.408
1995	137.905	83.956.863	745.177.967	518.236
2000	79.140	61.694.941	7.141.019.688	315.162

Kaynak: DİE, Bina İnşaatı İstatistikleri, (1980-2001), Ankara, 2002, s.6-7.

(*): Yapı Ruhsatlarına Göre

Tablo 2.4. 1980-2000 Yılları Arasında Kullanma Amacına Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar^(*)

	Yapı Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (000.000 TL)	Daire Sayısı
1980	63.301	17.835.113	145.304	139.207
1985	52.183	15.489.192	675.054	118.205
1990	94.289	33.169.629	14.424.549	232.018
1995	96.661	37.509.886	330.304.980	248.946
2000	90.849	42.462.925	4.879.976.504	245.155

Kaynak: DİE, Bina İnşaatı İstatistikleri, (1980-2001), Ankara, 2002, s.8-9.

(*): Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre

Tablo 2.5. 1984-2000 Yılları Arasında İllere Göre Belediye Sınırları İçinde Bina, Konut ve Belediye Sayısı (1984-2000).

	Bina Sayısı	Konut Sayısı	Belediye Sayısı
1984	4.387.971	7.096.277	1699
2000	7.838.675	16.235.830	3212

Kaynak: Türkiye İstatistik Yıllığı, 2003, s. 199.

Tablo 2.6. 1998-2002 Yılları Arasında Yapı Sahipliği ve Kullanma Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar(*)

YILLAR	KAMU SEKTÖRÜ			ÖZEL SEKTÖR			YAPI KOOPERATİFİ		
	Yapı Sayısı	Yüzölçümü m ²	Değer (000.000 TL)	Yapı Sayısı	Yüzölçümü m ²	Değer (000.000 TL)	Yapı Sayısı	Yüzölçümü m ²	Değer (000.000 TL)
1998	3222	6.004.796	336.587.194	87.057	56.701.255	2.983.327.919	25.956	15.862.738	877.098.280
1999	1780	4.143.595	332.507.315	76.791	45.633.941	3.573.341.083	13.898	12.984.378	1.065.146.482
2000	4322	6.723.634	837.972.697	62.154	43.780.528	4.90.416.776	12.664	11.190.779	1.312.630.215
2001	3546	5.647.300	1.020.829.629	65.235	44.047.722	8.048.495.179	8.649	7.754.472	1.478.611.288
2002	2156	3.499.645	870.644.148	39.997	28.241.254	6.963.211.170	5.089	4.446.122	1.111.334.886

Kaynak: Türkiye İstatistik Yıllığı 2003, s.194. (*): Yapı Ruhsatlarına Göre

Tablo 2.7. 1998-2002 Yılları Arasında Yapı Sahipliği ve Kullanma Amacına Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar

YILLAR	KAMU SEKTÖRÜ			ÖZEL SEKTÖR			YAPI KOOPERATİFİ		
	Yapı Sayısı	Yüzölçümü m ²	Değer (000.000 TL)	Yapı Sayısı	Yüzölçümü m ²	Değer (000.000 TL)	Yapı Sayısı	Yüzölçümü m ²	Değer (000.000 TL)
1998	1116	2.878.139	165.703.684	77.680	30.529.744	1.609.097.339	13.020	8.758.962	480.132.989
1999	1461	2.169.790	181.874.984	68.655	27.150.036	2.149.178.704	16.746	11.337.569	1.340.222.679
2000	898	1.718.719	198.367.337	73.205	29.406.637	3.341.386.493	16.746	11.337.569	1.340.222.679
2001	3473	3.594.331	746.818.409	63.870	25.068.160	4.518.727.948	18.812	11.516.388	2.151.774.342
2002	632	1.111.330	274.869.538	48.963	21.878.421	5.214.420.978	15.585	8.686.874	2.145.346.890

Kaynak: Türkiye İstatistik Yıllığı 2003, s.195. (*): Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre

Kent toprakları ve konut yerleşimlerinin ekonomik değer (karşılık) analizinin planlama-mülkiyet ve politika ilişkileri bağlamında ele alındığı bu bölümün ardından; üçüncü bölümde Bursa ve Nilüfer ilçesinin kentsel gelişim süreci irdelenmekte ve bunu takiben Nilüfer ilçesinde konut rayiç değerlerine etki eden faktörleri belirlemek üzere yapılan ekonometrik bir uygulama yer almaktadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KENTSEL GELİŞME VE KONUT RAYIÇ DEĞERLERİNİN EKONOMETRİK ANALİZİ

(BURSA NİLÜFER İLÇESİ UYGULAMASI)

1. BURSA'NIN KENTSEL GELİŞİM SÜRECİNİN GENEL DEĞERLENDİRMESİ

1.1. NÜFUS ARTIŞININ KENTSEL GELİŞİM ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

Türkiye’de özellikle 1950’li yıllardan sonra yaşanan hızlı kentleşme olgusu içinde, doğal kaynakları çok zengin olan Bursa’ya bir yandan otomotiv, öte yandan tekstil sanayinin yerleşmesi sonucu, gerek yurt içi gerekse yurt dışından göç hızlanmıştır.

Bursa’da göçle beslenen nüfus artışı, kentin mekansal olarak büyümesine neden olmuş; belediye ve büyük kent yönetiminde büyükşehir belediyelerini meydana getiren ve belediye sınırlarını değiştiren 1984 yılı hükümet kararnameğine uyularak, Mart 1988’de Bursa, “*Büyükşehir*” statüsüne kavuşmuştur.

Büyük kent yönetimi ile ilgili düzenlemelerin Bursa için etkisi, 1987 Tarih ve 3391 Sayılı Bursa İli Merkezinde Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer adı ile üç ilçe kurulması hakkındaki kanunun kabulü şeklinde olmuş; Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer İlçe Belediyeleri 1989 yılında faaliyete geçmiştir.

Bursa il nüfusu, Doğu Marmara Bölge nüfusunun % 12,6’sını oluşturmaktadır ve nüfus bakımından Türkiye’nin 4. büyük ili konumundadır. Bursa ilinde 2000 yılı nüfus bilgilerine bakıldığında 204 kişi/km yaşamaktadır. İl genelinde hane halkı büyüklüğü ise gittikçe düşme eğilimi göstermektedir. 1955 yılında 5 kişi iken 2000 yılında 3,9 kişi olmuştur. Bursa ilinde yıllık nüfus artış hızının en yüksek olduğu dönem %33,3 ile 1985-1990 yılları arasında olmuştur. 1990-2000 döneminde ise yıllık nüfus artış hızı %28,6’dır. 1927 yılında Bursa ilinde yaşayan kentli nüfus oranı % 28,6 iken, 1960 yılından sonra kentli nüfusunda hızlı bir artış yaşanmış ve 2000 yılında kent de yaşayanların oranı %

76,8'e yükselmiştir. Bu hızlı göç ve nüfus artışı beraberinde hızlı kentleşmeyi getirmiştir²⁵⁸.

Tablo 3.1. Bursa'nın Merkez (3 İlçe) ve İl Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı

İlçeler	1960	1965	1980	1975	1980	1985	1990	1997	2000
Bursa Merkez	153.866	211.644	275.953	346.103	445.113	612.510	834.576	1.070.336	1.194.687
Bursa İl	693.864	775.884	847.884	961.639	1.148.492	1.324.015	1.603.137	1.958.529	2.125.140

Kaynak: D.İ.E., 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, Ankara, 2002, s.61.

1.2. PLANLAMANNIN KENTSEL GELİŞİM ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

Bulunduğu konum ve sahip olduğu potansiyeller nedeniyle 1960 sonrasında sanayileşme sürecine girilmesi Bursa'nın kentsel gelişiminin önemli ölçüde değişmesine neden olmuştur. 1959 yılında faaliyete geçen Organize Sanayi Bölgesi'nin hızla dolması, ve yeni sanayi alanlarının planlanamaması nedeniyle Demirtaş Organize Bölgesi kaçak olarak ortaya çıkmıştır. Tüm bu gelişme ve iki otomobil fabrikasının Bursa'da yer seçmesi yan sanayii teşvik etmiş ve bu da Bursa'yı yoğun bir göçle karşı karşıya bırakmıştır. 1960-1980 yılları arasında planlamanın kentsel gelişiminin arkasında kalması, kaçak yapılaşma sürecini hızlandırmış ve kent gelişigüzel şekillenmiştir²⁵⁹.

Hızlı kentleşme ve sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan kaçak yapılaşma Bursa Ovası'nı tehdit etmeye başlamış ve İmar İskan Bakanlığınca çevre belediyeleri de içine alan bir nazım plan hazırlanmıştır. Bu nazım plan 1980 nüfusuna göre 3-3,5 katı bir büyüme öngörürken, tarımsal değeri yüksek ovanın olabildiğince korunmasını amaçlamıştır. 1976'da "*Ova Koruma Protokolü*" hazırlanarak Bursa Ovası'nın korunacak kesimleri belirlenmiştir. Ancak bu protokol ruhsatsız konut alanları ve sanayi alanlarının ovaya yayılması sonucu etkin bir rol oynayamamıştır. Kaçak yapıların çok yoğun olduğu kentlerden İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra Bursa'da da bu durum önemli bir sorundur. Hızlı nüfus artışı sonucunda Bursa kent makroformu olumsuz yönde etkilenmektedir.

²⁵⁸ Mustafa Aydın, Vedat Atacan ve Raif Kaplanoğlu (Haz.), *Bursa Ekonomik ve Sosyal Göstergeler*, Bursa: Bursa Valiliği 80. Yıl Yayını, 29 Ekim 2003, s.267.

²⁵⁹ TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Bursa Şubesi, "*Çarpık Kentleşme-Çarpık Yapılaşma-Hisseli Parsel Satışları*", Şehir Danışma ve Dayanışma Konseyi Toplantısına Sunulan Tebliğ, 21.01.1995, s.1-4.

Bursa kentinde yaşanan çarpık kentleşme ova alanlarında yoğunlaşmıştır. Coğrafik yapısı nedeniyle Bursa, güneyde Uludağ yamaçları, kuzeyde Bursa Ovası ve tarım alanları ile sınırlanmış, doğu-batı boyunca da lineer bir gelişim göstermiştir. Fakat özellikle son yıllarda görülen hızlı göç nedeniyle mevcut ve planlı konut, sanayi ve kentsel kullanım alanları talepleri karşılayamamış özellikle ucuz araziler üzerinde kaçak yapılaşma gelişmiştir²⁶⁰.

Kentsel gelişme açısından Bursa Büyükşehir Belediye sınırları içinde köyler “mahalle statüsüne” dönüşmüştür. Bu mahallelerden halen kırsal yaşamını sürdüren mahalleler yasa gereği kırsal yaşamın gereklerini yerine getiremeyecek sorunlarla karşılaşmışlardır.

Bunun dışında toplu konut üretimi için, kentle bütünleşen Ertuğrul, Fethiye-İhsaniye, Beşevler mahalleleri Bursa Büyükşehir Belediyesi’nce belirlenmiştir. Kent makroformu doğu-batı aksında “yağ lekesi” şeklinde konut ve sanayi alanları odaklanmış ve hızlı kentleşmenin ortaya çıkardığı sorunlar kenti de olumsuz yönde etkilemiştir.

Bursa’da günümüze kadar gerçekleşen kentleşme sürecinin temelinde yatan nedenler ve gelişimi şu şekilde belirlenmiştir:

- a) Yeni gelişme alanları için yeterli kamu arazisi ve gelişmeye açılacak alanların yetersizliği; kaçak yapı önleme bölgelerinin oluşturulabilmesi için yeterli arsa stokunun bulunamaması,
- b) Plansız gelişen yerleşimlerin değerli tarım alanlarını yok etmesi,
- c) Sanayileşmenin ortaya çıkardığı çevre sorunları, özellikle de noktasal olarak yer seçimi yapan sanayi birimlerinin değerli tarım alanlarını tercih etmesi, arıtma tesislerinin kurulamaması ve bunun ortaya çıkardığı çevre sorunları,
- d) Hisseli parselasyonun kaçak yapılaşmayı teşvik etmesi,
- e) Kent içinden geçen şehirlerarası trafik,
- f) İdari yapılanma: Bursa metropol alanında Bursa Büyükşehir Belediyesi ve 19 belde ve ilçe belediyesi bulunmaktadır. Her belediye kendi sınırları içinde plan, onama,

²⁶⁰ Neslihan Dostoğlu, “Bursa’nın Kentsel Gelişimi”, Bursa’da Yaşam, Mayıs 2004, s.66; Ayrıca bkz. Mithat Kırayoğlu ve diğerleri, “Bursa’da Kentleşme Süreci”, Bursa Defteri, Sayı2, (Haziran 1999), s.10-25; BURDEF, “Bursa’nın Kentsel Gelişimi”, Bursa Defteri, Sayı5, (Mart 2000), s.16-22.

denetleme, planla imara açma yetkisine sahiptir. Her belediyede alınan farklı kararlar ve bütüncül olmayan yaklaşımlar kentleşmeyi kötü yönde etkilemektedir.

1.3. BURSA'DA KONUT ALANLARI VE GELİŞİMİ

a) **Konut Talebi:** Kentte yaşayan sanayi ve hizmet sektöründe çalışan nüfusun artması ve göç ile birlikte, ailelerin küçülmesi, genç nüfusun ve Uludağ Üniversitesi'nin etkisi ile konut ihtiyacındaki artış, konut talebini arttırmaktadır. Ayrıca ülkemizde konutun sosyal güvence olarak görülmesi, her ailenin gelecekteki yaşantısını rahatlatmak amacıyla ev sahibi olma isteği, Bursa'da özellikle sahil kesimlerde yazlık turizmi ve Uludağ eteklerinde yayla turizmi ile gerçekleşen *II. Konut Arzı*, konut talebini arttırmıştır²⁶¹.

Bursa'da konut alanlarının mevcut durum analizine bakıldığında artan nüfusun gereksinimini karşılamaya “*nicelik olarak*” yeterli olmadığı saptanmış durumdadır. Diğer yandan, mevcut konut alanlarının “*niteliksel olarak*” da iyileştirmesinin mutlaka yapılması gerekmektedir.

Büyükşehir Belediyesi Belediye Hizmetler Vakfına yaptırılan nüfus projeksiyonuna göre 2020 yılında metropoliten alanda 3.000.000-3.500.000 nüfus olacağı tahmin edilmektedir.

Bursa kent merkezi nüfusunun her on yılda ortalama iki katına çıktığı görülmektedir. Bursa'da hane halkı büyüklüğü ortalama 4,0 olarak kabul edildiği takdirde her yıl yaklaşık 19000 konut biriminin inşa edilmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. Bu hesaplama göre öngörülen konut ihtiyacı, 1990-2000 yılları arasındaki konut üretimi ile karşılanamamıştır. 2000-2020 yılları arasında ise, 550.000 ilave konut biriminin üretimi gerekmektedir²⁶².

²⁶¹ Bozkurt Güvenç ve diğerleri, “*Bursa, Göçler ve Kentsel Yansımaları*”, Sayı9, (Mart 2001), s.10-36.

²⁶² Aydın, Atacan ve Kaplanoğlu, a.g.e., s.268.

Tablo 3.2. Yıllara Göre Bursa'da Konut İhtiyacı ve Üretilen Konut Sayısı

Yıllar	Konut İhtiyacı	Üretilen Konut Sayısı*
1990-2000	192.341	68.552
2000-2020	550.000	-

Kaynak: Türkiye İstatistik Yıllığı, 2003, s.199.

* Bitiş yılı ve kullanım amacına göre bina sayısı.

Tablo 3.3. Bursa'da Mevcut Bina, Hane ve Konut Sayısı

Bina Sayısı	Hane Sayısı (Tic+Konut)	Konut Sayısı
214.822	528.420	414.643

Kaynak: Bursa Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 2003, s.269.

b) Konut Alanlarının Fiziksel Analizi: Büyükşehir Belediye sınırları içinde yapılan çalışmalar sonucunda konut alanlarının fiziksel yapıları değerlendirilmiştir. Bunun sonucunda ise konut alanlarının doku çalışması 4 ana grup altında incelenmiştir. Bu gruplar, “*Tarihi Doku Bölgeleri*”, “*Bitişik Nizam Yapılanma Bölgeleri*”, “*Ayrık Nizam Yapılanma Bölgeleri*” ve “*Bitişik Nizama Geçişin Yaşandığı Konut Bölgeleri*” olarak saptanmıştır. Kaçak yapılaşma ile ortaya çıkan bölgelerin sağlıklılaştırılabilmesi için kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinin öncelikli olarak hazırlanması gerekmektedir.

Tablo 3.4. Büyükşehir Sınırları Mevcut Doku Analizi

Konut Alanlarının Fiziksel Yapıları	Toplam Alan (ha)	%
Tarihi Doku Bölgeleri	1.235	18,7
Ayrık Nizam Yapılanma Bölgeleri	1.295	19,6
Bitişik Nizam Yapılanma Bölgeleri	2.732	41,5
Bitişik Nizama Geçişin Yaşandığı Yapılanma Bölgeleri	1.331	20,2
Toplam Yapılanma Bölgeleri	6.593	100.0

Kaynak: Bursa Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 2003, s.269.

c) **Toplu Konut Uygulamaları:** Bursa ilinde Türkkent Kooperatifler Birliği bünyesinde çalışan ve faaliyet gösteren en büyük kuruluş EMİRKOOP'dur. EMİRKOOP 95 konut kooperatifinin üyesi olduğu bir birliktir. İlk kez 1985 yılında kurulan birlik, Değirmenlikızık I. ve II. Etap Toplu konut alanı, Ataevler Toplu konut alanı ve en son olarak da Ertuğrulkent yeni yerleşim alanı adı altında toplu konut uygulama projelerine imza atmıştır.

