T.C.
İstanbul Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü
Maliye Anabilim Dalı

Doktora Tezi

KENTSEL TOPRAK RANTI TEORİLERİ VE BİR UYGULAMA: İSTANBUL ESENKENT ÖRNEĞİ

Ayşegül YAKAR ÖNAL
14442

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Gülay GÜNLÜK ŞENESEN

T 122967

İSTANBUL 2002

T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TEZ ONAYI

MALİYE Anabilim Dalında **14442** numaralı **AYŞEGÜL YAKAR ÖNAL** hazırladığı **"KENTSEL TOPRAK RANTI TEORİLERİ VE BİR UYGULAMA: İSTANBUL ESENKENT ÖRNEĞİ"** konulu **DOKTORA** ile ilgili **TEZ SAVUNMA SINAVI,** Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 28.Maddesi uyarınca **13.05.2002 PAZARTESİ** günü saat **10.30 da** yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin ....kabul.....'ne* **OYBİRLİĞİ /~~OYÇOKLUĞUYLA~~** karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	KANAATİ (2)	İMZA
PROF.DR.GÜLAY GÜNLÜKŞENESEN	Kabul	
PROF.DR. TÜLAY ARIN	Kabul	
PROF.DR. İZZETTİN ÖNDER	Kabul	
PROF.DR. TÜRKAN ÖNCEL	Kabul	
PROF.Dr. TURAN YAY	Kabul	

Besim Ömer Paşa Caddesi Beyazıt-34452-İstanbul
Tel:0212 526 13 38 – 0212 514 01 35 Fax: 0212 520 85 04

ÖZ

Esenkent, Türkiye'nin en büyük kenti İstanbul'un batıya doğru büyüme yolu üzerinde, kooperatif örgütlenmesi aracılığıyla inşa edilmiş, orta sınıflara yönelik bir toplu konut alanıdır. Sermaye birikim sürecinde önemi artan kentsel toprak rantlarının yaratımını İstanbul Esenkent örneğinde incelemeyi amaçlayan bu çalışmada, Esenkent iki nedenden ötürü önem kazanmaktadır: Birincisi, Esenkent, Emlak Bankasının üst sınıflara yönelik olarak geliştirdiği bir yerleşim yeri olan Bahçeşehir'in hemen yanında kurulmuştur. İkincisi, Esenkent, bir yerel yönetim birimi olan Esenyurt Belde Belediyesi'nin başlattığı bir konut projesidir. Daha da önemlisi, Esenkent'in üzerine kurulu olduğu alan Belediye tarafından kamulaştırılmıştır. Diğer bir deyişle, kent toprağına kamusal bir müdahale söz konusudur. Bu nedenle, Esenkent projesi, öncelikle, çıkış noktasındaki amacı, yöntemi ve ulaştığı nokta itibariyle ele alınmış, ardından da kentsel rant yaratımı bağlamında incelenmiştir. Emlak piyasasındaki belirleyici rollerinden dolayı Esenkent emlak piyasasının gelişimi ve konutların değer artış süreci Esenkent'teki emlakçılar aracılığıyla değerlendirilmeye çalışılmıştır. Araştırmada anket ve yüz yüze görüşme yöntemleri kullanılmıştır. Bu tez çalışmasının sonuçları şöyle özetlenebilir: Çıkış noktası düşük gelirli aileleri konut edindirmek olan proje, amacından saparak, orta sınıflara yönelik bir konut alanına dönüşmüştür. Esenkent'teki kentsel rant yaratımı bağlamında asıl referans noktası ise Bahçeşehir'dir: Bahçeşehir, yarattığı rantlardan dolayı, bir çekim merkezi haline gelmiştir. Dolayısıyla, Esenkent'in Bahçeşehir'e komşu olması, Esenkent'teki değer artış sürecinde etkili olması beklenen en önemli unsurdur. Konutların kira ve satış fiyatları, Esenkent'te, henüz, gerçek bir değer artışı gerçekleşmediğini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte, 2000-2001 yılları arasında değer kayıplarının büyük ölçüde telafi edilmiş olması ve emlakçıların yoğun ilgisi Esenkent'te kentsel rant yaratım sürecinin işlediğini göstermektedir.

ABSTRACT

In this study, as a good example of the urban sprawl in Istanbul a residential area, which is called Esenkent, will be examined in the context of the generation of rent. There are more than one reason to choose the Esenkent as a case study: First, Esenkent was established near to Bahcesehir which is also a new residential area targeting high income group. Second, Esenkent project was realized by the local municipality, Esenyurt Municipality. The land on which Esenkent is established was expropriated by the Esenyurt Municipality. Therefore, there is a public intervention on urban rents. It means that the structure of property on land was changed. Briefly, urban rent generation in the residential area called Esenkent will be examined on the basis of private property rights and the price changes of properties. Our analysis will depend on the data from official land registers, the questionnaires and the interviews with the real estate agents.

ÖNSÖZ

"Kentsel Toprak Rantı Teorileri Ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği" adını taşıyan bu doktora tez çalışmasının amacı, kentsel toprak rantlarının yaratım sürecini İstanbul Esenkent örneğinde incelemektir. 1980 sonrası dönemde kent toprağında yatırıma yönelen büyük sermayenin şekillendirdiği kentsel mekanlar, aynı zamanda, rant ve spekülatif kazanç arayışlarının da hızlandığı alanlara dönüşmüştür. Diğer bir deyişle, alt, orta ve üst sınıfların kentsel rantlardan pay alma mücadelesi hızlanmıştır. Kentsel toprak rantının bir servet ve sermaye birikim aracı olarak artan rolü, özellikle büyük kentlerde belirginleşmektedir. Dolayısıyla, özellikle büyük kentlerdeki mekansal gelişim, ancak sermaye birikim sürecinde bir birikim aracı olarak önemi artan kentsel rantlarla birlikte değerlendirildiğinde anlam kazanmaktadır. Bu bağlamda, kentsel rant yaratım sürecinin en görünür olduğu kent İstanbul'dur. Uygulama alanı olarak İstanbul Esenkent'i seçmemizin nedeni ise Esenkent'in, 1980 sonrası dönemde Türkiye'nin kentleşmesine damgasını vuran toplu konut ve kooperatif furyasının bir örneği olmasının yanı sıra, Esenyurt Belediyesi'nin başlattığı bir konut projesi olmasıdır: Esenkent'in üzerine kurulu olduğu alan Esenyurt Belediyesi tarafından kamulaştırarak, konut kooperatiflerine tahsis edilmiştir. Diğer bir deyişle, kent toprağına kamusal bir müdahalede bulunulmuştur. Esenkent projesi bu bakımdan da ilgi çekici bir örnektir. Sonuç olarak, üç bölümden oluşan bu çalışmanın ilk iki bölümü tezin teorik ve kavramsal çerçevesinin geliştirilmesine ayrılmış, üçüncü bölümde ise geliştirdiğimiz bu kavramsal çerçeve aracılığıyla Esenkent örneği hem kamusal müdahale boyutuyla hem de kentsel rantların yaratımı bağlamında incelenmiştir.

Bu tez çalışması süresince yapıcı eleştiri, öneri ve değerlendirmeleriyle beni yönlendiren tez danışmanım Prof. Dr. Gülay Günlük ŞENESEN'e saygı ve teşekkürlerimi sunarım. Tezdeki hata ve eksikliklerin sorumluluğu ise elbette ki bana aittir.

ŞEKİLLER

Şekil 1: Arz Esnekliklerine Göre Farklılaşan Transfer Gelirleri ve İktisadi Rant.....23
Şekil 2: Kentsel Toprak Kullanımının Genel Biçimi..... 24
Şekil 3: Alonso'nun Kentsel Rant ve Yerleşim Modeli..... 26
Şekil 4: Emlak Kullanım Piyasası ile Emlak Yatırım Piyasası Arasındaki İlişki.....37

TABLOLAR

Tablo 3.1: Üç Büyük Kentin Yıllık Nüfus Artış Hızları ve Kentsel Nüfus İçindeki Payları.....105
Tablo 3.2: Esenkent'teki Emlakçıların Cinsiyet Dağılımı.....117
Tablo 3.3: Esenkent'teki Emlakçıların Yaş Dağılımı.....117
Tablo 3.4: Esenkent'teki Emlakçıların Doğum Yerlerine Göre Dağılımı.....118
Tablo 3.5: Esenkent'teki İstanbul Dışında Doğan Emlakçıların İstanbul'a Göç Tarihine Göre Dağılımı.....119
Tablo 3.6: Esenkent'teki emlakçıların Öğrenim Durumuna Göre Dağılımı.....119
Tablo 3.7: Esenkent'teki Emlakçıların Cinsiyet ve Öğrenim Durumlarına Göre Dağılımı..... 120
Tablo 3.8: Esenkent'teki Emlakçıların Daha Önce Yaptıkları İşe Göre Dağılımı..... 121
Tablo 3.9: Esenkent'teki Emlakçıların Faaliyete Başladıkları Yıllara Göre Dağılımı123
Tablo 3.10: Esenkent'teki Emlakçıların Statülerine Göre Dağılımı.....124
Tablo 3.11: 72 m^2'lik dairelerin kiraları..... 125
Tablo 3.12: 108 m^2'lik dairelerin kiraları.....125
Tablo 3.13: 122 m^2'lik dairelerin kiraları.....125
Tablo 3.14: 126 m^2'lik dairelerin kiraları.....125
Tablo 3.15: 72 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci.....126
Tablo 3.16: 108 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci.....126
Tablo 3.17: 122 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci.....126
Tablo 3.18: 126 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci.....126
Tablo 3.19: 72 m^2'lik dairelerin satış fiyatları.....127
Tablo 3.20: 108 m^2'lik dairelerin satış fiyatları.....127
Tablo 3.21: 122 m^2'lik dairelerin satış fiyatları.....127

Tablo 3.22: 126 m^2'lik dairelerin satış fiyatları.....127
Tablo 3.23: 72 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci.....127
Tablo 3.24: 108 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci.....127
Tablo 3.25: 122 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci.....127
Tablo 3.26: 126 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci.....127

KISALTMALAR

ABD: Amerika Birleşik Devletleri

DİE: Devlet İstatistik Enstitüsü

HM: Hazine Müsteşarlığı

IMF: International Monetary Fund

İTO: İstanbul Ticaret Odası

KİT: Kamu İktisadi Teşebbüsleri

SSCB: Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği

İÇİNDEKİLER

ÖZ ..... *iii*
ÖNSÖZ ..... *iv*
ŞEKİLLER ..... *v*
TABLOLAR ..... *v*
KISALTMALAR ..... *vi*
İÇİNDEKİLER ..... *vii*
GİRİŞ *1*
I. BÖLÜM *3*
1. RANT TEORİLERİ VE KENTSEL TOPRAK RANTI 3
1.1. Adam Smith ve David Ricardo'da Rant 3
1.2. Karl Marx'ta Rant 10
1.2.1. Farklılık Rantı 15
1.2.2. Mutlak Rant 17
1.2.3. Tekel Rantı 18
1.3. Neo-Klasiklerde Rant 19
1.3.1. Ticari Rant, Transfer Gelirleri ve İktisadi Rant 22
1.4. Kentsel Toprak Rantı 24
II. BÖLÜM *28*
2. KENTSEL TOPRAK PİYASASININ YAPISI, İŞLEYİŞİ VE RANT YARATIM MEKANİZMALARI 28
2.1. Emlak ve Yapılı Çevre Kavramları 28
2.1.1. Emlak Piyasasının Özellikleri 31
2.1.2. Emlak Piyasası ve Yatırım Piyasası Arasındaki İlişki 36
2.2. Kentsel Topraklardaki Rant Yaratım Mekanizmaları 42
2.2.1. Kentsel Topraklardaki Spekülasyon 43
2.2.2. Merkezi ve Yerel Yönetimlerin Politika ve Uygulamaları 45
2.2.3. Kent Planlaması 48

III. BÖLÜM *52*

3. SERMAYE BİRİKİM SÜRECİNDE TÜRKİYE'NİN KENTLEŞMESİ VE İSTANBUL ESENKENT ÖRNEĞİ 52

3.1. Sermaye Birikim Sürecinde Türkiye'nin Kentleşmesi 52

3.1.1. Birinci Dönem: 1923-1953 53

3.1.2. İkinci Dönem: 1954-1979 68

3.1.3. Üçüncü Dönem: 1980 Sonrası 87

3.2. İstanbul Esenkent Örneği 106

3.2.1. Önce Esenyurt Vardı 106

3.2.2. Sonra Bahçeşehir 108

3.2.3. Ve Esenkent 109

3.2.4. Esenkent'teki Kentsel Rant Yaratım Süreci 115

3.2.5. Araştırmanın Amacı, Kapsamı ve Yöntemi 116

3.2.6. Araştırmaya Katılan Emlakçıların Demografik, Sosyal ve İktisadi Özellikleri 116

3.2.7. Esenkent'teki Değerlenme Sürecine İlişkin Bulgular 123

SONUÇ *131*

KAYNAKÇA *139*

EK: ANKET FORMU *151*

ÖZGEÇMİŞ *154*

GİRİŞ

"Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği" adını taşıyan bu çalışmanın amacı, 1980 sonrası dönemde, özellikle büyük kentlerde önemli bir sermaye birikim aracına dönüşen kentsel toprak rantlarının yaratım sürecini İstanbul Esenkent örneği bağlamında incelemektir.

Çalışma üç bölümden oluşmaktadır: Rant teorileri ve kentsel toprak rantının ele alındığı birinci bölümde Klasik, Marxist ve Neo-klasik iktisat teorilerinin rant yaklaşımları ve geliştirdikleri rant kavramları incelenmekte ve bu kavramlar çerçevesinde kentsel toprak rantı değerlendirilmektedir.

İkinci bölümde, hakim Neo-klasik teori ile eleştirel Marxist teorinin kavramsal çerçeveleri kullanılarak, kentsel toprak piyasasının yapısı, işleyişi ve rant yaratım mekanizmaları incelenmektedir. İlk iki bölümün amacı, bu tez çalışmasının uygulama alanı olan İstanbul Esenkent örneğinin analizinde kullanılacak kavramsal çerçeveyi geliştirmektir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ele alınan Türkiye'nin kentleşmesi ve İstanbul Esenkent örneği ilk iki bölümde geliştirilen kavramsal çerçeve doğrultusunda sermaye birikim süreci bağlamında incelenmektedir.

İstanbul'un batı ucunda, kooperatif örgütlenmesi aracılığıyla yeni inşa edilmiş bir orta sınıf konut alanı olan Esenkent'in uygulama alanı olarak seçilmesinin iki nedeni vardır: Birincisi, Esenkent, Emlak Bankasının kurduğu üst sınıf konut alanı Bahçeşehir'in hemen yanında inşa edilmiştir. İkincisi, Esenkent, bir yerel yönetim birimi olan Esenyurt Belediyesi'nin başlattığı bir projedir. Esenkent'in üzerine kurulu olduğu alan Belediye tarafından kamulaştırılarak, konut kooperatiflerine sunulmuştur. Dolayısıyla, kent toprağına kamusal bir müdahale söz konusudur. Bu nedenle, çalışmanın uygulama alanını oluşturan Esenkent, hem bu kamusal müdahale boyutuyla hem de kentsel rantların yaratımı bağlamında incelenmektedir.

Esenyurt Belediyesi'nin kamulaştırma yoluyla kent toprağına müdahalede bulunması sonucunda topraktaki mülkiyet yapısı da değişmiştir. Toprakta yaratılan ranta el koymanın ön koşulu toprağın mülkiyetinin ele geçirilmesi olduğu için mülkiyet yapısındaki değişim sürecinin izlenmesi önem kazanmaktadır. Bu nedenle, Esenkent'in üzerine kurulu olduğu alanın mülkiyet yapısındaki değişim süreci tapu kayıtları üzerinde gerçekleştirdiğimiz bir araştırmayla incelenmiştir. Bu araştırma sonucunda edindiğimiz bilgiler, Esenkent projesini, öncelikle, çıkış noktasındaki amacı, yöntemi ve ulaştığı nokta itibariyle çözümlemeye çalıştığımız kısımda değerlendirilmiştir.

Kentsel rantların yaratım sürecini Esenkent örneğinde ele aldığımız çalışmanın son kısmında ise Esenkent'teki rant yaratım süreci Esenkent emlak piyasasının gelişimi ve konutların değer artış süreci bağlamında incelenmektedir. Bu süreç, emlak piyasasındaki belirleyici rollerinden dolayı önemli olduklarını düşündüğümüz emlakçılar aracılığıyla çözümlenmiştir. Araştırmada anket ve yüz yüze görüşme yöntemleri kullanılmış ve araştırma sonucunda edinilen bilgiler doğrultusunda Esenkent'teki rant yaratım süreci değerlendirilmeye çalışılmıştır.

I. BÖLÜM

1. RANT TEORİLERİ VE KENTSEL TOPRAK RANTI

Bu bölümde, öncelikle, Klasik, Marxist ve Neo-klasik iktisat teorilerinin rant kavramına yaklaşımları incelenecektir. Bununla birlikte, bu bölümün esas amacı, kentsel toprak rantını açıklayan farklı teorilerin kavramsal çerçevelerini ortaya koymaktır. Dolayısıyla bu bölümde, ilk olarak, ayrıntılı bir rant analizi yerine politik iktisadın önde gelen temsilcilerinden A. Smith ve D. Ricardo, politik iktisadın eleştirisini yapan Marx ve rant teorileriyle öne çıkan Neo-klasik iktisatçılar aracılığıyla farklı iktisat teorilerinin geliştirdiği rant kavramlarını sınıflandırmaya çalışacağız. Ardından da, bu kavramlar çerçevesinde kentsel toprak rantını ele alacağız.

1.1. Adam Smith Ve David Ricardo'da Rant

Klasik iktisat okulunun kurucusu olarak kabul edilen Adam Smith, 1776 tarihli "Ulusların Zenginliği" adlı yapıtında, politik iktisadın teorik alanını iki temel öğe aracılığıyla tanımlar: (1) Meta üretimi, yani üretimin değişim amacıyla yapılması ve (2) sermayenin belirli ellerde birikmesi ve toprağın mülk edinilmesi. Bu koşullar altında toplum, sermayedarlar, işçiler ve toprak sahipleri olmak üzere üç ayrı sınıftan oluşur ve bu sınıfların toplumsal ürünü bölüşmeleri sonucunda ortaya üç temel gelir kategorisi çıkar; kâr, ücret ve rant (Savran, 1997: 16).

Üç temel gelir kategorisinden biri olan rantı, Smith (1985: 125), önce, özel mülkiyet altındaki toprağı kullanmak için toprak sahibine ödenen bedel olarak tanımlar. Bu durumda, rant bir tekel fiyatıdır. Ancak, bu saptamanın hemen ardından, toprak rantını çiftçinin ödeme gücünün belirlediğini ifade eder. Çiftçinin ödeme gücünü belirleyen ise, ürünün ortalama fiyatıdır. Bu fiyat, çiftçinin yaptığı harcamalar ile ortalama kârının toplamını aşıyorsa, bu fazla toprak rantına gidecektir. Smith'e göre, fiyat bu sınırı aşmazsa, ürün pazara getirilmekle birlikte, toprak sahibine hiçbir rant ödenmeyecektir. Fiyatın bu sınırdan düşük ya da yüksek olması ise ürüne olan talebe bağlıdır. Diğer bir deyişle, toprak sahibine rant ödenip ödenmeyeceği ürün talebine bağlı olarak oluşacak fiyat tarafından belirlenir (Smith, 1985: 125-126). Smith'in ranta ilişkin bu iki açıklaması arasında tutarsızlık vardır. Diğer bir deyişle, rant eğer

bir tekel fiyatıysa, ürüne yönelik talep yüksek de olsa, düşük de olsa bu fiyatın toprak sahibine ödenmesi gerekir (Schumpeter, 1968: 191). Oysa, toprak sahibine ödenen bir gelir kategorisi olarak rant, pazara getirilen ürünün fiyatıyla ilişkilendirilmekte ve oluşacak fiyata bağlı olarak toprak sahibine rant ödenmemesi söz konusu olabilmektedir. Teorisini meta üretimi, yani üretimin değişim amacıyla yapılması üzerine inşa eden Smith'in, metaların hangi değerler, yani fiyatlar üzerinden değiştirilebilecekleri sorusuna verdiği cevap, rant çözümlemesini yerli yerine oturtabilmek açısından önemlidir. "Bütün zamanlarda ve her yerde, ulaşılması güç olan ya da elde edilmesi çok emeğe malolan şey pahalıdır; kolayca ya da çok az bir emekle elde edilmiş olan ise ucuzdur. Dolayısıyla değeri hiçbir zaman değişmeyen emek, her zaman ve her yerde bütün metaların değerinin belirlenmesinde ve karşılaştırılmasında tek başına en temel ve gerçek ölçüttür" (Smith, 1985: 39). Smith'in bu önermesi, emek-değer teorisinin temelidir; malların değeri, üretimleri için gerekli olan emek miktarı tarafından belirlenir. Ancak Smith, bu ilk önermesiyle tutarsız başka açıklamalar yapmış ve teorisini dayandırdığı ikinci koşulu, yani "sermayenin belirli ellerde birikmesi ve toprağın mülk edinilmesi" koşulunu da bir dönüm noktası olarak görmüştür. Smith (1985: 50), toplumun sermaye birikiminden ve toprağın mülk edinilmesinden önceki ilkel durumunda, değişik nesneleri birbiriyle mübadele etmek için konulabilecek tek kuralın, bu nesneleri elde etmek için gereken emek miktarları arasındaki oran olduğunu ileri sürerek, emek-değer teorisini kapitalizm öncesi döneme hapsetmiştir. Bu durumda, emeğin tüm ürünü emekçiye aittir. Sermayenin belirli ellerde birikmeye başlamasıyla birlikte, emek ürününün, emekçi ile emekçiyi çalıştıran sermaye sahibi arasında bölüştürülmesi gerekir. Smith'e göre, artık, bir metanın üretimi için gerekli olan emek miktarı, o metanın değişim değerini belirleyen tek koşul değildir; emeğin ücretini ve iş malzemelerini sağlamış bulunan sermayenin kârı için fazladan bir miktar gerekmektedir. Diğer yandan, herkesin ortak kullanımına açık olan toprağın özel mülkiyete konu olmasıyla birlikte ortaya çıkan toprak sahipleri de, toprağı kullandırmanın bedelini talep edeceklerdir ki bu da emekçinin ürününün bir bölümünü toprak sahibine vermesi gerektiği anlamına gelir. "Her toplumda her metanın fiyatı mutlaka, bu bileşenlerden biri, ikisi ya da üçünden oluşur; her gelişmiş toplumda ise bunların üçü de fiyatın bileşeni olarak, az ya da çok ölçüde metaların büyük bir çoğunluğunun fiyatını

oluşturur" (Smith, 1985: 50-52). Sonuç olarak, Smith, emek-değer teorisinin, sermaye birikiminden ve toprağın mülk edinilmesinden sonra geçerliliğini yitirdiğini ve bu aşamada işin içine kâr ve rant da girdiğinden, değeri, malın üretimi için gerekli maliyetlerin toplanmasıyla elde edilecek bir "doğal fiyat"ın (toplama teorisi) oluşturduğunu ileri sürmüştür (Roll, 1973: 162). Smith, toplama teorisinden dolayı, rantın topraktaki tekelden kaynaklandığı sonucuna varmıştır (Schumpeter, 1968: 190). Kısacası, Smith tutarlı bir rant teorisi geliştiremediği gibi tutarlı bir değer teorisi de geliştirememiştir.

Schumpeter (1968: 191), Ricardo'nun rant teorisinin Smith'in tutarsızlıklarını giderme çabasından kaynaklandığını ileri sürmektedir. Ricardo, Smith'in emek-değer teorisinin temelini oluşturan önermesini, yani "bir malın değerini belirleyen, o malın üretimi için gerekli emek miktarıdır" önermesini bir varsayım olarak alır, buradan hareketle toplama teorisini eleştirir ve reddeder. Ricardo'nun bütün amacı, Smith'in aksine, emek-değer teorisinin kapitalizm koşulları altında da geçerli olduğunu kanıtlamaktır. Bunu yapabilmek için, öncelikle, emek-değer teorisinin rant ve kâr ile çelişmediğini ortaya koymak zorundadır. Tam tersine, rant kategorisinin emek-değer teorisinin işleyişinin bir sonucu olduğunu kanıtlamak amacındadır, çünkü, Smith için olduğu gibi, Ricardo için de politik iktisadın temel problemi bölüşümü düzenleyen yasaları belirlemektir (Savran, 1997: 8-18; Roll, 1973: 176-177). Ricardo'ya göre, kâr, ücret ve rant biçimindeki bölüşüm kapitalizmin dinamiğinin belirleyici unsurudur; kâr, sermaye birikiminin kaynağı olmakta, sermaye birikimi ise bölüşümü ve dolayısıyla kârı belirlemektedir. Bölüşüm ve birikim arasındaki bu karşılıklı ilişkiler, Ricardo'da rant ile kâr çelişkisinin kurallarına tabidir; sermaye birikiminin kaynağı olan kâr, kapitalizmde üretim güçlerinin gelişmesini sağlayan temel unsurken, rant, giderek üretim güçlerinin gelişmesini sınırlamaktadır (Akyüz, 1977: 3, 5-6).

Ricardo (1971: 49-50), daha kitabının önsözünde, rant konusunda bilgi sahibi olmadan zenginliğin, yani birikimin, kâr ve ücretler, yani bölüşüm üzerinde ne gibi sonuçlar yarattığını anlamanın olanaksız olduğunu vurgulamıştır. Kitabının "Değer Üzerine" adlı birinci bölümünün hemen ardından rantı incelediği ikinci bölümüne de,

toprak mülkiyetiyle birlikte ortaya çıkan rantın, metaların göreli değerinde, üretim için gerekli olan emek miktarından bağımsız olarak, herhangi bir değişikliğe yol açıp açmadığının incelenmesinin gerekliliğiyle başlar. Bunun için de, rantın doğası ile artış ve azalışını düzenleyen yasaların araştırılması gerektiğini ifade eder (Ricardo, 1971: 91).

Ricardo'ya göre rant, toprağın özgün ve yok edilmez güçlerini kullanarak elde edilen üründen toprak sahibine ödenen kısımdır. Ricardo, rant ifadesinin, sıkça, sermayenin faizi ve kârı ile karıştırıldığını ve günlük dilde çiftçinin toprak sahibine her yıl yaptığı ödemeyi tanımladığını ifade eder; birbirine bitişik, eşit büyüklük ve eşit doğal üretkenlikteki çiftliklerden birinin, çeşitli çiftlik binalarının sağlayacağı kolaylıklara ek olarak, gübrelenmiş, ağaçlanmış ve fayda sağlayacak şekilde çitler ve duvarlarla bölünmüş olduğu, buna karşılık diğer çiftliğin hiçbir kolaylığa sahip olmadığı düşünüldüğünde, bu çiftliklerden ilkini kullanmak için yapılacak ödeme, doğal olarak, diğerine yapılacak ödemeden daha fazla olacaktır. Buna rağmen, her iki çiftlik için yapılan ödemeye de rant denecektir. Oysa, ilk çiftlik için yapılan yıllık ödemeden toprağın özgün ve yok edilemeyen güçlerine giden pay, bu ödemenin yalnızca bir bölümüdür; yapılan ödemenin diğer bölümü ise, toprağın kalitesini artırmak için yatırılmış olan sermayenin karşılığıdır. Ricardo, Adam Smith'in rant ifadesini, bazen kendisinin tercih ettiği kesin anlamıyla, çoğu zaman da günlük dildeki anlamıyla kullandığını söyler. Ricardo rantı tanımlarken, Smith'den farklı olarak, toprağın özgün ve yok edilemeyen güçlerine, diğer bir deyişle toprağın üretken güçlerine vurgu yapmıştır, çünkü rant ve kârla ilgili araştırmalar açısından bu ayrımın çok önemli olduğunu düşünmektedir: Ricardo'ya göre, rantla ilgili gelişmeleri düzenleyen yasalar ile kârla ilgili gelişmeleri düzenleyen yasalar birbirinden çok farklıdır ve bu yasalar nadiren aynı doğrultuda işler. Dolayısıyla, Ricardo, rant ifadesini, sadece, "toprağın özgün ve yok edilmez güçlerini kullanmanın karşılığında yapılan ödeme" anlamında kullanacağını belirtir (Ricardo, 1971: 91-92).

Ricardo, bol ve verimli toprağı olan bir ülkeye ilk kez yerleşildiğinde, nüfusu geçindirmek için toprağın çok küçük bir oranının ekilmesinin yeterli olması halinde,

rant ödemesinin söz konusu olamayacağını ileri sürer; çünkü, henüz özel mülkiyet altına alınmamış olması ve her isteyenin ekebileceği kadar çok toprak bulunması nedeniyle hiç kimse toprağı kullanmasına karşılık olarak ödeme yapmaz. Ricardo'ya göre, tüm topraklar aynı özelliklere sahip, toprağın miktarı sınırsız ve kalitesi de tekdüze olsaydı, toprak kullanımı karşılığında hiçbir ödeme istenemezdi. Toprak ne zaman ki kendine özgü ayrıcalıklara sahip olur, miktarı sınırsız olmaktan çıkıp kalitesi değişmeye başlar ve nüfus artışı nedeniyle daha düşük kaliteli ya da daha az avantajlı konumdaki topraklarda ekime başlanır, o zaman toprak kullanımı karşılığında rant ödenir. Nüfus artışı ve sermaye birikimi sonucu daha düşük kaliteli topraklar, diğer bir deyişle ikinci derecede verimli topraklar ekilmeye başlandığında birinci derecede kaliteli toprağa rant ödenmeye başlanır. Ödenecek rantın miktarı, bu iki toprak parçası arasındaki kalite farkına bağlı olacaktır. Üçüncü derecede kaliteli toprakların ekime sokulmasını gerektiren koşullar oluştuğunda, bu kez de ikinci derecede kaliteli topraklar için rant ödenmeye başlanır ve rantın miktarını yine bu toprakların üretkenlik gücü belirler. Üçüncü derecede kaliteli toprakların ekilmeye başlanmasıyla birinci derecede kaliteli toprakların rantı da artacaktır, çünkü birinci derecede kaliteli toprakların rantı her zaman ikinci derece kalitedeki toprakların rantından daha fazla olmalıdır. Ranttaki artış, farklı kalitelerdeki topraklarda kullanılan veri miktarda sermaye ve emek karşılığında elde edilen ürün miktarları arasındaki fark kadar olacaktır. Bir ülkenin nüfusu arttığında, daha fazla yiyecek üretebilmek için eskisine oranla daha kötü kalitedeki toprakların kullanılması gerekeceğinden, daha verimli tüm toprakların rantı yükselecektir (Ricardo, 1971: 93-94).

Ricardo'ya göre rant, daima, eşit miktarda sermaye ve emek kullanılarak elde edilen üretimler arasındaki fark kadardır. Bu durumda, kaliteli toprağın miktarı, artan nüfusa yiyecek üretilmesi için gerekli olan miktardan daha fazlaysa ya da daha önce ekime sokulmuş topraklarda verimde azalma olmaksızın tekrar tekrar sermaye kullanılabiliyorsa, o zaman rantta artış olmaz, çünkü rant, kullanılan emek artırıldıkça getirinin orantılı şekilde azalmasından doğar: Önce en verimli ve en uygun yerde bulunan toprak ekilecek ve buradan elde edilen ürünün değişim değeri herhangi bir diğer metanın değişim değeri gibi belirlenecektir, yani bu ürünün pazara

getirilmesi aşamasına kadar kullanılan tüm emeğin toplam miktarı, o ürünün değişim değerini oluşturacaktır. Düşük kaliteli topraklar ekime sokuldukça, üretilen ürünün değişim değeri artacaktır çünkü bu ürünün üretilebilmesi için daha çok emek gerekli olacaktır. En kaliteli toprakta, emek miktarını artırmaya gerek olmadan eskisi kadar üretim yapılabilir. Bununla birlikte bu toprağın ürününün değeri yine de artacaktır, çünkü tüm metaların değişim değerini, o metaların en kolay koşullarda ve sadece özel üretim olanaklarına sahip kişilerin yararlanabileceği şekilde daha az emek kullanılarak üretilebilmeleri değil, bu tür kolaylıklara sahip olmayan kişiler tarafından en zor koşullar altında üretilebilmeleri dolayısıyla daha çok emek kullanılması belirleyecektir. Diğer bir deyişle, azalan verim dolayısıyla daha düşük kaliteli toprakta ekim yapmak daha çok emek gerektireceğinden, ürünün değişim değeri de artacaktır (Ricardo, 1971: 95-97).

Bu süreçte kâr oranı azalarak, toplam rant artacaktır. Toplam kârlardaki değişim ters yöndeki iki etkiye bağlıdır; tarımda istihdamın artması kârları olumlu etkilerken, artan istihdam nedeniyle daha düşük verimlilikteki toprakların ekime sokulması sonucu ürünün azalması, toplam kârları olumsuz yönde etkileyecektir. Tarımsal üretimin genişlemesinin ilk aşamasında verimli topraklar bol ve verim farkları az olduğu için, tarımda istihdam arttıkça toplam kârların artması olanağı vardır. Bununla birlikte, toprakta nüfus baskısının yoğun olduğu ve verimli toprakların hızla tükenmeye başladığı dönemlerde istihdamın artması marjinal toprağın verimliliğini hızla azaltacağı için, olumsuz etki daha ağır basacak ve toplam kârlar azalacaktır. Dolayısıyla, tarımda azalan verimlilik, Ricardo'nun bölüşüm teorisinin temel dayanağıdır; reel ücretler veriyken, istihdam düzeyi arttıkça ücret ödemeleri de aynı oranda artacaktır. Aynı şekilde, istihdam düzeyi arttıkça, hem toplam rant hem de rantın gelir içindeki payı artacaktır. Oysa kârlar, daha önce de belirtildiği gibi, istihdam düzeyi artarken belli bir düzeye kadar artsa da daha sonra azalacaktır. Bu durumda, istihdam ve toplam gelir artarken, ücretlerin ve rantın gelir içindeki payı artacak, kârların gelir içindeki payı ise azalacaktır çünkü, toplam kâr, toplam üründen ücret ve rant çıktıktan sonra arta kalan gelir olmaktadır. Dolayısıyla, ücretler asgari geçim düzeyinde veri iken, gelir çekişmesi rantiyerler, yani toprak sahipleri ile kapitalistler arasında olduğundan, Ricardo'nun bölüşüm teorisi de, esas olarak, kârın

değil, rantın açıklanmasına yönelmiştir. İstihdam düzeyi arttıkça, kârlar rant tarafından yutulmaktadır. Eğer işçiler ücretlerinde bir artış sağlayabilirlerse, bu, rantın değil, kârların aleyhine olacaktır; istihdam düzeyi veriyken, ücretlerin artması toplam kârlarda azalmaya yol açacaktır. Rant ise, ücretlere bağlı değildir ve sadece üretimin teknik koşullarının belirlediği azalan verim sonucu ortaya çıkmaktadır. Özetlemek gerekirse, Ricardo'da malların değişim oranı, değer oranı tarafından belirlenmekte ve üretim araçlarının mülkiyetinin belli bir sınıfa ait olması ve bundan dolayı bu sınıfın bir gelir elde etmesi bu sonucu değiştirmemektedir (Akyüz, 1977: 18-27; Roll, 1973: 184, 188).

Sonuç olarak, ürünün nispi değerinin artmasının arkasındaki neden toprak sahibine rant ödenmesi değil, son üretim parçasının elde edilmesi için daha çok emek kullanılmasıdır. Toprak sahipleri ranttan tamamen vazgeçseler bile ürünün fiyatında hiçbir azalma olmayacaktır, çünkü ekime sokulan en az verimli toprakta bu ürünü yetiştirebilmek için gereken emek miktarı azalmaz. Diğer bir deyişle, ürünün fiyatı rant ödendiği için yüksek değildir; ürünün fiyatı yüksek olduğu için rant ödenmektedir. Rantın yükselmesi, daima, ülkedeki zenginliğin artmasının ve o ülkenin artan nüfusu için yiyecek sağlanmasında zorluklarla karşılaşılmasının sonucudur. Rant, zenginliğin nedeni değil, zenginliğin belirtisidir, çünkü rant sabitken ve hatta düşerken zenginlik, çoğu zaman, en hızlı şekilde artmaktadır. Rant, kullanılan toprağın verimliliği azalırken en hızlı şekilde yükselir. Zenginlik ise, emek miktarında oransal bir büyüme olmaksızın, kullanılan toprağın artırılabildiği, diğer bir deyişle ranttaki yükselmenin yavaş olduğu ülkelerde en hızlı biçimde artar. Ürün fiyatının yüksekliği rantın nedeni değil de sonucu olsaydı, fiyat da rantın yüksek ya da düşük olmasından etkilenir ve dolayısıyla rant fiyatın bir parçasını oluştururdu. Oysa bir ürünün fiyatını belirleyen, o ürünü üretmek için gerekli olan emek miktarının en fazla olduğu durumdur. Dolayısıyla, rant, kesinlikle, ürün fiyatının bir parçası olamaz (Ricardo, 1971: 98, 100-101). Böylelikle, Ricardo, Smith'in metaların değişim değerini düzenleyen temel kuralın toprak mülkiyeti ve rant nedeniyle değişebileceği varsayımında haklı olamayacağını kanıtlamış olur.

1.2. Karl Marx'ta Rant

Ricardo, Smith'in aksine, emek–değer teorisinin kapitalizm koşulları altında da geçerli olduğunu kanıtlamıştır. Bununla birlikte, Ricardo da Marx'tan önceki bütün iktisatçılar gibi kapitalizmi evrensel ve doğal bir üretim biçimi olarak görmüştür. Oysa, Marx ile birlikte politik iktisat tarihsel bir nitelik kazanmıştır. Marx, toplumların tarihsel gelişim aşamasının belirlediği kapitalist aşamanın dinamiğinin incelenmesine yöneldiği için Marx'ta politik iktisadın ilkeleri değil, kapitalizmin politik iktisadının ilkeleri söz konusudur. Bu bağlamda, sermaye, ücret, kâr ve rant, politik iktisattaki evrensel ve doğal görünümlerinden çıkarak, kapitalist üretim ilişkilerine özgü kategoriler haline gelmiştir. Dolayısıyla, Marx'ın rantı ele alış biçimi de Ricardo'dan farklıdır: Ricardo için rant, toprağın üretimde kullanılmasından doğan doğal bir bölüşüm kategorisiyken, Marx'ta, toprak mülkiyeti ile ilgili bir kategoridir (Akyüz, 1977: 3-5).

Toprak mülkiyetini, bazı kişilerin, yeryüzünün belli bölgelerini, geride kalan herkesi dışarıda bırakarak, tamamen kendi özel irade alanları şeklinde tekelleri altına almaları olarak tanımlayan Marx'a göre sorun, kapitalist üretim temelinde bu tekelin iktisadi değerinin araştırılmasıdır. Marx'a göre, kapitalist üretim tarzının belli başlı sonuçlarından biri, toprak mülkiyetini egemenlik ve kulluk ilişkilerinden koparması, diğeri de bir üretim aracı olarak toprağı, toprak mülkiyetinden ve toprak sahibinden tümüyle ayırmasıdır (Marx, 1997: 544-546).

Marx'ın rant analizi, sanayide olduğu gibi tarımda da kapitalist üretim tarzının hakim olduğu varsayımıyla başlar. Tarımdaki kapitalist üretim tarzının ön koşulları ise şöyledir: Toprağı işleyenler kapitalist bir çiftçi tarafından istihdam edilen ücretli işçilerdir. Kapitalist kiracı çiftçi, toprak sahibi ile tarım emekçisi arasına girdiği zaman eski kırsal üretim tarzından kaynaklanan tüm ilişkiler parçalanır. Diğer bir deyişle, tarım emekçilerini sömüren toprak sahibi değil, kapitalist çiftçidir. Toprak sahibi ise yalnızca, kapitalist çiftçi ile bir para ve sözleşme ilişkisi sürdürür: Kapitalist çiftçi, toprağın sahibine, sermayesini bu özel üretim dalına yatırma hakkı karşılığında, sözleşme ile saptanmış belirli dönemlerde, örneğin her yıl, bir miktar

para öder. Marx, ödenen bu para toplamını toprak rantı olarak adlandırır. Toprak sahibinin toprağını kapitalist çiftçiye kiralamayı kabul ettiği dönem boyunca ödendiğinden, rant, topraktaki mülkiyetin iktisadi açıdan gerçekleştiği, yani değer ürettiği biçimdir (Marx, 1997: 546-547, 702). Marx'ın rant tanımının, ilk bakışta, rantın günlük dildeki kullanımına benzediği düşünülebilir. Ancak, Marx da, Ricardo gibi, sermayenin faizi ve kârı ile karıştırılan rant ifadesini ayrıştırmış ve hatta toprak-sermaye kavramını geliştirerek, analizi daha ileri bir noktaya taşımıştır.

Marx, sermayenin ya kimyasal nitelikte iyileştirmeler, gübreleme vb. ile olduğu gibi geçici bir biçimde, ya da kanallar, sulama çalışmaları, çiftlik binaları vb. ile olduğu gibi daha sürekli bir biçimde toprağa katılarak, ona bağlanabileceğini belirtir ve toprağa bu biçimde uygulanan sermayeye toprak-sermaye (ya da sermaye olarak toprak) adını verir. Sermaye olarak toprak ya da toprak-sermaye, sabit sermaye kategorisine dahildir. Marx, toprağa katılan sermayenin faizinin ve bir üretim aracı olarak bu yolla toprakta meydana getirilen iyileştirmelerin, kapitalist çiftçinin toprak sahibine ödediği rantın bir bölümünü oluşturabileceğini, ancak bunun, toprağın o haliyle kullanımı için ödenen gerçek toprak rantını da oluşturmadığını ifade eder (Marx, 1997: 547). Marx'ın geliştirdiği toprak-sermaye biçiminin, Ricardo'nun sözünü ettiği, toprağın kalitesini artırmak için yatırılan sermaye biçimiyle örtüştüğü görülmektedir. Hem Ricardo hem de Marx, toprağa katılan sermayenin faizinin, rant adı altında yapılan ödemenin bir kısmını oluşturmakla birlikte, gerçek toprak rantını oluşturmadığında hemfikirdirler.

Marx'a göre toprak rantı bir başka şekilde de faizle karıştırılabilir ve böylelikle onun özgül niteliği yanlış yorumlanabilir: Her özel para toplamı sermayeye dönüştürülebilir, yani sanal bir sermayenin faizi olarak düşünülebilir. Örneğin, eğer, ortalama faiz oranı %5 ise, yılda 200 sterlinlik bir toprak rantı, 4000 sterlinlik bir sermayenin faizi olarak kabul edilebilir. Dolayısıyla, toprak rantı, toprak sahibinin belirli bir toprak parçasını kiraya vermek yoluyla topladığı belirli bir miktar para biçimine bürünür. Bu yolla sermayeye dönüştürülen toprak rantı -ki, kapitalize rant olarak da adlandırılır- toprağın fiyatını ya da değerini oluşturur. Bu nedenle Marx, toprağın fiyatının sermayeye dönüştürülmüş ve dolayısıyla öncelenmiş ranttan başka

bir şey olmadığını söyler. Marx, ilk bakışta, bunun akla uygun olmayan bir kategori olduğunu söyler, çünkü toprak emeğin ürünü değildir ve bu yüzden değeri yoktur. Bununla birlikte, akla uygun olmayan bu biçimin arkasında gerçek bir üretim ilişkisi gizlenmiştir: "Eğer bir kapitalist, yılda 200 sterlin rant getiren bir toprak satın alır ve bunun için 4000 sterlin öderse, sanki bu sermayeyi faizli senetlere yatırmış veya doğrudan doğruya %5 faizle borç vermiş gibi, 4000 sterlinlik sermayesi üzerinden, yılda, ortalama %5 faiz almış olur. Bu, 4000 sterlinlik sermayenin %5'ten genişlemesi demektir." Bu varsayıma göre, toprağın fiyatı, onun getirdiği gelirle yirmi yıl içinde karşılanabilecektir. Toprak rantının sermayeye dönüştürülmesini ifade etmenin bir başka yolu da budur, çünkü bu toprağın değil, onun getirdiği rantın ortalama faiz oranına göre hesaplanmış fiyatıdır (Marx, 1997: 550-551, 709).

Sermayeye dönüştürülmüş rantın, toprağın fiyatı ya da değeri gibi görünmesinin bir sonucu da toprağın herhangi bir mal gibi alınıp satılmasıdır. Marx'a göre, topraktaki özel mülkiyetin haklılığını savunanların temel dayanak noktası toprağın metalaşmasıdır, çünkü diğer mallarda olduğu gibi, alıcı toprak için bir bedel ödemektedir. Toprak mülkiyetinin el değiştirebilmesi de bu yolla mümkün olur. Diğer bir deyişle, toprağın salt bir meta olarak büründüğü bu nitelik yüzünden mülkiyetteki değişiklikler artar. Bu sayede, kentli ve diğer varlıklı kişiler de ya köylülere ya da kapitalistlere kiralamak üzere gayrimenkul satın alabilir ve bu biçimde yatırılan sermayeleri üzerinden bir faiz biçimi olarak ranttan yararlanabilirler (Marx, 1997: 552, 704, 709).

Marx, uygulamada, kiracının toprak sahibine, toprağı işleme hakkı karşılığında, kira parası olarak ödediği toplam tutarın toprak rantı gibi göründüğünü yinelerken, haraç olarak nitelendirdiği bu rant görüntüsünün, bileşimi ve kaynakları ne olursa olsun, gerçek toprak rantı ile ortak bir yanının olduğunu da ifade eder: Toprak sahibinin, yukarıda da belirtildiği gibi, toprağın bir bölümünü tekel altına alması ona böyle bir haraç almak ve böyle bir değer biçmek olanağını vermektedir. Bu haraç ise, gerçek toprak rantında olduğu gibi, toprağın kiralanmasından gelen, sermayeye dönüştürülmüş gelirden başka bir şey olmayan toprağın fiyatını belirlemektedir. Toprağa katılan sermayenin faizinden ayrı olarak, Marx, kira parasının kısmen ya da

bazı durumlarda, yani gerçek toprak rantının hiç olmadığı bir durumda tamamen, ya ortalama kârdan ya normal ücretlerden, ya da her ikisinden birden yapılan bir indirimi gizleyebileceğini belirtir. Kârdan ya da ücretlerden olsun, bu kısım burada, toprak rantı olarak görünür, çünkü normal olarak kapitalistin ya da ücretli işçinin eline geçeceği yerde, kira parası biçiminde toprak sahibine ödenmektedir. Dolayısıyla, toprak sahibine ödenen bu kısım iktisadi açıdan toprak rantını oluşturmamakla birlikte, uygulamada, gerçek toprak rantı kadar toprak sahibinin gelirini, diğer bir deyişle toprak üzerinde özel mülkiyet aracılığıyla yaratılan tekelin iktisadi gerçekleşmesini oluşturur ve toprak fiyatları üzerinde aynı derecede belirleyici etkisi vardır (Marx, 1997: 552-553).

Sermayeye dönüştürülebilmesi bakımından rantın varlığı bir önkoşuldur. Bununla birlikte, rantın varlığı, onun sermayeye dönüştürülebilmesiyle açıklanamaz. Bu noktada Marx, rantın satış işleminden bağımsız olarak varlığının, araştırmanın başlangıç noktası olarak kabul edilmesinin daha doğru olacağını ifade eder. Çünkü toprak mülkiyetinin iktisaden gerçekleştirilmesinde ve toprak rantının gelişmesinde ön plana çıkan ayırt edici özellik, toprak rantının miktarının hiç de alıcının hareketleriyle belirlenmeyip, daha çok alıcının hiç katılmadığı toplumsal emeğin bağımsız gelişmesiyle belirlenmesidir. Toprak rantının miktarı ve onunla birlikte toprağın değeri toplam toplumsal emeğin bir sonucu olarak, toplumsal gelişme ile büyür. Bu, bir yandan toprak ürünleri piyasasının ve bu ürünlere olan talebin genişlemesine yol açar, diğer yandan da toprağa olan talebi canlandırır. Bu da bütün faaliyet dallarında, hatta tarımsal olmayanlarda bile rekabetçi bir üretimin önkoşuludur. Dolayısıyla, kapitalist üretim ile meta üretimi ve böylece değer üretimi geliştiği sürece, artı-değer ve artı-ürün üretimi de gelişir. Kapitalist toplumda bu artı-değer ya da artı-ürün, kapitalistler arasında, her birinin sahip olduğu toplumsal sermaye ile orantılı biçimde kâr payı olarak bölüşülür. Bu biçim içinde artı-değer, sermayenin payına düşen ortalama kâr olarak görünür. Diğer bir deyişle, kâr, artı-değerin normal biçimi olmuştur. Ancak, artı-değerin ya da artı-ürünün sermaye tarafından ele geçirilişi ve bölüşümü toprak mülkiyetinden kaynaklanan bazı sınırlamalarla karşılaşır: Artı-değer ve artı-ürün gelişirken, toprak sahibi bu artı-değerin gittikçe artan bir bölümünü ele geçirerek rantını ve dolayısıyla da toprağının

fiyatını yükseltme yeteneğine kavuşur. Kapitalistin emekçiden kâr biçiminde artı-emek ve dolayısıyla artı-değer ve artı-ürün sızdırması gibi, toprak sahibi de bu artı-değerin ya da artı-ürünün bir kısmını kapitalistten rant biçiminde sızdırır. Sermayenin kârı (girişimcinin kârı artı faiz) ve toprak rantı artı-değerin özel bölümleridir, diğer bir deyişle artı-değerin, sermayenin ya da toprak sahibinin payına düşmesine bağlı olarak farklılaşmış kategorilerdir. Marx'a göre, artı-değerde ve artı-üründe temsil edilen artı-emeği doğrudan doğruya emekçilerden sızdırdığı için kapitaliste, artı-değerin üreticisi gözüyle bakılabilir. Kapitalist, bu artı-değerin ve artı-ürünün büyümesinde aktif bir rol oynarken, fiili üretim süreciyle hiçbir ilişkisi olmayan toprak sahibi, bu büyümeye hiçbir katkıda bulunmadan, artı-değerin bir kısmını kapitalistin cebinden kendi cebine aktararak, yalnızca, artı-ürün ve artı-değerdeki büyüyen payı sahiplenmektedir. Bununla birlikte, Marx, toprak sahibinin kapitalist üretim sürecinde yine de bir rol oynadığını söyler: Üretimin en temel koşullarından biri olan toprak, toprak sahibinde kişileşir ve bağımsız bir güç olarak yaratılan üründen kendi payını ister. Ancak, üründen toprağın payına düşen bu kısım toprağın üretkenliğini artırmak için kullanılacağına toprak sahibinin harcamalarına gider (Marx, 1997: 551, 562-563, 702, 720-721, 724).

Sonuç olarak, Marx, taşıdıkları adlar ister sermayenin kârı (girişimcinin kârı artı faiz) isterse toprak rantı olsun, bunların niteliklerinin değişmediğini ve bu ikisi bir araya getirildiğinde toplumsal artı-değerin toplamına ulaşılacağını belirtir (Marx, 1997: 721). Diğer bir deyişle, rant, artı-değerin, yalnızca, bir kısmıdır. Ricardo artı-değeri keşfedemediği için rantı, toprağın özgün ve yok edilmez güçlerini kullanarak elde edilen üründen toprak sahibine ödenen kısım olarak tanımlar ve rantın miktarını belirleyenin toprağın üretkenlik gücü olduğunu ileri sürer. Oysa, Marx (1997: 562), toprak rantının miktarının, toplam toplumsal emeğin bir sonucu olarak, toplumsal gelişme ile büyüdüğünü belirterek, gerçekte meta üretimine dayanan bütün üretim dallarının ve onların bütün ürünlerinin ortak bir niteliği olan şeye, rantın bir özelliği olarak bakılmış olabileceğini ve bunun da toprak rantı analizini bulanıklaştırdığı için kaçınılması gereken hatalardan biri olduğunu ifade eder. Marx (1997: 564), sınai ya da tarımsal hiçbir üreticinin tek başına değer ya da meta üretemeyeceğini, ürünlerin ancak belirli toplumsal karşılıklı ilişkiler kapsamında bir değer ve meta haline

geldiğini belirtir. Bu nedenle, rant yerine artı-değer ya da daha dar biçimde, genel olarak, artı-ürün açıklanıyorsa, metalar ve değerler olmak sıfatıyla bütün ürünlere ait olan bir özelliğin, yalnızca tarımsal ürünlere özgü olduğu hatasına düşüleceğini belirtir. Dolayısıyla, Marx, artı-değerin toprak olamayacağını, toprağın mutlak verimliliğinin sonucunun da, belli bir miktar emeğin, toprağın doğal verimliliğine bağlı olarak, belli bir ürün üretmesi olacağını ifade eder (Marx, 1997: 716). O halde, Ricardo'nun rant analizinde düştüğü hata, rant yerine, topraklar arasındaki üretkenlik farkından kaynaklanan artı-ürünü açıklamasıdır. Roll (1973: 183), Ricardo'nun rant teorisinin en önemli özelliğinin, mutlak rantın dışlanarak, sadece farklılık rantının açıklanması olduğunu söyler. Mutlak rantın dışlanması, Ricardo'nun emek-değer teorisinin tutarlılığı için zorunludur, çünkü Ricardo'nun emek-değer teorisi hiç rant getirmeyen, en düşük kaliteli topraktaki üretim koşullarına dayanmaktadır. Marx da (1997: 573) Ricardo'nun yalnızca farklılık rantı varsayımı yaptığını belirtir. Ricardo'nun aksine, Marx, farklılık rantından başka, mutlak rant ve monopol rantı kavramlarını da geliştirerek rant analizini daha ileri bir noktaya taşımıştır. Şimdi, sırasıyla, Marx'ın oldukça ayrıntılı bir biçimde incelediği bu kavramlar, mümkün olduğunca öz bir biçimde anlatılmaya çalışılacaktır.

1.2.1. Farklılık Rantı

Marx, eşit büyüklükteki toprak parçalarına uygulanan eşit miktarlardaki emek ve sermayenin, eşit olmayan sonuçlarının, iki genel nedeni olarak, toprağın verimliliğini ve toprağın yerini gösterir. Bununla birlikte, toprağın yeriyle ilgili sorunun üzerinde, şimdilik, durmayacağını belirterek, analizini toprağın verimliliğiyle sınırlar. Bu durumda farklılık rantı, toprağın doğal verimliliğindeki farklılıklarından doğar. Marx'a göre, en kötü, yani hiç rant getirmeyen topraktaki ürünün üretim fiyatı her zaman piyasa fiyatını düzenleyen fiyattır. Bu en kötü topraktaki ürünün bireysel üretim fiyatı, yani piyasa fiyatı daha verimli topraklardaki bireysel üretim fiyatından yüksek olduğu için daha verimli topraklar rant getirir. En kötü topraktan daha verimsiz bir en kötü toprağın üretime girmesiyle önceki en kötü toprak da rant getirmeye başlar. Ayrıca, Ricardo'nun analizindeki büyüme ve nüfus artışıyla birlikte daha iyi topraklardan daha kötü topraklara doğru hareket edileceği varsayımı

Marx'ta yerini, daha iyi topraktan daha kötüye ya da daha kötü topraktan daha iyiye sürekli bir ilerleme olduğu varsayımına bırakır; farklılık rantının varlığı daha iyi topraklardan daha kötüye doğru ilerleyen alçalan bir sıra halinde gelişebildiği gibi, daha kötü topraklardan daha iyiye doğru ilerleyen yükselen bir sıra halinde de gelişebilir. Dolayısıyla, farklılık rantı için önkoşul, yalnızca, farklı toprak türlerindeki eşitsizliktir (Marx, 1997: 574-578, 581-582, 722).

Marx, farklılık rantını iki ayrı biçim altında incelemiştir. Buraya kadar anlatılan farklılık rantı, son tahlilde, niteliği gereği, yalnızca toprağa yatırılan eşit sermayelerin farklı üretkenliğinin sonucudur ve farklılık rantının birinci biçimini oluşturur. Aynı toprak parçasına ardarda yatırılan sermayenin değişen üretkenliği de farklılık rantının ikinci biçimini oluşturur. Marx, farklılık rantının ikinci biçiminin, yalnızca farklı bir biçimde ifade edilmiş olan, ama esasında ona özdeş olan farklılık rantının birinci biçimi olduğunu ileri sürer; çeşitli toprakların verimliliğindeki değişiklik, farklılık rantının birinci biçiminde, ancak toprağa yatırılan sermayelerden eşit olmayan sonuçlar elde edildiği ölçüde etkisini gösterir. Bu eşitsizlik, ister aynı toprağa ardarda yatırılan çeşitli sermayeler için olsun, isterse farklı türdeki toprak parçalarına yatırılan sermayeler için olsun, bu ne verimlilikteki farklılıkta ne de toprağın ürününde hiçbir değişiklik yapamaz ve dolayısıyla da sermayenin daha üretken biçiminde yatırılan bölümleri için farklılık rantının oluşumunda hiçbir değişiklik yapamaz. Dolayısıyla, Marx, artı-kârın, farklılık rantının ya birinci biçiminde ya da ikinci biçiminde gerçekleşebileceğini belirtir: Artı-kâr hangi biçim altında oluşursa oluşsun, bunun ranta dönüştürülmesi, yani çiftçiden toprak sahibine geçişi, daima, bireysel üretim fiyatlarının daha önceden tek bir ortalama üretim fiyatına indirgenmiş olmasını öngörür (Marx, 1997: 594, 597, 639-640).

Marx, farklılık rantını incelerken, başlangıçta, Ricardo gibi, en kötü toprağın rant getirmediği varsayımını yapmıştır. Ancak, bu varsayım analizi basitleştirmek için yapılmış bir varsayımdır, çünkü Marx'a göre en kötü toprak da farklılık rantı getirebilir. Marx, bu en kötü toprağın da rant getirdiğinin varsayılması durumunda iki farklı sonucun ortaya çıkacağını söyler: Birincisi, en kötü kalitedeki toprağın ürününün fiyatı, bu toprağın üzerindeki üretim fiyatı tarafından düzenlenmeyecek, bu

fiyatın üzerinde bir fazla içerecektir, yani topraktaki bireysel üretim fiyatına, bu toprağın getirdiği varsayılan rant miktarı eklenecektir. Marx bu durumu şöyle açıklar: Kapitalist üretim tarzının normal işlediği varsayıldığında, yani toprak sahibine rant olarak ödenen fazlanın, ne ücretlerden ne de sermayenin ortalama kârından bir eksilmeyi temsil etmediği varsayıldığında, çiftçi bu fazlayı, yalnızca, ürününü üretim fiyatının üzerinde, ona artı-kâr getirecek biçimde satarak ödeyebilir. Bu durumda, piyasadaki düzenleyici fiyat, üretim fiyatı, yani maliyetler artı ortalama kâra eşit bir fiyat değil, üretim fiyatı artı rant olacaktır. İkincisi, bu durum tarımsal ürünlerin genel fiyatında önemli bir değişikliğe yol açmakla birlikte, farklılık rantı yasası hiçbir biçimde etkisini yitirmeyecektir. Marx, en az verimli topraklardaki rant açısından durum ne olursa olsun, farklılık rantı yasasının işleyişinin bundan bağımsız olduğunu ve farklılık rantının niteliğine uygun kavranabilmesinin tek biçiminin de en kötü kalitedeki toprağın rantının sıfır olarak kabul edilmesi olduğunu belirtir. Bununla birlikte, farklılık rantı açısından, bunun gerçekten sıfır mı yoksa sıfırdan büyük mü olduğu önemli değildir ve aslında hesaba da katılmaz (Marx, 1997: 658-659).

1.2.2. Mutlak Rant

En kötü kaliteli toprak üzerindeki üretim fiyatı, maliyetler artı ortalama kârı karşıladığına göre, hiçbir rant ödemek zorunda olmasaydı, kapitalist çiftçi yine de sermayesi üzerinden olağan kârını gerçekleştirebilecekti. Ancak, toprak mülkiyetinin varlığı sermaye yatırımına ve sermayenin toprakta özgürce yayılmasına bir sınırlama getirir. Farklılık rantı durumunda, toprak mülkiyetinde bir tekelin varlığı artı-kârın toprak rantına dönüştürülebilmesi için gereklidir. En kötü kalitedeki toprağın getirdiği varsayılan rant olarak tanımlanan mutlak rant durumunda da, bir sınırlama olarak, toprak mülkiyeti var olmaya devam eder. Çünkü sermayesini bu en az verimli toprağa yatırmak isteyen kapitalist çiftçi, bu toprakları kullanmanın karşılığında, mutlak rant adı altında toprak sahibine bir ödeme yapmak zorundadır. Toprak mülkiyetinin koyduğu engel yüzünden piyasa fiyatı, en kötü topraktaki ürünün üretim fiyatının üzerinde bir artı getirebileceği, yani mutlak bir rant getirebileceği düzeye çıkmalıdır (Marx, 1997: 660, 670). Dolayısıyla, mutlak toprak rantı, toprak

sahipleri sınıfının en kötü topraktan bile rant elde edebilme yeteneklerinden kaynaklanmaktadır (King, 1987: 208).

1.2.3. Tekel Rantı

Tekel rantı, üreticinin aşırı kâr sağlamasına imkan sağlayan bir tekel konumuna sahip olması halinde elde edilen ranttır. Fazlalık toprak sahibi tarafından tekel rantı olarak alınır (King, 1987: 209; Evans, 1991: 8). Marx'a göre tekel rantı alıcıların gereksinmeleri ve ödeme yetenekleri tarafından belirlenen gerçek bir tekel fiyatından kaynaklanmaktadır. Gerçek bir tekel fiyatı ise genel üretim fiyatıyla olduğu kadar ürünlerin değeriyle de belirlenen fiyattan bağımsız, yalnızca alıcıların satın alma istek ve ödeme yetenekleriyle belirlenen bir fiyat olarak tanımlanır. Örneğin çok sınırlı miktarlarda üretilebilen olağanüstü kalitede bir şarap üreten bir bağ, bir tekel fiyatı getirir. Tamamen titiz şarap içicisinin serveti ve düşkünlüğü ile belirlenecek olan bu tekel fiyatından, bağcı, önemli bir artı-kâr sağlayacaktır. Tekel fiyatından doğan artı-kâr ranta dönüştürülerek bu ayrıcalıklı toprak parçasının sahibine aktarılır. Dolayısıyla, burada tekel rantını yaratan tekel fiyatıdır (Marx, 1997: 672, 681).

Buraya kadar, Smith ve Ricardo aracılığıyla politik iktisadın, Marx aracılığıyla da politik iktisadın eleştirisinin rant çözümlemelerini incelemeye çalıştık. Smith rantı, önce topraktaki özel mülkiyetten kaynaklanan bir tekel fiyatı olarak tanımlamakta, sonra bu açıklamasıyla çelişkiye düşecek şekilde ürün fiyatıyla ilişkilendirmektedir. Kısacası, Smith tutarlı bir rant analizi yapamamıştır. Ricardo, Smith'in rant teorisine ilişkin tutarsızlığı giderme çabasından hareket ederek, rant analizini azalan verimlilik yasasına dayanarak açıklamıştır. Ancak, Ricardo artı-değeri keşfedemediği için ve emek-değer teorisini de en kötü, yani rant getirmeyen toprağa dayalı olarak açıkladığından, sadece farklılık rantını çözümlemiş, mutlak rantı ise dışlamıştır. Politik iktisadın eleştirisinden hareket eden Marx, artı-değer kavramını keşfettiği için Ricardo'nun emek-değer teorisinin tutarsızlıklarını gidermiş ve rantın kaynağının artı-değer olduğunu göstermiştir. Dolayısıyla, hem Ricardo'nun farklılık rantı kavramını daha ileri bir noktaya taşımış, hem de mutlak ve tekel rantı kavramlarını geliştirmiştir. Sonuç olarak, politik iktisat ve eleştirisinden bize kalan rant kavramları

farklılık rantı, mutlak rant ve tekel rantı kavramlarıdır. Politik iktisadın, diğer bir deyişle Klasik iktisat okulunun takipçisi olan Neo-klasik iktisat teorisinin geliştirdiği rant kavramları ise farklıdır. Aşağıda, Neo-klasik iktisadın rant yaklaşımı ve rant kavramları ele alınacaktır.

1.3. Neo-Klasiklerde Rant

İktisadi kıtlık kavramından hareket eden Neo-klasik iktisat teorisine göre toplumsal ürünü yaratan kaynaklar arasında bir nitelik farkı yoktur, diğer bir deyişle sadece toprak değil, emek ve sermaye de birer kıt kaynaktır ve üretim faktörleri olarak adlandırılırlar. Üretim faktörlerinin her biri, ürüne kattığı kadarıyla, yaratılan toplam üründen bir pay alır. Divitçioğlu (1982a: 143), marjinal analizden hareket ederek toplumda faktörlere düşen nispi payları inceleyen ilk yazarın Clark olduğunu söyler. Clark'a göre, toprak sahibi binlerce toprak sahibinden biridir ve elindeki her dönüm toprak diğer toprak sahiplerinin dönümlerinden farksızdır. İş için rekabet eden işçiler gibi, toprak sahipleri de işçiler için rekabet etmektedirler. Dolayısıyla, diğer faktör girdileri gibi, toprağın rekabet fiyatının temelini de toprağın marjinal verimliliği belirler (Clark, 1956: 195-197). Diğer bir deyişle, Neo-klasik iktisatta bölüşüm sorununun çözümü marjinal verimlilik teorisine dayanır: Emek, sermaye ve toprak, yaratılan toplam üründen, marjinal verimlilikleri oranında, ücret, kâr ve rant adı altında paylarını alırlar ve Walrasgil genel dengede geride bir artık kalmaz. Dolayısıyla, ekonomide "iktisadi artık" diye bir büyüklük yoktur (Divitçioğlu, 1982b: 4, 13; Schumpeter, 1968: 933, 936-937).

Neo-klasik iktisat teorisinin rant analizinin temel referans noktalarından biri Ricardo'dur. Bununla birlikte, Neo-klasik iktisat, Ricardo'nun rant kavramına eleştirel yaklaşır ve yetersiz bulur (Schumpeter, 1968: 934; Balchin ve Bull, 1987: 187). Neo-klasik iktisatçılar, Ricardo'nun "ürünün fiyatı yüksek olduğu için rant ödenmektedir, rant ödendiği için ürünün fiyatı yüksek değildir" saptamasına dayanan rant teorisinin bazı durumlar için doğru olduğunu kabul etmekle birlikte, bunun evrensel bir doğru gibi algılanmasının yanlış olduğunu ileri sürerler. Ricardo'nun rant teorisini, yaşadığı dönemin içinde bulunduğu koşulların şekillendirdiğini

savunurlar: Dönem, hızlı nüfus artışından dolayı artan yiyecek talebine karşın hem Napolyon savaşlarının hem de kıta Avrupasından yapılan buğday ithalatının kısılmasının şiddetlendirdiği daralan arzın yaşandığı bir dönemdir. Dolayısıyla, yüksek tahıl fiyatları, Ricardo'yu, bu durumun, toprak sahipleri tarafından talep edilen yüksek rantlardan mı kaynaklandığı sorusunu araştırmaya yöneltmiştir. Ricardo'nun verdiği yanıtlar ise, rantın üretim maliyetlerinin içine girmediği, toprak talebinin türetilmiş bir talep olduğu, diğer bir deyişle toprak talebinin ürüne olan talepten kaynaklandığı ve toprak arzının toplamda sabit olduğu şeklinde olmuştur (Evans, 1988: 2, 4 ve Balchin ve Bull, 1987: 183). Neo-klasik rant teorisi, tahıl fiyatlarının yüksekliğinden kaynaklanan tartışmaların üzerinden yaklaşık elli yıllık bir süre geçtikten sonra geliştirilmiştir. Dolayısıyla, Ricardo'nun teorisini oluşturduğu koşullardan farklı bir dönem söz konusudur: Neo-klasik iktisatçılar için toprağın rantı, gelirin bölüşümü sorunundan çok genel fiyat teorisinin yalnızca bir diğer yönüdür (Evans, 1988: 4).

Neo-klasiklerin Ricardo'nun teorisinde eleştirdikleri ikinci nokta, toprak arzının sabitliği ve veri toprak arzının tek bir ürün ürettiği, diğer bir deyişle toprağın kullanım biçiminin tek olduğu varsayımlarıyla ilgilidir. Oysa, Neo-klasik iktisat teorisine göre, toprağın alternatif kullanım biçimleri vardır ve bu nedenle, ürünün fiyatı, toprağın rantı yüksek olduğu için, yükselebilir. Diğer bir deyişle, her bir toprak parçasının bir fırsat maliyeti olduğundan, en iyi alternatif kullanımın getirisinin peşinden koşulur. Neo-klasiklere göre bunun sonucu, toprak rantının üretim maliyetinin unsurlarından biri olmasıdır (Ekelund ve Hebert, 1990: 148-144; Evans, 1988: 2, 5). Bu sonuç Ricardo'nun rant teorisinin tam aksidir ve Neo-klasik iktisat teorisinin Ricardo'nun değil, Smith'in düşünce yapısına dayandığının da kanıtıdır. Smith'te de malların değerini belirleyen üretim maliyetinin içine giren unsurların toplamıdır: O halde, Neo-klasik iktisat teorisinde rant da, ücret ve kâr ile birlikte ürünün fiyatını belirleyen bir maliyet unsurudur.