Uygulamalar	Konut	Yılı
Değirmenlikızık I. Etapta	890 konut	1985
Değirmenlikızık II. Etapta	1.920 konut	1986
Ataevler	6.500	1989
Ertuğrulkent	8.500 konut	1997
Toplam	17.810 konut	

Toplam 17.810 konut, planlamayla kentsel kullanıma açılmış, Değirmenlikızık, Ataevler bölgelerinde uygulamalar tamamlanmış ve 42.500 kişi anahtar teslimiyle konutlarına kavuşturulmuştur. Emirkoop tarafından 1985 yılında başlatılan kentin doğusundaki Değirmenlikızık toplu konut uygulamaları alt ve orta gelir grubuna hitap edecek şekilde planlanmış ve o yıllarda yapılan konutlar bu amaca hizmet etmiştir. Kentin batısında yer alan Ataevler toplu konut alanının ise, 3.156 adeti düşük gelirli kesime (75-100 m² arası), 3344 adeti orta gelirli kesime hitap etmiştir (100m² ve üstü). Ancak 1990 yıllardan sonra gerek konut maliyetlerinin ve gerekse konut standartlarındaki taleplerin artması nedeniyle Ertuğrulkent'te başlatılan çalışmalarla toplam 108 adet bireysel yapı kooperatifinin organizasyonu ile orta ve üst gelir grubuna hitap eden toplam 7000 konut inşaatına başlamıştır. Arsa alt yapı bedeli için toplanılan miktarlarla imar planı, şuyulandırma, elektrik trafoları, zemin etüd ve yollar yapılmıştır. 2400 adet konut, 2003 yılı itibarıyla bitmiştir. Ancak, Ertuğrulkent'te yapılaşmalar devam etmesine rağmen su, elektrik, doğalgaz gibi alt yapı sistemlerinin henüz tamamlanmamış olması sebebiyle konutları biten mülk sahiplerine anahtar teslimi yapılamamaktadır²⁶³.

²⁶³ Aydın, Atacan ve Kaplanoğlu, a.g.e., s.270.

1.4. KENTLEŞME HEDEFLERİ

Bursa ili 2020 Çevre Düzeni Strateji Planı: Bursa'da 1960 yıllarda başlayan hızlı sanayileşme ve kentleşme hareketleri ile beraberinde gelen hızlı göç, kontrolü zor bir büyüme ile Bursa'da plansız bir gelişmeye neden olmuştur. Bu olumsuzlukları gidermek için yapılan çalışmalar yeterli olmamıştır. Bu bağlamda Türkiye'de ilk defa Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Bursa Valiliği ve Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında yapılan bir protokol ile belediye sınırları yok sayılarak Bursa il bütününde bir planlama çalışması başlatılmıştır.

Planın hazırlanması aşamasında ODTÜ, Uludağ Üniversitesi'ne mensup bilim adamları, meslek odaları, merkezi ve yerel yöneticiler, iş dünyası ile Bursa Büyükşehir Belediyesi Şehir Danışma ve Dayanışma Konseyi fikirleri ile yer almışlardır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.01.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bursa il sınırları içerisinde planın hazırlanma aşamasında katkı koyanlar tarafından "*Bursa'nın Anayasası*" olarak kabul edilmiştir. Bu plan Bursa'nın kalkınma planı olarak değerlendirilmektedir. Plan, hızlı nüfus artışı ve sanayileşme sonucunda meydana gelen plansız kent gelişimine engel olmak, sürdürülebilir gelişmeyi sağlamak ve yaşanabilir mekanlar yaratmak hedefiyle hazırlanmıştır²⁶⁴.

Planlama yaşayan bir olgudur ve sürekli güncelleştirme çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Bu bağlamda Nisan 2000'de Bursa Valiliği, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Bursa Sanayi ve Ticaret Odası, Bursa Sanayici ve İş Adamları Derneği ile Uludağ Üniversitesi'nin katkılarıyla Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın güncelleştirme çalışmaları başlatılmış ve gelinen noktalar gözden geçirilip değerlendirilerek hedefler güncelleştirilmiştir. 2020 Çevre Düzeni Strateji Planı'na göre, 2020 yılının sağlıklı Bursa kenti hedeflenmektedir.

²⁶⁴ Rana A. Aslanoğlu, *Kent, Kimlik ve Küreselleşme*, Bursa: Asa Kitabevi Yayınları, 1998, s.184-187.

2. NİLÜFER İLÇESİ VE KENTSEL PLANLAMA SÜRECİ

1987 yılında ilçe statüsüne kavuşan ve 1989 seçimleri ile birlikte ilk belediye başkanlığı ve meclisi sürecinin başladığı Nilüfer, henüz çok genç ancak Bursa adına önemli bir misyon üstlenmiş bir ilçedir. Hızlı kentleşme ile birlikte, Bursa'nın batı yönüne doğru 1987'den günümüze kadar 12 km, yani ortalama yılda 1,5 km büyümesi, “*artan konut talebi konusunda*” planlı bir bölge olması sebebi ile Nilüfer ilçesini bir cazibe merkezi haline getirmiştir. 1990 yılında 36.897 olan ilçe nüfusu 2000 yılında 136.311'e yükselmiş bulunmaktadır.

İlçede 7699 hektar olan belediye alanının 5040 hektarlık bölümü, yani yaklaşık %66'sı planlanmış durumdadır. Revizyon çalışmaları ile, inşaat alanı ve plan nüfusu oranları düşürülüp, yeşil alan ve sosyal donatı alanları artırılmıştır.

Planlama çalışmaları sürdürülürken, artan nüfus yoğunluğu nedeni ile hizmet veredeneim açısından yaşanan güçlükleri ortadan kaldırmak amacı ile, büyük mahalleler bölünerek mahalle sayısı 16'dan 24'e çıkarılmıştır.

Özlüce Mahallesi sınırları içinde, 260 hektarlık alanda, 2 katlı ve bahçeli yapılaşmayı öngören kişi başına 43m² yeşil alan düşecek şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli “*BATIKENT Uygulama İmar Planı*”, 2500 konutta 10.000 kişiyi barındıracak örnek bir projedir.

Odunluk Mahallesi'nde, Atatürk Ormanı'nı da içine alan kuzeyde Dikkaldırım-Beşevler yolu ile sınırlanan bölgede, ticaret ve konut alanları ağırlıklı 1/1000 ölçekli “*Odunluk Revizyonu Uygulama İmar Planı*” hazırlanmış ve onay süreci tamamlananmıştır.

Demirci ve Üçevler Mahallelerini kapsayan geniş bir bölgede ise, müstakil iki ve dört katlı yapılar ile bitişik nizam iki katlı konut alanlarının yer aldığı “*Güneybatı Gelişme Aksı İmar Planı*”nda şuyulandırma tamamlanmış, tapular teslim edilmiş ve ruhsatlı inşaatlar devam etmektedir.

Öte yandan Nilüfer ilçesi, sanayileşme konusunda da Bursa'nın yükselen ivmesinden nasibini almıştır. Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Küçük Sanayi Sitesi ile

Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Bölgesi'nde; tekstil, otomobil, yedek parça ve yan sanayi, metal ve mobilya dallarında üretim yapılmaktadır. Şüphesiz bunlar, örnek ve planlı sanayi alanlarıdır. Ancak, bu alanların dışında plansız sanayileşme tehditi söz konusudur. Özellikle, Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içinde bunun örneklerini görmek mümkündür.

Diğer yandan, çevre yolu güzergahında buldukları için cazibe merkezi olan köylerle, batı yönünde büyümenin bir sonucu olarak plansız ve yoğun sanayileşme baskısı altında bulunan köylerde, büyük bir yerleşim ve yapılaşma talebi mevcuttur.

Nilüfer ilçesinin kentsel planlama sürecinin gelişimi kısaca şu şekilde özetlenebilir.

a) Ertuğrul Toplu Konut Alanı Planlaması: Bursa metropolünün batı gelişme koridoru üzerindeki “*Ertuğrul Toplu Konut Planlama Alanı*”, Bursa-İzmir karayolunun yaklaşık 16. km de yer almaktadır. Nilüfer ilçe belediyesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı toplam 842 hektardır.

Tablo 3.5. Yoğunluklarına Göre Konut Gelişme Alanları, Alan ve Nüfusları

Yoğunluk	Brüt Nüfus Yoğunluğu (Kişi/HA)	Alan (HA)	Nüfus (Kişi)	Yüzde (%)
Ertuğrul Mahallesi + (ME-İŞ Plan Dahili)	300	11.0	5.907	8.8
Orta Yoğun	200	44.5	20.030	29.7
Yoğun	300	58.3	31.503	46.8
Çok Yoğun	400	15.8	9.940	14.7
Toplam		129.6	67.380	

Ertuğrul toplu konut alanı içerisinde üç tip konut yoğunluğu önerilmiştir. Ana toplayıcı aks olan 35 metrelik yol üzerinde ve bu yolun metro güzergahı ile kesiştiği istasyon etrafında “*rantın da fazla olacağı*” gözönüne alınarak konut altı ticaret fonksiyonlarının yer aldığı merkez alana brüt 400 kişi/ha yoğunluk önerilmiştir. İkinci derece yoğun alanlar ise bu merkezin etrafındaki gelişme konut alanları ile merkeze doğu

ve batı yönünden yaklaşan istasyonları çevreleyen alanlardır. Bu alanlarda brüt yoğunluk 300 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Planlama alanının güneyinde Bursa-İzmir karayoluna yaklaştığı kısımlar için önerilen yoğunluk ise brüt 200 kişi/ha olmaktadır. Planlama alanında ortalama nüfus yoğunluğu 300 kişi/ha dır. Önerilen nüfus ise yaklaşık 67.380 kişidir. Planlama alanındaki konut alanları %28,5'lik pay alırken kentsel hizmetler %71,5'lik pay sahibidir²⁶⁵.

b) Fethiye-İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı: Planlama alanı Bursa metropolünün Batı gelişme koridorunun başlangıcındadır. Planlama alanı sınırları içerisinde, 1984 yılında onaylanan “Beşevler Uygulama İmar Planı”, 1986 yılında onaylanan “Fethiye-İhsaniye Uygulama İmar Planı” ve 1988 yılında onaylanan “Beşevler İlave Uygulama İmar Planı” yürürlüktedir.

Fethiye-İhsaniye bölgesi 1986 yılından itibaren planlı yapılaşmanın başladığı bir kentsel gelişme alanıdır. Bu tarihe kadar Mudanya yolu ile İzmir yolunun birleştiği köşede Karaman mahallesinde yapılaşma mevcuttur. Dağınık olarak, az miktarda da hisseli parseller üzerinde düşük nitelikli kaçak yapılaşma izlenmektedir. Konut alanlarının %71'inin ayrık nizam, %29'unun ise bitişik nizam plan kararına sahip olduğu görülmektedir. Bölgede orta ve orta-üst gelir grupları yaşamaktadır. Bitişik nizamda oluşmuş konut alanlarında yaşayan nüfusun gelir düzeyi bir miktar daha düşüktür. Ancak genel olarak bu kesimde “*fakir gecekondu*” görüntüsüne rastlamak güçtür. Özellikle 17 Ağustos 1999 depreminden sonra bölgede yaşayan orta-üst gelir gruplarının bir bölümünün Bademli ve çevresindeki az katlı villa alanlarına taşınma hızında artış gözlemlenmektedir²⁶⁶.

c) Bursa Metropolitan Alan Batı Koridoru Alt Merkez Geliştirme Projesi (Metro Süper Market Kuzeyi) Uygulama İmar Planı: Planlama alanı Batı gelişme koridoru üzerinde Bursa-İzmir devlet karayolunun kuzeyinde yer almaktadır. Planlama alanının kuzeyi Organize Sanayi Sitesi ve Küçük Sanatlar Gelişme Alanı, güneyi petrol boru hattı, doğusu Çalı Kavşağına çıkan 50 metrelik yol, batısı ise Ertuğrul Toplu Konut

²⁶⁵ Bursa Ertuğrul Toplu Konut Alanı Açıklama Raporu, H. Oğuz Aldan, Şehir Planlama Bürosu, Ankara, 1996, s. 1-11.

²⁶⁶ Fethiye-İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2001, s.1-10.

alanı ve Hipodrom alanını sınırlayan 50 metrelik yol ile çevrilidir. Alanın güneyinden ülke için dahi çok önemli bir güzargah olan İzmir-Bursa devlet karayolu geçmektedir. Planlama alanı, Organize Sanayi, Küçük Sanayi, toptan perakende ticaret ve nitelikli konut alanları gibi farklı kentsel işlevlerin geometrik merkezinde yer almaktadır. Sonuç olarak, canlı ulaşım bağlantıları ve kentsel işlev zenginliği dikkate alınarak alanın bir potansiyel “*alt merkez*” değerlendirilmesi kaçınılmaz olmuştur²⁶⁷.

d) Bursa İli Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi 1/1000 Ölçekli Odunluk Revizyonu Uygulama İmar Planı: Planlama alanın kuzeyinde Oulu Caddesi, güneyinde günöbirlik tesisler ve orman alanı, doğusunda Nilüfer Çayı, batısında Orhaneli Yolu bulunmaktadır. 1/1000 ölçekli Odunluk Uygulama İmar Planı'nın alan büyüklüğü yaklaşık 289.47ha'dır. Ancak planlama çalışmasının revize edildiği alan yaklaşık 113ha'dır. Eski bir köy yerleşimi olan planlama alanı 1989 yılında Nilüfer Belediyesi'ne bağlanarak mahalle statüsü kazanmıştır. Yerleşim alanının Bursa kent merkezine olan uzaklığı yaklaşık 4-5 km'dir. Odunluk Mahallesi'nin mevcut yerleşik alanı Nilüfer Çayı'na yakın ve kuzey-güney doğrultusuna uzanan Odunluk Caddesi boyunca gelişmiştir. Yerleşimin en eski yapılarını oluşturan binalar genelde ahşap veya yığma olup bir ile iki katlıdır. Son yıllarda yapılanlar ise üç veya dört katlı ve betonarme yapılarıdır. Evlerin çoğu bahçe içinde yer almaktadır²⁶⁸.

e) Beşevler-Beşevler İlave İmar Planı Revizyonu: Planlama alanında yapılaşma imar planı uyarınca büyük ölçüde tamamlanmıştır. Ancak 1999 yılına kadar planlama alanında çok sayıda tadilat yapılmıştır. 2000 yılında da Nilüfer İlçe Belediyesi'ni kapsayan bir alanda belediyece yapılan bir tadilat Büyükşehir Belediyesi tarafından da onaylanarak yürürlüğe girmiş ve imar uygulaması görmüştür. Bu planın Fethiye-İhsaniye bölgesindeki imar planına göre tasarım kalitesi daha yüksektir²⁶⁹.

g) Beşevler II. Etap İlave Uygulama İmar Planı Revizyonu: Bu planda yer alan bütün kullanım alanlarında inşaat emsali imar adası üzerindeki yazılı değerlere göre imar

²⁶⁷ Bursa Metropolitan Alan Batı Koridoru Alt Merkez Geliştirme Projesi (Metro Süper Market Kuzeyi) Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2001, s.1-4.

²⁶⁸ Bursa İli Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi 1/1000 Ölçekli Odunluk Revizyonu Uygulama İmar Planı, Plan Raporu, 2001, s.1-4.

²⁶⁹ Beşevler-Beşevler İlave İmar Planı Revizyonu Açıklama Raporu, 2001, s.1-5.

adalarının net alanı üzerinden hesaplanmaktadır. Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlanan mikro bölgelendirme değerlendirme sonuçlarına göre, A grubu alanda gözlemsel etüd ve hesap gerektiren etüd kapsamında yapılaşmaya izin verilecek alanlarda kalmakta olup Bursa Büyükşehir Belediyesi Zemin İşleri Bürosu'nun öngördüğü şartlar ile gerekli çalışmalar yapılmaktadır²⁷⁰.

h) Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu: Balat Uygulama İmar Planı, 1997 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Onama tarihinden sonra çeşitli plan tadilatları yapılmıştır. Planlama alanı içinde Bursa metropolünün ana ulaşım aksı olan otoyol ile otoyola Mudanya yolu üzerinden kente giriş yer almaktadır. Plan revizyonu nüfusu olarak 83.495 kişilik değer bulunmuştur. Balat Uygulama İmar Planı alanında revizyon çerçevesinde planlama yapılmadığı ve büyük miktarda onamalı imar planlarına göre ifrazlar tamamlandığı için sosyal ve teknik altyapı alanlarının mevcut değerlerini koruması ile yetinilmesi uygun bulunmuştur²⁷¹.