Klasik iktisat okulunun kurucusu Smith, hatırlanacağı gibi, emek-değer teorisiyle yola çıkmış, ancak emek-değerin kapitalist sistem içinde geçerliliğini yitirdiğini ileri sürerek, değeri toplama teorisiyle açıklamıştır. Klasik iktisat teorisinin bir diğer

önemli ismi Ricardo ise, Smith'in aksine, emek-değerin kapitalist sistemde de geçerliliğini koruduğunu kanıtlamaya çalışmıştır. Marx ise, Ricardo'nun emek-değer teorisini benimseyip, Ricardo'nun ulaşamadığı artık-değer teorisini de geliştirerek önemli bir katkı sağlamıştır. Neo-klasik iktisat teorisinin ise, emek-değer teorisini savunan Ricardo'nun aksine, toplama teorisini savunan Smith'in yolunu izlediği görülmektedir. Ekonomide iktisadi artık diye bir büyüklüğün olmadığını ileri sürerek de, Neo-klasiklerin, Marx'ın artık-değer teorisine karşı bir savunma geliştirdikleri söylenilebilir. Dolayısıyla, Neo-klasiklerin temel itiraz noktalarının emek-değer ve artık-değer teorileri olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Bu iki teoriden kurtulmak için Neo-klasiklerin, daha önce de belirtildiği gibi, emek, sermaye ve toprağı, aralarında bir nitelik farkı olmayan üretim faktörlerine dönüştürdüğü ve bu faktörlerin toplam üründen aldıkları payları da marjinal ürünlerine eşitlediği görülmektedir.

Özetlemek gerekirse, Neo-klasik iktisat, toprak ve diğer girdiler arasında bir ayrım yapmaz. Diğer girdiler gibi, toprağa da marjinal ürününün değeri ödenir ve bu da toprak rantını oluşturur. Başka bir deyişle, toprağın rantı, diğer girdi fiyatları gibi, marjinal verimlilik temelinde belirlenir. Neo-klasik iktisat, toprağın üretilmemiş bir girdi olması özelliğinden dolayı toplam arzının sabit olduğunu kabul eder. Dolayısıyla, endüstri için toprağın arz eğrisi dikeydir, yani fiyat esnekliği sıfırdır. Bununla birlikte, tam rekabet şartları altındaki firmaların her biri için toprağın arz eğrisi yataydır, yani fiyat esnekliği sonsuzdur (Mills ve Hamilton, 1989: 92, 95, 90).

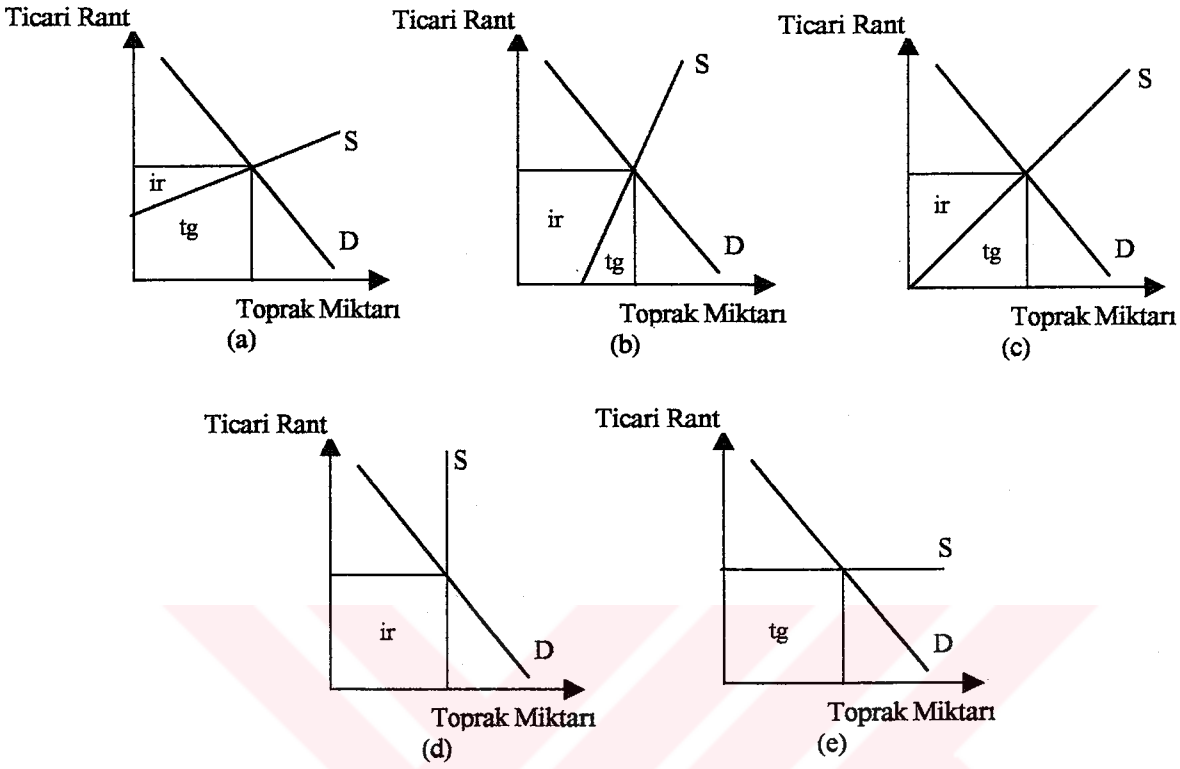
Divitçioğlu'na (1982a: 142) göre, Neo-klasik bir analiz çerçevesi içinde Ricardogil bir farklılık rantı analizi yapmak olanaksızdır. Neo-klasik iktisatçılar da bu durumu, Ricardo'nun rant kavramının yetersiz olduğu biçiminde açıklamışlardır. Dolayısıyla, Neo-klasik iktisat teorisinin kendi analiz çerçevesiyle tutarlı rant kavramlarını oluşturmasının bir zorunluluk olduğu söylenebilir. Şimdi, Neo-klasik teorinin ticari rant (commercial rent), transfer gelirleri (transfer earnings) ve iktisadi rant (economic rent) kavramları incelenecektir.

1.3.1. Ticari Rant, Transfer Gelirleri ve İktisadi Rant

Günlük kullanım dilinde rant terimi, bir ürünün kirası için yapılan düzenli ödeme anlamına gelmekle birlikte, iktisadi anlamıyla rant terimi, arz esnekliği tam olmayan üretim faktörleriyle ilgilidir. Bu üretim faktörlerinin en temel örneği de topraktır (Balchin ve Bull, 1987: 187). Neo-klasik iktisat Marshall'dan itibaren rant kavramını sadece toprakla sınırlamamış, arz esnekliği tam olmayan tüm üretim faktörlerine yaymıştır. Diğer bir deyişle, Neo-klasik iktisatta tüm faktörlerin arz analizi, azlık ya da kıtlık kavramından hareket edilerek incelenir. Dolayısıyla, Neo-klasik iktisada göre toprağın fiyatı da bir kıtlık rantıdır (Schumpeter, 1968: 671-672, Roll, 1973: 401, Evans, 1991: 4, Divitçioğlu, 1982a: 142).

Neo-klasik iktisat, toprağın kullanımı karşılığında yapılan ödemeyi ticari rant olarak adlandırır. Ticari rantın, transfer gelirleri ve iktisadi rant olmak üzere iki bileşeni vardır: Toprağın mevcut kullanımını korumak için ödenmesi gerekli minimum tutar transfer gelirleri (tg) olarak tanımlanır. İktisadi rant (ir) ise, toprağın kıtlık değerini yansıtan ve transfer gelirlerini aşan bir ödemedir. Transfer gelirlerinin ve iktisadi rantın ticari rant içindeki payları toprağın arz esnekliğine göre değişir: Eğer toprak bolsa, arz görece esnek olacağından, ticari rantın büyük bir kısmını transfer gelirleri oluşturur (Bkz. Şekil 1a)[1]. Toprağın yoğun bir biçimde kullanıldığı durumlarda toprak arzının esnekliği düşük olacağından, ticari rantın büyük bir kısmını iktisadi rant oluşturur (Bkz. Şekil 1b). O halde, ticari rantın, iktisadi rant ve transfer gelirleri arasında eşit paylaşımının koşulunu da, toprağın arz esnekliğinin bire eşit olması sağlar (Bkz. Şekil 1c). Toprak arzının sabit olduğu durumda arz esnekliği sıfıra eşit olacağından, ticari rantın tamamı iktisadi ranta eşit olur (Bkz. Şekil 1d). Arz esnekliğinin sonsuz olduğu diğer uç durumda ise ticari rantın tamamını transfer gelirleri oluşturur (Bkz. Şekil 1e) (Balchin, Kieve ve Bull, 1988: 9).

[1] Şekil 1, Balchin, Kieve ve Bull (1988: 9) ve Balchin ve Bull (1987: 186)'dan alınmıştır.



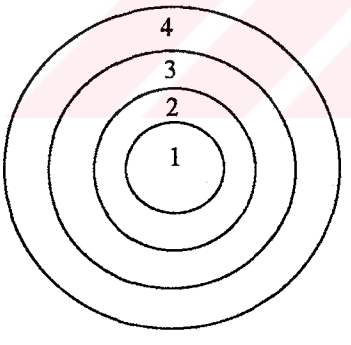
Şekil 1: Arz Esnekliklerine Göre Farklılaşan Transfer Gelirleri ve İktisadi Rant

Politik iktisat ve onun eleştirisini yapan Marxist iktisat bölüşüm ve birikimin karşılıklı ilişkilerini sınıfsal yapı temelinde çözümlemiştir. Neo-klasik iktisat ise toplumsal ürünü yaratan emek, sermaye ve toprağı aralarında nitelik farkı olmayan kıt kaynak ve üretim faktörlerine indirgeyerek, sınıf temelli bir analizden uzaklaşmıştır. Bölüşüm sorununun çözümünü marjinal verimlilik teorisine dayandırarak "iktisadi artık" kavramını da reddetmişlerdir. İktisadi kıtlık kavramından hareketle rant kavramını arz esnekliği tam olmayan tüm üretim faktörlerine yaymışlardır. Bu çerçevede, Neo-klasik iktisadın geliştirdiği rant kavramları da ticari rant, transfer gelirleri ve iktisadi rant olmuştur. Buraya kadar yapılan, farklı teorik yaklaşımların geliştirdiği temel rant kavramlarının incelenmesidir. Politik iktisadın hem Marx hem de Neo-klasikler için bir başlangıç noktası olduğu görülmektedir. Rant bağlamında ele alırsak, Marx politik iktisadın rant kavramlarının eleştirisini yaparak geliştirmiş ve bunlara mutlak rant kavramını eklemiştir. Neo-klasik iktisatçılar da politik iktisadın rant kavramlarını eleştirmişler ve farklı rant kavramları geliştirmişlerdir. Bugünden bakıldığında, iktisat alanında

kabul gören hakim yaklaşımın Neo-klasik olduğu görülmektedir. Marxist ve Neo-Marxist eleştirel yaklaşımlar ise büyük ölçüde gözardı edilmektedir. Bu hataya düşmemek ve eleştirel bir bakış açısı geliştirebilmek amacıyla aşağıda ele alacağımız kentsel toprak rantı ve ikinci bölümde ele alacağımız kentsel toprak piyasasının yapısı ve işleyişi hakim Neo-klasik iktisat teorisi ile eleştirel Marxist iktisat teorileri bağlamında değerlendirilecektir.

1.4. Kentsel Toprak Rantı

Buraya kadar yapılan, açık ya da örtük biçimde, tarımsal topraklar üzerindeki rantın analizidir. Kentsel topraklara yönelik ilgisizlik 19. yüzyılın sonlarına kadar sürmüş, bu alandaki ilk eserlerin yayınlanması ise 20. yüzyılın başlarını bulmuştur (Alonso, 1974: 2, 5). Kent yapılarına ilişkin teoriler geliştirilmekle birlikte bu teorileri tek tek ele almak bu çalışmanın amacı ve kapsamı dışında olduğu için biz burada kentsel toprakların kullanım biçimine ilişkin oldukça basitleştirilmiş ve genelleştirilmiş bir açıklamayla yetineceğiz (Bkz. Şekil 2)[2].



Bölgeler:
1. Merkezi İş Alanı
2. Geçiş Bölgesi
3. Konut Alanları
4. Kır-Kent Sınırı

Şekil 2: Kentsel Toprak Kullanımının Genel Biçimi

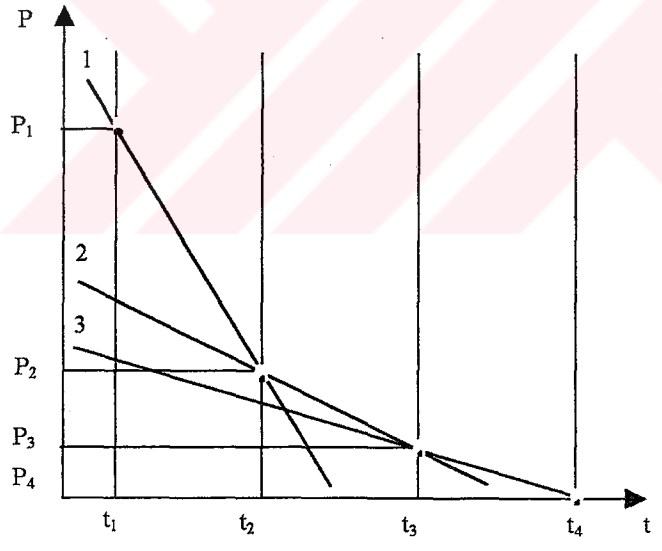
Şekil 2'de de görüldüğü gibi, merkezi iş alanı olarak tanımlanan bölge kentin merkezinde yer alır. Bu bölgeyi merkezden taşan işyerlerinin istilasına uğrayan bir geçiş bölgesi çevreler. Geçiş bölgesini çevreleyen üçüncü halkada konut alanları vardır. Kentin merkezinden en uzakta olan sonuncu bölgede ise kentsel sınırlar aşılmış, kırsal alana geçilmiştir (Harvey, 1996: 217-219).

[2] Şekil 2, Harvey (1996: 217)'den alınmıştır.

Alonso, 1964'te yayınladığı "Location and Land Use" adlı kitabının giriş bölümünde kentin, bir hayli artan önemine rağmen, hala ihmal edilen bir alan olduğunu ifade eder (Alonso, 1974: 2). Bununla birlikte, 1960'lı yıllar, Neo-klasik rant teorisine kentsel mekan boyutunun eklendiği yıllardır. Alonso, Neo-klasik iktisadın teorik çerçevesini kullanarak kentsel rant kavramını ve buna bağlı olarak şekillendirdiği kentsel yerleşim teorisini geliştirmiştir (Balchin ve Bull, 1987: 188). Alonso, kentsel toprak değerlerini ve kentsel toprak kullanımlarını belirleyeceği modelini geliştirmek için basitleştirici varsayımlarda bulunmuştur: Kentin, hiçbir özelliği olmayan bir düzlük üzerinde yerleştirildiği, toprakların tümünün eşit kalitede olduğu, hiçbir iyileştirmeye, ıslaha gerek olmaksızın kullanıma hazır olduğu ve serbestçe alınıp satılabildiği varsayılmıştır. Ayrıca, hem alıcıların hem de satıcıların piyasayla ilgili tam bilgiye sahip oldukları ve yasal ya da toplumsal kısıtlarla engellenmedikleri de varsayılmıştır. Topraklarını satanların toplam gelirlerini maksimize etmek istedikleri, toprak satın alanların da, firma ya da tüketici olmalarına bağlı olarak, kârlarını ya da tatminlerini maksimize etmek istedikleri varsayılmıştır. Bu varsayımlar altında Alonso'nun kentsel yerleşim teorisi, kent merkezinden uzaklaşıldıkça azalan rantlar ilkesince belirlenir: Kent merkezinde rantlar yüksek, işletim maliyetleri ise düşüktür. Kent merkezinden uzaklaşıldıkça, işletim maliyetleri ve özellikle de ulaşım maliyetleri yükselir. Dolayısıyla, birey ya da firma toprak talebini belirlerken, diğer bir deyişle yer seçimini yaparken rant ve işletim maliyetleri arasında bir tercihte bulunmak zorundadır. Toprağın kullanım biçimlerindeki farklılıklaşma, talep eğrilerinin ya da diğer bir deyişle rant eğrilerinin farklılaşmasını getirdiğinden, tam rekabet koşulları altında, belirli bir yer için en yüksek fiyatı veren, o yerin kullanımına sahip olacaktır. Aşağıdaki şekilde[3] dikey eksende fiyatlar ya da rantlar (p), yatay eksende de kent merkezinden uzaklıklar (t) gösterilmiştir. Talep esneklikleri farklı üç talep eğrisi çizilmiş ve farklı yerler için talepleri gösterilmiştir. Örneğin, kent merkezinden t_1 uzaklığında, burası için en yüksek fiyat olan P_1'i veren talep eğrisi, esnekliği en düşük olan eğridir. t_1-t_2 aralığındaki yerler için de en yüksek fiyatı, talep esnekliği en düşük olan 1 numaralı talep eğrisi verir. Kent merkezinden uzaklaşıldıkça, toprak kullanım biçimleri ve ona bağlı olarak bireylerin ya da

[3] Şekil 3, Alonso (1974: 80)'den alınmıştır.

firmaların talep esneklikleri de faklılaşacağından, örneğin t_2-t_3 aralığındaki yerler için en yüksek fiyatı verenin 2 numaralı talep eğrisi olduğu gözlenebilir. Dolayısıyla, kent merkezinden uzaklaştıkça ve toprak kullanım biçimleri de farklılaştıkça, talep yapıları ve esneklikleri de farklılaşmakta, bireyler ya da firmalar maksimum tatmin ya da maksimum kâr sağlayacakları fiyatları ödeyerek, toprak sahipleri de maksimum geliri sağlayacakları fiyatlardan topraklarını satarak bir piyasa dengesine erişilmesini garanti altına almaktadırlar. Buradan çıkarılacak bir diğer sonuç ise, talep ya da rant eğrilerinin dikliğinin, kent merkezine yakın olmanın istenilirlik derecesini gösterdiğidir: Rant eğrisi ne kadar dikse, diğer bir deyişle eğrinin esnekliği ne kadar düşükse, yerleşim de kent merkezine o kadar yakın olacaktır. Bu durumda, merkezden uzaklaşıldıkça artan ulaşım maliyetlerinden kaçınmak için, merkeze yaklaştıkça artan rantlar tercih edilmektedir. Dolayısıyla, yüksek esnekliğe sahip olan bireyler ya da firmalar merkezden daha uzakta yerleşeceklerdir (Alonso, 1974: 15-16, 78-82).



Şekil 3: Alonso'nun Kentsel Rant ve Yerleşim Modeli

Alonso'nun rant ve merkezden uzaklık ilişkisi temelinde çerçevesini çizdiği kentsel yerleşim teorisine Neo-klasik iktisadın rant kavramlarıyla bakıldığında, kent merkezine yaklaşıldıkça, toprağın arz esnekliği de düştüğünden, ticari rantın büyük bir kısmını iktisadi rantın oluşturacağı, kent merkezinden uzaklaşıldıkça toprağın arz esnekliği de arttığından, iktisadi rantın azalarak, ticari rantın büyük bir kısmını transfer gelirlerinin oluşturacağı söylenilebilir (Balchin ve Bull, 1987: 188).

Dolayısıyla, Neo-klasik iktisada göre, kent merkezine yaklaşıldıkça rantlar iktisadi rant niteliğine bürünmektedir.

Rantın oluşum ve korunması sürecinde varolan toplumsal ilişkileri önemsemediği gerekçesiyle Neo-klasik rant teorisi çok eleştiri almış ve 1970'li yıllarda Marxist rant teorisi yeniden canlandırılmıştır (Balchin ve Bull, 1987: 188). 1970'li yıllarda Marx'ın rant kavramlarını kullanarak kentsel rantları açıklamaya çalışanların başında David Harvey gelir. Harvey, kentsel toprak piyasasını geliştirdiği sınıf tekel rantı (class-monopoly rent) kavramıyla açıklar: Sınıf tekel rantı, sahibi oldukları toprak ve toprak üzerindeki görece sürekli ilaveleri, sadece keyfi bir seviyenin üzerinde getiri sağlamaları durumunda serbest bırakacak bir toprak sahipleri sınıfının varlığından kaynaklanır. Diğer bir deyişle, minimum bir getiri oranı elde etmek için sınıfsal güç çok önemlidir (Harvey, 1974: 241; 1994a: 102). Bu nedenle Harvey, sınıf tekel rantının, mutlak ranta benzediğini ileri sürer (Balchin ve Bull, 1987: 189). Bununla birlikte, Harvey'in mutlak rant benzetmesi çok eleştiri almış ve sınıf tekel rantının, mutlak ranttan çok, tekel rantına benzediği, hatta kentsel alanlarda hem mutlak rantın hem de tekel rantının farklılık rantından daha önemsiz olduğu ileri sürülmüştür (King, 1987: 210; Balchin ve Bull, 1987: 189). Marx'ın rant kavramlarıyla baktığımızda, kentsel rantları, özel mülkiyet kurumu aracılığıyla toprak tekel altına alınabildiği için tekel rantı, özel mülkiyet altındaki mekanlar farklılaştığı için farklılık rantı ve yine toprakta özel mülkiyetten kaynaklanan ve minimum bir getiri olmaksızın piyasaya arzı engellendiği için mutlak rant kavramları ile açıklamak mümkün görünmektedir.

Sonuç olarak, sınıfsal ilişkileri ve topraktaki özel mülkiyeti öne çıkarmadan kentsel rantları iktisadi rant kavramıyla açıklayan Neo-klasik iktisadın aksine Marx'ın rant kavramlarını kullanan Marxist iktisat sınıfsal ilişkileri ve özel mülkiyeti vurgulamaktadır. Hakim ve eleştirel bakış açılarının kentsel rantlara ilişkin kavramsal çerçevelerini açıklamaya çalıştığımız bu bölümü kentsel toprak piyasasının yapısını, işleyişini ve rant yaratım mekanizmalarını ele alacağımız ikinci bölüm izleyecektir.

II. BÖLÜM

2. KENTSEL TOPRAK PİYASASININ YAPISI, İŞLEYİŞİ VE RANT YARATIM MEKANİZMALARI

Kentsel toprak piyasasının yapısını, işleyişini ve rant yaratım mekanizmalarını ele alacağımız bu bölümde, öncelikle, hakim Neo-klasik teori ile eleştirel Marxist teorinin kentsel toprak piyasasına ilişkin kavramsal çerçevelerini netleştirmeye çalışacağız. Ardından, kentsel toprak piyasasını emlak piyasasına indirgeyen Neo-klasik teorinin emlak piyasasına ilişkin çözümlemeleri hem teorinin kendi etkinlik ölçütleri hem de eleştirel yaklaşımlar temelinde değerlendirilmeye çalışılacaktır. Son olarak da, kentsel topraklardaki rant yaratım mekanizmaları incelenecektir.

2.1. Emlak ve Yapılı Çevre Kavramları

Neo-klasik iktisat teorisi, toprağı ve/veya toprakta şekillenmiş, somutlaşmış kaynakları ifade eden belirli bir mal tipini emlak (real property/real estate) olarak adlandırır. Emlakı, sermaye, diğer mallar ve emekten ayıran özelliği hareketsiz oluşudur. Fiziksel olarak hareketsiz olmasına rağmen, alım-satım aracılığıyla, kişilerin ya da kurumların emlak sahibi olabilmeleri, değişime konu olanın esasında emlakın kendisinin değil de onda somutlaşan mülkiyet hakları olması gerçekliğinden kaynaklanır. Diğer bir deyişle, emlak alım-satımının konusu toprağın ya da toprak üzerindeki yapıların kendisi değil, toprak üzerindeki haklardır (Harvey, 1996: 20; Balchin, Kieve ve Bull, 1988: 87). "Mülkiyet hakkı" sadece emlak piyasasının işleyişiyle ilgili bir kavram değildir; mal piyasasında gerçekleşen bir alım-satım işleminde de mülkiyet değişimi ve bununla ilgili haklar söz konusudur. Bu anlamda piyasalar arasında bir farklılık yoktur. Ancak, değişime konu olan malın niteliği gereği farklılaşan ve ayrıntılandırılan hukuki düzenlemeler söz konusudur. Bu bağlamda, taşınmaz mal niteliğine sahip emlak üzerindeki haklar, tüm ayrıntıların yazılı olarak ortaya konduğu bir hukuksal düzenleme niteliğindedir (Harvey, 1996: 20).

Mülkiyet haklarıyla ilgili dört unsurun vurgulanması gerekir: Birincisi, hakları dahilinde, mülkiyet sahibi mülkünü kullanabilir, zarar verebilir ve hatta yıkıp, yok

edebilir. Gelecekteki kullanımını sınırlayıcı bir biçimde haklarını satabilir ya da akrabalarına miras bırakabilir. Bununla birlikte, kişinin mülkünü kullanımıyla ilgili hakları diğer kişilerin mülkiyet haklarıyla, planlama, imar ve benzeri yasa ve düzenlemelerle sınırlandırılmıştır. İkincisi, hak kavramı esas itibarıyla yasal bir kavramdır, yani gerektiğinde tanınmış hakları koruyacak mutlak bir gücün varlığı peşinen varsayılmıştır. Yasal bir kavram olarak hakların açıkça tanımlanmış olması gerekliliği, hakların sınırlarının belirlenebilmesi için önemlidir. Dolayısıyla, bir hak sadece dışlayıcıdır, mutlak ya da sınırsız değildir. Üçüncüsü, hakların iyi tanımlandığı, sözleşmeyi düzenleme ve uygulama maliyetinin işin faydasıyla kıyaslandığında küçük olduğu durumlarda fiyatlara dayalı bir değişim sistemi aksamadan işler. Aksi durumda iktisadi anlamda etkinsizlik söz konusu olabilir. Dördüncüsü, dayanıklı bir mal olduğu için emlakta varolan haklar uzun sürelidir. Üstelik, idari maliyetleri olabilmekle beraber, bu tür hakları saklamanın yaratacağı bir sorun yoktur. Dolayısıyla, mülkiyet hakları da, hisse senetleri gibi, yatırım varlıkları olarak talep edilebilir. Sonuç olarak, emlak piyasası artık geniş anlamda yatırım malları piyasasının bir parçası olarak düşünülmektedir (Tekeli, 1992: 50; Harvey, 1996: 21-22).

Bir mal türü olarak emlakın, sorunsuz bir değişime konu olabilmesi için, mülkiyet haklarının topraktaki ya da mekandaki fiziksel sınırlarının da net bir biçimde tanımlanması gerekir ki bu da kadastro çalışmalarıyla gerçekleştirilir (Harvey, 1994b: 176). Sonuç olarak, topraktaki mülkiyetin el değiştirebilmesi, yani bir toprak piyasasının var olabilmesi, toprağın ancak fiyatlanabilir bir mal haline gelmesiyle mümkündür. Dolayısıyla, mülkiyet haklarının gerek hukuksal gerekse fiziksel düzenlemelerle tanımlanması, toprak ya da mekanın bir mal olarak kolayca alınıp satılabilmesi için gerekli altyapısal düzenlemeler olarak görülebilir.

Birinci bölümde de belirtildiği gibi, Marx, sermayenin ya kimyasal nitelikte iyileştirmeler ve gübrelemede olduğu gibi geçici bir biçimde ya da kanallar, çiftlik binaları vb. ile olduğu gibi daha sürekli bir biçimde toprağa bağlanabileceğini belirtir ve toprağa bu biçimde uygulanan sermayeye de toprak-sermaye ya da sermaye olarak toprak adını verir. Marx'a göre toprak-sermaye sabit sermaye kategorisine dahildir.

Dolayısıyla, Neo-klasik iktisat teorisinin toprak ve toprak üzerinde somutlaşmış kaynakları ifade etmek üzere kullandığı "emlak" kavramıyla Marx'ın toprak sermaye kavramının örtüşen yanlarının olduğu söylenebilir.

Marx'ın sabit sermaye kavramından hareket eden Marxist teori toprak ve toprakta somutlaşmış kaynakları ifade etmek üzere yapılı çevre (built environment) kavramını geliştirmiştir. Marxist teorinin önde gelen temsilcilerinden David Harvey, sabit sermaye kavramıyla ilgili olarak, üretim sürecinde kullanılan sabit sermaye ve üretime yönelik fiziksel çerçeve işlevi gören sabit sermaye ayrımının yapılabileceğini ileri sürer ve üretime yönelik fiziksel çerçeve işlevi gören sabit sermayeyi de üretime yönelik yapılı çevre olarak adlandırır. Harvey tüketim sürecini de benzer şekilde analiz eder ve doğrudan tüketilmeyip, tüketim sürecine yardımcı olma işlevi gören malları tüketim stoku (consumption fund) olarak adlandırır. Çamaşır makinesi, bulaşık makinesi veya ısıtıcılar gibi dayanıklı tüketim malları tüketim sürecinde doğrudan kullanılan mallardır. Bununla birlikte, evler, kaldırımlar, parklar gibi tüketim stokunu oluşturan mallar tüketime yönelik fiziksel çerçeve sunarak, tüketim sürecine yardımcı oldukları için, Harvey tüketim stokunu, tüketime yönelik yapılı çevre olarak adlandırır. Sonuç olarak, Harvey üretim ve tüketim sürecine fiziksel çerçeve sunma işlevi gören sabit sermaye ve tüketim stoku kavramlarından hareketle yapılı çevreyi, sayısız farklı unsurdan oluşan, dayanıklı, mekanda sabitlenmiş, karmaşık ve bileşik bir mal olarak tanımlar: Yollar, kanallar, kanalizasyonlar, limanlar, fabrikalar, ofisler, mağazalar, evler, okullar, hastaneler, kamu daireleri, vd. yapılı çevreyi oluşturan unsurlardır. Üretim ve tüketim sürecine yönelik yapılı çevre ayrımı yapmakla birlikte, Harvey, yapılı çevreyi oluşturan bazı unsurların, örneğin ulaşım ağının, hem üretim hem de tüketim sürecindeki ortak kullanımını vurgular. Diğer bir deyişle, yapılı çevre, üretim, tüketim, değişim ve dolaşım süreçlerinin tümünün gerekliliklerini sağlayacak şekilde oluşturulmalıdır (Harvey, 1994c: 64, 74). Sonuç olarak, Harvey'in yapılı çevre tanımının, Neo-klasik iktisat teorisinin emlak tanımını kapsayan ve onu aşan bir tanımlama olduğunu söyleyebiliriz, çünkü Harvey'in yapılı çevre tanımına fiyatlanması mümkün olmayan, kamusal nitelikli topraklar ve toprakta somutlaşmış kaynaklar da girmektedir.

2.1.1. Emlak Piyasasının Özellikleri

Neo-klasik iktisat teorisine göre piyasa mekanizmasını işleten, piyasada oluşmuş fiyat sinyalleridir. Bununla birlikte, piyasadaki kaynakların fiyat sinyallerine göre gerçekleşen dağılımının Neo-klasik teorinin önerdiği anlamda etkinliği sağlayabilmesi için bazı koşullar gerekmektedir: İlk koşul, tam rekabet şartlarının hüküm sürdüğü, mükemmel bir piyasanın varlığıdır. Böyle bir piyasada hem çok sayıda üretici ve tüketici olmalı hem de bu üretici ve tüketicilerin endüstriye giriş çıkış serbestliği olmalıdır. Üretilen mal homojen olmalı ve üreticilerin her birinin piyasaya sunduğu miktarlar tek tek piyasada oluşmuş fiyatı etkileyemeyecek kadar küçük olmalıdır. Dolayısıyla, endüstrideki her üretici için fiyat veridir ve ortaya çıkabilecek fiyat farklılıklarının da geçici olup, uzun dönemde ortadan kalkacağı ileri sürülür. Piyasa fiyatının veri olması, her bir üreticinin marjinal gelirinin bu fiyata eşit olmasını gerektirir. Marjinal maliyet eğrisinin artan kısmının fiyata (ya da tam rekabet koşullarında fiyata eşit marjinal gelire) eşitlendiği noktada iktisadi etkinlik de sağlanmış olur. Diğer bir deyişle, fiyatın marjinal maliyete eşitliği Neo-klasik teorinin iktisadi etkinlik koşuludur. Neo-klasik teorinin çizdiği bu çerçeve bağlamında emlak piyasasına tam rekabet koşulları değil, eksik rekabet koşulları hakimdir. Bunun temel sebebi, bir mal olarak emlakın taşınmazlığı, yani mekansal sabitliği ve mekansal tekliğidir. Diğer bir deyişle, emlak homojen değil, çok boyutlu, karmaşık ve heterojen bir maldır (Evans, 1995: 6; Dunse vd., 1998: 461).

Mekansal sabitliğin ve tekliğin yarattığı bu sorun, mülkiyetteki değişimle aşılmaya çalışılsa da, topraktaki mülkiyetin esas olarak tekelci bir yapıya sahip olduğunu Neo-klasik iktisat teorisi de kabul eder ve bu durumu arz-yanlı bir tıkanma olarak tanımlar. Ayrıca, emlak piyasasının coğrafi olarak bölünmüş olmasının da tekelci yapıyı güçlendiren bir faktör olduğu ileri sürülmektedir (Krabben ve Boekema, 1994: 113; Harvey, 1996: 24). Marxist teorinin savunucularından David Harvey de, iki ayrı fonksiyonun tam olarak aynı mekanı aynı zamanda işgal edemeyeceği noktasından hareketle, mekansal rekabetin daima tekelci bir rekabet olacağını ileri sürer. Üstelik, kapitalist üretim tarzının zamanla mekanları tüketmesine ve stratejik öneme sahip mekanlar üzerindeki kontrol gücünü aşındırmasına rağmen, mekansal tekellerin

daima yeniden yaratılacağını savunur. Dolayısıyla, mekandaki tekelci güçle birlikte, tekel rantı da yükselir (Harvey, 1994b: 186). Emlak piyasasının tekelci yapısı, piyasadaki alıcı ve satıcı sayısının da çok fazla olmadığı ve fiyat oluşumunda tek bir alıcı veya satıcının belirleyici olabileceği anlamını taşır. Özetlemek gerekirse, emlak, homojen değil, heterojen bir maldır ve piyasadaki alıcı ve satıcı sayısı da çok fazla değildir.

Fiyat sisteminin etkin olarak işleyebilmesi için Neo-klasik iktisadın öne sürdüğü ikinci koşul, bilgiye erişimin eksiksiz ve maliyetsiz olmasıdır. Piyasaların etkin işleyebilmesi alıcı ve satıcıların tam bilgilenmiş olmasına bağlıdır, çünkü piyasa fiyatını belirleyecek olan arz ve talep eğrilerini, örtük bir biçimde bilgi sahibi alıcı ve satıcıların kararlarının yansıttığı düşünülür. Bu durumda, arz ve talep eğrilerinin kesişmesiyle ortaya çıkan piyasa fiyatı, bilgi sahibi alıcı ve satıcıların kararlarının bir sonucu olarak düşünülebilir (Dunse vd., 1998: 466). Diğer bir deyişle, fiyat, bilgi sahibi alıcı ve satıcıların kararlarının bir yansımasıdır. Dolayısıyla, fiyat mekanizmasının işleyiş sürecinde "bilgi" çok önemlidir. Bununla birlikte, emlak piyasasındaki alıcı ve satıcılar potansiyel işlemler, fiyatlar ve diğer konularla ilgili olarak tam değil, eksik bilgi sahibidirler. Diğer bir deyişle emlak piyasasının katılımcıları arasında asimetrik bilgilenme söz konusudur. Bilgilenmeye ilişkin sorunların yanı sıra Neo-klasik teori emlak piyasasındaki yüksek işlem maliyetlerini ihmal ettiği ve kurumsal ve davranışsal bir yaklaşımı olmadığı için de eleştirilmektedir (D'Arcy ve Keogh, 1998: 1220). Emlak piyasasındaki alıcı ve satıcıların tam bilgilenmesinin önündeki en büyük engel, emlakın heterojen bir mal olmasıdır; mekan, büyüklük, inşa tarzı ve yaştaki farklılıklardan dolayı, çoğu emlak özel niteliklere sahiptir. Her bir emlak onu oluşturan özelliklerinin bir bütünü olarak düşünülmelidir. Dolayısıyla, her bir emlakın sahip olduğu özellikler bütünü bir diğerinden farklılaştığı için, emlak ancak benzer olabilir, ama aynı olamaz (Harvey, 1996: 23; Evans, 1995: 19, 21; McCluskey vd.., 1997: 450).

Evans, Neo-klasik iktisadın etkinlik ölçütlerine göre emlak piyasasının etkinliğini değerlendirip, bu ölçütler çerçevesinde piyasanın etkin olmadığı sonucuna varmıştır. Evans'a göre emlak piyasasının etkinsizliğinin temel nedeni emlakın heterojenliği,

alıcı ve satıcı sayısının azlığı ve malın heterojenliğinden kaynaklanan bilgilenme problemidir (Evans, 1995: 16). Evans çalışmasında, bir bütün olarak heterojen yapıya sahip emlak piyasasının, benzerlikler temel alınarak homojen parçalara ayrılmasının, tam bilgi sahibi, çok sayıda alıcı ve satıcı koşulunu yerine getirip, getirmediğini inceler. Diğer bir deyişle, emlak piyasasının homojen nitelikli parçalara ayrılması etkinlik kriterine ulaşılmasını sağlayabilir mi? Evans'ın bu soruya verdiği cevap olumlu değildir: Parçalara ayrılmış piyasaların genellikle çok küçük olacağını ve yine tam bilgi sahibi olmayan az sayıda alıcı ve satıcının olacağını ileri sürer. Bunun temel nedenlerinden biri, yine, homojen nitelikli piyasa içindeki her bir emlakın benzer de olsa, aynı olamayacağıdır. Dolayısıyla, piyasalar homojen parçalara ayrılsa bile, emlakın heterojen niteliği tam bilgilenmenin önünde bir engel olarak kalmaya devam eder. Evans, heterojenliğin aşılamamasının yanı sıra, hem parçalanmış piyasaların, hem de bir bütün olarak piyasanın etkinliğini engelleyen bir diğer faktörün emlak piyasasındaki işlemlerin gerçekleşme sıklığı olduğunu ileri sürer: Emlak piyasasındaki alıcı ve satıcıların çoğu için emlak alım-satımı sık gerçekleşen bir işlem değildir. Bunda, emlak alım-satımının diğer mallara kıyasla büyük tutarlar gerektirmesi önemli bir rol oynar. Dolayısıyla, özellikle parçalara ayrılmış piyasalar düşünüldüğünde, her yıl piyasaya satış için gelen emlak sayısı sınırlı olacaktır. Bu da, satıcı ve dolayısıyla alıcı sayısının azlığı anlamına gelir. Evans, işlemlerin gerçekleşme sıklığının, alıcı ve satıcıların yıllar içinde gerçekleşen işlemlerden haberdar olmaları halinde problem yaratmayacağını, ancak bunun iki nedenden dolayı gerçekleşemeyeceğini belirtir: Birincisi, enflasyon ve özellikle de düzensiz enflasyon oranlarıdır. Önceki dönemlerde gerçekleşen fiyatların bugünkü fiyatlara uyarlanması gerekir, ancak enflasyon ve özellikle de düzensiz enflasyon oranları bu uyarlanmayı ve dolayısıyla bilgilenmeyi güçleştirir. İkincisi ise, değişen iktisadi koşullarla birlikte emlak piyasasındaki nispi fiyatların da değişiyor olmasıdır. Bunun bir anlamı da, sahip olunan bilginin eskiyip, geçersizleşmesi ihtimalidir (Evans, 1995: 18-19, 21-22).

Emlak piyasasındaki eksik bilgilenme probleminin aşılmasında profesyonel danışmanlık hizmeti sunan emlakçıların varlığı bir çözüm olabilir mi? Harvey emlak piyasasının coğrafi olarak parçalanmış yapısının ve bilgiye erişim güçlüğünün,

emlakçıların ve emlak danışmanlarının önemini artırdığını ileri sürer: Bilgi edinmenin güç olduğu durumlarda emlakçılar, emlakın özellikleri ve fiyatı ile ilgili bilgi sağlayarak ve anlaşmalara aracılık ederek piyasanın işleyişine yardımcı olurlar. Bununla birlikte, profesyonel danışmanlık hizmetleri için yapılan ödemeler işlem maliyetlerini yükseltir. Üstelik, bu tür bir işlem maliyetine katlanılması, yine emlakın heterojen niteliğinden dolayı, bilgi eksikliğinin tamamen aşıldığı anlamına da gelmemektedir (Harvey, 1996: 23).

Piyasanın işleyiş sürecinde emlakçıların yardımcılık işlevine vurgu yapan Harvey'in aksine Evans, piyasa sürecinde emlakçıların yer almasının başlı başına etkinsizliğin bir göstergesi olduğunu ileri sürer: Alıcı ve satıcıların çok azı güncel satış fiyatı bilgisine sahiptir, dolayısıyla karşılaştırılabilir satışlarla ilgili bilgi sahibi olan emlakçılar önem kazanır. Emlakçılar sahip oldukları bilgiyi sunarak ve emlakın satışını gerçekleştirerek, aldıkları komisyonunun haklılığını savunurlar. Bununla birlikte, emlakçıların alım-satım işlemine dahil olması, fiyat oluşumuna bir diğer değişkenin daha girmesi anlamına gelir. Üstelik emlakçının komisyonunu satış fiyatı üzerinden alması, onu, satış fiyatını mümkün olduğunca yükseltmeye teşvik edebilir. Böylece, hem müşterisi yüksek bir satış fiyatı elde eder, hem de emlakçı yüksek bir komisyon geliri elde eder. Bununla birlikte, uygulamada, emlakçının, mümkün olan en yüksek fiyatı değil, satışı çabuklaştıracak makul bir fiyatı satıcıya tavsiye etme eğilimi olduğu da gözlenebilir. Dolayısıyla Evans, emlakçıların davranışlarında gözlenebilecek bu tip farklılaşmalara bağlı olarak bir emlakın satış fiyatının da farklılaşabileceğinden hareketle, emlakçıların piyasada var olmalarının etkinsizliğin bir göstergesi olduğunu ileri sürer. Evans, emlak piyasası etkin işlemediği için, piyasanın, aynı emlak için tek bir fiyat yerine, emlakın nihai satış fiyatını da içeren bir fiyat dizisi sunacağını ileri sürer. Dolayısıyla, tek bir fiyat yerine, bir fiyat aralığının oluşması, nihai satış fiyatının belirlenmesinde emlakçıların davranışlarının yanı sıra, alıcı ve satıcı davranışlarının ve pazarlık yeteneklerinin de öne çıkması sonucunu doğurur. Alıcı ve satıcıların pazarlık gücünü önemli ölçüde belirleyen, benzer emlakın fiyat bilgisine sahip olmalarıdır. Çoğu alıcı ve satıcı için emlak piyasası sık işlem yapılan bir yer olmadığından, hangi fiyattan neyin alınıp satıldığına ilişkin araştırma yapılması gerekir. Yaptığı araştırmanın sonucunda

kararını veren alıcı, satıcıyla fiyat pazarlığı yapar. Eğer fiyat çok yüksek olduğu için pazarlık başarısızlıkla sonuçlanmışsa, alıcı araştırma yapmaya devam eder. Eğer alıcı araştırma yapmayı seviyorsa, satıcının istediği yüksek fiyatı ödemeye gönüllü olmayacaktır ve araştırma yapmaya devam edecektir. Diğer yandan, eğer alıcı pazarlık yapmayı sevmiyorsa, ya satıcının istediği daha yüksek fiyatı ödemeye gönüllü olacaktır ya da pazarlığı kesip, araştırma yapmaya devam edecektir. Dolayısıyla, alıcı ve satıcıların psikolojileriyle yakından ilgili olduğu savunulan araştırma ve pazarlık konusundaki yaklaşımlarının nihai satış fiyatının belirlenmesinde önemli olduğu ileri sürülmektedir. Evans'a göre emlakın piyasada kaldığı süre de, alıcı ve satıcı psikolojisiyle ilgili olarak, emlakın satış fiyatı üzerinde etki yapar: Emlak için düşük bir fiyat istendiğinde satışın hemen gerçekleşeceği, yüksek bir fiyat istendiğinde ise, satışın uzun zaman alacağı düşünülebilir. Bununla birlikte, bu satıcının psikolojisine bağlıdır, yani düşük fiyat isteyen satıcı, fiyatı düşürmede isteksiz olabilirken, yüksek fiyat isteyen satıcı, pazarlığa gönüllü olabilir. Emlak için istenen fiyatla, emlakın piyasada kalma süresi arasında pozitif bir ilişki olduğu mantıklı görünmekle birlikte, piyasada uzun süre kalan bir emlak, alıcılar tarafından problemli olarak da düşünülebilir ve bu da emlakın görece düşük bir fiyata satılmasına neden olabilir (Evans, 1995: 23-26).

Neo-klasik teorinin etkinlik için öne sürdüğü üçüncü koşul, üretim faktörlerinin tam hareketliliğini gerektirir: Eğer üretim faktörleri nispi fiyatlardaki değişime uygun hareket etmiyorsa, fiyat sistemi işlevini yerine getiremiyor demektir. Bir üretim faktörü olarak toprak ve toprak üzerinde somutlaşmış kaynaklar, daha önce de vurgulandığı gibi, hareketsizdir, yani mekansal olarak sabittir ve dayanıklıdır, yani uzun ömürlüdür. Özellikle uzun ömürlü yapılar düşünüldüğünde, nispi fiyatlardaki değişime göre uyarlanmaları oldukça uzun bir zamanı alır (Harvey, 1996: 14). Dolayısıyla, emlak piyasası için üretim faktörlerinin tam hareketliliği koşulu da geçerli değildir.

Neo-klasik iktisadın etkinlik için dördüncü koşulu, ekonomide dışsallıkların olmamasını gerektirir, yani fayda ve kârlarını maksimize etme peşinde olan tüketici ve üreticilerin, başkalarına dolaylı fayda ve maliyet yüklememeleri gerekir. Emlak

piyasasına dışsallıklar bağlamında bakıldığında, toprak ve toprak kaynaklarının kullanımıyla ilgili olarak yoğun bir dışsallığın söz konusu olduğu görülmektedir (Harvey, 1996: 14). Dolayısıyla, bu anlamda da emlak piyasası etkinlikten uzaktır.

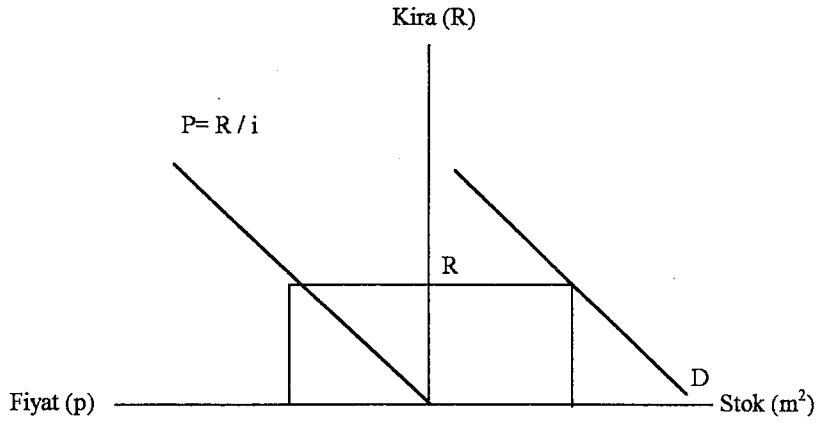
2.1.2. Emlak Piyasası ve Yatırım Piyasası Arasındaki İlişki

Neo-klasik iktisat teorisine göre, değişime konu olan emlakın kendisi değil, emlak üzerindeki mülkiyet haklarıdır ve mülk sahibi, hakları dahilinde, mülkünü istediği gibi kullanabilir: Hak sahibi mülkünü üretim ya da tüketim malı olarak bizzat kendisi kullanabileceği gibi, kiralamak suretiyle başkalarının kullanımına da sunabilir. Dolayısıyla, emlak piyasasındaki alıcı ve satıcılara daha yakından bakıldığında, bu alıcı ve satıcıların kullanım ve/veya yatırım amacıyla işlem yaptıkları gözlenebilir. Eğer emlak kullanım amacıyla satın alınmışsa, emlakı satın alan kişinin kazancı, kullanımdan elde edeceği faydadır; emlakı bir tüketim ya da üretim malı olarak kullanarak emlak sahibi fayda ve kazanç sağlar. Bununla birlikte, emlakı bir tüketim ya da üretim malı olarak kullanan herkes kullandığı emlakın sahibi olmayabilir. Emlakın kullanıcıları ile sahibinin farklılaşabilmesi, mekan olarak emlak ile yatırım varlığı olarak emlak arasındaki ayrımın netleşmesini sağlar. Yatırımın amacı, sahip olunan varlığın reel değerini korumak ya da artırmak ve zaman içinde bir gelir akışı elde etmektir. Dolayısıyla, bir emlak yatırım amacıyla satın alınmışsa, satın alan kişinin beklentisi yıllık kira geliri ve/veya sermaye kazancıdır. Yatırımcılar, özünde, emlakı bir servet birikimi (ya da sermaye birikimi) ve diğer yatırım varlıklarının bir alternatifi olarak değerlendirirler (Balchin, Kieve ve Bull, 1988: 88; DiPasquale ve Wheaton, 1996: 2; Harvey, 1996: 27, 45).

Emlak, kullanım ve/veya yatırım amacıyla işlem görüyorsa, bu durumda emlakın bir kullanım piyasası ve bir de yatırım piyasası olması gerekir: Mekan, kullanım amacıyla kiralanmış veya satın alınmışsa emlak kullanım piyasasından, yatırım amacıyla alınıp satılmışsa emlak yatırım piyasasından söz edilebilir (DiPasquale ve Wheaton, 1996: 1). Burada, "yatırım" kelimesinin ikili anlamından ve bunun emlak yatırım piyasasındaki karşılığından söz etmek yararlı olabilir: Birincisi, mevcut varlıkların satın alınması için yapılan harcama "yatırım" olarak tanımlandığından,

mevcut emlak stoku çerçevesinde gerçekleşen alım-satım işlemleri emlak yatırımı olarak adlandırılmaktadır. İkincisi, yeni sabit varlıkların yaratılması için yapılan harcamalar da yatırım olarak tanımlandığından, mevcut emlak stokunu artırmaya yönelik harcamalar da emlak yatırımı olarak tanımlanmaktadır. Bununla birlikte, mevcut emlak stokunu artırmaya yönelik emlak yatırımı emlak geliştirimi (property development) olarak da adlandırılmakta ve temelde inşaat sektörünün faaliyet alanına girmektedir (Harvey, 1996: 45). Sonuç olarak, emlak yatırım piyasası, hem mevcut emlak stoku üzerinden gerçekleşen alım-satım işlemlerini, hem de mevcut emlak stokunu artıran inşaat sektörünü içermektedir.

Emlak piyasası, kullanım ve yatırım piyasası olmak üzere ikili bir ayrıma tabi tutulmakla birlikte, eşanlı işleyen bu iki piyasa birbirine bağımlıdır. Emlak kullanım piyasası ile emlak yatırım piyasası arasındaki bağlantıyı kuran faktörler ise kira düzeyi ile inşaat sektörüdür. İki piyasa arasındaki ilişkiler Şekil 4[1] yardımıyla açıklanmaya çalışılacaktır. Şeklin sağ yarısı, mekan kullanımına yönelik emlak piyasasını, sol yarısı da emlakı sahiplenmeye yönelik yatırım piyasasını temsil etmektedir. Dikey eksende kira tutarları (mekan birimi başına), şeklin sağ yarısındaki yatay eksende mekan stoku (stok da yine mekan birimiyle ölçülmüştür, örneğin metre kare gibi), şeklin sol yarısındaki yatay eksende ise fiyat (yine mekan birimi başına) gösterilmiştir.



Şekil 4: Emlak Kullanım Piyasası ile Emlak Yatırım Piyasası Arasındaki İlişki

[1] Şekil 4, DiPasquale ve Wheaton (1996: 8)'den alınmıştır.

Şeklin sağ yarısı, kiracıların ihtiyaçlarına ve mevcut emlakın türü ve kalitesine göre kısa dönem kiralarının nasıl belirlendiğini gösterir; şeklin sağ yarısındaki eğri, ekonominin durumu veriyken, mekan kullanımına yönelik talebin (D) kira düzeyine bağlı olduğunu gösterir. Hane halkları ya da firmalar kira düzeyine bağlı olmaksızın aynı miktarda mekan talep etme eğilimindeyseler, yani talep esnek değilse, eğri dikey ya da dikeye yakın olacaktır. Eğer mekan kullanımı kira düzeyine karşı çok duyarlıysa, yani talep esnekse, bu durumda eğri yatay ya da yataya yakın olacaktır. Ayrıca, ekonomik durumda bir değişme olması halinde de eğri tümüyle sağa ya da sola kayacaktır. Dolayısıyla, emlak kullanım piyasasının işlevi, mekan kullanımına yönelik talebi mekan stokuna eşitleyen kira düzeyini belirlemektir. Emlak kullanım piyasasındaki mekan stoku ise yatırım ya da sermaye piyasasından veri olarak alınmıştır. Diğer bir deyişle, emlak dayanıklı bir sermaye malı olduğu için, bu malın üretimi ve fiyatı yatırım veya sermaye piyasasında belirlenmekte ve belirlenen bu miktar kullanım piyasası için veri olmaktadır. Dolayısıyla, veri stok miktarı ile talep eğrisinin kesiştiği noktada kira (R) düzeyi belirlenmektedir. Mekan kullanımına yönelik kira düzeyinin belirlenmesiyle, şeklin sol yarısına, yani yatırım piyasasına geçişin ön koşulu sağlanmış olur, çünkü yatırımcılar bir varlığa sahip olarak, aslında, bugünkü ya da gelecekteki gelir akışını satın alırlar. Dolayısıyla, emlak kullanım piyasasında kira düzeylerinde meydana gelebilecek değişimler, yatırım piyasasındaki varlıkların talebini etkiler. şeklin yatırım piyasasını temsil eden sol yarısındaki eksenler, kira ve fiyat düzeylerini göstermektedir. Orijinden çıkan doğru emlak yatırımının sermayeye dönüştürülme oranını, diğer bir deyişle kira-fiyat oranını temsil etmektedir. Bu oran, yatırımcının emlak varlığını elinde tutması için gerekli olan cari getiri oranıdır ve genellikle şu dört unsur tarafından belirlenir; ekonomideki uzun dönem faiz oranı, kira düzeylerinde beklenen artış, kira gelirlerinin akışıyla ilgili riskler ve vergi yasalarındaki emlakla ilgili düzenlemeler. Bu şekilde, sermayeye dönüştürülme oranı dışsal olarak alınmış olup, faiz oranı ile kapsamlı bir sermaye piyasasındaki tüm varlıkların (hisse senedi, bono, tahvil gibi) getirilerine bağlıdır. Dolayısıyla, yatırım piyasasının işlevi, emlak kullanım piyasasından veri olarak aldığı kira düzeyini ve sermayeye dönüştürülme oranını (i) kullanarak emlak

yatırımının fiyatını belirlemektir. Bu durum şekilde, veri kira düzeyinin orijinden çıkan sermayeye dönüştürülme doğrusunu kestiği noktadan fiyat eksenine geçilmesiyle gösterilmiştir. Daha önce de belirtildiği gibi, kullanım ve yatırım piyasası arasındaki ikinci bağlantı noktası inşaat sektörüdür. İnşaat sektöründeki faaliyet ve dolayısıyla emlak arzı artarsa, sadece yatırım piyasasındaki varlıkların fiyatı değil, emlak kullanım piyasasındaki kiralar da düşer. Yatırım piyasasında oluşan emlak varlığının fiyatına göre harekete geçen inşaat sektörü tarafından yeni inşaat düzeyi belirlenir. İnşaat sektörünün yeni emlak yatırımları sonucu mekan stokuna eklenen yıllık akışlar uzun dönemli emlak (mekan) stokuna dönüştürülür. Özetlemek gerekirse, veri stok düzeyi emlak piyasasında kirayı belirler, kira yatırım piyasası tarafından emlak fiyatlarına dönüştürülür. Bu varlık fiyatları inşaat sektörünü harekete geçirir, ki bu da emlak piyasasındaki yeni stok düzeyini belirler. Buraya kadar yapılan açıklamalarda, örtük bir biçimde, emlakı kullanan kişiyle emlaka yatırım yapan kişinin farklı olduğu varsayımı geçerliydi. Bununla birlikte, emlakı kullanan kişinin, aynı zamanda, o emlakın sahibi olması durumda bir değişiklik yaratmaz. Tek fark, yatırım fiyatlarının ve kiraların aynı piyasa katılımcısı, yani emlakın aynı zamanda kullanıcısı olan sahibi tarafından belirleniyor olmasıdır (DiPasquale ve Wheaton, 1996: 6-10). O halde, emlakı kullanan ile sahibinin aynı olması durumunda, emlak kullanım piyasası ile emlak yatırım piyasasının çakıştığını söyleyebiliriz. Bu durumda, kullanım ya da yatırım amacıyla bir mülkü kiralamak yerine satın alan kişi yatırımcıdır. Kullanıcı-sahipler, servetlerini emlak biçiminde tutan yatırımcılardır ve sahip oldukları emlakı diğer yatırım araçlarının bir alternatifi olarak değerlendirirler

Emlak kullanım piyasası ile emlak yatırım piyasası arasındaki ilişkiyi gösteren bu şeklin sağ ve sol kısımları arasındaki ilişkinin çözümleniş biçimi, kavramsal farklılıklara rağmen, Marx'ta da aynıdır. Kullanım ve yatırım piyasası biçiminde açık bir ikili ayrım yapılmamakla birlikte, Marx'ta da bu iki piyasa arasındaki bağlantı noktasının "rant" olduğu görülmektedir. Marx'ın kullandığı "sermayeye dönüştürülmüş rant" kavramının, kullanım piyasasından yatırım piyasasına geçiş sürecini yansıttığını söyleyebiliriz. Çalışmanın birinci bölümünde de belirtildiği gibi (Bkz. s. 11), Marx, her özel para toplamının sermayeye dönüştürülebileceğini, yani

sanal bir sermayenin faizi olarak düşünülebileceğini ileri sürer: Buradaki özel para toplamı ranttır (yani kira) ve ortalama faiz oranıyla da sermayeye dönüştürülmektedir. Sermayeye dönüştürülmüş rant ise toprağın fiyatını oluşturur. Rantın sermayeye dönüşüm sürecindeki temel belirleyici ise faiz oranıdır ve bu oran yukarıdaki şekilde sermayeye dönüştürülme oranı olarak tanımlanmıştır. Marx, sermayeye dönüştürülmüş rantın toprağın fiyatı gibi görünmesinin toprağı metalaştırdığını, diğer bir deyişle toprağı herhangi bir mal gibi alınır satılır hale getirdiğini vurgulamıştır. Bu sürecin doğal sonucu ise toprağın varlıklı herkes için bir yatırım aracı haline gelmesidir. Birinci bölümde de belirtildiği gibi (Bkz. s. 12) Marx bu durumu, kentli ve diğer varlıklı kişilerin de köylülere ya da kapitalistlere kiralamak üzere gayrimenkul satın alabilecekleri ve bu biçimde yatırılan sermayeleri üzerinden bir faiz biçimi olarak ranttan yararlanabilecekleri, şeklinde ifade etmiştir. Harvey'e göre, Marx'ın işaret ettiği sonuç, toprağın sanal sermayenin bir biçimi ve saf bir finansal varlık olarak değerlendirilmesi gerekliliğidir. Sanal sermaye aracılığıyla yapılan, gelecekteki gelir üzerinde mülkiyet hakkının tesis edilmesidir. Sanal sermayenin bir biçimi olarak topraktaki durumda, mülkiyet hakkıyla ele geçirilen gelecekteki gelir ise ranttır. Toprağın fiyatını belirleyen, cari faiz oranıyla sermayeye dönüştürülen rant olduğundan, toprağın alıcısının ya da yatırımcısının toprağı satın almak için yaptığı harcama, faiz getiren bir yatırıma eşittir. Dolayısıyla, sanal sermayenin bir biçimi olarak toprak, temelde, hisse senetlerinden, hazine bonolarından, tahvillerden ve benzeri diğer finansal varlıklardan farklı değildir. Toprağın saf bir finansal varlık haline gelmesi, faiz getiren sermayenin dolaşımında toprağı serbest bırakmak ve toprak piyasalarını, yani toprak kullanım biçimlerini ve mekansal organizasyonu sermayenin genel dolaşım sürecine bağlamak için de bir gerekliliktir. Toprağın saf bir finansal varlık haline gelebilmesi için toprak sahiplerinin ayrı bir sınıf olarak gücünün kırılması gerekir. Ancak bu koşul sağlandığında toprak sahibi olmak, bir yatırım portföyünde içerilebilecek varlık türlerinden biri olarak seçim konusu olabilir ve tasarruf eden herkes toprağa yatırım yapabilir. Bu durum, toprağa sahip olmanın tüm geleneksel biçimlerinin gelişmiş kapitalist sistemlerde ortadan kalktığı anlamına gelmemektedir. Bununla birlikte, toprağın saf bir finansal varlık olarak değerlendirilme yönelimi, özellikle ABD ve İngiltere gibi ülkelerde güçlenmektedir (Harvey, 1994a: 95-98).

Bu durumda, yatırım için rekabet eden farklı sanal sermaye biçimlerinden yalnızca biri olarak değerlendirilen emlak yatırımının getirisi ile emlak dışı yatırımların getirisi arasında bir ilişki olmalıdır: Neo-klasik iktisat teorisine göre kişiler varlık portföylerini, risk-getiri karşılaştırmalarına ve likiditeye verdikleri öneme göre oluştururlar. Dolayısıyla, emlak ve emlak dışı varlıkların fiyatları, kişilerin bugünkü ve gelecekteki gelir beklentileri ile gelecekteki sermaye kazancı (ya da değer artışı) beklentilerinden etkilenir. Bireylerin risk karşısındaki davranış farklılıkları da varlıkların fiyatını etkiler. Risk ve getiri algılamalarına göre hareket eden yatırımcılar bir varlıktan diğerine geçerek ya da portföylerindeki varlık bileşimlerini değiştirerek, varlıklara yönelik taleplerindeki değişimler aracılığıyla fiyatları ve dolayısıyla getirileri farklılaştırırlar. Varlık portföyünün bileşimine karar verdikten sonra yatırımcı, yine risk-getiri ve likidite ölçütlerini temel alarak, aynı kategorideki yatırım araçları arasında tercihte bulunmalıdır. Diğer bir deyişle, yatırımcı hisse senedi yatırımına karar vermişse, farklı şirketlerin hisse senetleri arasında, emlak yatırımına karar vermişse, farklı emlak türleri arasında bir seçim yapmalıdır. Dolayısıyla, portföy yatırımı, yalnızca, farklı yatırım araçları arasında bir seçimi değil, aynı kategorideki yatırım araçları arasındaki bir seçimi de içerir (Harvey, 1996: 54, 57, 59; Balchin, Kieve ve Bull, 1988: 99-100).

Alternatif yatırım varlıkları arasındaki emlakın yatırımcıları sadece özel şahıslarla sınırlı değildir: Özel şahısların yanı sıra, özel şirketler, sigorta şirketleri, emekli fonları, yardım dernekleri, emlak şirketleri ve diğer kurumlar da emlaka yatırım yaparlar. Emlakın özel şahıs, özel şirket ya da kurumlarca satın alınması dolaysız bir yatırım biçimi olarak değerlendirilebilir. Bununla birlikte, emlak şirketlerinin satışa sunduğu emlak hisse ve bonolarının satın alınması yoluyla emlaka yapılan yatırım dolaylı bir yatırım biçimidir. Emlaka doğrudan yatırım yapamayacak olan sınırlı fon sahipleri, bu tür emlak şirketleri aracılığıyla, yatırımlarını dolaylı yoldan emlakta değerlendirme olanağı elde etmiş olurlar. Farklılaşan adlar altında bu tür emlak

şirketlerinin günümüzdeki önemi artmaktadır[2] (Harvey, 1996: 50-51). Neo-klasik iktisat teorisinin etkinlik kriterlerine göre emlak piyasasının etkinliğini değerlendirdiğimiz kısımdan da hatırlanabileceği gibi, emlak piyasasındaki etkinsizliğin göstergelerinden olan alıcı ve satıcı sayısının azlığının nedenlerinden biri olarak emlak satış işleminin büyük tutarlar gerektirmesi gösteriliyordu. Emlaktaki mülkiyet haklarının hisselere indirgenmesi ve alım-satım işleminin de, emlakın bütünü yerine, hisseler üzerinden gerçekleşmesi emlak piyasasındaki alıcı ve satıcı sayısının artmasına yol açar. Her bir hisse senedinin fiyatı, emlakın tamamının satın alınması için gerekli tutarla karşılaştırıldığında çok küçük olduğundan, artık, fonları sınırlı küçük yatırımcı için de emlak yatırım araçları arasına girer. Emlakın tamamı yerine düşük fiyatlı hisselerinin alınıp satılması, emlak piyasasıyla ilgili bir diğer olumsuzluğun aşılmasında da önemlidir: Emlak, likiditesi düşük bir mal tipidir. Diğer bir deyişle, alım-satım işlemi büyük tutarlar gerektirdiği için, emlakın kısa bir zaman içinde ve makul bir maliyete katlanarak paraya dönüştürülebilme hızı yavaştır (Balchin, Kieve ve Bull, 1988: 98; D'Arcy ve Keogh, 1998: 1220). Oysa, alım-satıma konu olan emlak hisselerinin likiditesi oldukça yüksektir. Sonuç olarak, emlak şirketlerinin işlevinin, emlakı sadece dolaysız bir yatırım aracı olmaktan çıkarıp, dolaylı bir yatırım aracı haline getirmek olduğu söylenebilir. Bu durumun, Marx'ın ve takipçilerinin toprağın saf bir finansal varlık haline gelme ve yine toprağın sanal sermayenin bir biçimi olma sürecine ilişkin çözümlemeleriyle tutarlı olduğu söylenebilir.

2.2. Kentsel Topraklardaki Rant Yaratım Mekanizmaları

Kentsel topraklarda rant ya da değer artışı yaratan mekanizmalar aşağıda üç başlık altında ele alınacaktır: Kentsel topraklardaki spekülasyon, merkezi ve yerel yönetimlerin politika ve uygulamaları ve kent planlaması. Kentsel topraklardaki rant yaratım mekanizmalarını da yine hakim Neo-klasik teori ile eleştirel Marxist teorinin kavramsal çerçeveleri aracılığıyla değerlendireceğiz.

[2] Bu tür emlak şirketleri, son yıllarda, gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GMYO) adıyla Türkiye'de de faaliyet göstermeye başlamıştır. Türkiye'deki GMYO için yapılmış bir çalışma için Dikmen'in (2000) çalışmasına bakılabilir.

2.2.1. Kentsel Topraklardaki Spekülasyon

Neo-klasik iktisat teorisi, toprağın en yüksek bedeli ödeyenin kullanımına tahsisinin önündeki engellerden biri olarak spekülatif davranış biçimini görür; spekülasyon yapan toprak sahipleri, sahip oldukları toprağı daha ileri bir tarihte daha yüksek bir fiyat beklentisinde oldukları için ellerinde tutarak, o toprak parçasının piyasanın dışında kalmasını sağlarlar (Evans, 1992: 137; Balchin ve Bull, 1987: 190). Bununla birlikte, spekülasyonun sonuçlarının her zaman zararlı ya da olumsuz olması gibi bir zorunluluğun olmadığı da ileri sürülmektedir. Ayrıca, spekülasyon terimiyle, genellikle geleceğe ilişkin spekülasyon yapan toprak sahibi tanımlanmakla birlikte, örneğin, ilk fırsatta toprağını satan bir çiftçinin, ileride daha kârlı bir satış yapamayacağına olan inancından dolayı, satış fiyatından memnun olmasının da bir tür spekülasyon olduğu ve bu davranışın, özünde, gelecekteki daha yüksek fiyat bekleyişini tanımlamak üzere kullanılan spekülasyon tanımından farksız olduğu da ileri sürülmektedir. Hatta daha da ileri gidilerek, zamanından önce meydana gelmiş satışların, toprağın kıt kaynakların israfına yol açacak şekilde kullanımına yol açabileceği ihtimalinden hareketle, spekülasyonun, toprağın kârlı bir biçimde kullanılabileceği zamana kadar boş tutulmasını sağlayarak yararlı da olabileceği sonucuna ulaşılabilmektedir. Bu açıklamalara rağmen, çok açık bir biçimde olmamakla birlikte, toprak piyasasındaki profesyonellerden, yani spekülatörlerden de söz edilerek, spekülasyonun çok da masum olmayan yönlerinin de ima edildiği belirtilmelidir (Evans, 1992: 137). Sonuç olarak, alıcı ve satıcıların geleceğe ilişkin olarak görüş ve beklentilerinin kentsel toprağın kullanım biçimini ve değerini etkilediğini, spekülasyonun da, kısmen, geleceğe ilişkin farklılaşan beklentilerle açıklanabileceği ve her zaman da zararlı sonuçları olmayabileceği belirtilerek Neo-klasik iktisat teorisince spekülasyon konusunun ehlileştirildiği söylenilebilir: Geleceğe ilişkin daha yüksek fiyat beklentisinden dolayı toprağın satılmayıp elde tutularak piyasa dışında bırakılmasının bir bütün olarak toplum çıkarı için olumsuz sonuçları olabileceği ve dolayısıyla spekülatörün kişisel çıkarının toplum yararının önüne geçebileceği -spekülatif davranış biçimine yaklaşımdaki temel referans noktası yine piyasa olmakla birlikte, diğer bir deyişle spekülasyon piyasanın mükemmel işleyişi önündeki bir engel olarak tanımlanmakla birlikte-

vurgulanmaktadır. Toprak piyasasının işleyiş sürecini Neo-klasik iktisat teorisinin kendi etkinlik kriterlerine göre değerlendirdiğimiz bölümden de hatırlanacağı gibi, toprak piyasası etkin işleyen bir piyasa değildir. Ancak bu sonuç, yatırımcılar açısından, emlak piyasasına kıyasla daha etkin işleyen bir piyasaya –örneğin, hisse senedi piyasasına- geçiş için bir neden yaratmamaktadır. Çünkü, Neo-klasik iktisat teorisine göre bir piyasanın etkin işliyor olması, o piyasa içinde aşırı kâr elde etmenin de güç olduğu anlamını taşımaktadır. Dolayısıyla, emlak piyasasının etkinlikten uzak olması, emlak piyasasında kolaylıkla aşırı kâr elde edilebileceği anlamına gelmektedir ki, bu aynı zamanda emlak piyasasından zengin olmanın tesadüfi olmadığının da kanıtıdır. Bu durumda, spekülatörlerin ya da spekülasyon yapan toprak sahiplerinin emlak piyasasına giriş nedenlerinin yatırımları üzerinden cömert bir getiri sağlamak olduğu rahatlıkla ileri sürülebilir (Evans, 1995: 27-28; Emerson ve Lamphear, 1975: 286). Tüm bu saptamaları yaptıktan sonra Neo-klasik iktisat teorisi spekülatif davranış biçimini besleyen, diğer bir deyişle emlak piyasasında aşırı kâr ya da haksız kazanç alanlarını yaratan unsurları belirlemeye yönelmiştir. Bunlara geçmeden önce Marxist teorinin spekülasyona yaklaşım biçimini de incelemeliyiz.