ı) Nilüfer İlçe Belediyesi Güneybatı Gelişme Aksı İmar Planı: Planlama alanı 1/5000 ölçekle Bursa nazım imar planı kapsamındadır. Demirci bölgesi gelişme alanı haricindeki alt bölgelerde onamalı 1/1000 ölçekli imar ve ıslah imar planları aynen nazım plana aktarılmıştır. Bu bölgelerde mevcut planlı oluşumlardaki yoğunlukların da korunduğu anlaşılmaktadır. Plan kararı öngörülerine göre, planlama alanı "*konut alanı/yaşama alanı*" olarak değerlendirilmiştir. Nazım planda Demirci köy yolu üzerindeki hafif sanayi kuruluşlarının varlığı da dikkate alınmamıştır²⁷².

ii) Nilüfer 1/1000 Ölçekli Batıkent Uygulama İmar Planı: Planlama alanı Nilüfer İlçe Belediyesi sınırları içerisinde Uludağ Üniversitesi ile sonlanan nazım plan uyarınca uygulama imar planı yapılacak son alandır. Alanın doğusunda Ertuğrul Toplukonut Alanı ve EMİR-KOOP, kuzeyinde Özlüce Köyü, batısında Uludağ Üniversitesi, güneyinde de İzmir-Bursa devlet karayolu boyunca uzanan Ertuğrul Toplukonut Alanı ve EMİR-KOOP arazileri sınır oluşturmaktadır. Planlama alanı bu sınırlar içerisinde yaklaşık 260 hektar büyüklüğünde olup nazım imar planı onaylıdır. Planlama çalışmalarına 1999 yılında

²⁷⁰ Beşevler II. Etap İlave Uygulama İmar Planı Revizyonu Açıklama Raporu, 2001, s.1-5.

²⁷¹ Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Açıklama Raporu, 2001, s.1-6.

²⁷² Nilüfer İlçe Belediyesi Güneybatı Gelişme Aksı İmar Planı Açıklama Raporu, 2002, s.1-5.

başlanmış ancak, deprem ve sonrasındaki jeolojik ve jeoteknik etüd çalışmalarından dolayı planın tamamlanması 2002 yılına kalmıştır. Batıkent planlama alanında mülkiyet, EMİR-KOOP, Saygıncık ve diğer kooperatiflerle tek hisseli, iki-beş hisseli, beş-on hisseli, kooperatif şahıs ve ondan yüksek hisseli olmak üzere dağılmıştır. Planın tasarım sürecinde “mülkiyet biçimine göre şekillendirme” temel hedef olarak kabul edilmiş ve “kamu yararı” en önemli planlama aracı olarak kullanılmıştır. Planlama alanındaki kooperatif üyelerini genelde orta ve orta-üst gelir grupları oluşturmaktadır. Üniversiteye olan yakınlığı sosyal anlamda bölge cazibesini arttırmaktadır. Ayrıca Özlüce Köyü’nün az yoğun ve kısmen korunan “geleneksel dokusu da” bölgenin hemen yanında farklı bir fiziki yapı ve yaşam biçimi seçeneği sunarak kentsel çevre çeşitliliğini arttırmaktadır²⁷³.

Nilüfer İlçesinin kentsel planlama sürecinden sonra çalışmanın bir sonraki adımında kullanılacak olan değişkenlerden hareketle, aşağıdaki tabloda 2004 yılına ait Emlak Vergisi bina m² birim fiyatları verilmiştir.

²⁷³ Nilüfer 1/1000 Ölçekli Batıkent Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, H. Oğuz Aldan Şehir Planlama Bürosu, Ankara, 2002, s.1-15.

Tablo 3. 6 Emlak Vergisi 2004 Yılı Bina m² Birim Fiyatları

MESKENLER

	ÇELİK	BETONARME	YIĞMA	YARI YIĞMA	AHŞAP	TAŞ DUVAR	G.KONDU	KERPİÇ
LÜKS	670.062.000	408.218.000	320.425.000		540.141.000			
1.SINIF	445.579.000	254.926.000	207.568.000	136.380.000	350.944.000			
2.SINIF	298.898.000	170.206.000	135.303.000	94.556.000	228.940.000			
3.SINIF	202.647.000	120.243.000	100.711.000	66.730.000	114.702.000	61.807.000	40.436.000	
BASİT	87.639.000	67.497.000	31.981.000	31.981.000	39.974.000	28.597.000	20.601.000	17.066.000

İŞYERLERİ

	ÇELİK	BETONARME	YIĞMA	YARI YIĞMA	AHŞAP	TAŞ DUVAR	G.KONDU	KERPİÇ
LÜKS	759.241.000	513.078.000	409.757.000	321.039.000	558.742.000			
1.SINIF	519.230.000	358.864.000	267.226.000	169.898.000	390.843.000			
2.SINIF	352.096.000	226.324.000	160.520.000	94.711.000	246.467.000			
3.SINIF	237.702.000	164.671.000	107.013.000	64.422.000	179.279.000			
BASİT	102.244.000	58.733.000	41.973.000	33.671.000	44.743.000	36.594.000	29.059.000	18.449.000

AŞINMA PAYLARI

İNŞAATIN NEVİ	AŞINMA PAYLARI										75 VE DAHA YUKARI YAŞ %	ARAZİ m ² BİRİM FİYATLARI
	0 İLE 3 YAŞ ARASI %	4 İLE 5 YAŞ ARASI %	6 İLE 10 YAŞ ARASI %	11 İLE 15 YAŞ ARASI %	16 İLE 20 YAŞ ARASI %	21 İLE 30 YAŞ ARASI %	31 İLE 40 YAŞ ARASI %	41 İLE 50 YAŞARASI %	51 İLE 75 YAŞ ARASI %	75 VE DAHA YUKARI YAŞ %		
ÇELİK KARKAS-BETONARME KARKAS BİNALAR	4	5	10	15	20	25	32	40	50	60		
YIĞMA YARI YIĞMA KAGIR BİNALAR	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70	KIRAÇ 14.000	
AHŞAP TAŞ DUVARLI GECEKONDU BİNALAR	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80	TABAN 36.000	
KERPİÇ VE DİĞER BASİT BİNALAR	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95	SULAK 90.000	

3. KONUT RAYIÇ DEĞERLERİNİN EKONOMETRİK ANALİZİ (BURSA NİLÜFER İLÇESİ UYGULAMASI)

3.1. ARAŞTIRMANIN KONUSU, AMACI VE ÖNEMİ

Kent toprakları ve konut yerleşimlerinin ekonomik değer (karşılık) analizi konulu araştırma, Bursa Nilüfer ilçesinde konut rayiç değerleri üzerine ekonometrik bir uygulamayı içermektedir.

Bu çalışmanın temel amacı, konut rayiç değerlerinin hangi değişkenler tarafından açıklandığını ve bu değişkenlerin konut rayiç değerlerini açıklama düzeyini ortaya koymaktır. Verilerin analizinde çalışmanın amacına uygun olarak konut rayiç fiyatlarının hangi değişkenler tarafından etkilendiğini ve bu değişkenlerin konut rayiç fiyatlarını nasıl etkilediğini öğrenmek için Regresyon Analizi kullanılmıştır.

Çalışmada iki nitel (kategorik) değişken arasındaki ilişki aranmadığı için Ki-Kare analizinden ve hangi değişkenin diğerlerinden farklılık yarattığı aranmadığı için de Varyans Analizinden (ANOVA) yararlanılmamıştır. Çalışmada ele alınan bağımsız değişkenlerin karma bir yapıya sahip olması belki de kategorik verilerin analizinde yaygın olarak kullanılan Diskriminant Analizine ya da İkili veya Çoklu Lojistik (binary/multiple) Regresyon Analizlerine neden yer verilmediği sorusunu akla getirebilir. Bunun nedeni, bağımlı değişkenin “*sürekli bir değişken*” olmasından dolayıdır. Diğer bir ifade ile, çalışmanın amacına uygun olarak Diskriminant Analizinden veya Lojistik Regresyon Analizinden yararlanılabılırdi, fakat bağımlı değişkenin sürekli olması bu analizlerin uygulanmasını ortadan kaldırmıştır. Bu nedenle verilerin analizinde değişkenlerin yapısına ve amacına uygun olduğu için Regresyon Analizinden yararlanılmıştır.

3.2. ARAŞTIRMADA KULLANILAN VERİLER

Çalışmada kullanılan veriler Bursa Nilüfer Belediyesi'nin Planlama Departmanına bağlı Bilgi İşlem biriminden alınmıştır. Veriler Nilüfer ilçesindeki yirmidört mahalleye ait 2004 yılı konut rayiç değerlerini içermektedir. Analiz için elde edilen veriler başlangıçta 68.093 idi. Fakat bu veriler, daha sonraki kısımda açıklandığı gibi, kullanım amacına göre kısıtlandığında ve Nilüfer ilçesine bağlı köyler analiz dışı bırakıldığında 66.666 veriye

ulaşmıştır. Köylerin analiz dışında bırakılmasının nedeni, analiz içinde bağımsız değişken olarak kullanılan nüfus yoğunluğu değişken değerine ait herhangi bir bilgi olmamasıdır.

Bu bilgiler ışığında, çalışma Bursa merkez ilçeleri arasında yer alan Nilüfer ilçesini oluşturan 24 mahallede 2004 yılı konut rayiç değerlerini içeren toplam 66.666 veri üzerinden yürütülmüştür. Bununla birlikte, bir bağımlı değişken ve ondokuz bağımsız değişken olmak üzere toplam yirmi değişken analize dahil edilmiştir. Analiz edilen veriler Çapraz Kesit (Yatay Kesit) verisi niteliğindedir. Çapraz kesit verileri zaman içinde belirli bir kesitle tek tek değişkenlere ilişkin gözlemlerden sağlanan verilerdir. Verilerin analiz edilmesinde *SPSS 12.0* paket programından yararlanılmıştır.

3.3. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Regresyon Analizi, bağımlı değişken ile ilişkili olan bir ya da daha çok bağımsız (açıklayıcı) değişkene dayalı olarak, bağımlı değişkenin tahmin edilmesine yönelik bir analiz türüdür. Regresyon analizi, bağımsız değişkenler tarafından bağımlı değişkende açıklanan toplam varyansın yorumlanmasına, açıklanan varyansın istatistiksel anlamlılığına, bağımsız değişkenlerin istatistiksel anlamlılığına ve bağımsız değişkenler ile bağımlı değişken arasındaki ilişkinin yönüne ait yorum yapma olanağı verir.

Regresyon Analizinde, bağımsız değişkenlerin bağımlı değişken üzerindeki ortak etkisi Çoklu Belirlilik Katsayısı (R^2) ile incelenir. Bu değer tüm değişkenlerin birlikte Y 'de açıkladıkları varyans oranını verir. Diğer bir ifade ile, bağımlı değişkendeki toplam değişimin % kaçınının bağımsız değişkenler tarafından açıklandığının bir göstergesidir. R^2 değeri 0 ile 1 arasında yer almaktadır. Bu değer 0'a yaklaşırsa modelin veriye uyum göstermediği veya bağımsız değişkenlerin bağımlı değişkendeki değişmeyi açıklayamadığı, 1'e yaklaşırsa bağımlı değişkendeki değişimin bağımlı değişkenler tarafından iyi açıklandığını gösterir.

Regresyon denkleminde konu ile ilgisi olmayan bir bağımsız değişkenin eklenmesi durumunda R^2 de bir artış olacağı için R^2 belli miktarda azaltılarak düzeltilir ve

düzeltilmiş R^2 (\bar{R}^2) elde edilir. Modelin açıklama gücünün yorumlanmasında çoğunlukla \bar{R}^2 'nin dikkate alınması tercih edilir²⁷⁴.

Regresyon analizinde eğimler (b_i), diğer değişkenler sabit tutulduğunda o bağımsız değişkendeki birim artışa karşılık bağımlı değişkendeki değişim miktarını gösterir ve kısmi eğim ya da kısmi regresyon katsayısı olarak da adlandırılır. Bunun yanı sıra, kurulan regresyonun genel anlamlılığını sınamak için F testinden yararlanır.

Regresyon analizi, eşit aralıklı veya oranlı ölçekle ölçülen sürekli verilerin oluşturduğu değişkenler için kullanılır. Fakat nitel değişkenlerin bağımlı değişken üzerindeki etkileri de araştırılacaksa, bu tür değişkenler “*kukla (dummy)*” değişken olarak tanımlandıktan sonra analize alınabilirler. Nitekim çalışmada da bazı değişkenler nitel değişken olduğu için analize tabi tutulurken bu değişkenler kukla değişkenler olarak tanımlanmıştır.

Kukla değişkenler genelde iki mümkün durumdan birisini değer olarak alırlar. Değerlerden biri, bir nitel durumun mevcut olduğunu belirtir, diğeri ise diğer durumun, yani nitel bir durumun olmadığı hali gösterir. Geleneksel olarak kukla değişkenler *sıfır* (0) veya *bir* (1) değerlerini alırlar. *Bir* değeri nitel bir durumun meydana geldiğini, *sıfır* değeri ise, nitel durumun meydana gelmediğini gösterir. Ailedeki çocuk sayısı, cinsiyet, eğitim düzeyi, medeni durum, göz rengi kategorik değişken halindeki tanımlara en popüler örnekleri oluşturur.

Her nitel veya nicel değişken, yapılan sınıflandırmadan bir eksik sayıda kukla değişken ile temsil edilmektedir. Diğer sınıf veya sınıfların kesme tarafından temsil edildiği varsayılmaktadır. Diğer bir ifade ile, eğer bir modelde kesme yer alıyorsa kukla değişken sayısı daima temsil edilen değişken ile ilgili sınıflandırmadan bir eksik olmalıdır. Aksi takdirde “*kukla değişken tuzağı*” denilen problem ile karşılaşılır²⁷⁵.

²⁷⁴ Reha Alpar, *Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistiksel Yöntemler Giriş 1*, Ankara: Nobel Yayıncılık, 2003, s.243.

²⁷⁵ Sacit Ertaş, *Çözümlü Ekonometri Problemleri ve Teorik Notlar*, Bursa: Uludağ Üniv. Basımevi, 1990, s.369.

Regresyon analizinde, farklı ölçme birimleri ve varyanslara sahip bağımsız değişkenlerin bağımlı değişkene ilişkin görece önemli sıralarını yorumlamada regresyon katsayıları kullanılmaz. Bu amaçla standardize edilmiş regresyon katsayıları olan β (Beta) değerlerine, işaretlerine dikkat etmeksizin, bakılır. En yüksek Beta değerine sahip olan değişken görece olarak en önemli bağımsız değişkendir.

Çoklu regresyon analizinde kullanılan pek çok yöntem vardır. Bunlardan bazıları;

- ✓ Standart,
- ✓ Aşamalı ve
- ✓ Hiyerarşik şeklinde sıralanabilir.

Standart yaklaşımda denkleme (modele) bağımlı değişkendeki açıklanan varyansa anlamlı bir katkısı olup olmamasına bakılmaksızın tüm değişkenler alınır. Burada tüm bağımsız değişkenlerin bağımlı değişken üzerindeki ortak etkilerinin incelenmesi temeldir.

Aşamalı regresyon analizinde ise, regresyon denklemine sadece, bağımlı değişkenin açıklanmasına önemli katkıda bulunan bağımsız değişkenler alınır ve diğer değişkenler model dışında bırakılır. Aşamalı çoklu regresyon analizinde öncelikle bağımlı değişken ile en yüksek korelasyonu veren, yani bir anlamda bağımlı değişkenin varyansına en büyük katkıyı verecek olan bağımsız değişken seçilerek işleme başlanır. Daha sonra ikinci katkıyı veren değişken seçilir ve işlem bu şekilde devam eder.

Hiyerarşik regresyon analizinde, bağımsız değişkenler araştırmacının daha önce belirlediği sıraya göre analize alınır ve her bir değişken, bağımlı değişkene ilişkin varyansa olan katkıları bakımından değerlendirilir. Hiyerarşik regresyon analizinde daha önce analize alınan bağımsız değişkenler, daha sonra analize alınacak bağımsız değişkenler için kontrol değişkeni durumundadır. Analizde her bir blokta bir veya birden fazla bağımsız değişken bulunabilir. Bir blokta birden fazla bağımsız değişken var ise, bu blok bir grup

değişkeni olarak tanımlanabilir²⁷⁶. Bu çalışmada da hiyerarşik regresyon analizine yer verilmiş ve bazı değişkenler gruplar halinde analize dahil edilmiştir.

3.4. ARAŞTIRMADAN ELDE EDİLEN BULGULAR

Daha öncede belirtildiği gibi, bu çalışmanın amacı, konut rayiç değerlerinin hangi değişkenler tarafından açıklandığını ortaya koymaktır. Konut rayiç değerlerinin tespit edilmesine yönelik yapılan çalışmalarda, konutun büyüklüğü, yaşı ve kalitesi, ulaşılabilirlik (mahalleden merkeze olan uzaklık), çevresel özellikler (çevre kalitesi, endüstriyel iklim, nüfus yoğunluğu vb.), komşuluk özellikleri, mali değişkenler, hane halkı geliri veya sosyo-ekonomik statü gibi değişkenler ele alınmıştır. Fakat yapılan pek çok çalışmada kaynak kısıtlılığından dolayı son üç değişkene yer verilmemiştir. Bu çalışmada da bu üç değişken aynı nedenden dolayı yer almamıştır. Bunun yanı sıra, mahalleden merkeze olan uzaklık değişkeni yapılan tüm çalışmalarda, daha iyi sonuç verdiği için, logaritmik formda ele alınmıştır. Bu nedenle bu çalışmada da ilgili değişken logaritmik formda analize dahil edilmiştir²⁷⁷.