Harvey (1994a: 95), en iyi koşullar altında bile, sanal sermayenin spekülasyon gerektirdiğini ve sermayenin sanal biçimlerinin büyük ölçekli yaratımı ve hareketi olmaksızın kapitalizmin işleyemeyeceğini ileri sürer. Gelecekteki gelir üzerindeki mülkiyet hakkı anlamını taşıyan sanal sermaye, tanımındaki "gelecek" sözcüğünde örtük olarak var olan "belirsizlik" ve "beklentiler"i de beraberinde taşır. Gelecekteki aşırı kâr/kazanç beklentisi, saf bir finansal varlık ve sanal sermayenin bir biçimi olarak toprağın bugünkü fiyatını etkiler. Diğer bir deyişle, spekülasyon toprak piyasalarının ve kapitalist sistemin işleyiş sürecinin ayrılmaz bir parçası olarak ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda Harvey (1994d: 121; 1994c: 65), yapılı çevrenin üretim sürecinin açıklanmasında, devlet ve finans kurumlarınca desteklenen spekülatör geliştiricilerin/müteahhitlerin, spekülatör toprak sahiplerinin ve emlakçıların faaliyetlerinin incelenmesinin gerekliliğine dikkat çekmektedir. Diğer bir deyişle, sermayenin birincil çevrimini oluşturan sınai üretime akan özel sermayenin, sermayenin ikincil çevrimini oluşturan yapılı çevreye yönelmesinde ve

ikincil çevrimdeki (yani yapılı çevredeki) sermayenin yapılanmasında devlet ve finans kurumları çok önemli bir rol oynamaktadır. Bu bağlamda, spekülatör geliştiriciler, toprak sahipleri ve emlakçılar devlet ve finans kurumlarınca desteklenmektedirler.

Sonuç olarak, Neo-klasik iktisat teorisinin toprak piyasalarının fiyat mekanizması temelinde pürüzsüz işleyişinin önünde bir engel olarak tanımladığı spekülatif davranış biçimi, Marxist teori çerçevesinde tam da kapitalist sistemin işleyişindeki vazgeçilmez unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Sermaye kazancını maksimize etmek amacıyla, spekülatörün değeri yükseltmek için toprağı piyasa dışında tutma davranışının, yani spekülatif davranış biçiminin Marxist terimlerle ifadesi ise mutlak rantın sermayeye dönüştürülmesidir (Balchin ve Bull, 1987: 190).

2.2.2. Merkezi ve Yerel Yönetimlerin Politika ve Uygulamaları

Neo-klasik iktisat teorisinin gerek merkezi gerekse yerel düzeydeki devlet müdahalesini haklı ve gerekli gördüğü alanlar piyasanın başarısız olduğu alanlardır. Neo-klasik iktisat teorisine göre piyasa başarısızlığına yol açan önemli etmenlerden biri dışsallıkların varlığıdır. Piyasa ekonomisinde kaynak dağılımını belirleyen, özel fayda ve maliyetleri arasındaki farkı maksimize etme peşinde olan üretici ve tüketicilerin kararlarıdır. Oysa, piyasa fiyatlarında doğrudan yansıtılmayan fayda ve maliyetler, yani dışsallıklar söz konusudur. Dışsal fayda ve maliyetleri içermeyen piyasa fiyatlarına göre gerçekleşen kaynak dağılımı ise etkinlikten uzaktır. Ekonominin bütünü açısından etkin kaynak dağılımı sosyal fayda (=özel fayda + dışsal fayda) ve sosyal maliyetlerin (=özel maliyet + dışsal maliyet) hesaba katılmasını gerektirir. Dolayısıyla, dışsallıkların varlığı halinde, işleyişin tamamen piyasa mekanizmasına bırakılması bireylerin ya da firmaların fayda ve kârlarını maksimize etmekle birlikte, kaynakların eksik ya da aşırı kullanımı sonucunu yarattığı için toplumsal anlamda etkinlikten uzak bir noktayı işaret etmektedir.

Neo-klasik iktisat teorisine göre, toprak piyasalarında ortaya çıkan piyasa başarısızlıklarında da toprak ve toprak kaynaklarının kullanımına bağlı olarak ortaya

çıkan dışsallıkların önemli bir rolü vardır. Toprak kullanım ve değerlerinin sadece fiyat mekanizması tarafından belirlenmesi durumunda, toplumsal olarak istenilir olmakla birlikte, daha az kârlı ya da kârlı olmadığı için bazı ihtiyaçların –örneğin, okul, hastane ya da park, bahçe gibi kamuya açık alanlar için toprak kullanımı- piyasa tarafından ihmal edilebileceği noktasından ya da emlak piyasasının özel kâra odaklanmış işleyişinin toprak sahipliğinin tekelci doğasıyla birlikte toplumdaki gelir ve refah eşitsizliğini koruduğu ya da artırdığı noktasından hareketle toprak piyasalarına devlet müdahalesi haklı ve gerekli görülmektedir (Balchin, Kieve ve Bull, 1988: 272).

Toprak piyasalarında piyasa başarısızlıklarına yol açan dışsal fayda ve maliyetlere müdahale gerekliliğini genel olarak kabul etmekle birlikte, Neo-klasik iktisat teorisi, dışsallık yaratan tüm faaliyetlerin müdahaleye tabi olması gibi bir zorunluluğun olmadığını ileri sürer. Diğer bir deyişle, Neo-klasik iktisat teorisi, bir yandan da, fiyat sisteminin dışsallıklara cevap vermede tamamen başarısız olduğu varsayımının yapılmasına karşıdır, çünkü dışsallıkların sıklıkla piyasa fiyatlarında yansıtıldığı görüşündedir: Örneğin, dışsal fayda yaratan park ve yeşil alanlara, alış-veriş kolaylıklarına, iyi okullara ve ulaşım kolaylıklarına sahip olan bir yerleşim yerindeki konutlar için daha yüksek bir fiyat talep edilecektir. Diğer yandan, yol açtığı hava kirliliği nedeniyle çevre kalitesini olumsuz etkilemek suretiyle dışsal maliyet yaratan bir fabrikanın yakınındaki konutların fiyatları ise daha düşük olacaktır. Dışsallıkların, yine piyasa mekanizması içinde kalınarak içselleştirilebilmesine ilişkin bir diğer öneri, dışsallıkları yaratanlar ve bu dışsallıklardan etkilenenler arasındaki pazarlık sürecine göre şekillenecek özel anlaşmaları öne çıkarmaktadır. Bununla birlikte, uygulamada, gerek fiyatların gerekse özel anlaşma ve düzenlemelerin dışsallıkları içselleştirmede yetersiz kaldığı ileri sürülmektedir; dışsallıkların içselleştirilmesi, pasif bir biçimde işleyen fiyat sistemine bırakılırsa ortaya çıkacak toplumsal maliyetler çok ağır olabilir. Diğer yandan, bedava kullanıcıların dışlanmasının çok zor olduğu durumlarda taraflar arasında yeterli bir ortak pazarlık gücü örgütlemek mümkün olamayacağı için, etkin işleyen bir özel anlaşma ile dışsallıkların içselleştirilebilmesinin önünde de ciddi engeller olacağı ileri sürülmektedir (Harvey, 1996: 149-152).

Sonuç olarak, dışsallıkların içselleştirilmesine yönelik olarak piyasa mekanizması içinden önerilen çözümlerin yeterince etkin sonuçlar yaratmadığı görüşünün Neo-klasik iktisat teorisinde hala hakim olan görüş olduğu ileri sürülebilir. Bu durumda, Neo-klasik iktisat teorisi için tartışma konusu olan, müdahalenin kendisi değil, biçimidir: Müdahale biçiminin durum temelinde değerlendirilmesi gerektiği ileri sürülmektedir. Diğer bir deyişle, devlet ortaya çıkan dışsallığın türüne göre, fiyatlama yaparak, vergi ve sübvansiyon uygulayarak, bizzat mal ya da hizmetin üretimini kendisi üstlenerek ya da fiziksel kontroller uygulayarak müdahalede bulunabilir. Toprak piyasası bağlamında ortaya çıkan dışsallıkların fiziksel kontrollerle müdahalesi kentsel planlamaya ilişkin düzenleme ve uygulamalarda somutlaşmaktadır (Harvey, 1996: 153).

Merkezi ya da yerel yönetimlerin gerçekleştirdikleri kamu yatırımları, genellikle, pozitif dışsallık yaratır. Diğer bir deyişle, kamu yatırımları, genellikle, yakınındaki emlakın değerini artırıcı bir etki yapar. Bu süreç, hem toprak kullanım biçimlerinde hem de toprak değerlerinde değişim yaratır. Kamu yatırımlarından taşan bu karlılığın etkisi, geliştiricileri ve spekülatörleri, ellerinde tuttukları toprak parçalarına yakın yerlerde istedikleri kolaylıkları sağlamaları için kamu görevlileriyle etkileşim içinde olmaya teşvik eder (Emerson ve Lamphear, 1975: 289). Neo-klasik iktisat teorisi, devletin gerek merkezi gerekse yerel düzeydeki müdahalelerini, bir yandan piyasanın başarısız olduğu alanlarla sınırlayıp, müdahaleyi bu alanlar için gerekli görmekte, diğer yandan da bu müdahaleleri toprak piyasasındaki spekülatif davranış biçimini besleyen önemli unsurlardan biri olarak kabul etmektedir (Evans, 1992: 133). Sonuç olarak, toprak üzerinden haksız kazanç sağlama sürecinde spekülatif davranış biçimi ile merkezi ya da yerel yönetimlerin politika ve uygulamalarının iç içe geçtiği bir süreç söz konusu olmaktadır.

Neo-klasik iktisat teorisinin bakış açısından uzaklaşıp, sürece Marxist teorinin çerçevesinden baktığımızda, yapılı çevrenin unsurlarından olan kamusal yatırımların sermayenin ikincil çevrimine yönelen kamu sermayesiyle gerçekleştirilmiş yatırımlar olduğu görülmektedir. Kentsel süreç, üretim, çevrim, değişim ve tüketim için fiziksel

altyapı yaratımını, diğer bir deyişle yapılı çevrenin yaratımını gerektirir. Sermayenin birincil çevriminde, yani mal üretim sürecinde aşırı birikim/yatırım eğilimi taşıyan sermayedarların, ikincil çevrimde, yani yapılı çevrede eksik yatırım eğiliminde olmaları, yapılı çevrenin yaratım sürecindeki uzun dönemli ve büyük ölçekli yatırımları garanti ve finanse etmeye niyetli bir devletin varlığını gerektirir. Diğer bir deyişle, Marxist teori çerçevesinde devlet ve finans kurumları, sermayenin birincil ve ikincil çevrimleri arasındaki ilişkilere aracılık eden, onları yöneten, yönlendiren ve süreci kontrol eden bir tür ortak sinir merkezi olarak düşünülmelidir. Dolayısıyla, devlet aygıtı ve finans kurumlarının doğası ve yapısı ikincil çevrimdeki özel ve kamusal sermayenin yapılanmasında ve biçimlenmesinde önemli bir rol oynar (Harvey, 1994c: 65, 72).

2.2.3. Kent Planlaması

Kentsel alanda uygulandığı biçimiyle planlama, kabaca, iki düzeydedir. Birincisi, kentsel alanın yerleşme ilkelerini ve gelişmesinin niteliği ile ölçeğini kesin olarak belirtmeksizin, toprağın nasıl kullanılacağını başlıca kullanım bölgeleri ve ulaşım sistemi temelinde belirleyen ve gelişmenin ana çizgilerini gösteren nazım imar planıdır. İkincisi, belirli bir geliştirim (development) için, süreç başlamadan önce, geliştiricinin (developer/builder) yerel planlama otoritesinden almak zorunda olduğu planlama iznidir. Gelişmenin ana çizgilerini belirleyen nazım planın aksine, geliştirim sürecine ilişkin planlama izni durum temelinde değerlendirilir. Bununla birlikte, verilecek kararın nazım plana uygun olması gerekir (Keleş, 1998: 17; Harvey, 1996: 147). Gerek nazım imar planıyla gerekse geliştirim sürecindeki planlamaya ilişkin düzenleme ve kontrollerle devletin toprak kullanımını piyasadan bağımsız olarak belirlediği ileri sürülmektedir: Planlama ve bölgeleme düzenlemeleriyle devlet, toprak parçalarının kullanım biçimlerini sınırlamış olur. Bu uygulamaların sonuçlarından biri, bazı kullanımlar için, toprak arzını serbest piyasa koşulları altında olunması halinde gerçekleşecek olan düzeyin altında sınırlayarak, toprağın serbest piyasa koşullarında sahip olacağı değerden daha yüksek bir değere ulaşmasıdır. Ya da belirli bir kullanıma tahsis edilmiş toprak parçalarının diğer kullanımlara dönüşümü engellenerek, o toprak parçasının bu tür düzenlemelerin

olmadığı serbest piyasa ortamına göre arzının artması ve dolayısıyla da serbest piyasa koşullarında sahip olacağı değerin altında bir değere sahip olması sağlanmış olabilir. Diğer bir deyişle, devlet, planlama ve bölgeleme araçlarını kullanarak toprak kullanımı ve değerleri üzerinde önemli değişiklikler yaratabilir (Evans, 1992: 135-136).

Zaman içinde kent nüfusunun artması, artan nüfusun ihtiyaçlarının farklılaşması ve üretim ve bölüşüm ilişkilerinin değişmesi de kentin büyümesine ve dolayısıyla toprak kullanımında ve değerlerinde değişime yol açar. Diğer bir deyişle, toprak kullanımına ve toprak kaynaklarına yönelik talep değişir. Koşulların değişmesi sonucu başlayan geliştirim süreci ya da imar faaliyetleri farklı biçimler alabilir: Birincisi, dönüştürme (conversion) ya da yenilenmek (refurbishment) suretiyle mevcut binalar yeni kullanımlara uygun hale getirilebilir. İkincisi, mevcut binalar yıkılarak yerlerine yenileri yapılmak suretiyle yeniden geliştirilebilir (redevelopment). Üçüncüsü ise, kentin dış çeperlerine doğru yayılarak, gelişmemiş, yani imar edilmemiş toprakta yeni bir geliştirim yaratılabilir (new development). Toprak ve toprak kaynaklarının kullanımında değişiklik gerektiren tüm bu imar planlarının imar dairesi (planning authority) tarafından onaylanması, diğer bir deyişle uygulama için gerekli izinlerin alınması gereklidir. Neo-klasik iktisat teorisine göre, toprak kullanımının değişen koşullara uygun biçimde şekillenmesi sürecinde, diğer bir deyişle toprak kaynaklarının etkin kullanımının sağlanmasında imar, yani geliştirim zorunludur. İmar sürecinin aktörlerinden biri olan geliştirici/müteahhit ise yalnızca kendi özel fayda ve maliyetlerini hesaba katar. Diğer bir deyişle, planlama otoritelerinden kendisi için en kârlı geliştirime yönelik izni almaya çalışır. Bununla birlikte, kendi özel kârına odaklanan geliştiricinin bu süreçte ihmal etmesi kuvvetle muhtemel olan sosyal fayda ve maliyetleri gözetme görevi de yine aynı planlama otoritelerinden beklenir. Diğer bir deyişle, yerel yönetimlerin planlama fonksiyonlarını daha geniş bir bakışla uygulamaları ve net sosyal faydayı maksimize etmeleri beklenir. Bu beklentiler doğrultusunda, yerel yönetimlerin çoğu toplumsal faydaları büyük, kapsamlı planlarda inisiyatif sahibi olmuş ve hatta geliştiricinin fonksiyonunu da yüklenmişlerdir. Dolayısıyla, yerel yönetimler, kapsamlı bir geliştirim çerçevesinde, geliştiricinin fonksiyonunu doğrudan üstlenebilecekleri gibi

geliştiriciyle ortaklık kurabilir ya da vergileme, kamulaştırma ve düzenleme yetkilerine sahip etkin bir planlama sistemiyle dolaylı bir biçimde de sürece müdahale edebilirler (Harvey, 1996: 71-72, 74-75, 113).

Tüm bu süreç göstermektedir ki, planlama sistemi ne yalıtılmış bir ortamda faaliyette bulunur ne de fiyat mekanizmasının yerini alır. Planlama sistemi, büyük ölçüde, emlak piyasasının baskıları ve talepleri doğrultusunda örgütlenir ve yapılanır. Yerel planlar oluşturarak ve imar denetim gücünü kullanarak toprak arzını sınırlayan yerel yönetimlerin bu uygulamaları sonucunda toprak değerleri yükselir. Toprak değerleri üzerindeki bu etkisinden dolayı planlamanın, bir bütün olarak toplumdan çok, emlak geliştiricilere ve yatırımcılara fayda sağladığı ileri sürülmektedir. Bu durum, planlama sisteminin toprak spekülasyonuyla çok yakın ilişki içinde olduğunun kanıtı olarak değerlendirilmekte ve planlama sisteminin gelir ve refah bölüşümündeki eşitsizlik ile kaynak kullanımındaki etkinsizliği artırdığı ileri sürülmektedir. Üstelik, uygulanan planlama sistemi gelir ve refahın yeniden bölüşümü üzerinde de belirleyici olmaktadır. Dolayısıyla, planlama otoritelerinden toprak kullanımında değişiklik sağlayacak bir izni almak çok değerli bir kazanım olabilir. Bu durum, toprak sahiplerinin, geliştiricilerin ya da spekülatörlerin planlamaya ilişkin gerekli izinleri alabilmek ve süreci kendi çıkarları doğrultusunda yönlendirebilmek için merkezi ya da yerel yönetim düzeyindeki girişimlerine açıklık getirmektedir (Balchin ve Bull, 1987: 190; Evans, 1992: 136).

Sonuç olarak, Neo-klasik iktisat teorisinin piyasa başarısızlıklarını ortadan kaldırmak üzere kentsel planlama biçiminde önerdiği devlet müdahalesi, paradoksal bir biçimde, toprak piyasasındaki spekülatif davranış biçimini besleyen ve körükleyen bir unsur olarak belirmektedir. Diğer bir deyişle, kentsel toprak kullanımını şekillendiren ve değişikliklere neden olan müdahalelerden biri olarak planlamaya ilişkin düzenlemeler, aynı zamanda, bir yatırım aracı olarak topraktan iyi bir kazanç elde etmenin önemli bir aracı olarak öne çıkmaktadırlar.

Marxist teorinin kent planlamasına ilişkin yaklaşımı ise planlamanın mekan üzerinde iktidar sağlayan bir araç olduğu şeklindedir. Kent planlaması aracılığıyla mekansal

tahsis hakkını koruyan devlet, bu gücünü imar planları, kamulaştırma ve düzenleme yetkilerini kullanarak sermayenin önündeki mekansal engelleri ortadan kaldırmak üzere kullanır (Harvey, 1994b: 187, 195, 198). Bu sayede, kent mekanının sermayenin egemenliğine girmesinin ve sermayenin gereklerine göre şekillenmesinin önündeki engeller kaldırılmış olur.

Kentsel toprak piyasasının yapısını, işleyişini ve rant yaratım mekanizmalarını hakim Neo-klasik teori ile eleştirel Marxist teorinin kavramsal çerçevelerini kullanarak incelediğimiz bu bölümde ulaştığımız temel sonuç şudur: Kentsel toprak piyasasını harekete geçiren ranttır. Bir bölüşüm kategorisi olarak rantın payı sermaye birikimi ile birlikte artar. Sermayenin artan bir biçimde yapılı çevreye yatırılması sonucunda da kentsel rantların sermaye birikim aracı olarak önemi artar. Yine, sermayenin artan bir biçimde yapılı çevreye yönelmesi sonucunda kentlerin mekansal yapısı da sermayenin egemenliğine girer. Sonuç olarak, Şengül'ün de (2001: 86) belirttiği gibi sermaye birikim sürecinin birincil ve ikincil çevrimi arasındaki ilişki kentleşme dinamikleri bakımından merkezi konumdadır. Üstelik, sermaye birikimi sadece kent içi mekanı şekillendirmez, ülke içindeki mekansal dönüşümü de belirler. Sermayenin mekanda yeniden dağılımıyla beraber nüfus da harekete geçer. Bu nedenle, Sermaye ve nüfus hareketleri kentleşmeyi belirleyen iki temel süreçtir (Tekeli, 1998: 20). Dolayısıyla, sermaye birikimi, birikim sürecinin sınıfsal yansımaları, nüfus hareketleri ve bunların kentleşmeyi ve kentsel mekanı nasıl biçimlendirdiği bu tez çalışmasının takip eden bölümünün ana izleğini oluşturacaktır.

III. BÖLÜM

3. SERMAYE BİRİKİM SÜRECİNDE TÜRKİYE'NİN KENTLEŞMESİ VE İSTANBUL ESENKENT ÖRNEĞİ

Bu bölümde, öncelikle, sermaye birikim sürecinde Türkiye'nin kentleşmesi incelenecektir. Kentleşmeyi, sadece nüfusun mekanda yer değiştirmesiyle açıklamak yeterli değildir. Çünkü, nüfusun mekanda yer değiştirmesi bir sonuçtur ve kentleşme olgusu ancak bu sonuca yol açan değişim süreciyle birlikte daha derinden kavranabilir. Böylesi bir derinlikli kavrayışa olanak verdiği için Türkiye'nin kentleşmesini sermaye birikim süreciyle birlikte ele alacağız (Tekeli, 1988: 130). Sermaye birikimi, mekanı, sadece ülke ölçeğinde değil, kent ölçeğinde de biçimlendirmektedir. Diğer bir deyişle, sermaye birikimi kentleşme olgusunun yanı sıra kentsel mekanın gelişimi ve biçimlenişini açıklamada da temel bir süreçtir. Bu nedenle, Türkiye'nin kentleşmesini ve kentsel mekanlarının biçimlenişini sermaye birikim süreciyle birlikte inceleyeceğiz. Dolayısıyla, bu tez çalışmasının uygulama alanını oluşturan İstanbul Esenkent örneği de sermaye birikim süreci bağlamında ele alınacaktır.

3.1. Sermaye Birikim Sürecinde Türkiye'nin Kentleşmesi

Sermaye birikim sürecinde Türkiye'nin kentleşmesini, aşağıda, 1923-1953, 1954-1979 ve 1980 sonrası olmak üzere üç döneme ayırarak ele alacağız. Bu dönemleme yapılırken, esas olarak, dünya ekonomisiyle iki farklı eklemlenme biçimi ve bunlara karşılık gelen iki farklı birikim biçimi dikkate alınmıştır: Bu birikim biçimlerinden biri serbest ticaret ilkelerine ve sınırsız piyasa hakimiyetine, diğeri ise sanayileşme lehine korumacılığa ve devlet müdahalesine dayanmaktadır (Boratav, 1986: 42-43). Bu bağlamda, 1954-1979 dönemi ile 1980 sonrası dönem arasındaki ayırım görece nettir. Diğer bir deyişle, 1954-1979 dönemine hakim olan korumacı-müdahaleci birikim biçimi 1980 sonrasında terk edilerek, serbest piyasanın hakim olduğu piyasa biçimine geçilmiştir. Birinci dönem, yani 1923-53 dönemi ise her iki birikim biçiminin de uygulandığı alt dönemleri içeren karma bir dönemdir. Uygulanan birikim biçimine göre kendi içlerinde bütünlüklü olmakla birlikte, 1954-1979 ve 1980 sonrası dönemlerde de iktisadi ve siyasi açıdan önem taşıyan belirli dönüm

noktaları vardır. Bu nedenle, esas olarak üç döneme ayırdığımız kentleşme süreci, alt dönemlemeler de yapılarak, aşağıda, ayrıntılı bir biçimde ele alınacaktır.

3.1.1. Birinci Dönem: 1923-1953

I. Dünya Savaşı öncesine göre yavaşlamış olmakla beraber, 1920'li yıllar dünya ekonomisinin bir bütün olarak büyümeye devam ettiği bir dönemdir. Türkiye'nin dünya ekonomisine tarım ürünleri ihraç edip, karşılığında tüketim malları ithal ederek eklemlendiği bu dönem, göreli liberal ekonomi politikalarının uygulanmaya çalışıldığı bir dönem olarak nitelendirilmektedir (Keyder, 1982: 14, 23-24; Kepenek ve Yentürk, 2000: 35). Türkiye'nin dünya ekonomisiyle tarım kanalıyla bütünleştiği bu dönemde, milli gelirin 1924-29 yılları arasındaki yıllık büyüme hızlarının ortalaması %11'ken, tarımsal hasılanın yıllık büyüme hızlarının ortalamasının %16 olduğu görülmektedir (DİE). Tarımsal üretimi artırabilmek için öncelikle vergi, kredi ve toprak mülkiyetiyle ilgili önlemler alan devletin bir bütün olarak tarıma dönük politika uygulamalarının sektörde yaşanan bu olumlu gelişmedeki payı büyüktür (Kepenek ve Yentürk, 2000: 42). İç ticaret hadlerinin 1923-29 yılları arasındaki seyrine ilişkin olarak Keyder (1982: 56-57), ticaret hadlerinde tarım aleyhine bir gelişme olmadığı, Boratav (1987: 90) ise ticaret hadlerinin belirgin bir biçimde tarım lehine geliştiği sonucuna varmaktadırlar. Bu durumda, en azından, göreli fiyat hareketlerinin, ele alınan dönemde, tarımsal ürünler açısından olumlu şekillendiği söylenilebilir. Tarım kesimi lehine olan bir diğer önemli uygulama ise 1925 yılında aşar vergisinin kaldırılmasıdır. Aşarın kaldırılmasıyla ortaya çıkan dolaysız vergi kaybı dolaylı vergiler artırılarak telafi edilmiştir: Yeni çıkarılan tüketim ve muamele vergilerinin yanı sıra, devlet tekelinde bulunan tuz, şeker ve gazyağının da fiyatları yükseltilmiştir. Dolaylı satış vergilerinin ve yüksek fiyatlı tekel maddelerinin özellikle köylü tüketimi düşünülerek belirlendiği ileri sürülmekle beraber, 1925-29 yılları arasındaki yeni vergi sisteminin, bir bütün olarak, kırsal kesimin nispi vergi yükünü azaltırken, kentli kesimin vergi yükünü artırdığı söylenebilir (Keyder, 1982: 54-55; Boratav, 1989: 42).

1923-29 yılları arasında tarım kesiminin milli gelir içindeki payı ortalama %46 iken, sanayi kesiminin payı %11, hizmet kesiminin payı ise %43'tür (Kepenek ve Yentürk, 2000: 52). 1924-29 yılları arasında hem sanayi hem de hizmet kesiminin yıllık büyüme hızlarının ortalama %8 olduğu görülmektedir (DİE). Bu oranlar yüksek olmakla birlikte, tarım sektöründeki %16'lık büyüme hızının oldukça gerisindedir. 1923 İzmir İktisat Kongresinde özel kesim aracılığıyla hızlı bir sanayileşmenin önemi vurgulanmış ve bu doğrultuda önlemler alınmıştır. Ancak, özel kesim aracılığıyla sanayileşmeyi hedefleyen politikaların etkinliği, büyük ölçüde, Lozan Anlaşmasının gümrük politikalarına ilişkin düzenlemeleriyle sınırlandırılmıştır: 1929 yılına kadar gümrük tarifelerinin değiştirilememiş olması yerli sınaiyi ithal mallarının rekabetine karşı korumasız bırakmıştır. Sonuç olarak, alınan önlemlere rağmen, 1923-29 döneminde sanayileşme alanında önemli bir gelişme sağlanamamıştır. Diğer bir deyişle, bu dönemde, sanayi sektörünün sermaye birikim sürecine katkısının sınırlı olduğu sonucu çıkarılabilir. (Kepenek ve Yentürk, 2000: 44-46; Keyder, 1982: 94; Boratav, 1987:90).

Bu durumda, dönemin sermaye birikim kaynakları tarım sektöründe ve dış açıklarda aranmalıdır. Gerek aşarın kaldırılması sonucu tarımın etkin bir biçimde vergilendirilmesinden vazgeçilmesi, gerekse tarım lehine şekillenen göreli fiyatlar, devletin tarımsal artığı kendisine ya da sanayi sektörüne aktarmadığı anlamına gelmektedir. Uygulanan bu politikaların sonucunda, çiftçinin elinde kalan ve dolayısıyla pazara götürülebilecek olan artık artmıştır. Başka bir deyişle, uygulanan politikalar tarım sektörünün ticarileşmesini hızlandırmıştır. Dolayısıyla, tarım sektöründe yaratılan artığın önemli bir kısmına, bu artığın pazara taşınmasına aracılık eden ticaret sermayesi el koymuştur (Keyder, 1982: 57; Tezel, 1986: 409). Dönemin ihracatını ağırlıklı olarak tarımsal ürünler oluşturduğu için, özellikle de ihracata aracılık eden ticaret sermayesi önemli bir birikim sağlamıştır. Diğer yandan, 1923-29 döneminde ihracatın milli gelir içindeki payı ortalama olarak %9,8, ithalatın payı ise %13,4'tür (DİE, 2001a: 11). İthalatın milli gelir içindeki payının yüksekliğinden, ithalata aracılık eden ticaret sermayesinin de önemli bir birikim sağladığı yorumu yapılabilir. Dolayısıyla, dış ticaret dengesinin sürekli açık verdiği bu dönemde, sermaye birikiminin bir diğer kaynağı da dış açıklardır (Boratav, 1989: 43; 1987:

90). Sonuç olarak, 1923-29 döneminde, tarım kesiminin yanı sıra, gerek tarımsal artıktan pay alarak, gerekse dış açık yoluyla sermaye birikimi sağlayan diğer kesim ticaret kesimi olmuştur.

İktisadi artığın esas olarak tarım sektöründe üretildiği ve kırsal kesime gelir transferi sağlayan ekonomik politikaların uygulandığı 1923-29 dönemine rastlayan 1927 nüfus sayımına göre nüfusun %24,2'si kentlerde, %75,8'i ise köylerde yaşamaktadır. İlk iki nüfus sayımının (1927 ve 1935) ortaya koyduğu sonuçlara göre, toplam nüfusun yıllık artış hızı (%2,1), kentsel nüfusun yıllık artış hızından (%1,8) büyüktür (DİE, 2001b: 47-48). Kentlerin, genel olarak, çekim gücünün kısıtlı ölçüde geliştiğini gösteren bu durum, bir yandan tarım sektörünün içinde bulunduğu olumlu koşullar ve tarım lehine uygulanan iktisat politikalarının kırsal kesimde gerçekleşen nüfus artışını emmesinin, diğer yandan da kentlerde anlamlı bir sanayileşme sürecinin gerçekleştirilememiş olmasının bir sonucu olarak yorumlanabilir.

1927 nüfus sayımına göre, Türkiye'nin en büyük kenti İstanbul'un nüfusu 690.857, ikinci büyük kent İzmir'in nüfusu 153.924 ve üçüncü sıradaki Ankara'nın nüfusu ise 74.553'tür (DİE, 1959: 78). Yeni kurulan Cumhuriyet'in ulus-devlet oluşturma hedefine yönelik olarak bu dönemde uyguladığı en önemli mekansal politika, 1924 yılında başkentin, İstanbul'a karşı önemli bir gelişme odağı durumuna gelen Ankara'ya aktarılmasıdır. Anadolu'yu temsil eden Ankara'nın Osmanlı geleneğini temsil eden İstanbul'a tercih edilmesinin, aynı zamanda, ulusal birliğin, merkezileşmenin ve belli bir kimlik etrafında homojen bir toplumsal yapı yaratmanın mekansal bir ifadesi olduğu ileri sürülmektedir (Tekeli, 1998: 5; Şengül, 2001: 71). Buna rağmen, 1927 sanayi sayımına göre, 10'dan fazla işçi çalıştıran 2052 imalat sanayi işyerinin 816'sının, yani %40'ının İstanbul ve İzmir'de olduğu ve sanayide istihdam edilen işçilerin Ankara dışındaki büyük kentlerde yoğunlaştığı görülmektedir (Keyder, 1982: 76-77; Eraydın, 1988: 138). Ancak, 1913-27 yılları arasında yaklaşık olarak %40 oranında azalan İstanbul ve İzmir nüfusunun 1927-35 arasındaki yıllık artış hızının sırasıyla %0,9 ve %1,3, Ankara'nın bu dönemdeki yıllık nüfus artış hızının ise %6,2 olduğu vurgulanmalıdır (Keyder, 1982: 96 ve DİE, 1959: 78). Diğer bir deyişle, Ankara lehindeki bilinçli mekan politikasının başarılı

olduğu ve bu politika sonucu İstanbul ve İzmir'in göreli önemleri azalırken, Ankara'nın öneminin arttığı söylenebilir. Sanayide istihdam edilen işçilerin Ankara dışındaki büyük kentlerde istihdam edilmesi ve buna rağmen bu büyük kentlerin nüfus artış hızlarının çok yüksek olmaması dönemin genel ekonomik çerçevesi ile uyumludur. Diğer bir deyişle, kentsel kesimde yer alan sanayi sektörü çekim gücü yaratabilecek bir gelişme gösterememiştir. Ankara'ya yönelik nüfus akışının sanayileşmeyle değil de, Ankara'nın başkent olmasına paralel olarak girişilen yoğun imar ve inşa faaliyetlerinin yarattığı yeni iş olanaklarıyla açıklanması da bu saptamayla tutarlılık içindedir (Eraydın, 1988: 138-39; Sey, 1998a: 274-275).