İkinci bölümde belirtildiği gibi, konut rayiç değerlerinin açıklanmasında yaygın olarak Hedonik Fiyat Yöntemi kullanılmaktadır. Hedonik Fiyat Yöntemi, konutun farklı özelliklerinin biraraya gelmesinden oluşan bileşik bir mal olduğu varsayımına dayanarak, konut değerinin konutu oluşturan özelliklerin ölçülebilir bir fonksiyonu olduğunu kabul etmektedir. Bir malın bileşik yapıda olması farklı özelliklerin veya aynı özelliklerin farklı miktarlardaki bileşimlerinden oluşan çok sayıda modelinin bulunması anlamına gelir. Bu varsayım altında, hem modellerin fiyatlarını hem de modelleri oluşturan özelliklerin her birinin fiyat üzerindeki etkinliklerini belirlemek mümkün olmaktadır. Bu nedenle bu çalışmada konut rayiç değerlerinin açıklanmasında Hedonik Fiyat Yöntemi kullanılmıştır.

Yukarıdaki bilgilerden hareketle, bu bölümde konut rayiç değerleri çeşitli değişkenler dikkate alınarak açıklanmaya çalışılmıştır. Değişkenlerin analiz edilmesinde “*Hiyerarşik Regresyon Analizi*” kullanılmıştır. Regresyon Analizi altı ayrı değişken

²⁷⁶ Şener Büyükoztürk, *Sosyal Bilimler İçin Veri Analizi El Kitabı*, Ankara: Pegem Yayıncılık, 2002, s.94-95.

²⁷⁷ Abelson, a.g.m., s.1396-1397.

grubunun (konuta ait genel bilgiler, kullanım amacı, konuta ait özel bilgiler, yoğunluk ve ulaşılabilirlik, konut sınıfı ve konut türü) sırasıyla regresyon denkleminde eklenmesi yoluyla gerçekleştirilmiştir. Böylece özellikle hiyerarşik olarak ilave edilen değişken gruplarının açıklanan varyansa katkı miktarlarının saptanması hedeflenmiştir.

Çalışmada kullanılan bağımlı değişken, 2004 yılı Emlak Vergisi Konut Rayiç değerleridir. Bağımsız değişkenler ise aşağıdaki tabloda sunulmuştur (Tablo 3.7).

Tablo 3.7. Kullanılan Değişkenler ve Tanımları

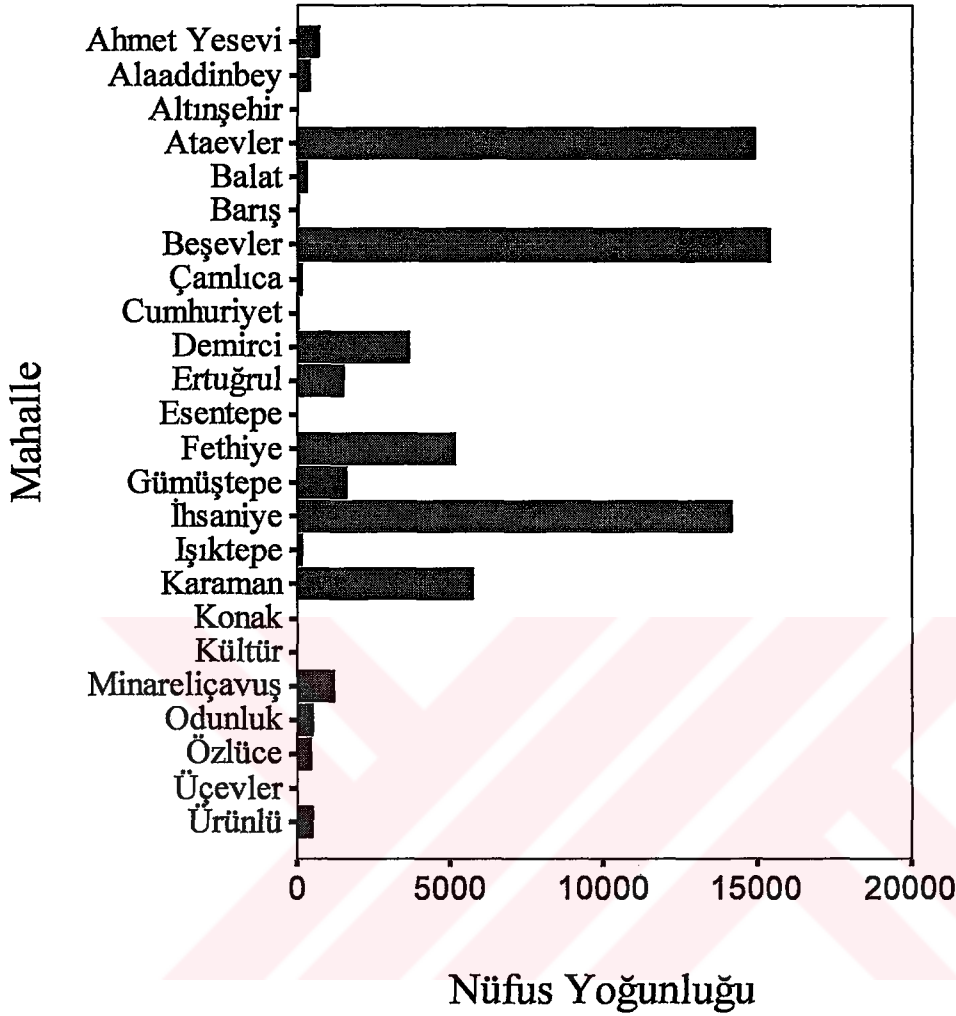
<i>Değişken Grubu</i>	<i>Bağımsız Değişkenler</i>	<i>Ölçüm Düzeyi</i>	<i>Tanımı</i>
<i>Konuta Ait Genel Bilgiler</i>	Yaş	Sürekli değişken	Konutun yaşı
	Yüzölçümü (m ²)	Sürekli değişken	Konutun dıştan dışa yüzölçümü
<i>K.Amacı</i>	Kullanım Amacı	Kukla değişken	1 ise <i>Mesken</i> konutlar, 0 ise <i>Ticari İşyeri</i>
<i>Konuta Ait Özel Bilgiler</i>	Kalorifer	Kukla değişken	Konutta <i>Kalorifer</i> varsa 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
	Asansör	Kukla değişken	Konutta <i>Asansör</i> varsa 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
<i>Yoğunluk ve Ulaşılabilirlik</i>	Nüfus Yoğunluğu	Sürekli değişken	Konutun bulunduğu mahalleye ait nüfus yoğunluğu
	Uzaklık	Sürekli değişken	Mahalleden merkeze olan uzaklığın <i>logaritması</i>
<i>Konut Sınıfı</i>	Birinci Sınıf	Kukla değişken	Konut sınıfı <i>Birinci Sınıf</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
	İkinci Sınıf	Kukla değişken	Konut sınıfı <i>İkinci Sınıf</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
	Üçüncü Sınıf	Kukla değişken	Konut sınıfı <i>Üçüncü Sınıf</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
	Basit Sınıf	Kukla değişken	Konut sınıfı <i>Basit Sınıf</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
<i>Konut Türü</i>	Ahşap Bina	Kukla değişken	Bina türü <i>Ahşap</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
	Basit Bina	Kukla değişken	Bina türü <i>Basit</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
	Beton Karkas	Kukla değişken	Bina türü <i>Beton Karkas</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
	Çelik Karkas	Kukla değişken	Bina türü <i>Çelik Karkas</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
	Gecekondu	Kukla değişken	Bina türü <i>Gecekondu</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
	Taş Duvar Bina	Kukla değişken	Bina türü <i>Taş Duvar</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
	Yığma Bina	Kukla değişken	Bina türü <i>Yığma</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır
	Yarı Yığma Bina	Kukla değişken	Bina türü <i>Yarı Yığma</i> ise 1 diğer durumlarda 0 değerini alır

Burada öncelikle, bağımsız değişkenlere ait temel istatistiksel bilgiler verilmiştir. Niltüfer ilçesini oluşturan ve dolayısıyla analize dahil edilen mahalleler ve bu mahallelerdeki konutların sayısını gösteren frekans tablosu aşağıda sunulmuştur.

Tablo 3.8. Analize Dahil Edilen Mahalleler ve Frekans Değerleri

Mahalleler	Frekans	%
Ahmet Yesevi	688	1,0
Alaaddinbey	411	0,6
Altınşehir	5	0,0
Ataevler	14915	22,4
Balat	324	0,5
Barış	37	0,1
Beşevler	15406	23,1
Çamlıca	159	0,2
Cumhuriyet	38	0,1
Demirci	3639	5,5
Ertuğrul	1508	2,3
Esentepe	9	0,0
Fethiye	5126	7,7
Gümüştepe	1620	2,4
İhsaniye	14144	21,2
Işıktepe	138	0,2
Karaman	5760	8,6
Konak	22	0,0
Kültür	12	0,0
Minareliçavuş	1214	1,8
Odunluk	523	0,8
Özlüce	459	0,7
Üçevler	23	0,0
Ürünlü	486	0,7
Toplam	66666	100,0

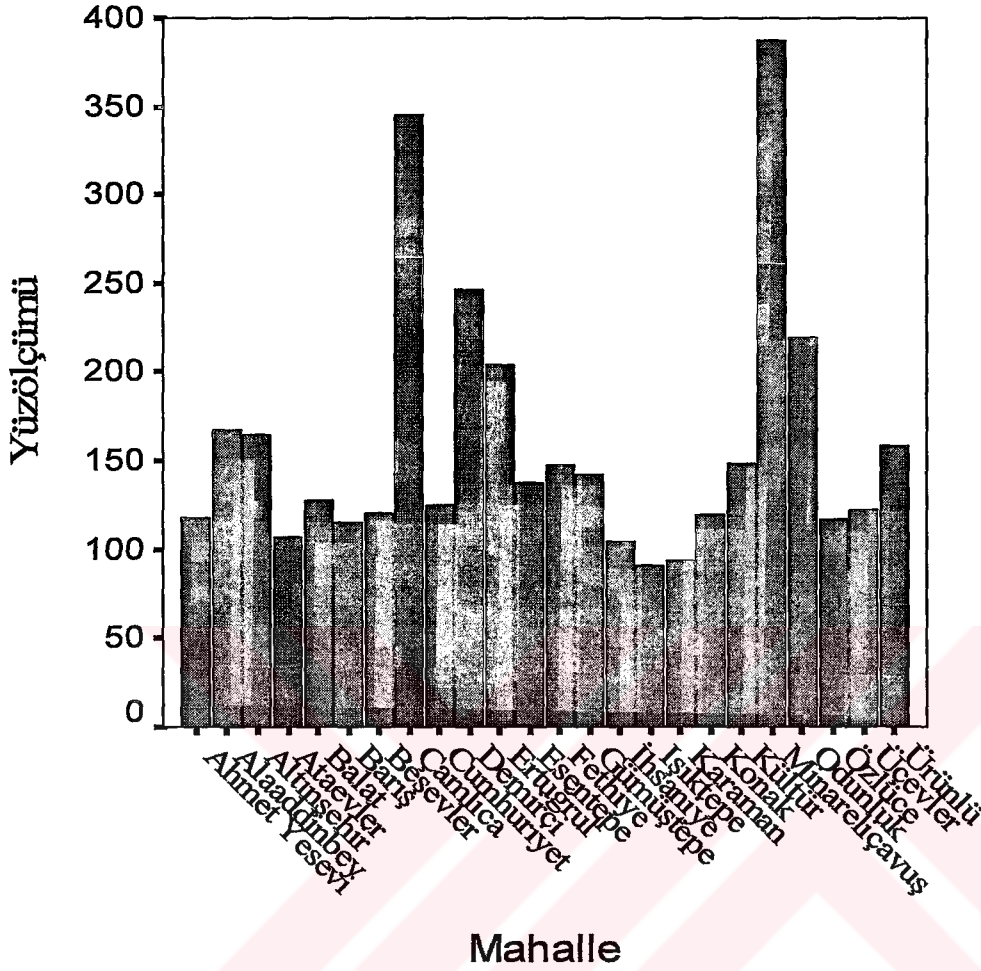
Yukarıdaki tabloya göre, Niltüfer ilçesini oluşturan 24 mahalle içinde analizi yapılan konutların %23,1'i Beşevler mahallesinde, %22,4'ü Ataevler mahallesinde ve %21,2'si de İhsaniye mahallesinde yer almaktadır. Analiz edilen veriler içerisinde en az konutun bulunduğu mahalleler Altınşehir ve Esentepe mahalleleridir. Bununla birlikte, mahallelerin nüfus yoğunluğuna göre dağılımı oluşturulduğunda aşağıdaki şekil elde edilmiştir.



Şekil 3.1. Mahallelerin Nüfus Yoğunluğuna Göre Dağılımı

Nilüfer ilçesinde, Beşevler, Ataevler ve İhsaniye mahallelerinin nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu görülmektedir. Bu durum yukarıdaki bilgi ile tamamen örtüşür nitelikte olup; İhsaniye mahallesinin “*merkez*” olarak kabul edildiği bu analizde kent içi yerleşim ve rant kuramlarında öngörülen “*kent merkezine yaklaştıkça birim alan başına konut miktarının artmasına bağlı olarak nüfus yoğunluğunun da artacağı*” varsayımı doğrulanmaktadır.

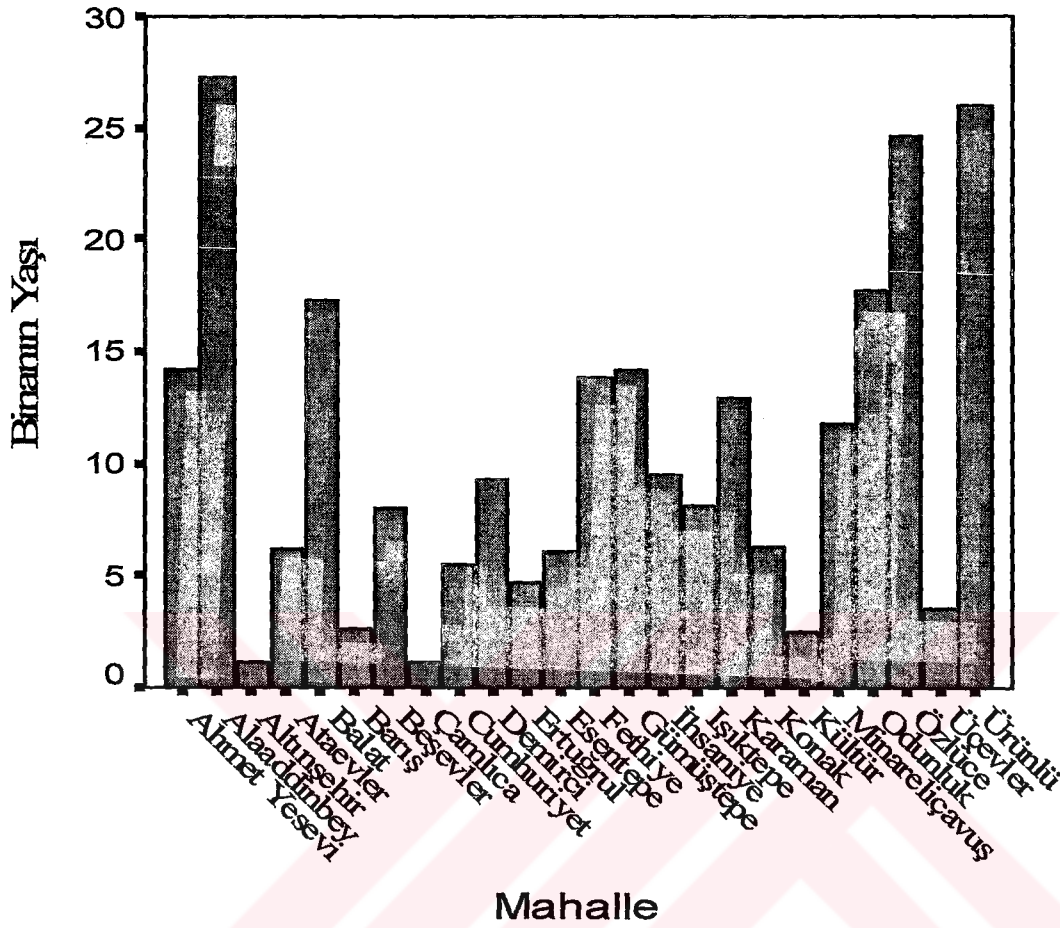
İlçedeki yirmidört mahalledeki konutların yüzölçümüne göre dağılımı oluşturulduğunda aşağıdaki şekil elde edilmiştir.



Şekil 3.2. Mahallelerin Yüzölçümüne Göre Dağılımı

Konutun dıştan dışa yüzölçümüne göre elde edilen *yüzölçümü* (m^2) değişkenine göre, Çamlıca ve Minareliçavuş mahalleleri yüzölçümü en fazla olan konutlara sahip iken, Işıktepe ve Karaman mahalleleri yüzölçümü en az olan konutlara sahiptir. Bu durum ise, “merkezden uzaklaştıkça arsa fiyatının düşmesine bağlı olarak konut yapımcısının herhangi bir konut alanı içinde daha fazla arsa kullanıyor olmasını” doğrulamaktadır. Nitekim, bu nedenden ötürü Çamlıca ve Minareliçavuş mahallelerinde kat yükseklikleri düşük olduğundan konut yüzölçümleri yüksek değere sahip bulunmaktadır.