1930-39 dönemi iktisat politikalarının yöneldiği amaç ve ulaşılan sonuçlar bakımından korumacı-devletçi sanayileşme dönemi olarak nitelendirilmektedir. 1930 yılına kadar egemen olan liberal iktisat politikalarında değişikliğe gidilmesinin esas belirleyicisi ise dünya kapitalizminin merkezlerinde 1929'da başlayan büyük bunalımdır. Bunalımla birlikte küçülen dünya ekonomisi Türkiye'nin tarıma dayalı ihracatını olumsuz etkilemiştir: Bir yandan tarımsal ürün fiyatlarının sınai ürün fiyatlarından daha fazla düşmesi, diğer yandan da ihraç mallarına yönelik talebin azalması ihracatı zorlaştırmış ve döviz darlığı yaratmıştır. Bu durum, temel tüketim ve yarı işlenmiş sınai mallardan oluşan ithalatı da olumsuz etkilemiştir. Koşullar ihracat gelirlerinin artırılarak ithalatın sürdürülebilmesine uygun olmadığından, ilk önlem olarak, ithalatı denetleyen koruma önlemleri alınmıştır. Diğer bir deyişle, krizin olumsuz etkileri dışa kapanarak sınırlandırılmaya çalışılmıştır. Gümrük tarifeleriyle ilgili olarak Lozan Anlaşmasıyla getirilen kısıtlamaların 1929 yılında sona ermesi ve hükümetin dış ticareti düzenleme yetkisine kavuşmuş olması da korumacı politikaların uygulanmasını kolaylaştırmıştır. Dolayısıyla, 1930'lu yıllar, koruma duvarları arkasında, önceden ithal edilen temel tüketim mallarından başlayan ithal ikameci yatırımlarla ilk sanayileşme hamlelerinin başlatıldığı bir dönem olmuştur. Ancak, 1920'li yıllarda uygulanan politikaların en az başarılı olduğu alanın sanayi sektörü olması, özel girişimcilik yoluyla sanayileşme olanağını sınırladığından, sanayileşme programının uygulanmasında devletçi bir modele başvurulmuştur. Bununla birlikte, devletçi sanayileşme modeli özel sınainin ihmal edilmesi anlamına gelmemekte ve hatta devletçilik uygulamasının özel kesimin

gelişimine destek olacağı açıkça belirtilmektedir. Sonuç olarak, 1930'lu yıllar devletin, yatırımcı, üretici, işletmeci ve denetleyici bir unsur olarak ekonominin gelişimine ve işleyişine büyük ölçüde egemen olduğu bir dönemdir (Boratav, 1989: 45-52; Kepenek ve Yentürk, 2000: 60-69; Tezel, 1986: 205-209).

1930-39 döneminde milli gelirin yıllık büyüme hızlarının ortalaması %6 iken, sanayi sektörünün yıllık büyüme hızlarının ortalamasının %11,7 olarak gerçekleşmesi, devletçi politikalarla hızlı sanayileşme hedefine ulaşıldığını göstermektedir (DİE). Temel tüketim mallarının yerli üretiminin büyük ölçüde sağlandığı bu dönem, aynı zamanda, yatırım ve ara malı üreten modern sanayi tesislerinin de kurulmaya başlandığı bir dönemdir: Demir-çelik, kağıt ve kimya sanayi kollarında ilk modern tesisler bu dönemde kurulmuş, inşaat malzemesi ve çimento üretiminde de büyük sıçramalar gerçekleştirilmiştir (Boratav, 1989: 55; Kepenek ve Yentürk, 2000: 74). Sanayileşme doğrultusunda hızlı bir yapısal değişimin gerçekleştiği 1930-39 yılları arasında sanayi sektörünün milli gelir içindeki payı ortalama olarak %16'ya yükselmiş, tarımın payı hafif bir gerilemeyle %41'e düşmüş, hizmet kesiminin payı ise %43 ile sabit kalmıştır (Kepenek ve Yentürk, 2000: 52, 79). Diğer bir deyişle, 1930-39 döneminde sanayi sektörünün milli gelir içindeki payı, 1923-29 dönemine göre, %50'ye yakın bir artış göstermiştir. Dolayısıyla, sanayi sektörü, bu dönemde, öncelikle sermaye birikiminin aktarıldığı alan olarak, daha sonra da birikim sağlaması açısından önem kazanmıştır (Eraydın, 1988: 139).

Uygulanan korumacı politikaların sonucunda 1930-39 dönemi, dış ticaret dengesinin, 1938 yılı dışında, sürekli fazla verdiği bir dönemdir. Dönem boyunca ihracatın milli gelir içindeki payı ortalama %8,7, ithalatın payı ise %7,8 olarak gerçekleşmiştir. 1923-29 dönemiyle karşılaştırıldığında, esas olarak, ithalatın payında önemli bir gerileme olduğu görülmektedir (DİE, 2001a: 11). Sonuç olarak, 1930-39 dönemi dış açığın olmadığı bir dönemdir. Bu nedenle, sanayi sektöründeki sermaye birikiminin kaynakları tarım sektöründe ve ücretlerde aranmalıdır. Sanayi sektöründeki sermaye birikiminin esas kaynağının tarım sektörü olduğu görülmektedir. Dönem boyunca tarım aleyhine işleyen iç ticaret hadleriyle, tarımdan sanayi sektörüne önemli miktarlarda kaynak aktarılmıştır (Kepenek ve Yentürk, 2000: 71; Boratav, 1987: 92;

Tezel, 1986: 363). İç ticaret hadlerindeki gerilemeye rağmen, tarım sektörünün 1930-39 dönemindeki yıllık büyüme hızı ortalama %6 olmuştur (DİE). Boratav'ın (1989: 59-60) sınırlı verilerle yaptığı hesaplamalara göre, bu dönemde ücretler gayri safi kârlar karşısında gerilemiştir. Tezel'in (1986: 367) çalışmasında da –yine sınırlı verilere dayanılarak- sanayi malları lehine değişen iç ticaret hadlerinden kaynaklanan kazancın reel ücretlere değil, kârlara yansıdığı sonucuna ulaşılmıştır. Diğer bir deyişle, sektör içindeki sömürü oranı artmıştır. Bu durum, işçi haklarını sınırlayan uygulamaların sürdürüldüğü dönemin koşullarında oldukça gerçekçi görünmektedir (Kepenek ve Yentürk, 2000: 80). Sonuç olarak, bu dönemde, sanayi sektöründeki sermaye birikiminin kaynaklarının tarım aleyhine gelişen iç ticaret hadleri ile sanayi sektöründe gerileyen ücret payları olduğu söylenebilir.

Devletçi sanayileşme modeli, aynı zamanda, yeni Cumhuriyet'in 1930'lu yıllardaki mekansal politikalarının da en önemli uygulama aracı olmuştur. Ülke mekanının bilinçli olarak şekillendirilmesine yönelik politikalar, kamu iktisadi teşebbüslerinin yer seçimine ilişkin kararlara yansımıştır: Kamu yatırımları, azgelişmiş bölgeler de dahil olmak üzere, Anadolu'ya olabildiğince yaygın bir biçimde dağıtılmaya çalışılmıştır. Kamu girişimlerinin kurulduğu Nazilli, Kırıkkale, Ereğli, Karabük, Batman ve Gölcük gibi nüfusu 20.000'in altında olan küçük kentler, sanayileşmeye paralel olarak, dönemin en hızlı büyüyen kentleri olmuştur. Yeni gelişme odakları olan küçük kentlerin nüfusunun ortalama %5 hızla arttığı bu dönemde, Ankara hızlı gelişmesini sürdürürken, İstanbul ve İzmir'in nüfus artış oranları oldukça yavaştır: 1935-40 yılları arasında Ankara, İstanbul ve İzmir'in yıllık nüfus artış hızları sırasıyla, %4,9, %1,4 ve %1,5 olarak gerçekleşmiştir (Şengül, 2001: 71-72; Eraydın, 1988: 140; DİE, 1959: 78).

1930'lar, farklılaşan iktisat politikası tercihlerinin sermaye birikimi ve kentsel gelişme üzerindeki belirleyici niteliğini ortaya koyan ve ilişkileri netleştiren bir alt dönem olarak önem kazanmaktadır: Tarım kesiminde kullanılan makine, araç ve gereçlerde bir artış olmamakla beraber, gübre, kredi, tohum ve eğitim gibi teşviklerle sağlanan üretim artışlarının iç ticaret hadlerinin getirdiği olumsuzlukları azaltması ve hala pazara açılmamış tarımsal alanların var olması tarımda büyük bir çözülme

yaşanmasını engellemiştir. Bununla birlikte, yaygınlaşan sanayi sektörüne paralel olarak, kırsal alanlardan kentsel alanlara göç olgusunun başladığı görülmektedir. İç ve dış ticaretteki daralmalar sonucu ticaret gelirlerinin hızlı gelişme göstermemesi, ticari etkinliklerin önem kazandığı İstanbul, İzmir gibi kentlerin çekiciliklerinin göreli olarak azalmasına neden olmuştur. Diğer bir deyişle, sanayileşme lehine birikim sürecine yapılan kamu müdahalesi, kentsel alanlar arasında yeni önceliklerin şekillenmesini sağlamıştır (Eraydın, 1988: 139-40). Ancak, tüm bu gelişmelere rağmen, toplumsal hareketlilik sınırlı kalmış, nüfusun kır-kent ayrımında önemli bir değişiklik olmamıştır. 1935 nüfus sayımına göre, nüfusun %23,5'i kentlerde, %76,5'i ise köylerde yaşamaktadır. 1935-1940 arasında kentsel nüfusun yıllık artış hızının (%2,7), toplam nüfusun yıllık artış hızından (%2) büyük olması, nüfusun kır-kent ayrımında küçük bir değişim yaratmıştır: 1940 nüfus sayımına göre, nüfusun %24,4'ü kentlerde yaşarken, %75,6'sı köylerde yaşamaya devam etmektedir. Dolayısıyla, kamu sanayi girişimlerinin bulunduğu küçük kentlerin yaşadığı hızlı nüfus artışlarına rağmen, devletçi sanayileşme politikasının geleneksel kırsal toplumsal yapının çözülmesine yetmediği sonucuna varılabilir (DİE, 2001b: 47-48; Kepenek ve Yentürk, 2000: 80-81).

1930'lu yıllara damgasını vuran devletçi sanayileşme politikası, 1940-45 yılları arasında yaşanan II. Dünya Savaşının yarattığı olağanüstü koşulların etkisiyle değişikliğe uğramak zorunda kalmıştır. Yatırım ve ara malları ithalatında savaşın yol açtığı darlıklar ve savunma harcamalarının büyük boyutlara ulaşması, sınai yatırım programlarının ertelenmesine ve sanayideki gelişmenin önemli ölçüde yavaşlamasına neden olmuştur. Dolayısıyla, devletçi sanayileşme politikası terk edilirken, devletçilik, olağanüstü koşulların etkisiyle ekonominin her alanına daha fazla müdahale edilmesiyle eşdeğer yeni bir biçime bürünmüştür (Tezel, 1986: 367; Kepenek ve Yentürk, 2000: 66).

İthal üretim girdilerindeki daralmaya ek olarak faal nüfusun büyük bir bölümünün de askere alınması sonucu 1940-45 dönemi, tüm sektörlerin ve milli gelirin daraldığı yıllar olmuştur. Bu dönemde milli gelirdeki daralma ortalama %6,6 olurken, bir önceki dönemde büyümenin itici gücü olan sanayi sektöründeki daralma %6,7, tarım

sektöründeki daralma %7,5 ve hizmet sektöründeki daralma da %5,9 olarak gerçekleşmiştir (DİE). Dış ticaret dengesinin sürekli fazla verdiği 1940-45 döneminde, ihracatın milli gelir içindeki payı ortalama %3,6'ya, ithalatın payı ise %2,4'e düşmüştür (DİE, 2001a: 11). Sonuç olarak, savaş koşulları bir yandan iktisadi gerilemeye yol açarken, diğer yandan da ekonominin dışa kapalılığını artırmıştır. Dış açığın bir birikim kaynağı olamayacağı bu dönemde, Boratav (1987: 92) ve Tezel'in (1986: 367) çalışmaları iç ticaret hadlerinin de tarım lehine döndüğünü göstermektedir. Diğer bir deyişle, iç ticaret hadleri yoluyla tarımdan sanayi sektörüne kaynak aktarımından vazgeçilmiştir. Tarımsal ürünlerin fiyat artışlarından büyük ölçüde pay alanların ise büyük toprak sahipleri ile bu ürünlerin pazarlanmasına aracılık eden ticaret sermayesi olduğu görülmektedir (Kepenek ve Yentürk, 2000: 67; Boratav, 1987: 92). Dolayısıyla, 1940-45 döneminde sermayenin biriktiği kesimler büyük toprak sahipleri ile özellikle tarımsal ürünleri pazarlayan ticaret kesimidir. Bu birikimin kaynağı ise üretimdeki gerilemenin hızlı fiyat artışlarıyla telafi edildiği tarım sektörüdür. Bu durum, tarım sektörünün 1940-45 yılları arasında milli gelir içindeki payının önceki döneme kıyasla bir miktar artarak ortalama %44,3 oranına ulaşmasıyla da tutarlıdır. Bu dönemde, sanayi sektörünün milli gelir içindeki payı küçük bir gerilemeyle ortalama %15,7'ye, hizmet sektörünün payı ise %40'a düşmüştür (Kepenek ve Yentürk, 2000: 79).

II. Dünya Savaşına fiilen katılmamakla birlikte, savaş koşulları Türkiye'ye de egemen olmuştur. Bunun sonucunda, 1940-45 arasında toplam nüfusun yıllık artış hızı %1,1'e, kentsel nüfusun yıllık artış hızı ise %1,5'e düşmüştür. Kentsel nüfus artış hızı toplam nüfus artış hızının bir miktar üzerinde gerçekleşmekle birlikte, nüfusun kır-kent ayrımında önceki döneme kıyasla önemli bir artış olmamıştır: Nüfusun %24,9'u kentsel alanlarda, %75,1'i ise köylerde yaşamaktadır (DİE, 2001b: 47-48). Bu durum, 1930'larda devlet eliyle gerçekleştirilen sanayileşmenin savaşla birlikte durma noktasına gelmesi, sınai istihdamdaki düşüş ve reel ücretlerin azalması sonucu kentsel alanların çekici olmaktan uzaklaşması ve küçük üretici için şartlar ağırlaşmakla birlikte, kırsal alanın göreli gelir düzeyini korumasıyla açıklanabilir (Eraydın, 1988: 141).

Bu dönemde, Ankara yıllık %7,3'lük nüfus artışıyla hızlı gelişmesini sürdürürken, İstanbul'un yıllık nüfus artış hızı %1,6, İzmir'in ise %1,5 olarak gerçekleşmiştir (DİE, 1959: 78). Önceki dönemlerden farklı olarak İstanbul ve İzmir nüfuslarının yıllık artış hızlarının kentleşme hızının bir miktar üzerine çıkması, sanayileşmeyle değil, hacmi büyük ölçüde daralmakla birlikte sürdürülebilen dış ticaretle açıklanmaktadır (Eraydın, 1988: 141). Dönemin, sermaye birikimi açısından, özellikle tarımsal ürünlerin iç ve dış ticaretine aracılık eden ticaret sermayesi lehine şekillendiği hatırlandığında, savaş koşullarında sürdürülebilir boyutlardaki bir dış ticaret hacminin varlığının, önemli ticaret kentleri olan İstanbul ve İzmir'in nüfus hareketliliğini açıklayabileceği savı kabul edilebilir görünmektedir.

1946 yılı, Türkiye'nin tarihinde hem siyasi, hem de iktisadi bakımdan yeni bir dönüm noktasıdır: 1946 yılında tek partili rejimden çok partili rejime geçilmiş ve devletçilik politikasının savaş yıllarındaki aşırı müdahaleci ve denetleyici uygulama biçimine de son verilmiştir. İktisadi ve siyasi politikalardaki bu önemli değişim, kapitalist dünya sisteminde savaş sonrasında oluşan yeni dengelerden kaynaklanan dışsal etkenlerden bağımsız düşünülemez: Savaş sonrasında uzun süreli genişleme dönemine giren kapitalist dünya ekonomisinin merkezlerinde serbest ticaret anlayışı yeniden egemen olmuştur. Dünya kapitalist sisteminin yeni ve tartışmasız lideri olan ABD'nin sermaye yatırımları, dış yardım ve kredileri ise bu genişleme sürecinin önemli araçlarıdır. 1947 sonrasında, ABD'nin, Truman Doktrini uygulaması ve Marshall Planı çerçevesinde, Türkiye üzerine hazırladığı uzman raporları ekonomiyi sağlıklı bulmakla birlikte, izlenen iktisat politikalarını eleştirmiş ve farklı politika uygulamaları önermiştir. Türkiye'nin ABD yardımlarından yararlanmasının ve özellikle Marshall Planı kapsamına alınmasının koşulu ise iktisat politikalarında ABD'nin önerileri doğrultusunda değişikliğe gidilmesidir. Türkiye'de uygulanan devletçilik politikasını aşırı müdahaleci bularak eleştiren ABD'nin önerileri ise ekonomide kamu girişimciliğinin sınırlandırılarak, yerli ve yabancı özel sermayeye daha hızlı gelişme olanağının sağlanması ve iç ve dış ticarette serbest piyasa koşullarının uygulanmasıdır. Ayrıca, Türkiye'de, ağır sanayi yerine, tarım ürünlerinin işlenmesine, hafif metal, inşaat malzemesi, deri, orman ürünleri, seramik ve el sanatlarına dayalı bir sınainin kurulması da öneriler arasındadır. Bu nedenle,

1946 yılında çok partili hayata geçişin ardından yaşanan yoğun iktisat politikası tartışmalarının, 1947 yılında, Türkiye İktisadi Kalkınma Planının hazırlanmasıyla sonuçlanması şaşırtıcı değildir: Özel kesime öncelik veren, kamu kesiminin faaliyetlerini ulaşım başta olmak üzere altyapı inşasıyla sınırlayan ve dış finansmana dayanan önerileri somutlaştıran ve bu haliyle açıkça dış yardım çevrelerinin görüşlerini yansıtan İktisadi Kalkınma Planı, doğrudan uygulanmamakla birlikte, dönemin egemen iktisat politikasını oluşturmuştur. Sonuç olarak, 1946-53 dönemi, serbestleşmeye yönelen bir dış ticaret rejiminin sonucu olarak, iç pazara dayalı bir sanayileşme programının değil, dış pazara dönük ve tarıma, madenciliğe, altyapı yatırımlarına ve inşaat sektörüne öncelik veren kalkınma anlayışının hakim olduğu bir dönemdir. Dolayısıyla, 1946-53 dönemi Türkiye'nin dünya ekonomisiyle, 1923-29 döneminde olduğu gibi, tarım kanalıyla bütünleştiği bir dönem olmuştur (Boratav, 1989: 73-76; Kepenek ve Yentürk, 2000: 91-93).

Bu durum, dönemin temel ekonomik göstergelerine de yansımıştır: 1946-53 döneminde milli gelirin yıllık büyüme hızlarının ortalaması %8,8 iken, ortalama büyüme hızları tarım sektöründe %14,2, sanayi sektöründe %9,6 ve hizmet sektöründe %10,6 olarak gerçekleşmiştir (DİE). Dönemin dış ticaret verileri de serbest ticaret politikası uygulamalarıyla tutarlılık içindedir: Bu dönemde, ihracatın milli gelir içindeki payı %7,2'ye, ithalatın payı ise %8,6'ya yükselmiştir (DİE, 2001a: 11). Dolayısıyla, 1930-46 döneminde, 1938 yılı hariç, sürekli fazla veren dış ticaret yapısının sona erdiği ve 1947 yılından başlayarak dış ticaretin sürekli açık verdiği bir ekonomik yapıya geçildiği görülmektedir. 1946-53 dönemindeki dış açıklar ABD yardımları ve dış kredilerle kapatılmıştır (Boratav, 1989: 81). Dolayısıyla, bu dönemde, dış açık yeniden sermaye birikiminin önemli bir kaynağı olmuştur. Sermaye birikiminin temel iç kaynağı olan iç ticaret hadlerine baktığımızda, birbiriyle çelişen bulgular söz konusudur: Tezel (1986: 367), 1945-50 yılları arasında iç ticaret hadlerinin tarım lehine şekillendiği sonucuna varırken, Keyder (1970: 46-47) ve Boratav (1989: 83), 1946-53 döneminde iç ticaret hadlerinin tarım aleyhine şekillendiği sonucuna varmışlardır. Dolayısıyla, Tezel (1986: 368), tarım sektörünün gelir ve gelişme düzeyini yükseltme amacıyla tarım lehine şekillendirilen göreli fiyatların bu dönemdeki sanayileşme sürecini olumsuz

etkilediğini ileri sürmektedir. Diğer bir deyişle, Tezel'e göre, bu dönemde, iç ticaret hadleri yoluyla tarımdan sanayi sektörüne kaynak aktarımı yapılmamıştır. İç ticaret hadlerine ilişkin karşıt bir sonuca ulaşmakla birlikte, Boratav (1989: 83-84), fiyat ilişkileri ile tarımdan tarım-dışına aktarılan kaynağın, bir dizi iktisat politikası aracılığıyla tekrar tarım kesimine aktarıldığını ileri sürmektedir. Özellikle de dönem içinde büyük artış gösteren tarım kredileri aracılığıyla, tarım kesiminde önemli bir sermaye birikimi sağlandığı söylenebilir. Keyder'in (1970: 38) çalışmasında da kırsal nüfus başına düşen reel gelirin bu dönem boyunca artış trendinde olduğu ve hatta 1953 yılında artışın en üst noktaya ulaştığı görülmektedir. Diğer bir deyişle, iç ticaret hadleri gerilemiş olsa bile, dönem boyunca, bir bütün olarak tarım kesimindeki nüfusun göreli durumunun ekonominin diğer kesimleri karşısında düzeldiği söylenebilir. Ancak, sermaye birikimi açısından, büyük toprak sahiplerinin, küçük toprak sahiplerine göre daha avantajlı konumda oldukları da vurgulanmalıdır (Boratav, 1989: 84). 1946-53 döneminde tarım sektörünün milli gelir içindeki payı, önceki döneme göre çok az bir gerilemeyle, %43,2 olurken, tarım sektöründen biraz daha fazla bir gerilemeyle sanayi sektörünün payı %14,3'e düşmüştür. Payı yükselen sektör ise %42,5 ile hizmet sektörüdür (Kepenek ve Yentürk, 2000: 128). Boratav (1989: 84), bu dönemde, ücretli-maaşlı grupların göreli durumlarının da gerilediğini ileri sürmektedir. Tüm bu verileri birlikte değerlendirdiğimizde, sermayenin tarım ve ticaret kesiminde biriktiği ve bu birikimin kaynaklarının da, esas olarak tarım sektöründe üretilen artık ve dış açıklar olduğu ileri sürülebilir.

Sermaye birikiminin tarım ve ticaret kesimi lehine şekillendiği 1946-53 dönemi nüfus göstergeleri bakımından da oldukça hareketlidir. Savaş yıllarında azalan nüfus artış hızı yeniden eski düzeyine ulaşmıştır: 1945-50 yılları arasında, toplam nüfusun yıllık artış hızı %2,2 iken, kentsel nüfusun yıllık artış hızı %2,3 olmuştur. Kentsel nüfusun artış hızı ile toplam nüfusun artış hızının neredeyse eşitlendiği bu dönemde, nüfusun kır-kent ayrımında, bir önceki döneme kıyasla, çok önemli bir farklılaşma olmamıştır: 1950 yılında, nüfusun %25'i kentlerde yaşarken, %75'i hala köylerde yaşamaktadır (DİE, 2001b: 47-48). Bu dönemde, İstanbul'un yıllık nüfus artış hızı %2,7, İzmir'inki ise %2,8'dir. Önceki dönemlere göre yavaşlamakla birlikte, Ankara, % 4,8 olan yıllık nüfus artışıyla, hızlı gelişimini sürdürmektedir. Bu üç büyük kenti

de kapsayan, nüfusu 100.000'i aşan kentler, ortalama %3,1 yıllık nüfus artışıyla en hızlı büyüyen kent grubudur. Ayrıca, 1930'lu yıllarda kamu sanayi yatırımlarının yapıldığı kentlere yönelik nüfus akışının da, hızı yavaşlamakla birlikte, devam ettiği görülmektedir (DİE, 1985: 38). 1946-53 yılları arasında, sanayi sektörünün büyüme hızının diğer sektörlerin gerisinde kaldığı hatırlanırsa, büyük kentlere yönelik bu nüfus akışını sanayi sektörüyle açıklamak zorlaşmaktadır. Boratav'a (1989: 80) göre, 1945 sonrasında gerçekleşen büyüme, büyük ölçüde, savaş yıllarındaki gerilemenin telafisi niteliğindedir. Bu açıklama, diğer sektörlerin gerisinde kalan büyüme hızından dolayı, özellikle sanayi sektörü için kabul edilebilir görünmektedir. Bu dönem, aynı zamanda, sanayi sektöründeki ücretlerin de gerilediği bir dönemdir. Dolayısıyla, kentsel alanlara yönelik nüfus akışının sanayi sektöründen kaynaklanmadığı söylenebilir. Sermaye birikiminin gerçekleştiği bir diğer alan olan ticaret kesimi, sanayi sektörü dışında kentsel alanlarda yerleşen bir diğer önemli işlev olarak, en azından İstanbul ve İzmir gibi ticaret kentlerindeki nüfus artış hızını açıklayabilir. Ancak, özellikle İstanbul'un bu dönemde gösterdiği yüksek nüfus artış hızı sadece ticaret kesimiyle açıklanamaz. Genel olarak, kentlerin çekim gücünün sanayi sektöründen kaynaklanmadığı bu dönemin analizi, ancak kırsal yapıda yaşanan dönüşümle birlikte değerlendirilirse daha anlamlı olabilir. Diğer bir deyişle, kentin çekim gücü yaratamadığı bu dönemde kırın itme gücü açıklayıcı bir unsur olabilir.

1946-48 yılları arasında, tarım kesiminde kullanılan traktör sayısındaki artış oranı ortalama olarak %15 civarındayken, 1949 yılına gelindiğinde artış oranının %422,2 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Artış oranı azalmakla birlikte, 1950-53 yılları arasında traktör sayısındaki artış oranı ortalama %42,5 olmuştur. Traktör sayısındaki artışa paralel olarak, 1946-53 döneminde işlenen toprak alanının %35 civarında genişlediği görülmektedir. Tarım kesimindeki bu hızlı makineleşme, tarımsal kredi miktarlarındaki önemli artışlarla beslenmiştir. Sektöre verilen krediler, bir yandan kırsal kesimin pazara açılmasını, diğer yandan da geleneksel ilişkilerin çözülmesini hızlandırmıştır. Dolayısıyla, tarım sektöründe işgücüne yönelik talepte bir azalma olması ve bunun da en çok topraksız köylüleri etkilemesi doğaldır. Ancak, teknolojik yapıdaki değişime rağmen, tarım kesimindeki üretim birimi yapısının önemli ölçüde

değişmediği görülmektedir. Tarım işletmeleri, esas olarak, küçük ölçekli aile işletmelerinden oluşmaktadır ve 1950 yılında 100 dekardan az toprağa sahip olan işletmelerin oranı %83,5'tir (Kepenek ve Yentürk, 2000: 105-107). Üstelik, tarım kesiminde egemen olan bu yapının Dünya Bankası tarafından yönlendirilen tarımsal kredi ve fiyat destekleme politikalarıyla pekiştirildiği ileri sürülmektedir. Küçük ölçekli tarım işletmelerinin hakim olduğu bu yapı, aynı zamanda, tarım kesimindeki sınıfsal yapıyı da belirlemekte ve sınıfsal yapıyı büyük kapitalist çiftçi ve proletaryadan oluşan keskinleşmiş ikili yapıdan uzaklaştırmaktadır. Bununla birlikte, bu durum, kırsal kesimdeki üretim ilişkilerinde hiçbir değişiklik olmadığı ve geleneksel yapının çözülmediği anlamına gelmemektedir. Ancak, var olan yapının korunmaya çalışılması, geleneksel yapının çözülme sürecini yavaşlatır. Dolayısıyla, tarım politikaları aracılığıyla piyasayla bütünleşen ve ticarileşen küçük ölçekli tarım işletmeleri, kırsal kesimdeki topraksız köylülerin bir kısmı için, sürekli ya da geçici ücretli emek veya ortakçılık biçiminde istihdam fırsatları yaratmaya devam eder. Bu da, tarımdaki işgücü fazlasının, sanayi sektörünün yeterli iş olanağı yaratamadığı kentsel alanlara göç etmek yerine, bir süre daha kırda kalma kararına katkıda bulunur (Aydın, 1993: 119, 126-127). Ancak, tarım kesimindeki hızlı makineleşmeye rağmen, Keyder'in (1970) çalışmasının da ortaya koyduğu gibi, bu dönem, kırsal nüfusun reel gelirinin arttığı bir dönemdir. Üstelik, 1953 yılı, gelir artışının en yüksek olduğu yıldır. Sonuç olarak, 1946-53 dönemi, hızlı makineleşmeye bağlı olarak tarımsal kesimde ortaya çıkan işgücü fazlasının bir kısmının kentlere göç etmeye başladığı bir dönemdir. 1950'lerin ortasından itibaren çok büyük bir hız kazanacak olan kente göçü, en azından 1953 yılına kadar sınırlayan unsurlar, iç ticaret hadlerindeki gerilemeyi telafi eden tarımsal üretim artışı ve o dönemde uygulanan, kırsal kesime gelir aktaran politika uygulamalarının başarısıyla açıklanabilir. Dolayısıyla, 1946-53 dönemi, kırdan kente göçün başladığı, ama, asıl olarak, henüz kırda yaşamakla birlikte, her an kente göç edebilecek nüfus potansiyelinin önemli miktarda arttığı bir dönem olarak nitelendirilebilir. Türkiye'de ilk kez II. Dünya Savaşı yıllarında ortaya çıkan ve köyden kente göçün simgesi haline gelen gecekondu sayısındaki artış da bu döneme ilişkin çizilen çerçeveyle uyum içindedir: 1948 yılında, büyük şehirlerde inşa edilen gecekondu sayısı 25-

30.000 olarak tahmin edilirken, 1953 yılında, bu sayının 80.000'e ulaştığı görülmektedir (Keleş, 1972: 184).

Özetleyecek olursak, sermaye birikiminin, serbest ticarete dayalı liberal ekonomik politikalar ile korumacı-devletçi politikalar arasında farklılaşan tercihler doğrultusunda biçimlendirildiği 1923-1953 döneminde, tarım ve sanayi sektörleri arasındaki sermaye transferleri kentsel gelişmeyi açıklamada önem kazanmaktadır. Kentsel nitelikli ticaret ve sanayi sermayesi arasında da çatışmalar olmakla birlikte, ana çıkar çatışması kır ile kent kökenli sermaye arasındadır: Tarımda sermaye birikiminin sağlandığı dönemlerde kentlerin büyümesi göreli olarak daha yavaş olmakta, ancak tersi durumda devletin desteklediği çıkar gruplarına bağlı olarak değişik kentler öne çıkmaktadır (Eraydın, 1988: 144). Bununla birlikte, kentlerde yaşayan nüfusun, ilk nüfus sayımının yapıldığı 1927'den 1950'ye çok önemli bir değişim göstermediği de vurgulanmalıdır (1927'de nüfusun %24,2'si kentlerde yaşarken, 1950'de %25'i kentlerde yaşamaktadır).

1923-50 dönemini "ulus devletin topraksallaşması ve kentleşmesi" olarak nitelendiren Şengül (2001: 69-76), bu dönemin kentleşmesini devletin ve orta sınıfların yönlendirdiğini ileri sürmektedir: Dönemin kentsel gelişiminin aktörleri devlet bürokrasisinin üyeleri ile bürokrasiye ulaşma konusunda avantajlı olan orta sınıflardır. Özellikle de devletçi politikaların uygulandığı 1930'lu yıllar, yeni kurulan Cumhuriyet'in modern ve batılı kentler yaratma isteğinin de belirginleştiği bir dönemdir. Bu bağlamda, kentlerin planlı gelişimine önem verildiği görülmektedir: 1930 tarihli Belediye Yasası, bütün belediyelerin imar planı yaptırmasını ve uygulamasını zorunlu kılmıştır. Ancak, aynı tarihli bir başka yasayla bu iddialı hedeften vazgeçilmiş ve sadece nüfusu 20.000'i aşan belediyelere imar planı hazırlama zorunluluğu getirilmiştir (Keleş, 1996: 146; Tekeli, 1998: 9-11). Buna rağmen, 1950'lerin sonuna gelindiğinde, bu belediyelerin yalnızca %58,5'inin imar planı hazırladığı ve hazırlanan bu planların da nadiren uygulandığı belirtilmelidir. Bu nedenle, özellikle devletçilik politikasıyla, ülke ölçeğinde mekansal dağılımı yönlendirmedeki görece üstünlüğüne karşın, devletin, aynı başarıyı kentlerin planlı gelişimi konusunda gösteremediği söylenebilir (Şengül, 2001: 74-75).

Nüfusun kır-kent bileşiminin önemli bir değişim göstermediği bu dönem boyunca kentsel gelişimi yönlendirenler, devlet bürokrasisine ulaşma konusunda avantajlı olan orta sınıflardır. Üstelik, Öncü (1988: 49), bu dönemin "orta sınıflar"ının "kamu çalışanları"yla eşanlamlı olduğunu ileri sürmektedir. Orta sınıfları kamu çalışanlarına indirgeyen bu savın, orta sınıfların kapsamını olduğundan fazla daralttığı belirtilmelidir. Bununla birlikte, büyük ölçüde, kamu çalışanı olan orta sınıflar ile devlet bürokrasisi arasındaki yakın ilişkiler de yadsınamaz. Tam da bu nedenle, Şengül (2001: 70), bu dönemde, kente ilişkin devlet politikalarından, kentsel değerler ve ideolojiye kadar kentsel gelişmeyi ilgilendiren hemen her alanın orta sınıfların egemenliğinde olduğunu ileri sürmektedir. 1930'ların başından 1950'lerin ortasına kadar geçen sürede Ankara'da, biraz daha geç başlayıp 1960'ların ortasına kadar geçen sürede de İstanbul'da, devlet desteğiyle orta sınıflara yönelik, modern, batılı tarzda konut alanlarının üretilmiş olması da, bu dönemde kentsel alanlardaki orta sınıf hakimiyetini kanıtlar niteliktedir. Devletin, ucuz kredi ve toprak sağlayarak desteklediği banliyö tipi bu konut alanlarının fiziksel özelliklerinin ise, genellikle, bir ya da iki katlı bahçeli evlerden oluştuğu görülmektedir: Ankara'da Bahçelievler, Mebus Evleri, Güven Evleri, Sümerbank Evleri ve 19 Mayıs Evleri, İstanbul'da ise Merkez Bankası Evleri, Etiler, Gayrettepe, Levent ve Ataköy bu dönemin, genellikle, orta ve üst düzey kamu çalışanlarından oluşan orta sınıflarına yönelik olarak üretilen banliyö tipi yerleşim alanlarına örnek olarak gösterilebilir (Öncü, 1988: 49).

Sonuç olarak, 1923-53 döneminde, nüfusun kır-kent bileşimindeki sınırlı değişim, esas olarak, yeni kurulan ulus devletin ekonomi politikalarının bir sonucu olarak yorumlanabilir. Uygulanan politikalarla 1950'li yıllara kadar denetim altında tutulabilmiş bu yapı, kırda çözülme sürecini başlatan yapısal dönüşümlere paralel olarak, kır yoksullarının kentlere göç etmeye başlamasıyla denetimden çıkmıştır. Dolayısıyla, kentleşmenin merkezinde yer alma mücadelesi süren orta sınıflara kırdan kente göçen yoksulların eklendiği yeni bir dönem başlamıştır. Şengül'ün (2001: 76) "emek gücünün kentleşmesi" olarak nitelendirdiği bu ikinci dönem ise aşağıda ele alınacaktır.