Nilüfer ilçesindeki yirmidört mahalleye ait konutların yaşlarına göre dağılımı oluşturulduğunda aşağıdaki şekil elde edilmiştir



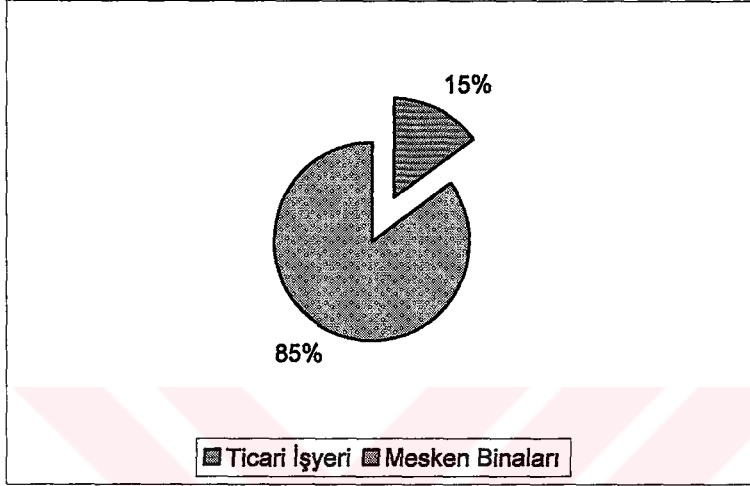
Şekil 3.3. Mahallelerdeki Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı

Konutların yaşlarına göre dağılımı incelendiğinde, Altınşehir ve Çamlıca mahallelerinde en yeni konutların, Alaattinbey ve Ürünlü mahallelerinde ise en eski konutların yer aldığı görülmektedir. Bu durumun nedeni ise, Altınşehir ve Çamlıca mahallelerinin yeni yerleşim alanları olmasına rağmen, Alaattinbey ve Ürünlü mahallelerinin daha önce köy statüsünde olmasından kaynaklanmaktadır.

İlçede bulunan binalar kullanım amacı açısından değerlendirildiğinde, hastaneler, belediyeye ait idari binalar ve okul binaları analiz dışı bırakılmış, sadece ticari işyerleri ve mesken binalar çalışmaya dahil edilmiştir. Bunun nedeni, bu binaların özel mülkiyete dahil olmayıp kamu mekanı niteliğinde olmasıdır. Kukla değişken olarak analize dahil edilen kullanım amacı değişkenine ait frekans tablosu ve pasta diyagramı aşağıda sunulmuştur.

Tablo 3.9. Binaların Kullanım Amacına Göre Dağılımı

Kullanım Amacı	Frekans	%
Ticari İşyerleri	10.020	15,0
Mesken Binaları	56.646	85,0
Toplam	66.666	100,0

**Şekil 3.4. Binaların Kullanım Amacına Göre Dağılımı**

Kullanım amacı doğrultusunda, analizde ele alınan binaların %85'ini mesken binaları ve %15'ini ticari işyerleri oluşturmaktadır. Bu durum, konut yerleşimlerinin ilçede büyük bir ağırlığa sahip olduğunun göstergesidir.

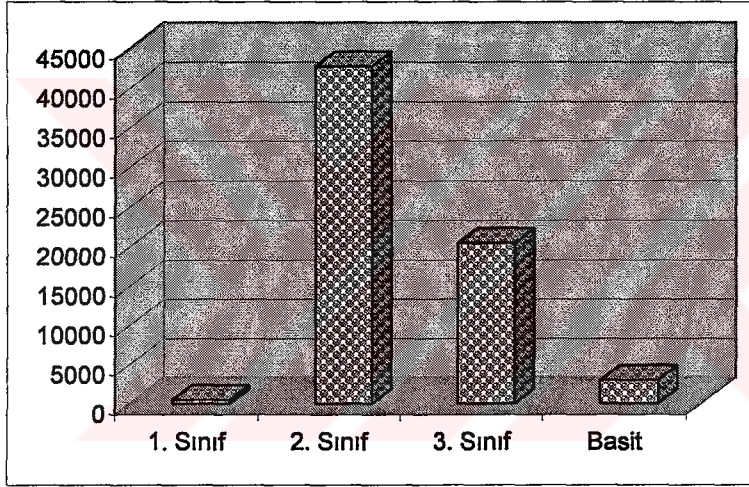
Tablo 3.10. Konut Türü Dağılımı

Konut Türü	Frekans	%
Ahşap Bina	452	0,7
Basit Bina	904	1,4
Beton Karkas	62.199	93,3
Çelik Karkas	20	0,0
Gecekondu	103	0,2
Taş Duvar Bina	31	0,0
Y. Yığma Bina	654	1,0
Yığma Bina	2.303	3,5
Toplam	66.666	100,0

Konut türleri açısından Nilüfer ilçesinde yer alan konutlar incelendiğinde %93,3'ünün Beton Karkas olduğu görülmüştür. Bu durum ilçede yapım yöntemlerinin oldukça gelişmiş olduğunu göstermektedir. Ayrıca, ilçede konut türü açısından çelik karkas ve taş duvar binaların hemen hemen kullanılmadığını söylemek de mümkündür.

Tablo 3.11. Konut Sınıfı Dağılımı

Konut Sınıfı	Frekans	%
1. Sınıf	490	0,7
2. Sınıf	42769	64,2
3. Sınıf	20432	30,6
Basit	2975	4,5
Toplam	66666	100,0



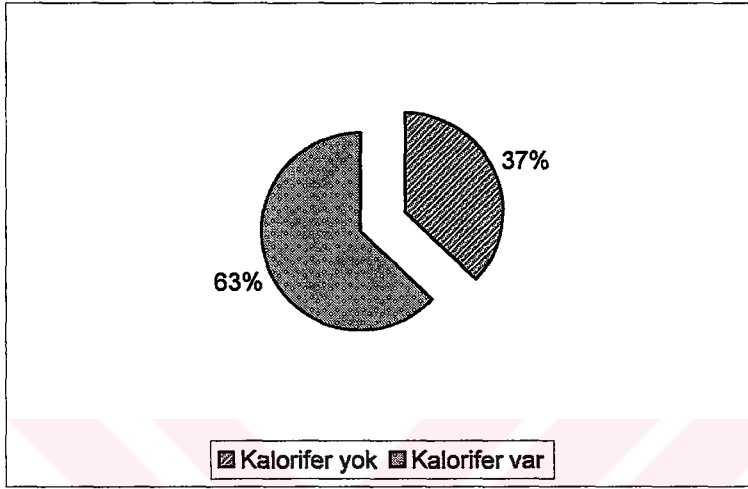
Şekil 3.5. Konut Sınıfı Dağılımı

Yukarıdaki tablo ve histogram incelendiğinde, Nilüfer ilçesinde 2. Sınıf konutlar %64,2 ile birinci sırada, %30,6 ile 3. sınıf konutlar ikinci sırada yer almaktadır. Sadece 490 konut 1. Sınıf konutlar içinde bulunmaktadır. Bu durum, ilçede özellikle orta gelirli sınıfın yaygın bir şekilde yerleştiğinin göstergesi olarak kabul edilebilir.

Kukla değişkenler arasında analize dahil edilen kalorifer (ısıtma sistemi) değişkenine ait frekans tablosu ve pasta diyagramı aşağıda sunulmuştur.

Tablo 3.12. Konutların Kalorifer (Isıtma Sistemi) Durumuna Göre Dağılımı

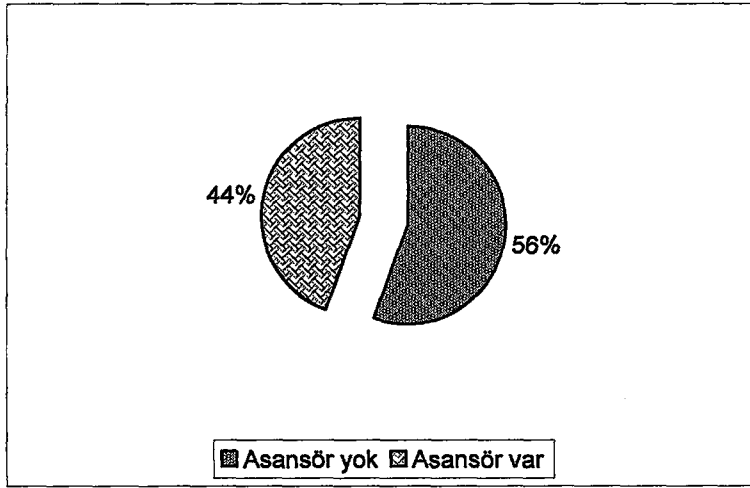
Kalorifer Durumu	Frekans	%
Kalorifer yok	24559	36,8
Kalorifer var	42107	63,2
Toplam	66666	100,0

**Şekil 3.6. Konutların Kalorifer (Isıtma Sistemi) Durumuna Göre Dağılımı**

Konutların kalorifer (Isıtma Sistemi) durumuna göre dağılımı incelendiğinde, yaklaşık %63'ünde kalorifer (ısıtma sistemi) olduğu, %37'sinde ise kalorifer olmadığı görülmektedir. Bu durum Nilüfer ilçesinde konut kalitesinin yüksekliğinin ve modern yaşama koşullarının yaygın olduğunun bir göstergesi şeklinde yorumlanabilir.

Tablo 3.13. Konutların Asansör Durumuna Göre Dağılımı

Asansör Durumu	Frekans	%
Asansör yok	37129	55,7
Asansör var	29537	44,3
Toplam	66666	100,0



Şekil 3.7. Konutların Asansör Durumuna Göre Dağılımı

Konutların asansör durumuna göre dağılımı frekans tablosu ve pasta diyagramına bakılarak incelendiğinde, konutların yaklaşık %44'ünde asansör olduğu, %56'sında ise asansör olmadığı görülmektedir.

Regresyon modelinin tahmininden önce, konut rayiç değerlerinin belirlenmesinde iktisadi beklentiler aşağıdaki gibi tanımlanabilir:

- ✓ Konut rayiç fiyatlarını açıklamada, konut yaşı önemli bir etkiye sahiptir.
- ✓ Konut rayiç fiyatlarını açıklamada, konutun yüzölçümü önemli bir etkiye sahiptir.
- ✓ Konut rayiç fiyatlarını açıklamada, konutun kullanım amacı önemli bir etkiye sahiptir.
- ✓ Konut rayiç fiyatlarını açıklamada, konutta kalorifer olup olmaması önemli bir etkiye sahiptir.
- ✓ Konut rayiç fiyatlarını açıklamada, konutta asansör olup olmaması önemli bir etkiye sahiptir.
- ✓ Konut rayiç fiyatlarını açıklamada, konutun bulunduğu mahalleye ait nüfus yoğunluğu önemli bir etkiye sahiptir.
- ✓ Konut rayiç fiyatlarını açıklamada, konutun bulunduğu mahalleden merkeze olan uzaklık önemli bir etkiye sahiptir.

- ✓ Konut rayiç fiyatlarını açıklamada, konut sınıfı önemli bir etkiye sahiptir.
- ✓ Konut rayiç fiyatlarını açıklamada, konut türü önemli bir etkiye sahiptir.

Yukarıdaki tüm bilgiler ışığında, eldeki veri grubu için *Hiyerarşik Regresyon* modeli tahmin edilmiş ve aşağıdaki tabloya ulaşılmıştır²⁷⁸.



²⁷⁸ Regresyon analizinde ve değişkenlerin modele ilavesinde Abelson tarafından yapılan "*House And Land Prices In Sydney From 1931 To 1989*", Urban Studies, Vol.4, No.9, (1997) adlı çalışmada kullanılan model temel alınmıştır.

Tablo 3.14. Regresyon Analiz Sonuçları

Değişkenler	Adım 1			Adım 2			Adım 3			Adım 4		
	B	Beta	p	B	Beta	p	B	Beta	p	B	Beta	p
Sabit	-19348821508,49		0,000	-17968996726,687		0,000	-12353441345,692		0,002	-9235116030,079		0,148
Yaş	103446306,37	0,006	0,080	93712569,058	0,005	0,114	51884111,326	0,003	0,426	81104224,105	0,005	0,294
Yüzölçümü	245142677,72	0,639	0,000	245415514,476	0,639	0,000	245116706,313	0,639	0,000	236148811,613	0,005	0,000
Kul. Amacı	6531884245,29	0,014	0,000	6912646066,080	0,015	0,000	8690486061,496	0,018	0,000	9321132602,319	0,020	0,000
Kalorifer	12409183388,65	0,036	0,000	11709223933,183	0,034	0,000	2792421689,682	0,008	0,242	3034225244,948	0,009	0,201
Asansör	3218444670,10	0,009	0,020	4198648971,682	0,012	0,003	6156363948,403	0,018	0,000	5862638368,154	0,017	0,000
Nüfus Yoğ.				160356,292	0,007	0,024	165598,592	0,007	0,020	174714,452	0,008	0,014
L'uzaklık				-1778389717,724	-0,011	0,001	-1712339601,411	-0,010	0,001	-1608827503,254	-0,010	0,002
1.Sınıf							103275107460,972	0,052	0,000	97636965366,303	0,050	0,000
2.Sınıf							2188610811,972	0,006	0,542	-1005074030,512	-0,003	0,801
3.Sınıf							-8770093834,811	-0,024	0,002	-12005180107,813	-0,033	0,001
Ahşap										-7324929364,084	-0,004	0,375
Basit										-11524241042,954	-0,008	0,113
Beton										-664482166,433	-0,001	0,900
Çelik										920338896015,433	0,095	0,000
Gecekondu										-8968216823,132	-0,002	0,514
Taş Duvar										6997783792,336	0,001	0,768
Yığıma										1139761336,738	0,001	0,843
F	9159,165		0,000	6545,781		0,000	4637,339		0,000	3001,145		0,000
R ²	0,407			0,407			0,410			0,419		

Tabloda yer alan F -istatistik değerlerine ve gözlenen anlamlılık düzeyini gösteren p^{279} değerlerine bakıldığında ($p<0,05$), kurulan regresyonların tümünün genel olarak anlamlı olduğu görülmüştür. Düzeltilmiş \bar{R}^2 değerlerine bakıldığında, modele katılan kesin belirli açıklayıcı değişkenlerin konut rayiç değerlerinin yaklaşık yüzde 42'sini açıkladığı görülmektedir. Teorik olarak konulması gereken pek çok değişken modele ilave edilememesine rağmen, konut değerlerinin ölçülmesi için bu çok iyi bir sonuçtur.

Kurulan regresyon denklemlerinde konut sınıfı ve konut türüne ait kukla değişkenlerde kukla değişken tuzağından kaçınmak için konut sınıfında basit sınıf değişkeni, konut türünde ise yarı yığıma bina değişkeni analiz dışında bırakılmıştır.

Regresyon modelinin birinci adımında, konuta ait genel bilgiler, özel bilgiler ve kullanım amacı değişkenlerine yer verilmiştir. Bu değişkenler içinde konut yaşı değişkeni haricinde diğer tüm değişkenler istatistiksel olarak 0,05 anlamlılık düzeyinde anlamlı bulunmuştur.

Standardize edilmiş regresyon katsayısına ($Beta$) göre açıklayıcı değişkenlerin konut rayiç değerleri üzerindeki göreceli önem sırası; yüzölçümü, kalorifer, kullanım amacı ve asansör değişkenleri şeklindedir.

Parametre tahminleri ve işaretleri incelendiğinde, konutun yüzölçümünün artmasının, konutta kalorifer ve asansör olmasının, konutun rayiç değerini arttırdığı tespit edilmiştir. Bu sonuç yaş değişkeni hariç başlangıçta belirlenen iktisadi beklentilere uygun bir durumu ortaya koymaktadır.

Regresyonun ikinci adımında var olan değişkenlere ilave olarak konutun bulunduğu mahalleye ait nüfus yoğunluğu ve mahalleden merkeze olan uzaklığın *logaritması* olan uzaklık değişkeni dikkate alınmıştır. Bu durumda yaş değişkeni haricinde diğer tüm değişkenlerin istatistiksel olarak 0,05 anlamlılık düzeyinde anlamlı olduğu görülmüştür.

İkinci adımda Beta değerlerine bakıldığında, açıklayıcı değişkenlerin konut rayiç değerleri üzerindeki göreceli önem sırasının birinci adımdaki sıralama ile aynı olduğu,

²⁷⁹ $p<0,05$ ise sonucun istatistiksel olarak anlamlı olduğunu, $p>0,05$ ise sonucun istatistiksel olarak anlamlı olmadığını göstermektedir.

ilave edilen uzaklık değişkeninin beşinci öneme, nüfus yoğunluğunun da altıncı öneme sahip olduğu görülmüştür. Bu durum \bar{R}^2 değerinden de görülmektedir. Diğer bir ifade ile, iki adımda da değişmeyen \bar{R}^2 değeri modelin açıklama gücünü değiştirmedigini ortaya koymaktadır.

Uzaklık değişkeninin regresyon katsayısının işaretine bakıldığında mahalleden merkeze olan uzaklık arttıkça konut rayiç değerlerinin azaldığı sonucu elde edilmiştir. Bunun yanı sıra, konutun dıştan dışa yüzölçümü arttıkça konut rayiç değerlerinin arttığı görülmüştür.

Regresyonun üçüncü adımında var olan değişkenlerle birlikte konut sınıfı değişkenleri kukla değişkenler olarak modele ilave edilmiştir. İlave edilen değişkenler doğrultusunda yine yaş değişkeni anlamsız bulunurken, ikinci adımda anlamlı olan kalorifer değişkeni anlamlılığını kaybetmiştir. Bununla birlikte, yeni ilave edilen değişkenlerden ikinci sınıf konut değişkeni istatistiksel olarak anlamlı bulunmamıştır. Bunun yanı sıra, diğer tüm değişkenler istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur.

Bu adımda, uzaklık ve üçüncü sınıf konut değişkeninin regresyon katsayılarının negatif çıktığı görülmüştür. Bu, konut sınıfı üçüncü sınıf olduğu zaman konut rayiç değerlerinin azaldığı anlamına gelmektedir. Bununla birlikte, konut sınıfı birinci sınıf olduğu zaman konut rayiç değerlerinin arttığı görülmektedir.

Bu adımda modele ilave edilen konut sınıfı değişkenleri içinde birinci sınıf konut değişkeninin modeli açıklamada birinci sırada göreceli öneme sahip olduğu, üçüncü sınıf konut değişkeninin de ikinci sırada göreceli öneme sahip olduğu görülmüştür.

\bar{R}^2 değerine bakıldığında, ikinci adımda ilave edilen değişkenlerin modelin açıklama gücünü değiştirmedığı gözlenirken, üçüncü adımda ilave edilen konut sınıfı değişkenlerinin modelin açıklama gücünü binde üçlük bir oranla değiştirdiği görülmüştür.

Regresyonun dördüncü adımında konut türü değişkenleri diğer değişkenlerle birlikte analize dahil edilmiştir. Konut türü değişkenleri içerisinde sadece çelik karkas değişkeninin anlamlı olduğu görülmüştür. Bu değişkenin regresyon katsayısı

incelendiğinde, çelik karkas konut türünün konut rayiç değerlerini arttırdığı sonucuna ulaşılmıştır.

Bu adımda elde edilen \bar{R}^2 değerine bakıldığında, konut türü değişkeninin modelin açıklama gücünü bir önceki adıma göre binde dokuz, ilk adıma göre de binde oniki arttırdığı görülmüştür.

Regresyon tahmin sonuçları genel olarak değerlendirildiğinde, daha öncede belirtildiği gibi, teorik olarak konulması gereken pek çok değişkenin modelde yer almamasına rağmen, var olan açıklayıcı değişkenlerin konut rayiç değerlerinin yaklaşık yüzde 42'sini açıklaması sosyal bilimler alanı için iyi bir sonucu ortaya koymaktadır.

Ayrıca, tahmin edilen açıklayıcı değişkenlerin, yaş değişkeni hariç, konut rayiç değerlerinin belirlenmesinde istatistiksel açıdan önemli bir etkiye sahip olduğu görülmüştür. Yaş değişkeninin önemli bir etkiye sahip olmamasının nedeni konusunda, kişilerin konut tercihlerinde genellikle takdir ettikleri konut değerine uygunluğun birinci sırada yer almasının önemli olduğu ileri sürülebilir.

SONUÇ

Neo-klasik yer seçimi modellerinde arazi değerleri ve yoğunluklar konut talebinin tek tek hane halklarının ve firmaların kararlarına bağlı olarak mekanda gösterdiği dağılımın bir sonucudur. Bu modellerinin en belirgin özelliği kent arazisinin kullanımında “*serbest piyasa mekanizması*”nın geçerli olduğu varsayımdır.

Kent yerleşimlerin rasyonel dağılımı konusunu geliştiren Tiebout’a göre de, bireylerin tercihlerine bağlı olarak faydalarını en üst düzeye çıkarma eğilimi ile “*seçecekleri konum*”, diğer bir ifade ile, belli bir eyleme veya bir imkana olan zamansal yakınlık talep yapılarını ortaya koymaktadır. Neo-klasik iktisattaki tüketici teorisi ile bağlantılı olarak, bireylerin tercihleri doğrultusunda seçimlerini, kentsel yerleşim alanları içinden faydalarını maksimum düzeye çıkaracak şekilde yaptıkları kabul edilmektedir. Bu görüş, kentsel yerleşimlerin değerlerini ölçmek üzere geliştirilen teorilerin temelini oluşturmaktadır.

Bireylerin en yüksek fayda düzeyini elde etmek üzere giriştikleri seçim davranışlarının analizine dayanan ekonomik modellerin ortak amacı, bireylerin talep yapılarını kullanarak, piyasada alınabilir ve satılabilir malların fiyat ve miktarlarında oluşacak değişiklikleri yorumlayarak, piyasada alınıp satılamayan malların ekonomik anlamda değerlemesini yapmaktır. Tiebout hipotezinin en önemli uygulama alanı, bireylerin konut alanı seçimleridir.

Kentsel arazi kullanımın bir parçası ve kentsel fonksiyon alanlarından biri olan konut yerleşimlerinin oluşumu ile kendi içinde farklılaşması diğer fonksiyon ve donatılarla alt yapıları önemli ölçüde etkilemektedir. Bu etkileme ülkelerin örgütlülük uygulama ve gelişmişlik düzeylerine göre yaşamın en temel belirleyicilerinden olan doğal kaynakların gelecek kuşaklar için daralması ve onarılamayacak boyutlara varan tahribine de neden olmaktadır.

Türkiye’de de artan nüfus ve kalkınma hızı arasında kapatılamayan farklılık, kentsel yerleşimlerde sosyal, kültürel yapının işlevsel ve mekansal ilişkiler sisteminin farklılaşmasının temel nedenlerindedir. Özellikle “*büyükşehir*” niteliğini kazanmış

yerleşimlerde sorunların boyutları daha da büyüktür. Ulaşım sistemi tercihlerinin yönlendirdiği yayılma ve büyüme sonucu konut işyeri ilişkilerinin belirli oranda bozulması kentiçi konut işyeri arazi kullanımı karar ve tercihlerinin farklılaşmasını beraberinde getirmiştir.

Konut sorunu, gecekondulaşma, sosyal konut üretimi ile doğal yapının yıpratılması ve bozulan ekolojik dengeler yanı sıra, kent eski merkezi olarak tanımlanan alanlarda da bu paralelde, sosyal kültürel farklılaşmalar, yeni arsa ve yapı değerlerinde, rant dağılımında görülen değişim, söz konusu dengenin bozulmasında ve yeni boyutların ortaya çıkmasında rol oynamıştır. Bu olumsuzluk sadece konut yerleşimlerinin plan dışı oluşumlarından kaynaklanmamakta başka tür yanlış arazi kullanımları da bulunmaktadır. Ancak konutun insanlar için iki yaşamsal değeri olan gıda ve barınma gereksinmesinden birine temellenmesi, denetlenmesini ve disiplin altına alınmasını oldukça güçleştirmektedir. Denetleme ve disiplin altına alabilmenin ön ve temel koşulu konut talebini, planların da uygulanmasının ön koşulu olan yasal arsa piyasaları içinde karşılanabilecek biçimde örgütlemek ve yeterli imarlı arsayı piyasaya sunmaktır. Bu “*olmazsa olmaz*” koşulu özellikle az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde çoğunlukla sağlanamamaktadır. Dolayısıyla kentlerde arazi kullanışı belirleyicileri planlar değil, imarlı arsa piyasası dışına itilen talep kesimi olmaktadır. İmarlı alanlara talep yaratılamaması hem gelirlerin yetersizliğinden hem de “*arsa ve binaların satış değerlerinin*” yüksekliğinden kaynaklanmaktadır.

Satış ve kira değerlerinin yüksek olmasının bir nedeni, piyasaya yeterli sayıda ve talep kesimlerinin bütçelerine aradıkları niteliklere uygun imarlı arsa ve konut sunulamamasıdır. Bu durum imarlı arsa piyasasının daralmasına ve doğal olarak da arsa fiyatlarının sürekli bir artış içinde olmasına neden olmaktadır. İmarlı arsa fiyatlarının yüksekliği ise, toplam konut maliyeti içinde arsa payının %40'lara kadar ulaşmasını ortaya çıkarmaktadır. Metropolen alanlarda ve diğer büyük kentlerde imar hudutları içinde kalan alanlarda genellikle parseller tek konut yapılabilecek büyüklüktedir. Diğer bir ifade ile, tek mülkiyetli geniş arsalar en azından çoğunlukta değildir. Bu mülkiyet ve parsel yapısı sözkonusu parsel sahiplerine tekeli bir güç kazandırmaktadır.

Parsel ve mülkiyet yapısı, küçük girişimci piyasasının yaşamasına olanak tanımakta ve konut maliyetinin yükselmesine neden olmaktadır. Çünkü küçük girişimcinin küçük parsel sahipleri ile kat karşılığı esasına göre anlaşmakta kullandığı teknoloji ve fiyat farkları nedeni ile inşaat maliyeti yükselmekte, girişimci karı da dikkate alındığında katların toplam satış fiyatları oldukça yükselmektedir. Parsellerdeki mülkiyet durumu aynı zamanda batı ülkelerinde “*Land Developer*” diye bilinen kent topraklarını planlı bir şekilde geliştiren girişimciliğin gelişmesini de engellemektedir.

İmarlı arsa piyasasının sınırlılığı ve bu piyasada rantların sürekli artış eğilimi içinde olması konut yerleşimlerinin imar hudutları dışında gelişmesini özendirilen bir başka yöntemin ve örgütlenmenin gelişmesine neden olmaktadır. Bu da, finans gücü yüksek kesimlerin ya kooperatif yada şirket statüsü ile imar hudutları dışında büyük topraklar edinerek, bu toprakları biraz uzunca bir süreç içinde genellikle mevzi imar planları yolu ile imar hudutları içine sokarak ve yüksek statülü konut üreterek büyük rantlar elde etmeleridir.

Yüksek fiyatlı piyasalara giremeyen kesimlerin gereksinimleri ise, imar dışı alanlarda ya hazine topraklarının işgali yada bu gereksinmeyi “*spekülatif kazanç*” elde etme fırsatı olarak değerlendiren informel piyasalar tarafından karşılanmaktadır. Zaman zaman politik amaçlarla ve popülist-koruyucu-kayıncı politikalarla da özendirilen bu piyasalar, kentsel arazi kullanımın giderek büyüyen belirleyicileri olmaktadır.

Kullanıcı niteliklerinde sürece bağlı olarak gelişen dengesiz ve dinamik yapı farklılaşmaları kentin eski merkezlerinde kullanılmayan bir yapı potansiyelinin ortaya çıkmasına neden olmakta, bu durumun yeniden değerlendirilmesi tartışmaları güncellik kazanmaktadır.

Yeni yerleşme alanlarında görülen, kontrol edilemeyen gelişmenin belirli oranda planlı değerlendirilmesinde söz konusu varolan yapı potansiyelinin ileriye dönük yeniden organizasyonu bir taraftan tarihi mirasın korunmasında, diğer taraftan da arazi kullanımı ilkelerinin daha rasyonel planlanmasında yararlı olmaktadır.

Bu çalışmada, konutun farklı özelliklerin bir araya gelmesinden oluşan bileşik bir mal olduğu varsayımından hareketle Bursa Nilüfer ilçesindeki 24 mahalleye ait 2004 yılı konut rayiç değerleri esas alınarak; değerlerin hangi değişkenler tarafından etkilendiği analiz edilmeye çalışılmıştır. 66.666 veri Hiyerarşik Regresyon analizine tabi tutulmuştur. Bunun yanı sıra, konut rayiç değerlerinin açıklanmasında yaygın olarak Hedonik Fiyat Yöntemi kullanıldığı için bu çalışmada da sözü geçen yöntem yer verilmiştir.

Analiz edilen mahalleler Ahmet Yesevi, Alaaddinbey, Altınşehir, Ataevler, Balat, Barış, Beşevler, Çamlıca, Cumhuriyet, Demirci, Ertuğrul, Esentepe, Fethiye, Gümüştepe, İhsaniye, Işıktepe, Karaman, Konak, Kültür, Minareliçavuş, Odunluk, Özlüce, Üçevler ve Ürünlü şeklindedir. Bu mahalleler içerisinde Altınşehir ve Esentepe'nin en az konuta sahip olduğu ve nüfus yoğunluğunun Beşevler, Ataevler ve İhsaniye'de en fazla olduğu görülmüştür. İhsaniye mahallesinin "merkez" olarak kabul edildiği bu analizde kent içi yerleşim ve rant kuramlarında öngörülen "kent merkezine yaklaştıkça birim alan başına konut miktarının artmasına bağlı olarak nüfus yoğunluğunun da artacağı" varsayımı doğrulanmaktadır.

Konutun dıştan dışa yüzölçümüne göre elde edilen yüzölçümü (m^2) değişkenine göre, Çamlıca ve Minareliçavuş mahalleleri yüzölçümü en fazla olan konutlara sahip iken, Işıktepe ve Karaman mahalleleri yüzölçümü en az olan konutlara sahiptir. Bu durum ise, "merkezden uzaklaştıkça arsa fiyatının düşmesine bağlı olarak konut yapımıcısının herhangi bir konut alanı içinde daha fazla arsa kullanıyor olmasını" doğrulamaktadır. Nitekim, bu nedenden ötürü Çamlıca ve Minareliçavuş mahallelerinde kat yükseklikleri düşük olduğundan konut yüzölçümleri yüksek değere sahip bulunmaktadır.

Konutların yaşlarına göre dağılımında, Altınşehir ve Çamlıca mahallelerinde en yeni konutların, Alaaddinbey ve Ürünlü mahallelerinde ise en eski konutların yer aldığı görülmüştür. Bu durumun nedeni ise, Altınşehir ve Çamlıca mahallelerinin yeni yerleşim alanları olmasına rağmen, Alaattinbey ve Ürünlü mahallelerinin daha önce köy statüsünde olmasından kaynaklanmaktadır.

Kullanım amacı doğrultusunda, analizde ele alınan binaların %85'ini mesken binaları ve %15'ini ticari işyerleri oluşturmaktadır. Bu durum, konut yerleşimlerinin ilçede büyük bir ağırlığa sahip olduğunun göstergesidir.

Konut türleri açısından Nilüfer ilçesinde yer alan konutlar incelendiğinde %93,3'ünün Beton Karkas olduğu görülmüştür. Bu durum ilçede yapım yöntemlerinin oldukça gelişmiş olduğunu göstermektedir. Ayrıca, ilçede konut türü açısından çelik karkas ve taş duvar binaların hemen hemen kullanılmadığını söylemek de mümkündür.

Nilüfer ilçesinde 2. Sınıf konutlar %64,2 ile birinci sırada, %30,6 ile 3. sınıf konutlar ikinci sırada yer almaktadır. Sadece 490 konut 1. Sınıf konutlar içinde bulunmaktadır. Bu durum, ilçede özellikle orta gelirli sınıfın yaygın bir şekilde yerleştiğinin göstergesi olarak kabul edilebilir.

Konutların kalorifer (Isıtma Sistemi) durumuna göre dağılımı incelendiğinde, yaklaşık %63'ünde kalorifer (ısıtma sistemi) olduğu, %37'sinde ise kalorifer olmadığı görülmüştür. Bu durum Nilüfer ilçesinde konut kalitesinin yüksekliğinin ve modern yaşama koşullarının yaygın olduğunun bir göstergesi şeklinde yorumlanabilir. Son olarak, konutların yaklaşık %44'ünde asansör olduğu, %56'sında ise asansör olmadığı görülmüştür.

Yapılan çalışmada konut rayiç değerleri çeşitli değişkenler dikkate alınarak açıklanmaya çalışılmıştır. Araştırmanın bağımlı değişkenini 2004 yılı emlak vergisi konut rayiç değerleri oluşturmuştur. Bağımsız değişkenler ise altı ayrı değişken grubunun (konuta ait genel bilgiler, kullanım amacı, konuta ait özel bilgiler, yoğunluk ve ulaşılabilirlik, konut sınıfı ve konut türü) sırasıyla regresyon denklemine eklenmesi yoluyla oluşturulmuştur.

Regresyon tahmin sonuçları genel olarak değerlendirildiğinde, teorik olarak konulması gereken pek çok değişkenin modelde yer almamasına rağmen, var olan açıklayıcı değişkenlerin konut rayiç değerlerinin yaklaşık yüzde 42'sini açıklaması sosyal bilimler alanı için iyi bir sonucu ortaya koymaktadır. Ayrıca, tahmin edilen bağımsız değişkenlerin, yaş değişkeni hariç, konut rayiç değerlerinin belirlenmesinde istatistiksel

açıdan önemli bir etkiye sahip olduğu görülmüştür. Standardize edilmiş regresyon katsayısına (*Beta*) göre açıklayıcı değişkenlerin konut rayiç değerleri üzerindeki göreceli önem sırası; yüzölçümü, kalorifer, kullanım amacı ve asansör değişkenleri şeklinde bulunmuştur.

Tahmin edilen Hiyerarşik Regresyon modellerinde parametre tahminleri ve işaretleri incelendiğinde, konutun yüzölçümünün artmasının, konutta kalorifer ve asansör olmasının, konutun rayiç değerini arttırdığı tespit edilmiştir. Bu sonuç yaş değişkeni hariç başlangıçta belirlenen iktisadi beklentilere uygun bir durumu ortaya koymaktadır.