3.1.2. İkinci Dönem: 1954-1979

1954 yılı, ihraç edilen mallara yönelik talebin düşmesi ve dış kaynakların da belli bir düzeyi aşamamasının yarattığı dış tıkanmaya tepki olarak 1946-53 döneminde uygulanan serbest dış ticaret politikalarının terk edilerek, ithalat sınırlamalarına gidilen dönemin başlangıcını oluşturur. Dolayısıyla, 1954 yılı, bir yandan kontrollü bir dış ticaret rejiminin, diğer yandan da tüketim malı ithalatındaki daralmaları telafi etmeyi amaçlayan ve önemli ölçüde kamu yatırımlarıyla gerçekleştirilen ithal ikameci sanayileşme politikalarının uygulandığı ve 1980'lerin başına kadar sürecek olan yeni bir dönemin de başlangıcı olmuştur. Dış ticaret politikasında kontrollere ve korumacılığa gidilmesinin esas nedeni, 1946-53 yılları arasında uygulanan serbest dış ticaret politikasının sürekli ve giderek büyüyen dış açıklara yol açması ve dış yardım ve kredileri sağlamakta karşılaşılan güçlüklerdir (Boratav, 1989: 85, 87-88). II. Dünya Savaşı sonrasında sağlanan dış yardım ve kredilerle dışa bağımlılığı artırılmış olan Türkiye'nin tarıma dayalı ihracatının milli gelir içindeki payının, 1954-61 yılları arasında, %3,9'a düştüğü görülmektedir. Aynı dönemde ithalatın milli gelir içindeki payı ise %5,5'e düşmüştür (DİE, 2001a: 11). Dış ticaret hacmi daralmakla birlikte, dış ticaret açıklarının ve dışa bağımlı yapının sürdüğü 1954-61 döneminde de dış açıklar sermaye birikiminin temel kaynakları arasındadır. Sadece birikim biçiminin değil, aynı zamanda, ekonominin büyüme hızının belirleyicisi de dış kaynaklardır, çünkü ekonomi, sınai tüketim malı ithalinden çok, ithal malı girdilere bağımlı hale gelmiştir: İthalatın bileşiminde tüketim mallarının payının azaldığı, buna karşılık yatırım ve ara mallarının payının arttığı görülmektedir. Dolayısıyla, girdi akımında tıkanmalara yol açan ithalat güçlükleri büyüme hızını da olumsuz etkilemektedir (Boratav, 1989: 89). Zaten, 1954-61 döneminde milli gelirin büyüme hızı, önceki dönemlere kıyasla, oldukça düşüktür: Milli gelirin yıllık büyüme hızlarının ortalamasının %3,7 olduğu görülmektedir. Bu dönemde, tarım sektörünün yıllık büyüme hızlarının ortalaması %1,8, sanayi sektörünün %7,8, hizmet sektörünün ise %4,3'tür (DİE). Boratav (1989: 89), bu durumu, savaş sonrasında yüksek büyüme temposuna alışmış olan Türkiye ekonomisine genel bir durgunluk atmosferinin hakim olması, şeklinde yorumlamaktadır.

1954-61 yılları arasında gerçekleşen büyüme hızları, durgunluk atmosferinden en çok etkilenen sektörün tarım sektörü olduğunu göstermektedir. İthalat güçlüklerini ithal ikamesi ile karşılamaya yönelen sanayi sektörü ise, göreli olarak, durgunluktan en az etkilenen sektördür (Boratav, 1989: 90). Bu gelişmelere paralel olarak, sanayi sektörünün milli gelir içindeki payı, 1954-61 döneminde, ortalama olarak %16,8'e yükselmiştir. Aynı dönemde, tarımın payı gerileyerek ortalama %38,9 olmuştur. Hizmet sektörünün milli gelir içindeki payı ise artarak, ortalama %44,3 olarak gerçekleşmiştir (Kepenek ve Yentürk, 2000: 128). Gerek büyüme hızları, gerekse milli gelir içindeki payları açısından değerlendirildiğinde, dönemin, sanayi sektörü lehine şekillendiği söylenebilir. Boratav'a (1989: 92-93) göre, bu dönem, ücret paylarının yükseldiği, işçi-memur gruplarının göreli durumlarının düzeldiği bir dönemdir. Bu nedenle, 1954-61 döneminde, sanayi sektöründeki sermaye birikiminin kaynağını, esas olarak, ücret sömürüsüyle açıklamak güç görünmektedir. Sermaye birikiminin bir diğer kaynağı olan iç ticaret hadlerinin bu dönemdeki gelişimine ilişkin bulgular ise yine farklılık göstermektedir: Boratav'a (1989: 91) göre, 1954-57 yılları arasında yükselen iç ticaret hadleri, 1958-61 yılları arasında düşmektedir. Keyder'in (1970: 38) çalışmasına göre, 1954-55 yıllarında iç ticaret hadleri gerilemiş, 1956-57'de yükselmiş, 1958-59'da yine gerilemiş ve 1960-61'de yeniden yükselmiştir. Bununla birlikte, bu çalışma, tüm bu dalgalanmalara rağmen, iç ticaret hadlerinin 1961'de, 1954'e göre, %21,4 düzeldiğini de göstermektedir. İç ticaret hadlerine ilişkin birbiriyle çelişen bu bulgulardan tutarlı bir sonuca ulaşmak mümkün görünmemektedir. Dolayısıyla, dönemin tümüne ilişkin bir genelleme yapmak yerine, 1954-61 döneminin tarımdan sanayiye kaynak aktarımı bakımından, bazı yıllarının uygun, bazı yıllarının ise uygun olmadığı sonucuna varılabilir. İç ticaret hadlerine ilişkin bulgular kesin bir sonuç ortaya koyamadığı için, Boratav, bu dönemin fiyat ilişkilerini açıklamak üzere şu yorumu yapmaktadır:

"1954'ten itibaren dış ticarette uygulanan korumacı politikalardan doğan kıtlıkların yerli sanayi sermayesi ve sanayi ürünlerini pazarlayan ticaret burjuvazisi lehine yarattığı yüksek kârlar ve bu olguyu etkisiz kılabilecek tarımsal destekleme ve taban fiyat politikalarının henüz yeterince yaygınlaşmamış olması, sanayi/tarım fiyat ilişkilerinde sanayi lehine bir gelişmeyi daha olası kılmaktadır" (Boratav, 1989: 91).

Sonuç olarak, 1954-61 dönemi, sermayenin sanayi ve ticaret kesiminde biriktiği bir dönemdir. Bu birikimin kaynakları, dış açıkların yanı sıra, iç ticaret hadlerinin gerilediği dönemlerde tarım sektörü olmuştur.

1954-61 dönemi, tarım sektörünün hem milli gelir içindeki payının azaldığı hem de dönem boyunca büyüme hızlarının düşüş trendinde olduğu bir dönemdir. Ayrıca, bu dönemde, tarımsal kredi ve traktör sayısındaki artış oranları da, 1946-53 dönemine göre, çok sınırlı miktardadır (1954-61 yılları arasında, traktör sayısındaki artış %12,6, tarımsal kredilerdeki artış ise %12,4 olarak gerçekleşmiştir) (Kepenek ve Yentürk, 2000: 106). Diğer bir deyişle, tarım kesimindeki sermaye birikimi, önceki döneme göre, bir hayli yavaşlamıştır. Özellikle de 1954 yılı, sanayi sektörü %9,2 hızla büyürken, tarım sektörünün %13,9 oranında daraldığı bir yıldır (DİE). Üstelik, Keyder'in çalışmasını izlersek, 1954-55 iç ticaret hadlerinin de gerilediği yıllardır. Tüm bu veriler, sermaye birikiminin, bu dönemde, tarım aleyhine şekillendiğini göstermektedir. 1946-53 dönemi, tarımsal yapıdaki dönüşüme bağlı olarak kırsal kesimin çözülmeye başladığı bir dönemdi ve göç eden nüfus, kentin çekim gücüyle değil, kırın itme gücüyle açıklanabiliyordu. Bu göçün, en azından 1953 yılına kadar, daha sınırlı boyutlarda kalması ise sermaye birikiminin, esas olarak, tarım kesimi lehine gelişmesi ve tarımsal üretim artışlarıyla açıklanmıştı. 1955 nüfus sayımının ortaya koyduğu verileri bu bilgilerle birlikte değerlendirdiğimizde, kırdan kente göçün kitlesel hale geldiği yılların, kırın itme gücünün yanı sıra, sanayi sektörünün çekim gücü yarattığı 1954-55 yılları olduğu söylenebilir: 1950-55 yılları arasında, toplam nüfusun yıllık artış hızı %2,8 iken, bu dönemde, kentsel nüfusun yıllık artış hızı %5,6 olarak gerçekleşmiştir. Kentsel nüfusun artış hızındaki bu sıçrama, nüfusun kır-kent bileşiminde de önemli bir değişim yaratmıştır: 1955 yılında, nüfusun, artık, %28,8'i kentlerde, %71,2'si ise köylerde yaşamaktadır. 1927-50 yılları arasında kentte yaşayan nüfusun, ancak, %24'ten %25'e ulaştığı hatırlanırsa, 1955 yılında %29'a yaklaşan kentsel nüfustaki artışın çarpıcılığı daha net görülebilir (DİE, 2001b: 47-48). Bu dönemde, farklı büyüklük grubundaki kentlerin tümünde hızlı bir nüfus artışı yaşandığı görülmektedir. Üç büyük kentin 1950-55 yılları arasındaki nüfus artış hızı ise 1945-50 döneminde gerçekleşen artış hızının iki katına yakındır: İstanbul ve İzmir'in nüfus artış hızları, sırasıyla, %5,1 ve %5,3 iken, Ankara'nın nüfus artış

hızının %8,9 olduğu görülmektedir. Ankara'nın bir hayli gerisinde kalmakla birlikte, İstanbul ve İzmir'in nüfus artış hızlarının, önceki dönemlere göre çok hızlı arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, 1927-50 yılları arasında, Türkiye'deki kentsel nüfusun ortalama olarak %19,5'i İstanbul'da, %4'ü Ankara'da ve %4,5'i de İzmir'de yaşarken, 1955 nüfus sayımına göre, Ankara'nın kentsel nüfus içindeki payının artarak %6,9 olduğu, İzmir'in payının ise %4,5 ile aynı kaldığı, nüfus artış hızı daha düşük olan İstanbul'un kentsel nüfus içindeki payının ise hafifçe gerileyerek, %19,3 olarak gerçekleştiği görülmektedir (DİE, 2001b: 48; DİE, 1985: 38).

Genel bir durgunluğun yaşandığı bu dönemde, sanayi sektörünün çekim gücündeki göreli artış tarım sektöründeki olumsuz koşullarla birleşince, kırsal kesimdeki göç etme potansiyeli yüksek grubun kentlere yönelişi de hızlanmıştır. Bununla birlikte, hızlı ve düzensiz bir kentleşmenin yaşandığı bu dönemde, kentli nüfus içindeki ücretli-maaşlı grupların payı gerilerken, düzensiz, marjinal işlerde çalışan grupların payının arttığı görülmektedir (Boratav, 1989: 86). Bu nedenle, belli bir çekim gücü yaratmakla birlikte, sanayi sektörünün gelişiminin, kentsel alanlardaki hızlı nüfus artışını emebilecek istihdam olanağı yaratmaktan uzak olduğu söylenebilir. Dolayısıyla, bu dönemdeki sermaye birikimi, esas olarak, kentsel alanlarda yerleşen sanayi ve ticaret kesimi lehine şekillenmekle birlikte, bu durum, dönemin kentleşme hızındaki olağanüstü artışı açıklamakta yetersiz kalmaktadır. 1950'lerin ortasından itibaren, özellikle büyük kentleri hedef alan bu hızlı nüfus akımı, kentlerin, sermaye birikimi açısından, yeni işlevler kazanmasıyla açıklanmaktadır: Kentler, bir yandan, özellikle 1955-56 yıllarında başlatılan imar hareketleri ve kamusal altyapı faaliyetleriyle sermayenin odaklandığı merkezler olarak, diğer yandan da rant gelirlerinin ve yeni ekonomik kanalların (örneğin, marjinal iş alanları) yaratıldığı alanlar olarak önem kazanmaya başlamıştır (Eraydın, 1988: 142, 145-146). Kentsel alanlardaki bu yeni işlevlerin yarattıkları çekim gücü 1960 nüfus sayımının sonuçlarından da izlenebilir: Toplam nüfusun yıllık artış hızının %2,9 olarak gerçekleştiği 1955-60 döneminde, kentsel nüfusun artış hızı %4,9'dur. 1950-55 dönemine göre bir miktar yavaşlamakla birlikte, kentlerin hızlı gelişiminin sürdüğü görülmektedir. Ankara, İstanbul ve İzmir'in bu dönemdeki yıllık nüfus artış hızları ise sırasıyla, %7,3, %2,9 ve %3,9 olarak gerçekleşmiştir. Bu hızlı kentleşmenin

sonucunda, 1960 yılında kentlerde yaşayan nüfus toplam nüfusun %31,9'una ulaşmıştır (DİE, 2001b: 47-48). Sonuç olarak, bu dönem, sanayi ve ticaret dışında, kent toprağının sermaye birikim kaynağı olarak önem kazanmaya başladığı bir dönemdir. Sermaye birikiminin ve yeniden dağıtım mekanizmasının bir aracı olarak kent toprağının, 1950-80 yılları arasında, nasıl işlev gördüğünü sınıfsal yapı temelinde ele alacağız. Ancak, öncelikle, dönemin geri kalan kısmının, yani 1962-79 döneminin ekonomik yapısını ve kentleşme dinamiklerini tamamlamalıyız.

1962-79 dönemi, 1954 yılında başlayan korumacı dış ticaret politikalarının belirlediği ve uluslararası pazardan çok iç piyasanın sürüklediği gelişme biçiminin egemen olmaya devam ettiği bir dönemdir. 1962-79 dönemini önceki yıllardan ayıran özelliği ise 1962 sonrasında uygulanan iktisat politikalarının planlama temeline oturtulmuş olmasıdır. Diğer bir deyişle, 1954 yılında başlayan ithal ikameci sanayileşme politikasının, 1960 askeri müdahalesinden sonra yerleştirilen planlı kalkınma kavramı ile kurumsallaştığı ve yasal ve idari çerçevesinin 1960'larda kurulduğu söylenebilir (Boratav, 1989: 94; Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 99). Ancak, Türkiye'nin planlı döneme geçişi dış koşullardan bağımsız değildir: Kazgan (1999a: 111-112), ABD ve SSCB arasında soğuk savaşın yaşandığı 1960'lı yılları, Batı kampının tümünde planlamanın yayıldığı ve serbest piyasa ekonomisiyle dünya pazarına eklemlenmenin rafa kaldırıldığı bir dönem olarak nitelendirmektedir. Dolayısıyla, askeri rejimin gündeme getirdiği planlama, esas olarak, o dönemde dünyaya hakim olan koşulların bir sonucudur ve Türkiye'ye dış borç sağlayan çevreler, planlama sürecine geçişi desteklemişlerdir: Özellikle de kamu yatırımlarının belirli bir kalkınma programı çerçevesinde gerçekleştirilmesi önerilmiştir (Kepenek ve Yentürk, 2000: 142). 1963 yılında başlayan beş yıllık planların ilk üçünün yatırım politikaları üzerinde belirleyici olması, dış çevrelerin bu konuyla ilgili önerilerinin dikkate alındığını göstermektedir: Kamu yatırımlarının beş yıllık planlar çerçevesinde hazırlanan yıllık programlara uyum göstermesi zorunluydu. Bununla birlikte, yalnızca, Birinci Beş Yıllık Planın kamu yatırımlarını ve devlet işletmeciliğini büyümenin sürükleyici gücü olarak gördüğü, İkinci ve Üçüncü Planın ise özel kesimi ön plana çıkararak, kamu kesimini, esas olarak, özel kesimi destekleyici bir işlevle sınırladığı vurgulanmalıdır (Boratav, 1989: 94, 102).

İthal ikameci sanayileşme politikasının beş yıllık kalkınma planları çerçevesinde yürütüldüğü 1962-79 döneminde, milli gelirde, bir önceki döneme göre, yüksek bir büyüme hızının gerçekleştiği görülmektedir. Dünya ekonomisini bunalıma sürükleyen 1974 petrol krizinin olumsuz etkilerinin Türkiye'ye yansıması, bu dönemde çok gerginleşen siyasi rekabetin yarattığı sürekli seçim ekonomisi atmosferinden dolayı yapay yöntemlerle geciktirilerek, 1977 yılına ertelenmiştir (Boratav, 1989: 104). Dolayısıyla, 1974 krizinin gecikmeli olarak yaşandığı 1977-79 bunalım yılları, milli gelirde hızlı daralmaların olduğu bir dönemdir. Buna rağmen, 1962-79 döneminde, milli gelirin yıllık büyüme hızlarının ortalaması %5,4 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, tarım sektörünün yıllık büyüme hızlarının ortalaması %2, sanayi sektörünün %8,2, hizmet sektörünün ise %6,3'tür (DİE). En yüksek büyüme hızı sanayi sektöründe gerçekleşmekle birlikte, hizmet sektörünün büyüme hızında, bir önceki döneme göre, gerçekleşen artış oranının yüksekliği dikkat çekicidir. Bu durum, milli gelirin bileşimine de yansımıştır: Bu dönemde, tarım sektörünün milli gelir içindeki payının gerileyerek, ortalama %34 olduğu, sanayi sektörünün payının hafifçe artarak ortalama %18 olarak gerçekleştiği ve hizmet sektörünün payının belirgin bir artışla ortalama %48'e ulaştığı görülmektedir (DİE, 1994: 184).

Tüm bu veriler ışığında, dönemin sermaye birikiminin sanayi ve hizmet kesimi lehine şekillendiği sonucu çıkarılabilir. Ancak, olaya birikim kaynakları açısından bakıldığında, bu saptamanın, yanlış olmamakla birlikte, eksik kaldığı söylenebilir: Sanayi sektöründeki birikimin en önemli kaynaklarından olan iç ticaret hadlerinin dönem içindeki seyrine ilişkin olarak yapılan çalışmalar, göreli fiyatların, bu dönemde, tarım lehine geliştiğini ortaya koymaktadır. Bulmuş'un (1981: 556), 1963-74 yıllarını kapsayan çalışması iç ticaret hadlerinin, bu yıllar arasında, tarım sektörü lehine geliştiğini göstermektedir. Kip'in (1988: 157), 1963-85 yıllarını kapsayan çalışmasına göre, iç ticaret hadleri 1963-69 yılları arasında tarım lehine, 1970-74 yılları arasında tarım aleyhine, 1975-78 yılları arasında ise, 1978 yılı hariç, tekrar tarım lehine şekillenmektedir. Boratav da (1989: 117), 1962-76 yılları arasında tarım lehine şekillenen göreli fiyatların 1977 yılından itibaren tarım aleyhine döndüğünü

ileri sürmektedir. Sonuç olarak, 1962-79 dönemi, dönemin sonunda tersine dönmekle birlikte, iç ticaret hadlerinin tarım kesimi lehine geliştiği bir dönemdir. Başka bir deyişle, bu dönem, tarımdan sanayi sektörüne kaynak aktarımı için elverişli değildir. Sanayi sektöründeki birikimin iç kaynağı olan ücretlere ilişkin olarak Boratav'ın (1989: 113-114) çalışmasının ulaştığı sonuç, 12 Mart 1971'i izleyen bir iki yıl dışında, ücretlerin reel olarak arttığı yönündedir. Bununla birlikte, Boratav, sömürü derecesini saptamaya yönelik gelir dağılımı göstergeleriyle bakıldığında, 1963-72 yılları arasında sürekli gerileyen ücret payının, 1973-79 yılları arasında, her yıl artarak, ilerlediğini ileri sürmektedir. Bu nedenle, dönemin tümü için geçerli olmamakla birlikte, sanayi sektöründeki birikimin kaynağını ücret sömürüsüyle açıklamak da güçleşmektedir. Dolayısıyla, dış açıklar, dönemin sermaye birikimini açıklamada en anlamlı unsur olarak görünmektedir: 1962-79 döneminde, ihracatın milli gelir içindeki payı %4 iken, ithalatın payı %7,4'tür (DİE, 2001a: 11). 1954-61 dönemiyle kıyaslandığında, 1962-79 yılları arasında, ihracatın payı aynı kalırken, ithalatın payının önemli oranda arttığı görülmektedir. İlk bakışta, bu sonucun, ithal ikameci sanayileşme politikasıyla çeliştiği söylenebilir. Ancak, sınainin gelişme biçimine daha yakından bakıldığında, durum, çelişkili olmaktan çıkmaktadır. 1930'lu yıllarda bilinçli olarak başlatılan temel tüketim mallarındaki ithal ikamesi, 1954 sonrasındaki dış tıkanma koşullarında zorunlu olarak sürdürülmüş ve büyük ölçüde tamamlanmıştır. 1962-79 döneminde ise en hızlı büyüyen üretim kollarının dayanıklı tüketim malları ve ara mallar üreten sanayi kolları olduğu görülmektedir. İlk başta yabancı sermayeyle ortaklığa gidilerek ve montaja dayalı olarak kurulan dayanıklı tüketim malları sanayiinde, zamanla yerli sermayenin hakimiyetinin arttığı ve gelişen yan sanayi kollarıyla modern sanayi görünümünün güçlendiği görülmektedir. Ancak, bu sanayi kollarının, teknoloji ve temel girdiler bakımından dışa bağımlılığı devam ettiği gibi, üretim ölçeği, birim maliyetler ve kalite bakımından da Batılı benzerlerinden geri kalmaya devam ettiği vurgulamalıdır. Bu özelliklerinden dolayı dış pazarlara yönelme gücü çok sınırlı olan sanayi sektörü için, korumacı önlemlerle yabancı malların rekabetinden soyutlanmış bir iç pazarın yaratacağı talep gücü önem kazanmaktadır. Özünde, üst gelir gruplarını hedefleyen dayanıklı tüketim mallarının kullanımının bu grupla sınırlı kalmayarak, orta ve alt gelir gruplarına yaygınlaşmasını sağlayan koşulların yaratılması bu nedenle tesadüf değildir. 1963

yılından itibaren giderek yaygınlaşan sendikal hareketler ve grev hakkı ile desteklenen toplu sözleşmelerle sağlanan reel gelir artışları, dayanıklı tüketim malları sanayiine satın alma gücü olarak geri dönmüştür. Bu süreçte, demir-çelik, bakır, alüminyum, petro-kimya, kimya ve inşaat malzemeleri gibi temel ara malların ithal ikamesi de kamu kesimi tarafından üstlenilmiş ve çoğu kez maliyetinin altında fiyatlarla özel sınaiye ve tarım kesimine sunulmuştur. Dayanıklı tüketim malları ve ara mallarda ithal ikamesine yönelen ekonominin, bu dönemde, yatırım mallarındaki dışa bağımlılığının ise sürdüğü görülmektedir. Yukarıda da belirtildiği gibi, dayanıklı tüketim malları ve ara malları üreten sanayi kollarında da teknoloji ve temel girdi bakımından dışa bağımlı yapı sürmektedir. Dolayısıyla, ithal ikameci sanayileşme ve buna bağlı büyüme, ekonominin ithalata bağımlılığını artırmıştır. Büyük ölçüde ithalata bağımlı bu ekonomik yapının, milli gelir içindeki payı önceki döneme göre değişmeyen ve geleneksel tarım ürünlerinden oluşan ihracat yapısıyla sürdürülemeyeceği açıktır: Bu dönem, ekonomiye, kısa ve uzun vadeli krediler ve dış yardım biçiminde önemli miktarda dış kaynağın girdiği ve buna bağlı olarak da dışa bağımlılığın arttığı bir dönemdir (Boratav, 1989: 95-98; Kepenek ve Yentürk, 2000: 146, 148). Sonuç olarak, bu dönemde, sermaye birikiminin temel kaynağının dış açıklar olduğu ve sermaye birikiminin, diğer dönemlerden farklı olarak, tarım, sanayi ve hizmet kesimlerinin üçünde de gerçekleştiği söylenebilir. Böylesine ayrıcalıklı bir durumu yaratan koşullar ise tamamen ithal ikameci sanayileşme stratejisinden kaynaklanmaktadır.

Işık ve Pınarcıoğlu'nun da (2001: 100-101) belirttiği gibi, ithal ikameci sanayileşme politikası, toplumun temel sınıfları arasında varılmış bir uzlaşmaya dayanmaktadır. Bu uzlaşmaya aracılık ederek, sürecin aksamadan işlemesini sağlayan temel unsur ise devlettir. Bir kere daha tekrarlamak pahasına, merkezinde, dış kaynağı denetim altında tutarak sektörler arasındaki sermaye birikimini yönlendiren, devletin yer aldığı bu yapı şöyle özetlenebilir: İçe dönük büyümeye dayalı olan ithal ikameci yapının sürükleyicisi, dış rekabetten korunduğu için kârlı üretim koşullarına sahip olan milli burjuvazidir. Üretim için gerekli girdilerin ithalatı, ithal ikamesinin de belirleyicisi olan devlet tarafından denetlenmekte ve kıt olan döviz rezervlerinin kullanım biçimine de devlet karar vermektedir. Devlet, ayrıca, kamu kesiminde

üretilen bazı girdileri de özel sanayi ve tarım kesimine maliyetinin altında fiyatlarla sunmaktadır. İç piyasaya dönük üretimin kârlılığını sağlayan bir diğer koşul da sektörün ürettiği mallara yeterli talebin oluşmasıdır. Dolayısıyla, devlet bir yandan reel ücret artışları sağlayarak, diğer yandan da refah devletinin gerekliliklerini yerine getirerek iç piyasanın genişlemesini garanti altına alır. Diğer bir deyişle, işçi sınıfının reel ücretlerindeki artış da bu toplumsal uzlaşmanın bir sonucudur. İç pazarın genişlemesinin bir diğer yolu da tarımda geleneksel üretim ilişkilerinin çözülmesi sonucu büyük kitlelerin kentlere akmasıdır. İç ticaret hadlerinin tarım kesimi lehine şekillendiği bir dönemde, nüfusu kentlere doğru yönlendiren etmenleri birazdan ele alacağız, ama, öncelikle, genel olarak, üç kesim lehine şekillenen sermaye birikimine ilişkin, dikkate değer birkaç saptamadan daha söz etmek gerekiyor. İç ticaret hadlerinin tarım kesimi lehine gelişmesinde, devletin tarım ürünleri fiyatlarına müdahale politikasının, diğer bir deyişle taban fiyat ve destekleme alımlarının büyük rolü olduğu görülmektedir. Bu politikalar, tarım kesiminde yer alan, piyasayla bütünleşmiş büyük veya küçük tüm çiftçi gruplarının lehine sonuçlar vermiştir (Bulmuş, 1981: 556; Boratav, 1989: 101). Bununla birlikte, özellikle büyük toprak sahiplerinin, sermaye birikimi açısından, küçük çiftçilerden daha avantajlı konumda olmaları doğaldır. Diğer yandan, ithal ikameci sanayileşme stratejisinin giderek artan ithalat eğilimiyle sürdürülüyor olması, ithal malların ticaretiyle uğraşan ticaret kesiminin önemli miktarlarda sermaye birikimi sağlaması sonucunu doğurmuştur. Kazgan (1999a: 113), bu durumu, ithal malı darlıkları ve devletin izin ve yasaklama mekanizmalarıyla denetim altında tuttuğu ithalat lisanslarının ele geçirilme mücadelesinden kaynaklanan "ithalat rantları" ile açıklamaktadır. Boratav da (1989: 112), dış rekabetten yalıtılmış sanayi sektöründe ortaya çıkan fiyat avantajlarının, sanayi sermayesinden çok, ithalata dönük ticaret sermayesine ve genel olarak da hizmetler kesimine aktarıldığını ileri sürmektedir. Sonuç olarak, bu dönemde en avantajlı konuma ticaret kesimi sahip olmakla birlikte, tarım, sanayi ve hizmet kesimlerinin her birinde sermaye birikiminin sağlandığı söylenebilir.

Planlama temeline oturtulmuş ithal ikameci sanayileşme stratejisine dayalı kalkınmanın hedeflendiği bu dönemin, aynı zamanda, taban fiyat ve destekleme politikaları aracılığıyla tarım kesimi lehine uygulamaların da yoğunlaştığı bir dönem

olması, ilk bakışta, çelişkili görünmektedir. Ancak, ithal ikameci sanayileşme modelinde tarım sektörü iki nedenden ötürü önem kazanmaktadır: Birincisi, ithal ikameci sanayileşmenin teknoloji ve girdi bakımından ithalata bağımlılığının artması ve bu ithalat için gerekli dövizin, en azından, bir bölümünü sağlayan ihracatın da ağırlıklı olarak geleneksel tarım ürünlerine dayalı olmasıdır. Diğer bir deyişle, tarım, döviz kazandıran bir sektör olarak işlev görmeye devam etmektedir. Bu durum, aslında, uluslararası alandaki işbölümüne aykırı olmadığı gibi, o dönemde, Türkiye gibi gelişmekte olan bir ülkeden beklenen rolü de pekiştirmektedir. Ağırlıklı olarak tarımsal ürünlere dayalı bir ihracat yapısıyla, giderek artan ithalatın sürdürülemeyeceği açıktır, çünkü dünya fiyatları tarımsal ürünler aleyhine ya da başka bir deyişle sınai ürünler lehine gelişmektedir. Bu durumda, ithalatı karşılamaya yetmeyen ihracat gelirleri, sürekli olarak, dış yardım ve kredilerle desteklenmek zorundadır. Dolayısıyla, bu yapının sürmesi, esasında, dışa bağımlı yapının da sürmesi anlamına gelmektedir. Bu bağlamda, 1960'lı ve 1970'li yıllar boyunca, Dünya Bankası ve IMF kaynaklarının, devletin taban fiyat ve destekleme politikaları aracılığıyla kırsal kesime aktarılması ve bu sayede iç ticaret hadlerinin tarım lehine şekillenmesi anlam kazanmaktadır. İthal ikameci sanayileşme modelinde tarım sektörünü önemli kılan ikinci neden ise, tarım sektörünün, ithal ikameci sınainin ürettiği mallara yönelik talebidir. Diğer bir deyişle, kırsal alanlar, aynı zamanda, ithal ikameci sınainin ürettiği ürünler için büyük bir iç pazar niteliği taşımaktadır: 1960'lar ekilebilir alanların sınırına gelindiği yıllardır. Ekilebilir alanları genişletme olanağı kalmadığından, üretim artışı için, teknolojinin ve kimyasal ürünlerin kullanımının artırılması zorunluydu (Aydın, 1993: 114, 116, 123; Köymen, 1999: 16, 20). Dolayısıyla, bu durum, tarım sektörü için girdi niteliği taşıyan ithal ikamesi sanayi ürünlerine yönelik talebin artması sonucunu doğurmuştur. Bu dönemde, gübre ve ilaç gibi kimyasal ürünlerin kullanımındaki artışa ek olarak, traktör sayısının da önemli oranda arttığı görülmektedir: 1962 yılında 43.747 olan traktör sayısı, %820 oranında artarak, 1979 yılında 402.800'e ulaşmıştır (Kepenek ve Yentürk, 2000: 106; Kazgan, 1999b: 32).

Tarım sektöründeki tüm bu gelişmelerin sonuçları şöyle özetlenebilir: 1960'lı ve 1970'li yıllar boyunca iç ticaret hadlerinin tarım lehine şekillenmesini sağlayan

tarımsal destekleme politikaları sonucunda, tarım, büyük ölçüde, ticarileşmiştir. Bu politikalar, piyasaya dönük, büyük ve küçük tüm çiftçiler lehine sonuçlar doğurmakla birlikte, büyük toprak sahiplerinin daha avantajlı konumda olmaları nedeniyle, tarım kesimindeki gelir eşitsizliği artmıştır. Diğer yandan, tarımsal destekleme politikalarından yararlanamayan geçimlik kesim de giderek daralmıştır. Traktör kullanımındaki olağanüstü artış sonucu tarım sektöründeki işgücü talebi de azalmış olmalıdır. Sonuç olarak, bu dönemde, iç ticaret hadlerindeki olumlu gelişmeye rağmen, kırsal kesimdeki geleneksel ilişkilerin, büyük ölçüde, çözüldüğü söylenebilir. Tarım sektöründe yaşanan bu gelişmeler sonucu kırsal kesimdeki yoksul nüfus, hızla büyüyen sanayi ve hizmet kesimleri ve yarattıkları rantlarla çekim merkezleri haline gelen kentsel alanlara akmaya devam etmişlerdir. Ancak, bu dönemde en hızlı büyüyen sektör olmakla birlikte, sanayi sektörünün, önceki alt dönemde olduğu gibi, kırdan kente göçen nüfusun büyük bölümü için yeterli iş olanağı yaratmaktan uzak olduğu ve bu nüfusun geçimini, daha çok, hizmet kesimi ve marjinal alanlarda çalışarak sağladığı vurgulanmalıdır (Boratav, 1989: 106; Kıray, 1998a: 97-98; Peker, 1999: 300).

Kırdan kente yönelen nüfusun hareketliliği dönemin nüfus verilerinden de izlenebilir: 1960-65, 1965-70 ve 1970-75 yılları arasında toplam nüfusun yıllık artış hızı %2,5 iken, kentsel nüfusun artış hızları, sırasıyla, %4, %4,7 ve %4,2 olarak gerçeklemiştir (DİE, 2001b: 47-48). 1960-65 yılları arasındaki kentsel nüfus artış hızının (%4), 1955-60 dönemine kıyasla (%4,9), düştüğü görülmektedir. Kentsel nüfus artış hızında görülen bu yavaşlamanın sebebi ise dış göçtür: Türkiye'den yurtdışına 1960'larda başlayan işçi göçünün en hızlı yaşandığı dönem 1960'ların ortasıdır. Bu nedenle, dönemin kentleşme hızındaki yavaşlamayı açıklamada dış göç olgusu önem kazanmaktadır (Cerit, 1982: 50; İçduygu ve Sirkeci, 1999: 254-255). Genel olarak hızlı kentleşmenin sürdüğü bu dönemde, 1965 yılında nüfusun %34,4'ü kentlerde yaşarken, bu oran, 1970 ve 1975 yıllarında, sırasıyla, %38,5'e ve %41,8'e çıkmıştır (DİE, 2001b: 47-48). Farklı büyüklükteki kent gruplarının tümünde hızlı bir nüfus artışının yaşandığı bu dönemde, İstanbul'un, 1960-65, 1965-70 ve 1970-75 yılları arasındaki nüfus artış hızlarının, sırasıyla, %3,5, %4 ve %3,6, Ankara'nın, %6,6, %6,2 ve %6,4, İzmir'in ise, %2,6, %4,7 ve %4 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Ayrıca, üç büyük kentin kentsel nüfus içindeki payları incelendiğinde, İstanbul'un dönem içindeki payının azalarak ortalama %16,4'e indiği, buna karşılık Ankara ve İzmir'in payının artarak ortalama %13'e çıktığı görülmektedir. 1945-75 arası dönemde, üç büyük kentin kentsel nüfus içindeki payı ortalama %29'da sabitlenmişken, 1945 yılında %19,3 olan İstanbul'un payı 1975 yılında %15'e düşmüştür. Diğer bir deyişle, kentsel nüfus içindeki mutlak büyüklüğü tartışmasız olmakla birlikte, İstanbul'un göreli payı azalmış, Ankara ve İzmir'in ise artmıştır (DİE, 1985: 38). Nüfusun 1975-79 yılları arasındaki hareketliliği ise 1980 nüfus sayımının sonuçlarından izlenebilir. Dolayısıyla, 1962-79 döneminin dışına taşmakla beraber, 1980 yılına ait nüfus verileri de bu kısımda değerlendirilmelidir: 1975-80 yılları arasında toplam nüfusun yıllık artış hızı %2,1, kentsel nüfusun yıllık artış hızı ise %3,1 olarak gerçekleşmiştir (DİE, 2001b: 47-48). 1960-75 dönemine kıyasla, 1975-80 yılları arasında hem toplam nüfusun hem de kentsel nüfusun artış hızında bir yavaşlama olduğu görülmektedir. Bununla birlikte, kentsel nüfusun artış hızındaki yavaşlama daha çarpıcı boyuttadır. Eraydın'a göre (1988: 150), 1970'lerin ikinci yarısında derinleşen ekonomik ve siyasi bunalım kentleri olumsuz yönde etkilemiştir: Siyasi çalkantıların yoğun yaşandığı merkezler olarak öne çıkan kentlere göç etmek kırsal nüfus için riskli bir durum haline geldiğinden, bu dönemdeki kentsel nüfus artış hızı önceki dönemlere göre yavaşlamıştır. Bu durum, özellikle, üç büyük kentin 1975-80 yılları arasında nüfus artış hızlarında görülen yavaşlamayla da desteklenmektedir: Bu dönemde İstanbul, Ankara ve İzmir'in yıllık nüfus artış hızları, sırasıyla, %1,7'ye, %1,9'a ve %3,5'e düşmüştür. Bu yavaşlamanın bir sonucu olarak üç büyük kentin kentsel nüfus içindeki payı gerileyerek %27,9'a düşmüştür. Bu dönemde, üç büyük kent içinde İstanbul'un payı %14,3, Ankara ve İzmir'in toplam payı ise %13,6'dır (DİE, 1985: 38). 1950-80 dönemine damgasını vuran hızlı kentleşme olgusuna rağmen, 1980 yılında Türkiye nüfusunun %43,9'u kentlerde yaşarken, %56,1'i hala köylerde yaşamaktadır (DİE, 2001b: 48).