Yapılan analiz aynı zamanda konut konumu ve konut kalitesi ilişkisinin görülmesini de sağlamaktadır. Zira, ikinci bölümde de ifade edildiği gibi, “*konum*” ve “*kalite*” bir yerden bir yere değiştiğinden dolayı herhangi bir kent bağlamında iki bileşenin tanımlayıcı nitelikte bir ifadesi bulunabilmektedir. Nilüfer ilçesinde, konut rayiç değerlerini açıklamada yüzölçümü, kalorifer ve asansör gibi “*konut kalitesi*” bileşenlerinin göreceli öneme sahip olması kalite unsurunun ön planda yer aldığı şeklinde yorumlanabilir.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

KİTAPLAR

- ALPAR Reha, **Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistiksel Yöntemler Giriş 1**, Ankara: Nobel Yayıncılık, 2003.
- ALTUĞ Fevzi, **Kent Ekonomisinin İlkeleri**, Bursa: Uludağ Üniversitesi Güçlendirme Vakfı Yayınları, 1989.
- ARSLAN Rıfki, **Arazi Kullanış Ekonomisi**, İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 1997.
- ASLANOĞLU Rana A., **Kent, Kimlik ve Küreselleşme**, Bursa: Asa Kitabevi Yayınları, 1998.
- ATABAŞ Kadri, **Yerel Yönetimler ve Mimarlık**, 2. Basım, İstanbul: Boyut Kitapları, 1994.
- AXELROD Jerald L., **Plans For adding On And Remodeling**, New York, Mc Graw-Hill, 2000.
- AYATA Ayşe Güneş, **CHP (Örgüt ve İdeoloji)**, Çev: Belkis Tarhan ve Nüvit Tarhan, Ankara: Gündoğan Yayınları ,1992.
- AYDIN Mustafa, ATACAN Vedat ve KAPLANOĞLU Raif (Haz.), **Bursa Ekonomik ve Sosyal Göstergeler**, Bursa: Bursa Valiliği 80. Yıl Yayını, 29 Ekim 2003.
- BADCOCK Blair, **Unfairly Structured Cities**, Oxford: Basil Blackwell, 1984.
- BAIROCH Paul, **Cities and Economic Development**, Chicago: The University of Chicago Press, 1988.
- BARDA Süleyman, **Ekonomik Doktrinler ve Sistemler**, İstanbul: Özel İktisadi ve Ticari İlimler Yüksek Okulu Yayınları, 1968.

BARRY Norman P., **Modern Siyaset Teorisi**, Çev: Mustafa Erdoğan ve Yusuf Şahin, Ankara: Liberte Yayınları, 2003.

BETTMAN Alfred, **City And Regional Planning Papers**, Cambridge: Harvard University Press, 1946.

BLACKMAN Tim, **Urban Policy In Practice**, New York: Routledge, 1998.

BORATAV Korkut, **Tarımsal Yapılar ve Kapitalizm**, İstanbul: Birikim Yayınları, 1984.

BORATAV Korkut, **1980'li Yıllarda Türkiye'de Sosyal Sınıflar ve Bölüşüm**, 2. Baskı, İstanbul: Gerçek Yayınevi, 1995.

BÜYÜKÖZTÜRK Şener, **Sosyal Bilimler İçin Veri Analizi El Kitabı**, Ankara: Pegem Yayıncılık, 2002.

BUĞRA Ayşe, **Devlet-Piyasa Karşıtlığının Ötesinde**, Çev: Bahadır Sina Şener, İstanbul: İletişim Yayınları, 2000.

CADWALLADER Martin, **Urban Geography, An Analytical Approach**, New Jersey: Prentice Hall, 1996.

CANSEVER Turgut, **Ev ve Şehir**, İstanbul: İnsan Yayınları, 1994.

CARTER Harold ve LEWIS C. Ray, **An Urban Geography Of England And Wales In The Nineteenth Century**, New York: Routledge, 1990.

CARTER Harold, **The Study of Urban Geography**, Fourth Edition, New York: John Wiley&Sons Inc, 1995.

CASTELLS Manuel, **Kent, Sınıf, İktidar**, Çev: Asuman Erendil, Ankara: Bilim ve Sanat Yayınları, 1997.

CHOSSUDOVSKY Michel, **Yoksulluğun Küreselleşmesi**, Çev: Neşenur Domaniç, İstanbul: Çivi Yazıları, 1999.

ÇIRACI Murat ve diğerleri, **Konutlarda Maliyet Tahmini İçin Bir Model**, Ankara: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1996.

de CHIARA Joseph ve KOPPELMAN Lee, **Planning Design Criteria**, New York: Van Nostrand Reinhold Company, 1969.

DEAVEY Ken ve EMREALP Sadun, **Kentsel Mali Kaynakların Yönetimi**, İstanbul: IULA-EMME Yayını, 1991.

DIAMOND D.R. ve MASSAM B.H. (ed.), **Progress In Planning**, New York: Pergamon Press, 2000.

DİNLER Zeynel, **Mikro Ekonomi**, Gözden Geçirilmiş 8. Baskı, Bursa: Uludağ Üniversitesi Basımevi, 1991.

DİNLER Zeynel, **İktisada Giriş**, Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 1995.

DİNLER Zeynel, **Tarım Ekonomisi**, Gözden Geçirilmiş 4. Basım, Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 1996.

DİVİTÇİOĞLU Sencer, **Değer ve Bölüşüm**, İstanbul: İ.Ü. İktisat Fakültesi Yayını, 1976.

DOBB Maurice, **Kapitalizmin Dünü ve Bugünü**, 3. Baskı, Çev: Fayza Kantur, İstanbul: İletişim Yayınları, 1999.

DUBEN Alan, **Kent, Aile, Tarih**, Çev: Leyla Şimşek, İstanbul: İletişim Yayınları, 2002.

DURAND Jean-Pierre, **Marx'ın Sosyolojisi**, Çev: Ali Aktaş, İstanbul: Birikim Yayınları, 2000.

ENGELS Friedrich, **Konut Sorunu**, İkinci Baskı, İngilizce'den Çev: Güneş Özdural, Ankara: Sol Yayınları, 1992.

ENGELS Friedrich, **Ailenin, Özel Mülkiyetin ve Devletin Kökeni**, 12. Baskı, Çev: Kenan Somer, Ankara: Sol Yayınları, 2002.

- ERCAN Fuat, **Sosyal Bilimleri Açın Toplumlar ve Ekonomiler**, İstanbul: Sarmal Yayınevi, 1998.
- ERDER Sema, **İstanbul'a Bir Kent Kondu: Ümraniye**, 2. Baskı, İstanbul: İletişim Yayınları, 2001.
- ERTAŞ Sacit, **Çözümlü Ekonometri Problemleri ve Teorik Notlar**, Bursa: Uludağ Üniv. Basımevi, 1990.
- ERTÜRK Hasan, **Kent Ekonomisi**, Genişletilmiş 2. Baskı, Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 1997.
- FREEMAN A.M., **The Measurement of Environmental And Resource Values: Theory And Methods**, Washington DC., 1993.
- FRENCH R. A. ve HAMILTON F.E. (ed.), **The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy**, Chichester: John Wiley, 1979.
- GALLION Arthur B. ve EISNER Simon, **The Urban Pattern**, Third Edition, New York: D. Van Nostrand Company, 1975.
- GERAY Cevat ve diğerleri, **Kent Toprakları Sorunu**, İstanbul: Mimarlar Odası Şubesi Yayını, 1973.
- GOLLEDGE Reginald G. ve STIMSON Robert J., **Spatial Behaviour: A Geographic Perspective**, New York: Guilford Press, 1997.
- GÖRMEZ Kemal, **Kent ve Siyaset**, Ankara: Gazi Kitabevi Yayınları, 1997
- GRUEN Victor, **The Heart Of Our Cities**, The Urban Crisis: Diagnosis And Cure, Third Printing, New York: Simon and Schuster, Inc. 1964.
- GÜLER Birgül Ayman, **Yerel Yönetimler-Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım**, Gözden Geçirilmiş 2. Basım, Ankara: TODAİE Yayını, 1998.

- GÜLGEÇ İlhan ve SARIMANOĞLU Özer, **YEB-ABAK (Yoğunluk, Emsal, Bölünme) Tabloları**, TÜBİTAK: Yapı Araştırması Enstitüsü, Ankara: 1981.
- GÜRSEL Yücel, **Demokratikleşme Sürecinde Kent ve İnsan**, İstanbul: E Yayınları, 1990.
- HALL Peter, **The World Cities**, Third Edition, London: Wiedenfeld&Nicholson, 1984.
- HALL Tim, **Urban Geography**, Second Edition, London: Routledge, 2001.
- HARVEY David, **Postmodernliğin Durumu**, İngilizce'den Çev: Sungur Savran, İstanbul: Metis Yayınları, 1997.
- HARVEY David, **Sosyal Adalet ve Şehir**, Çev: Mehmet Moralı, İstanbul: Metis Yayınları, 2003.
- HOLTON R. J., **Kentler, Kapitalizm ve Uygarlık**, Çev: Ruşen Keleş, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 1999.
- HUNTER John Michael, **Land in to Landscape**, New York: Longman Inc., 1985.
- HUOT Jean-Louis, THALMAN Jean Paul ve VALBELLE Dominique, **Kentlerin Doğuşu**, Çev: Ali Bektaş Girgin, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2000.
- İŞİK Oğuz ve PINARCIOĞLU Melih, **Nöbetleşe Yoksulluk; Sultanbeyli Örneği**, İstanbul: İletişim Yayınları, 2001.
- KARPAT Kemal H., **Türkiye'de Toplumsal Dönüşüm**. Çev: Abdülkerim Sönmez, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2003.
- KAZGAN Gülten, **İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Basım, Ankara: Bilgi Yayınevi, 1974.
- KAZGAN Gülten, **Tanzimattan XXI. Yüzyıla Türkiye Ekonomisi**, İstanbul: Altın Kitaplar Yayınevi, 1999.

- KELEŞ Ruşen, **Kentbilim İlkeleri**, Ankara: Sosyal Bilimler derneği Yayını, 1976.
- KELEŞ Ruşen, **100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme Konut ve Gecekondu**, Genişletilmiş 3. Baskı, İstanbul: Gerçek Yayınevi, 1983.
- KELEŞ Ruşen, **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, 2. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 1998.
- KELEŞ Ruşen ve diğerleri, **Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması**, Ankara: Türkkent Yayını, 1999.
- KELEŞ Ruşen, **Kentleşme Politikası**, 7. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2002.
- KEYDER Çağlar, **Ulusal Kalkınmacılığın İflası**, Genişletilmiş İkinci Basım, İstanbul: Metis Yayınları ,1996.
- KEYDER Çağlar, **Türkiye’de Devlet ve Sınıflar**, 6. Baskı, İstanbul: İletişim Yayınları, 2000.
- KILIÇBAY Mehmet Ali, **Şehirler ve Kentler**, Geliştirilmiş 2. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2000.
- KIRAY Mübeccel Belik, **Örgütlemeyen Kent: İzmir**, İkinci Basım, İstanbul: Bağlam Yayınları, 1998.
- KIRAY Mübeccel Belik, **Toplumsal Yapı, Toplumsal Değişme**, İstanbul: Bağlam Yayınları, 1999.
- KIVELL P., **Land and City: Patterns And Processes of Urban Change**, London: Routledge, 1993.
- KNOX Paul L., **Urbanization**, An Introduction to Urban Geography, New Jersey: Prentice Hall, 1994.

KUBAN Doğan, **Türkiye’de Kentsel Koruma, Kent Tarihleri ve Koruma Yöntemleri**, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2001.

LAWRENCE Raderick J., **Housing, Dwellings and Homes**, New York: John Wiley & Sons Ltd., 1987.

LEFEBVRE Henri, **The Production Of Space**, Translated by Donald Nicholson-Smith, Oxford: Blackwell, 1991.

LENNARD Suzanne ve LENNARD Hanry, **Livable Cities Observed**, California: Gondolier Press, 1995.

LIPSEY Richard G. ve diğerleri, **İktisat 1**, Çev: Ömer Faruk Batirel vd., Yay. Haz., Ahmet Çakmak, İstanbul: Bilim Teknik Yayınevi, 1990.

MACFORLANE Alan, **Kapitalizm Kültürü**, İngilizceden Çev.: Remzi Haktan Kır, İstanbul: Ayrıntı Yayınları, 1993.

MARX Karl ve ENGELS Frederic, **Nüfus Sorunu ve Malthus**, Ankara: Sol Yayınları, 1976.

MARX Karl, **Grundrisse, Ekonomi Politiiğin Eleştirisi İçin ön Çalışma**, Çev: Sevan Nişanyan, İstanbul: Birikim Yayınları, 1979.

MARX Karl, **Kapital 1. Cilt, Özet**: Carla Cafiera, Düz: Rasih Nuri İleri, İstanbul: Scala Yayıncılık, 1996.

MARX Karl, **Kapital 3.Cilt**, 3. Baskı, İngilizceden Çev: Alaaddin Bilgi, Ankara: Sol Yayınları, 1997.

MARX Karl, **Ücretli Emek ve Sermaye**, Fransızca’dan Çev: Sevim Belli, Ankara: Sol Yayınları, 1999.

MASSEY Dareen, **Space, Place and Gender**, Minneapolis: University of Minnesota Press, 1994.

MASSEY Doreen, ALLEN John ve PILE Steve, **City Worlds**, New York: Routledge, 1999.

MCGEE T.G., **The Emergence of Desakota Regions In Asia: Expanding A Hypothesis**
Honolulu: University of Hawaii Press, 1991.

MENGI Ayşegül ve KELEŞ Ruşen, **İmar Hukukuna Giriş**, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2003.

NADAROĞLU Halil, **Mahalli İdareler**, 5. Bası, İstanbul: Beta Basım Yayım, 1994.

NOZICK Robert, **Anarchy, State and Utopia**, New York: Basic Books, 1974.

PADDISON Ronan, **Handbook of Urban Studies**, London: Sage Publications, 2001.

PARASIZ İlker, **İktisada Giriş**, Bursa: Ezgi Kitabevi Yayınları, 1992.

PARASIZ İlker, **İktisadın A,B,C'si**, Bursa: Ezgi Kitabevi Yayınları, 1996.

PERLOFF Harvey S. ve WINGO Lowdon, **Issues In Urban Economics**, Baltimore: The Johns Hopkins Press, 1968.

POLANYI Karl, **Büyük Dönüşüm, Çağımızın Sosyal ve Ekonomik Kökenleri**, Çev: Ayşe Buğra, İstanbul: İletişim Yayınları, 2000.

PROUDHON Pierre Joseph, **Mülkiyet Nedir?** 2. Baskı, Çev: Vedat Gülşen Ürettürk, İstanbul: Toplumsal Dönüşüm Yayınları, 1998.

RAWLS John, **A Theory of Justice**, Cambridge: Harvard University Press, 1971.

RAWLS John, **Halkların Yasası ve Kamusal Akıl Düşüncesinin Yeniden Ele Alınması**, Çev: Gül Evrin, İstanbul: Bilgi üniversitesi Yayınları, 2003.

RICHARDSON Harry W., **Urban Economics**, Illinois: The Dryden Press, 1978.

- ROBERT Jean, **Kent ve Halk, Kent Üzerine Alternatif Düşünceler**, Çev: Özgür Orhangazi, Ankara: Ütopya Yayınevi, 1999.
- ROBERTS Brain K., **Landscapes of Settlement**, London: Routledge, 1996.
- ROBERTS Margaret, **An Introduction To Town Planning Techiques**, London: Hutchinson&Co. Ltd., 1980.
- ROUSSEAU Jean Jacques, **Toplum Sözleşmesi**, Altıncı Basım, Çev: Vedat Günyol, İstanbul: Adam Yayınları, 1994.
- SAMUELSON Paul A., **İktisat**, Çev: Demir Demirgil, İstanbul: Menteş Kitabevi, 1973.
- SANER Ali İhsan, **Devletin Rantı Deniz...**, 2. Baskı, İstanbul: İletişim Yayınları, 2001.
- SASSEN S., **On Concentration And Centrality In The Global City**, Cambridge: Cambridge University Press, 1995.
- SCHÜLER Harold, **Particilik, Hemşehrilik, Alevilik**, Çev: Yılmaz Tonbul, İstanbul: İletişim Yayınları, 1999.
- SEZAL İhsan, **Şehirleşme**, İstanbul: Ağaç Yayıncılık, 1992.
- SKOCPOL Theda, **Devletler ve Toplumsal Devrimler, Fransa, Rusya ve Çin'in Karşılaştırmalı Bir Çözümlemesi**, Çev: S. Erdem Türközü, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2004.
- SMITH Neil, **Uneven Development**, Oxford: Basil Blackwell, 1984.
- SOJA E., **Los Angeles 1965-1992: The Six Geographies of Urban Restructing**, Los angeles: University of California Press, 1999
- SÖNMEZ Mustafa, **Bölgesel Eşitsizlik**, İstanbul: Alan Yayıncılık ,1998.
- SSCB Ekonomi Enstitüsü Bilimler Akademisi, **Politik Ekonomi Cilt 1**, Çev: İsmail Yarkın, İstanbul: İnter Yayınları, 1992.

SZELENY I., **Urban Inequality Under State Socialism**, Oxford: Oxford University Press, 1983.

ŞENGÜL H. Tarık, **Kentsel Çelişki ve Siyaset, Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar**, İstanbul: Demokrasi Kitaplığı, 2001.

ŞENSES Fikret, **Küreselleşmenin Öteki Yüzü: Yoksulluk**, 2. Baskı, İstanbul: İletişim Yayınları, 2002.

TEKELİ İlhan, GÜLÖKSÜZ Yiğit ve OKYAY Tarık, **Gecekondulu, Dolmuşlu, İşportalı Şehir**, İstanbul: Cem Yayınevi, 1976.

TEKELİ İlhan, **Modernite Aşılırken Kent Planlaması**, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2001.

THOMPSON Edward Palmer, **İngiliz İşçi Sınıfının Oluşumu**, Çev: Uygur Kocabaşoğlu, İstanbul: Birikim Yayınları, 2004.

TURNER Bryan S. (ed.), **Social Theories of The City**, London: Roulledge/Thoemmes Press, 1997.

TÜMERTEKİN Erol ve ÖZGÜÇ Nazmiye, **Ekonomik Coğrafya, Küreselleşme ve Kalkınma**, İstanbul: Çantay Kitabevi, 1999.

TÜRKDOĞAN Orhan, **Aydınlıktakiler ve Karanlıktakiler**, İstanbul: Timaş Yayınları, 1996.

UNITED NATIONS CENTRE FOR HUMAN SETTLEMENTS (HABITAT), **An Urbanizing World: Global on Human Settlements, 1996**, Oxford: Oxford University Press, 1996.

URRY John, **Mekanları Tüketmek**, İngilizce'den Çev: Rahmi G. Ögdül, İstanbul: Ayrıntı Yayınları, 1999.

ÜSTÜNEL Besim, **Ekonominin Temelleri**, 5. Basım, 1988.

WEBER Max, **Şehir, Modern Kentin Oluşumu**, Türkçesi: Musa Ceylan, İstanbul: Bakış Yayınları, 2000.

WOLF Eric R., **Köylüler**, Çev: Abdülkerim Sönmez, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2000.

YAŞAMIŞ Firuz Demir, **Belediye Yönetimi**, Ankara: Zirve Ofset, 1996.

YAVUZ Fehmi, KELEŞ Ruşen ve GERAY Cevat, **Şehircilik, Sorunlar-Uygulama ve Politika**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş İkinci Bası, Ankara: A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1968.

YELDAN Erinç, **Küreselleşme Sürecinde Türkiye Ekonomisi**, İstanbul: İletişim Yayınları, 2001.

MAKALELER

- ABELSON Peter, “*House And Land Prices In Sydney From 1931 To 1989*”, Urban Studies, Vol.4, No.9, (1997), s.1381-1400.
- AKILLIOĞLU Tekin, “*Kamu Yararı Üzerine Düşünceler*”, İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi, Cilt 1-3, yıl 9, (1988), s.11-22.
- AKIN Emel “*Konut Gereksinimi= Sayısal Konut Açığı (mı)?*”, Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 6, Sayı 3, (1997), s. 53-61.
- ARIMAH Ben C., “*Housing-Sector Performance in Global Perspective: A Cross-City Investigation*”, Urban Studies, Vol.37, No.1, (2000), s.2551-2579.
- AYBAY Aydın, “*Taşınmaz Mülkiyeti Konusunda Yeni Eğilimler*”, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Altıncı Teknik Semineri, Sarıyer: Türkent Yayını, 1991, s.115-128.
- BADCOCK Blair, “*On the Nonexistence of the Rent-Gap Hypothesis*”, Annals Of The Association of American Geographers, Vol.80, (1990), s.459-470
- BALL Adam Millard-, “*Moving Beyond The Gentrification Gap: Social Change, Tenure Change And Gap Theories In Stockholm*”, Urban Studies, Vol.37, No.9, 2000, s.1673-1693.
- BENSON Bruce L., “*Mülkiyet Hakları Açısından Rant Kollama*”, Çev: Haluk Egeli, Politik Yozlaşma ve Rant Kollama, Yay. Haz: Aytaç Eker ve Coşkun Can Aktan, Ankara: Takav Matbaası, 1994, s.251-268.
- BOURASSA Steven C., “*The Rent Gap Debunked*”, Urban Studies, Vol.30 (1993), s.1731-1744.
- BURDEF, “*Bursa'nın Kentsel Gelişimi*”, Bursa Defteri, Sayı15, (Mart 2000), s.16-22.

- CLARK Eric, “*Long Swings, Rent Gaps And Structures of Building Provision-The Postwar Transformation of Stockholm’s Inner City*”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol.15, 1991, s.492-495.
- CLARK Eric, “*On Gaps in Gentrification Theory*”, *Housing Studies*, Vol.7, (1992), s.16-28.
- CLARK Eric, “*The Rent Gap Re-Examined*”, *Urban Studies*, Vol.32, No.9, (1995), s.1489-1503.
- CLARK William A. V. ve WARE Julian, “*Trends In Residential Integration By Socioeconomic status In Southern California*”, *Urban Affairs Review*, Vol.32, No.6, s.825-843.
- DEAR M. ve FLUSTY S., “*Post Modern Urbanism*”, *Annals Of The Association of American Geographers*, Vol.88, (1998), s.50-72.
- DIELEMAN Frans M., “*Social Rented Housing: Valuable Asset or Unsustainable Burden?*”, *Urban Studies*, Vol.31, No.3, (1994), s.447-463.
- DOĞANAY Ümit, “*Toplum ve Kamu Yararı Kavramları*” *Mimarlık*, (1974/7), s.5-7.
- DOSTOĞLU Neslihan, “*Bursa’nın Kentsel Gelişimi*”, *Bursa’da Yaşam*, Mayıs 2004, s.52-68.
- FAINSTEIN Susan S., “*New Directions In Planning Theory*”, *Urban Affairs Review*, Vol.5, No.4, (2000), s.451-478.
- FRIEDMAN John, “*The World City Hypothesis*”, *Development And Change*, Vol.17, (1986), s.69-83
- GENÇ F. Neval, “*Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler: Kamu Yönetimi Perspektifi*”, *Yerel ve Kentsel Politikalar*, Ed. M. Akif Çukurçayır ve Ayşe Tekel, Konya: Çizgi Kitabevi , 2003, s. 413-456

- GERAY Cevat, “*Arsa ve Konut Üretiminde Belediyeler ve Konuya İlişkin Yeni Yönetmelik, Çağdaş Yerel Yönetimler*”, Cilt 2, Sayı 3, 1993, s.13-23.
- GERAY Cevat, “*Konutta Kooperatif ve Belediye İşbirliği*” Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 3, Sayı 1, 1994, s.39-45.
- GEZİM Gürkan, “*Kent Toprakları, Yerleşme ve Planlama Sorunları*”, Mimarlık (1976/4), s.37-44.
- GUEST Avery ve WIERZBICKI Susan K., “*Social Ties At The Neighborhood Level*”, Urban Affairs Review, Vol.35, No.1, (1999), s.92-94.
- GÜVENÇ Bozkurt ve diğerleri, “*Bursa, Göçler ve Kentsel Yansımaları*”, Sayı 9, (Mart 2001), s.10-36.
- HAMMEL Daniel J., “*Gentrification And Land Rent: A Historical View of The Rent Gap In Minneapolis*”, Urban Geography, Vol.20, No.2, (1999), s.116-145.
- HAMNETT C. ve WILLIAMS P.R., *Social Change in London: A Study of Gentrification*, Urban Affairs Quarterly, Vol.15, (1980), s.469-487.
- IMMERGLUCK Daniel, “*Neighbourhoods, Race and Capital*”, Urban Affairs Review, Vol.34, No.3, 1999, s.397-411.
- KAPAN Gazi, “*Kamu Toprakları ve Belediyeler*” Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 6, Sayı 3, 1997, s.22-44.
- KARAMAN Zerrin Toprak, “*Kent Planlama Çalışmalarında Arsa Faktörü ve Arsa Ofisinin Etkinliği*”, Türk İdare Dergisi, Yıl: 66, Sayı 402, 1994, s. 95-102.
- KARTAL S. Kemal, “*Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar*”, Amme İdaresi Dergisi, Cilt 10 Sayı 2, (1977), s.36-47.
- KAYGALAK Sevilay , “*Sembolik Sermaye, Yoksulluk ve Kent*” , Prof. Dr. Cevat Geray’a Armağan, Ankara: Mülkiyeliler Birliği Yayınları, 2001, s.543-554.

- KELEŞ Ruşen, “*Kentleşme ve Kamu Yararı*”, Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar (1975-1992) içinde, İstanbul. IULA EMME, 1993, s.88-121.
- KEYDER Çağlar “*Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına*”, İstanbul Küresel ile Yerel Arasında, Çev: Sungur Savran, Der: Çağlar Keyder, İstanbul: Metis Yayınları, 2000, s.171-191.
- KILINÇ İsmail, “*Kentsel Büyüme ve Doğurduğu Sorunlar: Kent İşletmeciliği Kavramı*”, Karadeniz Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, Cilt 1, Sayı 1, (1984), s.191-200.
- KING Anthony D., “*Küresel, Kent ve Dünya*”, Kültür-Küreselleşme ve Dünya Sistemi, Der: Anthony D. King, Çev: Gülcan Seçkin ve Ümit Hüsrev Yolsal, Ankara: Bilim ve Sanat Yayınları, 1998, s.187-193;
- KIRAYOĞLU Mithat ve diğerleri, “*Bursa’da Kentleşme Süreci*”, Bursa Defteri, Sayı2, (Haziran 1999), s.10-25
- KÖKTÜRK Erol, “*Kentsel Toprakların Karşılıkları ve İstanbul Örneği*”, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Koolokyumu, 16-18 Kasım 1988, Ankara: A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi ve Basın Yayın Yüksekokulu Basımevi, 1990, s.120.
- KÖSE Ahmet Haşim ve ÖNCÜ Ahmet, “*İktisadın Piyasası, Kapitalizmin Ekonomisi*”, **Küresel Düzen: Birikim, Devlet ve Sınıflar**, Korkut Boratav’a Armağan, Der: Ahmet H. Köse, Fikret Şenses ve Erinç Yeldan, İstanbul: İletişim Yayınları ,2003, s.93-115
- LEY David, “*Alternative Explanations For Inner-city Gentrification: A Canadian Assessment*”, Annals Of The Association of American Geographers, Vol.76, s.521-535.
- LEY David, “*Liberal Ideology And The Postindustrial City*”, Annals of the Association of American Geographers, Vol.70., (1980), s.238-258.
- MAHER Chris, “*Housing Prices And Geographical Scale: Australian Cities In The 1980’s*”, Urban Studies, Vol.31, No.1, (1994), s.5-27.

- MARGULIS Harry L., “*Housing Credit Lending And Housing Markets*”, Urban Affairs review, Vol.31, No.1, (1995), s.77-103.
- MC INTYRE Nancy E., “*Influences of Urban Land Use On the Frequency of Scorpion Stings In The Phoenix, Arizona, Metropolitan Area*”, Landscape And Urban Planning, Vol.45, No.1, (1999), s.47-55.
- MEGBOLUGBE I.F., “*Econometric Analysis of Housing Trait Prices In A Third World City*”, Journal of Regional Science, Vol.26, (1986), s.533-547.
- MILLETT Martin, “*Roma Kentleri ve Arazileri: Arkeolojik Bir Perspektif*”, Antik Dünyada Kırsal ve Kent, Der: John Rich ve Andrew Wallace-Hadrill, Çev: Lale Özgenel, İstanbul: Hamer Kitabevi, 2000, s.171-189
- MULLINS Patrick et. al, “*Cities And Consumption Spaces*”, Urban Affairs Review, Vol.35, No.1, 1999, s.44-71.
- NOYAN Oğuz, “*Tarımsal Politikalardan Politikasız Bir Tarıma Doğru*”, Neoliberalizmin Tahribatı, Yay. Haz: Neşecan Balkan, Sungur Savran, İstanbul: Metis Yayınları, 2004, s.44-66.
- OCAK Ersan “*Yoksulun Evi*”, Yoksulluk Halleri, Ed.: Necmi Erdoğan, İstanbul: Demokrasi Kitaplığı, 2002, s.89-95
- OLMO Jorge Chica, “*Spatial Estimation Of Housing Prices And Locational Rents*”, Urban Studies, Vol.32, No.8, (1995), s.1331-1344.
- PAMUK Ayşe ve DOWALL David E., “*The Price of Land for Housing in Trinidad: The Role of Regulatory Constraints and Implications for Affordability*”, Urban Studies, Vol.35, No.2, (1998), s.285-299.
- PİRLER Orhan, “*Yerel Yönetimlerde Kamulaştırma İşleri*”, Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 3, Sayı. 4, 1994, s.43-59.

- REINER Thomas A. ve WILSON Robert H., “*Sovyet kentinde Planlama ve karar Alma Süreci: Rant, Toprak ve Kent Biçimi*”, **20. Yüzyıl Kenti**, Der. Ve Çev.: Bülent Duru, Ayten Alkan, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2002, s.174-180.
- SIT V.F.S. ve YANG C., “*Foreign-investment-induced Exo-Urbanization In The Pearl River Delta, China*”, *Urban Studies*, Vol.84, (1997), s.647-677.
- SMITH Neil, “*Gentrification and The Rent Gap*”, *Annals of the Association of American Geographers*, Vol.77, s.463-470.
- SMITH Neil, “*Of Rent Gaps And Radical Idealism: A Reply to Steven Bourassa*”, *Urban Studies*, Vol.33, 1996, s.1199-1203.
- SMITH Neil, “*Toward a Theory of Gentrification: A Back To The City Movement By Capital Not People*”, *Journal of the American Planning Association*, Vol.45, s.538-548.
- TEKELİ İlhan, “*Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine*”, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Altıncı Teknik Semineri (Sarıgerme, 30 Ekim-3 Kasım 1991), Ankara: Türkkent Yayını, No: 4.1991, s.128-146.
- TEKELİ İlhan, “*Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine*”, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kollakyumu, 16-18 Kasım 1988, Ankara: A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayını, 1990, s.38. Akın Düren, **Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü**, Ankara: A.Ü. Hukuk Fakültesi Yayını, 1977, s.3-5.
- TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Bursa Şubesi, “*Çarpık Kentleşme-Çarpık Yapılaşma-Hisseli Parsel Satışları*”, Şehir Danışma ve Dayanışma Konseyi Toplantısına Sunulan Tebliğ, 21.01.1995, s.1-4.
- ÜSTÜNİŞİK Belma, “*Belediyeler ve Arsa Sorunu*”, *Çağdaş Yerel Yönetimler*, Cilt 7, Sayı 4, 1998, s.45-55.

- WAKELY Patrick ve PHE Hoang Huu, “*Status, Quality And The Other Trade Off: Towards A New Theory of Urban Residential Location*”, *Urban Studies*, Vol.37, No.1, (2000), s.7-35.
- WANG Fahui ve ZHOU Yixing, “*Modeling Urban Population Densities in Beijing 1982-1990: Suburbanisation And Its Causes*”, *Urban Studies*, Vol.36, No.2, (1999), s.271-289.
- WARD Kevin G., “*From Rentiers to Rantiers: Active Entrepreneurs, Structuralrs and the politics of Marketing the city*”, *Urban studies*, Vol.37, No.7, (2000), 1093-1107.
- WHITE Paul, “*The Settlement Patterns of Developed World Migrants in London*”, *Urban Studies*, vol.35, No.10, (1998), s.1725-1744.
- WILLIAMS Colin C. ve WINDEBANK Jan, “*Self-Help Mutual Aid In Deprived Urban Neighbourhoods: Some Lessons from Southampton*”, *Urban Studies*, Vol. 37, No.1, (2000), s.127-147.
- YILDIZ Nazmi, “*Şehircilik Taşınmaz Mal Edinilmesi Yöntemleri ve Kamulaştırma*”, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kollokyumu, 16-18 Kasım 1988, Ankara: A.Ü. S.B.F. ve Basın Yayın Yüksekokulu Basımevi, 1990, s.140-143.

DİĞER YAYINLAR

Ansiklopedik Ekonomi Sözlüğü, 7. Baskı, İstanbul: Dünya Yayınları, 2000.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, **Çalışmalar, Değerlendirme ve Öneriler**, Ankara: Maliye ve Gümrük Bakanlığı, 1990.

D.İ.E., 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, Ankara, 2002.

D.İ.E., Bina İnşaatı İstatistikleri (1980-2001), Ankara, 2002.

Nilüfer Belediyesi Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu Açıklama Raporu, 2001.

Nilüfer Belediyesi Beşevler II. Etap İlave Uygulama İmar Planı Revizyonu Açıklama Raporu, 2001.

Nilüfer Belediyesi Beşevler-Beşevler İlave İmar Planı Revizyonu Açıklama Raporu, 2001.

Nilüfer Belediyesi Bursa Ertuğrul Toplu Konut Alanı Açıklama Raporu, H. Oğuz Aldan, Şehir Planlama Bürosu, Ankara, 1996.

Nilüfer Belediyesi Bursa İli Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi 1/1000 Ölçekli Odunluk Revizyonu Uygulama İmar Planı, Plan Raporu, 2001.

Nilüfer Belediyesi Bursa Metropoliten Alan Batı Koridoru Alt Merkez Geliştirme Projesi (Metro Süper Market Kuzeyi) Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2001.

Nilüfer Belediyesi Fethiye-İhsaniye Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2001.

Nilüfer Belediyesi Nilüfer 1/1000 Ölçekli Batıkent Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, H. Oğuz Aldan Şehir Planlama Bürosu, Ankara: 2002.

Nilüfer İlçe Belediyesi Güneybatı Gelişme Aksı İmar Planı Açıklama Raporu, 2002.

Türkiye İstatistik Yıllığı, Ankara, 2003.

World Bank, **Urban Policy and Economic Development An Agenda For The 1990's**,
Washington: A World Bank Policy Paper, 1995.