1923-53 dönemi, kentsel gelişmenin merkezinde orta sınıfların yer aldığı bir dönemdi. Kırdan kente kitlesel göçün yaşanmaya başladığı 1950'lerin ortasından 1970'lerin sonuna kadar süren hızlı kentleşme sürecinde kentsel gelişmeyi şekillendiren unsurlar ise kentlerin 1923-53 döneminin hakimi olan orta sınıflar ile

kente yeni gelen kent yoksullarıdır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 111; Şengül, 2001: 76-77). Gelişmekte olan ülkelerde gerçekleşen göç hareketleri sonucunda kente yeni gelenler, genellikle, kentlerdeki düşük gelir gruplarına dahil olmaktadırlar (Arslan, 1982: 31). Bununla birlikte, kırdan kente göçen ve kent yoksulları olarak adlandırılan bu grubun tamamının, homojen bir biçimde, kırdaki topraksız ve mülksüzlerden oluştuğu düşünülmemelidir: Tarım kesiminde küçük mülkiyetin yaygınlığı ve tarımın ticarileşmesinin bu yapıyı ortadan kaldırmadığı daha önce de vurgulanmıştı. Diğer bir deyişle, genel olarak, kırsal kesime, küçük birimlere ayrılmış, parçalanmış bir toprak mülkiyeti yapısının egemen olduğu söylenebilir. Dolayısıyla, bu yapı, kırdaki nüfus fazlasının kırsal kesimle ekonomik bağlarını koparmadan kente göçünü sağlamıştır: Kente göçen küçük mülk sahiplerinin bir bölümü mülklerini satmadan gelmişler, diğer bir bölümü de ilk başta aile fertlerini sahip olduğu mülkle birlikte kırda bırakarak, kentte yaşama olanaklarını araştırdıkları ya da denedikleri "aşamalı göç" olarak adlandırılan bir sürecin ardından, ailenin geri kalanını sonradan kente getirmişlerdir. Sonuç olarak, gerek mülkleriyle gerekse akrabalarıyla koparmadıkları bağları, kırdan kente göçenler için ayni ya da nakdi bir gelir transferinin varlığını garanti altına almıştır. Bunun yanı sıra, tarım kesiminin, zorunluluk halinde, geri dönülebilecek bir dayanak olarak algılanmış olması da hızlı kentleşme sürecini beslemiştir (Boratav, 1989: 106; Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 114-115; Kıray, 1998a: 102). Bu bağlamda, burada kullanılan "kent yoksulları" kavramının göreli olduğu vurgulanmalıdır. Diğer bir deyişle, topraksız, mülksüz bir göçmenin yanı sıra, kırsal kesimde küçük mülk sahibi olan bir göçmeni de, kentte ancak yeni yoksul kategorisine sokan bir göreliliktir bu. Şengül'ün (2001: 76) "emek gücünün kentleşmesi" olarak adlandırdığı bu süreçte kentsel gelişmeye damgasını vuranlar da bu kent yoksullarıdır. "Kentin yeni yoksullarının konut sorununa yanıtları işgal ettikleri alanlarda kurdukları gecekondular, işsizlik sorununa yanıtları ise kentin formel ekonomisinin dışında bir enformel ekonominin yaratılması olmuştur" (Şengül, 2001: 77). Şu anda, birazdan daha ayrıntılı ele alacağımız, kentsel gelişmenin diğer unsuru olan orta sınıfların, bu dönemde, konut sorunlarını yapsatçılık sayesinde piyasa ilişkileri içinde çözdüklerini ve yapsatçılığın alt gelir gruplarına konut üretebilmesinin olanaksız olduğunu belirtmekle yetinelim. Dolayısıyla, gecekondu, yeterli satın alma güçleri olmadığı için kayıtlı konut

piyasasına erişemeyen, buna karşılık, devletin de ucuz konut üreterek kavramayı başaramadığı kent yoksullarının konut sorununa yönelik olarak başvurdukları piyasa dışı bir çözümdür. Bu dönemde yapılan gecekonduların temel özelliği, kullanıcılarının emekleriyle inşa edilmiş olmasıdır. Diğer bir deyişle, bu ilk kuşak gecekonduların esas özelliği, belli durumlarda işçi ya da usta kullanılsa bile, genel olarak, gecekonduyu yapan ve kullanan arasında bir ayrışma olmamasıdır. Değişim değeri değil, kullanım değeri için üretilen bu ilk kuşak gecekondular, neredeyse tamamen, parasal ilişkiler dışında üretilmektedir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 112-113; Kıray, 1998b: 22).

İlk kuşak gecekondular, özel şahıslara ait araziler de işgal edilmekle birlikte, çoğunlukla kentin çevresindeki Hazine arazileri üzerine yapılmışlardır. Bu durum, kentsel toprak mülkiyetinin yapısından kaynaklanmaktadır: Türkiye'deki kentsel toprak mülkiyeti -kırsal mülkiyet yapısında olduğu gibi- parçalı bir yapı sergilemektedir. Bu yapının oluşmasına yol açan en önemli etmen ise Türkiye'deki en büyük toprak sahibinin devlet[1] olmasıdır. Devletin kent içinde ve çevresinde büyük toprakların sahibi olması, hızlı göçle genişleyen kentler için önemli bir toprak kaynağı işlevi görmüştür. Kırdan kente yönelik hızlı nüfus akımı, kentsel topraktaki mülkiyet yapısının daha da parçalanmasına yol açmıştır. Kente yeni gelen yoksullar, gecekondularını, işgal ettikleri Hazine arazileri üzerine inşa etmişlerdir. Devlet, bu işgal karşısında, genellikle, sessiz kalmış ve bu duruma göz yummuştur. Üstelik, gecekondularda yaşayan nüfusun ulaştığı boyutlar, aynı zamanda, hatırı sayılır bir seçmen anlamına da geldiğinden, devletin sahip olduğu arsa stoku politikacıların kolayca yönlendirebilecekleri bir araç olarak kullanılmaya başlanmıştır: Örneğin, gecekondulara af sağlanması ve tapu dağıtılması, her zaman en önemli seçim malzemelerinden olmuştur. İthal ikameci sanayileşmenin merkezinde yer alan devlet, kentleşmeye etkin olarak müdahale etmek yerine, sahibi olduğu büyük toprak kaynaklarını, toplumda bir yeniden bölüşüm mekanizması olarak kullanmıştır. Devlet, göçün yarattığı büyük konut talebinin önemli bir bölümünü, uygun koşullarda konut üreterek değil, sahibi olduğu arazilerin gecekondularca işgaline

[1] Burada kullanılan "devlet" tanımı hem merkezi hem de yerel yönetimleri içermektedir.

sessiz kalarak finanse etmiştir. Bununla birlikte, kent toprağının devlet tarafından bir yeniden bölüşüm mekanizması olarak kullanılmasının ardında yatan en önemli nedenin yine ithal ikameci sanayileşme politikasından kaynaklandığı vurgulanmalıdır: İç pazarın canlılığına bağlı olarak sürdürülebilen bir model olarak ithal ikameci sanayileşme, gecekonduların ve gecekonduluların ekonomiye yapabileceği olumlu katkıların farkına varmıştır. Gecekondulu nüfus, bir yandan sanayileşmenin gerektirdiği ucuz işgücü deposu olarak (her ne kadar, gecekondulu nüfusun büyük çoğunluğu daha çok hizmet kesiminde ve marjinal işlerde çalışıyor olsa bile) ve ithal ikamesi sınainin ürettiği ürünlere yönelik talep gücü olarak çok önemli bir işlev görmüş, diğer yandan da devlet arazileri üzerinde, sermayeden kaynak çekmeden, piyasa dışı ilişkiler içinde kendi emekleriyle kendi konutlarını üreterek, işgücünün yeniden üretiminde bir maliyet unsuru olan konut sorununu da, devlet ve sermaye için ek bir yük yaratmadan çözmüştür. Bu da, 1960'lı yıllar boyunca gecekondulaşmanın resmi bir politikayla özendirilmesi anlamına gelmese bile, gerek siyasal, gerek ekonomik düzlemde ve gerekse toplum katında "meşru" kabul edilmesini açıklamaktadır. Ayrıca, gecekondu alanlarına, bir süre sonra elektrik, su gibi temel altyapı hizmetlerinin sağlanması da devlet katındaki meşruiyetin bir göstergesi olarak yorumlanabilir. Bu gelişim, aslında, sürecin kendi içindeki dönüşümünü de ortaya koyar: Başlangıçta, sadece, kullanım amacıyla yapılmış olan gecekondular, kısa süre içinde, değişim ve mülkiyet değerleri çerçevesinde görülmeye başlanmıştır. Gecekondulu kesimin kendisini kentteki diğer hakim grup olan orta sınıfa referansla tanımlaması ve bu sınıfın sahip olduğu haklara sahip olmayı hedef haline getirmesi, kullanım amacıyla yapılan gecekonduların yaşam kalitelerini yükseltecek iyileştirme ve altyapı hizmetleriyle sınırlı kalmayan talepleri gündeme getirmiştir. Diğer bir deyişle, gecekondulu kesim, yasallaştırma, tapu ve planlama haklarını elde ederek, kentin imarlı ve yasal yapılı çevresinin bir parçası olmak ve kentsel ranttan pay almak istemektedir. Gecekondu affi ve tapu dağıtımının en önemli seçim malzemelerinden olması da süreci besleyen bir unsur olmuştur. Tüm bu gelişmelerin sonucunda, 1953 yılında büyük kentlerde 80.000 civarında olan gecekondu sayısının 1980 yılına gelindiğinde 1.150.000'e ulaştığı görülmektedir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001:115-116; Şengül, 2001: 80-82; Şenyapılı, 1998: 311; Kıray, 1998b: 27; Tekeli, 1998: 19; Kepenek ve Yentürk, 2000: 149;

Keleş, 1996: 386). Bununla birlikte, Şengül'ün (2001: 78) de belirttiği gibi, kentsel arsayı rant aracı olarak görmek, gecekondulu kesimlerin bir buluşu değildir. Bu nedenle, kent yoksullarıyla birlikte kentsel gelişmeyi yönlendiren orta sınıfların da kent mekanıyla ilişkileri incelenmelidir.

1923-53 dönemi, orta sınıflara yönelik banliyö tipi konut alanlarının devlet desteğiyle geliştirildiği bir dönemdi. Dolayısıyla, bu dönemde, devletin, en azından kentsel alanlardaki orta sınıflara yönelik bir konut politikasından söz edilebilir. Bununla birlikte, 1950'lerin ortasından itibaren, orta sınıfların yaşam tarzları banliyö tipi konut alanlarından apartmanlara doğru evrilmeye başlamıştır (Sey, 1998a: 286). Öncü (1988: 49), bu durumu, 1950'lerin ortasından itibaren gerçekleşen devlet politikasındaki değişiklikle açıklamaktadır: İthal ikameci sanayileşme politikasının hız kazanmasıyla birlikte Emlak ve Kredi Bankası aracılığıyla dağıtılan kamu fonlarının, artan bir biçimde, altyapı yatırımlarına doğru yönlendirilmesi sonucu orta sınıfları konut edindirmeye yönelik olarak kullanılan fonlar azalmıştır. Diğer bir deyişle, orta sınıflar da, tıpkı kent yoksullarında olduğu gibi, konut sorunlarını kendi başlarına çözmek zorunda kalmışlardır. Bu bağlamda, Işık ve Pınarcıoğlu (2001: 102-103), 1980 öncesi dönemde, Türkiye'deki orta sınıfların kent mekanıyla "apartmanlaşma" olarak tanımlanabilecek özgün bir ilişki tarzı kurduklarını ileri sürmektedirler: Apartmanlaşma olgusuna benzer süreçlere, Türkiye dışında, sadece İspanya ve Yunanistan'da rastlandığı belirtilmekle beraber, gerek bu ilişki tarzının yaygınlığı ve gerekse kentleşme sürecinde oynamış olduğu önemli rolle Türkiye'deki apartmanlaşma olgusunun bu ülkelerden farklılaştığı vurgulanmaktadır.

Türkiye'deki orta sınıfların temel yaşam alanı olan ve refah düzeylerini artırma uğraşılarında önemli bir rol oynayan apartmanlar, çoğunlukla, gecekondunun tam karşıtı olan ilişki ve değerlerin mekanı olarak görülmüştür: Gecekondu kaçaktır, plansızdır, kayıtdışıdır, altyapı ve temel gereksinimlerden yoksundur. Apartmanlar ise ruhsatlıdır, imar kurallarına uygundur, planlıdır, kayıtlıdır, altyapı sorunları yapım aşamasında çözülmüştür. Ayrıca, gecekondularda kente yeni göçenler ile marjinal kesimler yaşarken, apartmanlarda yaşayanlar modern orta sınıflardır. Kısacası, kayıtdışılığı temsil eden gecekondunun karşısında, apartman kayıtlı ve

modern olanın temsilcisi olarak görülmektedir. Piyasa dışı ilişkiler içinde üretilen ilk kuşak gecekonduların aksine, apartmanlar, büyük ölçüde, piyasa ilişkileri içinde üretilir. Ancak, apartmanlaşma olarak adlandırılan konut üretim sürecine daha yakından bakıldığında, ilk bakışta "kayıtlı" görünen bu olgunun da "kayıtdışı" unsurları içinde barındırdığı görülmektedir. Öncelikle, kentsel alanlarda apartman tarzı konut üreten ve yapsatçı olarak adlandırılan sermaye kesiminin küçük sermaye kapsamında olduğu ve yapsatçı ile konut alıcısı arasındaki ilişkinin de parasal bir ilişki olduğu belirtilmelidir. Bununla birlikte, konut üretimini örgütleyen küçük sermaye sahibi yapsatçı ile arsa sahibi arasında daha farklı bir ilişki biçimi vardır: Yapsatçı, arsa sahibi ile üretim öncesinde anlaşarak, arsa bedelini nakit olarak değil de, henüz üretilmemiş konuttan pay olarak ödemektedir. Dolayısıyla, daha konut üretim sürecinin en başında, arsa sahibi ile yapsatçı arasında parasal olmayan bir ilişki söz konusudur: Kat karşılığı yapım olarak bilinen bu süreçte, kentsel arsa, basit bir takas sistemiyle, hiçbir nakit ödeme yapılmaksızın, yapsatçının sermaye döngüsüne girmektedir. Bununla birlikte, konut üretiminin ilk koşulu olan arsaya erişim sorununun bu yöntemle aşılması, arsa sahibinin yapsatçı karşısında giderek daha avantajlı konuma gelmesine yol açmıştır. Türkiye'deki kentsel toprak mülkiyetinin parçalanmışlığından daha önce söz edilmişti. İmar hakları önceden belirlenmiş tek tek parseller üzerinde apartman yapımına dayanan ve bu nedenle de arsa sahiplerinin tekelci konumunu güçlendiren bu sistem içinde arsa rantlarının büyük kısmına arsa sahiplerinin el koyması ve giderek de tüm dengelerin arsa sahiplerinin lehine değişmesi kaçınılmazdır. Büyük kentlerde 1970'li yılların başında %30 civarında olan arsa bedellerinin 1980'lerde %50'lere ve hatta %60'lara varması, arsa sahiplerinin avantajlı konumlarını kullanarak, arsalarını imara açmanın karşılığı olarak istedikleri bedeli sürekli artırdıklarının bir göstergesidir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 103-105, 108-109).

Dengelerin sürekli olarak arsa sahipleri lehine geliştiği bu sistemin, daha en başından, yapsatçılığı yok edecek çelişkileri içinde barındırdığı söylenebilir. Ancak, ilk olarak 1950'lerde başlayan ve altın dönemini 1960'lı ve 1970'li yıllarda yaşayan yapsatçılığın, bu uzun yıllara yayılan başarısının ardında, arsa sahibi ve yapsatçı arasındaki ilişkiler dışında, başka etmenler de vardır: Bu dönem, hızla gelişmekte

olan kentsel orta sınıfların konut talebinin çok canlı olduğu bir dönemdir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 109; Kıray, 1998c: 140). Öncü'nün de (1988:48) belirttiği gibi, Türkiye'deki finans sistemi bu dönemde oldukça zayıftır, dolayısıyla kayıtlı konut ve arsa sektörü, orta sınıfların birikimlerini enflasyon karşısında eritmeksizin değerlendirebilecekleri bir yatırım alanı olarak da büyük önem taşımaktadır. Ayrıca, konut piyasasında kredi mekanizmasının yaygın olmadığı bu dönemde yapsatçılığın, henüz üretimi tamamlanmamış konutları vadeli ödeme gibi kolaylıklarla konut alıcısına ulaştırması da konut talebindeki canlılığı beslemiştir. Dolayısıyla, üretilmekte olan konut birimlerinin önceden satışı ile sağlanan nakit girişleri de yapsatçı küçük sermayenin konut üretim sürecini sürdürebilmesinin önemli bir koşulu olmuştur. Sonuç olarak, yapsatçı sistemin, arsa sahiplerinin yanı sıra, bu dönemin konut alıcıları için de uygun koşullar yarattığı söylenebilir. Diğer bir anlatımla, arsa sahiplerine ödenen arsa bedellerinin giderek artmasına rağmen, yapsatçılığa kârlı üretim yapabilme olanağını veren, alıcıların konut talebindeki canlılıktır. Bununla birlikte, arsa sahiplerinin avantajlı konumları karşısında gerileyen yapsatçı küçük sermayenin, üretim sürecinde kullandığı işgücünü örgütleme biçimiyle geliştirdiği mekanizmayla da sistemin sürdürülebilirliğini artırdığı vurgulanmalıdır: Yapsatçı sermaye, üretim sürecini her biri üretimin belirli kısımlarını üstlenen taşeron ekiplerle yürüterek, arsa sahibi ile ilişkisinin kendisi açısından yarattığı belirsizlikleri taşeron ekiplere aktarma olanağını elde etmiştir. Bu sayede yapsatçı, işgücünü doğrudan istihdam etmenin yaratacağı risklerden de kaçınmış olmaktadır. Türkiye'de inşaat sektöründe istihdam edilen vasıfsız ya da yarı vasıflı işgücünün, genellikle, genç ve eğitim düzeyinin de düşük olduğu bilinmektedir. Üstelik, sektörde sendikalı ve sigortalı işgücü oranı düşük, mevsimlik ve geçici işgücü oranı ise yüksektir. Diğer bir deyişle, sektörde istihdam edilen işgücü, büyük ölçüde, kayıtdışıdır. Dolayısıyla, yapsatçının taşeron gruplara aktardığı risklerin büyük bölümü, taşeronlarca, piramitin en altında yer alan işgücüne aktarılmıştır. Yapsatçılığı tanımlayan ilişkiler bütününde en çok zarar gören grup olmasına rağmen, işgücünün de bu sistemin işleyişinden bazı yararlar sağladığı ileri sürülebilir: Sektörde mevsimlik ve geçici işçi oranının yüksek olduğu yukarıda belirtilmişti. Bu durum, sektörde yaygın olarak istihdam edilen işgücünün kırdan tam kopamamış bir kesim olduğu şeklinde yorumlanabilir. Yapsatçılık, bu işgücüne,

yüksek beceri gerektirmeyen bir alanda, kentle ilk tanışma olanağı yaratmıştır. Bu sayede, işgücünün kentsel alanlardaki diğer kesimlere geçebilmesi ve hatta bazı durumlarda inşaat sektöründe kalarak sektör içinde yükselebilmesi mümkün olmuştur (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 108-109).

Türkiye'deki apartmanlaşma olgusu, kentleşme sürecinin yarattığı sorunlarla baş edebilmek için orta sınıfların geliştirdikleri bir tür dayanışma ilişkisi olarak değerlendirilebilir. Apartmanlaşma olgusunun esas aktörleri orta sınıfa ait oldukları için bu saptama doğrudur. Diğer bir deyişle, arsa sahibi, yapsatçı küçük sermaye ve bu konutların alıcıları, genel olarak, orta sınıfa mensuptur ve yapsatçılık sistemi içinde yer alan bu aktörler arasında bir güç dengesi ve giderek de bir çıkar birliği kurulmuştur. Sonuç olarak, Türkiye'deki apartmanlaşma olgusunun orta sınıfa mensup bu üç aktörü, 1960'lı ve 1970'li yıllar boyunca, kentsel alanlardaki arsa ve konut sektörü üzerinden hızlı ve kârlı birikim olanakları elde etmişlerdir (Bilgin, 1998: 263; Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 104, 106).

Daha önce de belirtildiği gibi, 1954-79 döneminde uygulanan ithal ikameci sanayileşme modeli toplumun temel sınıfları arasında varılmış bir uzlaşmaya dayanmaktadır. Bu uzlaşmaya aracılık eden temel unsur ise toplumdaki yeniden dağıtım mekanizmalarını denetimi altında tutan devlettir. Işık ve Pınarcıoğlu (2001: 120-122), bu dönemde, ülke ölçeğinde gerçekleşen sınıflararasındaki bu geniş tabanlı uzlaşmanın bir benzerinin kentsel ölçekte de yaşandığını ileri sürmektedirler: Türkiye'nin kentleşme süreçlerine damgasını vuran bu uzlaşmanın iki temel bileşeni, yukarıda ayrıntılı bir şekilde ele aldığımız, orta sınıflara yönelik yapsatçılık ile kent yoksullarına yönelik gecekondudur. Devletin gözetimi altında gerçekleşen bu uzlaşmayla, hızla büyüyen kentlerde oluşan rantlar orta ve alt sınıfların oluşturduğu geniş toplum kesimlerine dağıtılmıştır. Sonuç olarak, gecekondulaşma ve yapsatçılık olarak nitelendirilebilecek ilişkiler sistemi, hem geniş kitleleri harekete geçirerek onlara başka yollarla elde etmeleri mümkün olmayan getiriler sağlamış, hem de kentsel arsa piyasasını genişletmiştir. Kentsel alanlarda sağlanan bu geniş tabanlı uzlaşma sayesinde kentsel rantın dağılımından kaynaklanabilecek gerilimler de en alt düzeyde tutulabilmiştir. Büyük sermayenin bu dönemde kentlerde oluşan rantlarla

ilgilenmemesi de rant paylaşımından kaynaklanabilecek gerilimleri azaltan önemli bir unsur olmuştur. Başka bir deyişle, kent mekanının küçük sermaye tarafından şekillendirildiği bu dönemde, korumacı politikalar sonucu sanayi sektöründe oluşan tekel rantlarından kaynaklanan kolay kazançlar elde eden büyük sermaye kentsel rantların paylaşım alanına girmemiştir. Bununla birlikte, Öncü (1988: 40) ve Eraydın (1988: 147), kentsel rantlardaki artışın, arsa ve konut sektörünü sanayi yatırımlarının alternatifi konumuna taşıdığını ileri sürmektedirler. Diğer bir deyişle, bu dönemde konut ve arsa sektörünün, sanayi sektörüne gidebilecek sermaye için de bir kaçış yeri olmaya başladığı söylenebilir. Işık ve Pınarcıoğlu da (2001: 120), hem ülke hem de kent ölçeğinde gerçekleşen uzlaşmaların 1970'lerin ortalarından itibaren sarsılmaya başladığını ileri sürmektedirler. Bu uzlaşmanın yıkılışı ile başlayan ve Şengül'ün de (2001: 86) "sermayenin kentleşmesi" olarak adlandırdığı 1980 sonrası dönem ise aşağıda ele alınacaktır.

3.1.3. Üçüncü Dönem: 1980 Sonrası

1970'lerin sonunda Türkiye'deki ekonomik bunalımın toplumsal ve siyasal boyutlar kazanarak daha da ağırlaşması üzerine 24 Ocak 1980 tarihinde yürürlüğe konan bir dizi yeni iktisat politikası kararı alınmıştır. Bu tarih, aynı zamanda, 1954-79 dönemine damgasını vuran ithal ikameci sanayileşme modelinin de sona erdirildiği tarihtir (Önder vd., 1993: 121). Keyder (1996a: 29) bu durumu "ulusal kalkınmacılığın iflası" olarak değerlendirmektedir: Türkiye ve diğer birçok gelişmekte olan ülke için ulusal kalkınmacılık içine sürüklendikleri borç krizi ile sona ermiştir. Gelişmekte olan ülkelerin içine düştükleri borç krizi, özünde bu ülkelerin borçlarını ödeme kapasitelerini artırmaya yönelik düzenlemeleri içeren politika değişikliklerinin IMF ve Dünya Bankası tarafından bu ülkelere dayatılabilmesi için uygun bir mazeret olarak kullanılmıştır. Dolayısıyla, Türkiye'de 24 Ocak kararları olarak bilinen önlemler paketi, IMF'nin dış ödeme güçlüğü çeken birçok gelişmekte olan ülkeye dayattığı standart istikrar politikası ile daha çok Dünya Bankası tarafından geliştirilen tipik bir yapısal uyum programının bilinen tüm unsurlarını içermektedir: İthalatın serbestleştirilmesi, ihracatın öncelikli konuma getirilmesi, ağır sanayi ve temel mallara yönelik kamu yatırımlarının giderek

tasfiyesi ve bazı KİT'lerin özelleştirilmesinin hedeflenmesi, mal ve hizmet, üretim faktörleri ve Türk Lirasının dış değerine ilişkin fiyatlama sürecinin piyasa koşullarına bırakılması ve tarımsal ürünlerdeki sübvansiyonların ve taban fiyatların düşürülmesi 24 Ocak 1980 tarihinde yürürlüğe konan yeni iktisat politikasının temel unsurlarını oluşturmaktadır (Aydın, 1993: 116-117; Boratav, 1989: 122-123). Kısacası, 24 Ocak 1980, korumacı politikaların terk edilerek, ekonomiye, yeniden, serbest ticarete dayalı liberal iktisat politikalarının hakim olduğu bir dönemin başlangıcını temsil etmektedir.

1980'ler, aynı zamanda, iktisat politikalarının, ABD'den başlayarak, dünya çapında değiştiği bir dönemdir: Serbest piyasa ekonomisi ve küreselleşme, sadece gelişmiş ülkeler için değil, gelişmekte olan ülkeler için de geçerli politikalar haline getirilmiştir. Diğer bir deyişle, 1980 yılında ABD ve İngiltere gibi gelişmiş ülkelerde başlayan serbestleşme hareketi, borç ödeme güçlüğü çeken gelişmekte olan ülkelere yönelik olarak IMF ve Dünya Bankası tarafından "ihracata dönük büyüme için serbestleşme" modeline dönüştürülmüştür (Kazgan, 1999a: 135-136). Bu nedenle, Türkiye'nin 1980'li yıllarda yaşadığı dönüşüm, liberal politikalar doğrultusunda yeniden yapılanan dünya ekonomisinin içinde bulunduğu süreçten bağımsız düşünülmemelidir. Türkiye'de liberal iktisat politikalarının uygulandığı 1980 sonrası dönem, aşağıda 1980-89 ve 1990'lı yıllar olmak üzere iki alt dönem altında ele alınacaktır.

1980-89 dönemi Türkiye'nin dışa açılma sürecinin birinci evresini oluşturmaktadır: İthalatın serbestleştirilmesi ve ihracata dönük büyüme modelinin benimsenmesi sonucu mal piyasalarının dış pazarlara açıldığı bu dönemde Türkiye'nin yıllık büyüme hızlarının ortalaması %4 olmuştur. Tarım sektörünün yıllık büyüme hızlarının ortalaması %0,7, sanayi sektörünün %6, hizmet sektörünün ise %4,6'dır (Yeldan, 2001: 25; DİE). Bu dönemde, tarım sektörünün milli gelir içindeki payı, büyük ölçüde gerileyerek, ortalama %20,2 olarak gerçekleşmiştir. Sanayi ve hizmet sektörlerinin milli gelir içindeki payları ise sırasıyla %22,8 ve %57'dir (DİE, 2001b: 653).

Bu verilere dayanarak, dönemin sermaye birikiminin sanayi ve hizmet kesimlerinde gerçekleştiği söylenebilir. Gerek büyüme hızlarındaki yavaşlamaya ve gerekse de milli gelir içindeki azalan payına bakarak, tarım sektörünün, bu dönemde, sanayi ve hizmetler kesiminde gerçekleşen sermaye birikiminin kaynağı olamayacağı düşünülebilir. Bununla birlikte, 1980-86 yıllarını kapsayan çalışmasında Tuncer (1988: 26), 1979 yılından itibaren fiyat sistemiyle tarımdan tarım dışına aktarılan kaynakta belirgin bir artış olduğunu göstermektedir. Benzer şekilde, 1963-1985 yıllarını kapsayan Kip'in (1988: 157) çalışmasında da iç ticaret hadlerinin 1979 yılından itibaren tarım kesimi aleyhine döndüğü ve bu yolla tarımdan sanayi sektörüne kaynak aktarımının gerçekleştirildiği ileri sürülmektedir. İç ticaret hadlerindeki gerilemenin esas nedeni ise tarıma yönelik iktisat politikalarındaki değişikliktir: 24 Ocak 1980'de başlayan dönüşümün tarım kesimine yansıması, koruyucu ve düzenleyici politikaların terk edilerek, tarımsal üretimin piyasa koşullarına tabi kılınması şeklinde olmuştur. Dolayısıyla, tarım sektörünün kullandığı sınai girdilere verilen sübvansiyonlar kaldırılmış veya azaltılmış, tarıma dönük destekleme politikalarının kapsam ve hacmi de daraltılmıştır (Kazgan, 1999b: 33; Aydın, 1993: 117). Tarım aleyhine şekillenen iç ticaret hadleri sayesinde, bu dönemde, bir yandan gıda maddeleri fiyatları düşük tutularak ücret artışları sınırlandırılmış, diğer yandan da sınainin girdi olarak kullandığı tarım ürünleri fiyatları düşük tutularak sanayi sektöründeki maliyet artışları önlenmiştir. Başka bir deyişle, tarım sektörü, dışa dönük, ihracata dayalı büyüme modelinin benimsendiği bu dönemde sanayi ve hizmet sektörünün uluslararası rekabet gücünün artırılmasında önemli bir araç olarak kullanılmıştır (Tuncer, 1988: 28; Kazgan, 1999b: 33). İç ticaret hadlerinin yanı sıra, dönemin sermaye birikiminin diğer önemli kaynağının ücretler olduğu görülmektedir. Boratav'ın (1989: 134) yaptığı hesaplamaya göre, 1978-84 yılları arasında reel ücretler %26,6 oranında gerilemiştir. Sanayi sektöründeki ücretlerin katma değer içindeki payı da, aynı yıllar içinde, %38,2'den %23,8'e düşmüştür. Yeldan (2001: 44), 1981-87 yılları arasında ücretli emeğin imalat sanayi katma değeri içindeki payının, özel sektörde %27,5'ten %17'ye; kamu sektöründe de %25'ten %13'e düştüğünü, özel imalat sanayiindeki kâr oranlarının ise %31'den %38'e yükseldiğini hesaplamıştır. Berksoy ve Boratav'a göre de (1993: 2), ücretlerin sınai katma değer içindeki payı 1979-88 yılları arasında sürekli gerileyerek

T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU DOKÜMANTASYON MERKEZİ

%38,7'den %15,4'e düşmüştür. Ücret paylarındaki bu gerilemede 12 Eylül 1980 askeri müdahalesiyle yaratılan ortamın önemli bir rolü vardır: Ücretler, sendikal faaliyetlerin yasaklandığı 1980-83 yılları arasında zorunlu tahkim sistemiyle, grevli, toplu sözleşmeli sendikal faaliyetlere kontrollü bir geçişin yaşandığı 1983-87 yılları arasında ise oldukça sınırlı bir yasal ve kurumsal çerçeve içinde belirlenmiştir (Önder vd., 1993: 182; Boratav, 1989: 123). Sonuç olarak, ücretlerin, büyük ölçüde, baskı altında tutulduğu 1980-89 döneminde sanayi sektöründeki birikimin kaynağı ücret sömürüsüyle açıklanabilir. Reel ücretlerin düşük tutulması, ihracata dönük büyüme modeli için iki bakımdan önem taşımaktadır: Birincisi, ücretlerin düşürülmesi yoluyla yurtiçi talep daraltılmış ve dolayısıyla dış piyasalara ihraç edilecek bir artık yaratılmıştır (Yeldan, 2001: 44; Boratav, 1989: 129; Berksoy vd., 1993: 19). İkincisi, düşük ücretler ihracata yönelik sanayi sektörünün uluslararası rekabet gücünü artırmıştır. Berksoy ve Boratav'a göre (1993: 2), Türkiye'nin bu dönemde gerçekleştirdiği ihracat artışının arkasındaki en önemli unsur ücretlerdeki çarpıcı gerilemedir. Dönemin dış ticaret verileri de ihracattaki artışı ortaya koymaktadır: 1980-89 döneminde ihracatın milli gelir içindeki payı ortalama %9,9'dur. Bu oranın 1962-79 döneminde %4 olduğu hatırlandığında, 1980-89 döneminde ihracatta gerçekleşen artışın boyutu daha iyi değerlendirilebilir (DİE, 2001a: 11). Bununla birlikte, bu dönemdeki ihracat artışını sadece ücret düşüşlerine bağlı iç talep kısılmasıyla ve artan rekabet gücüyle açıklamak yeterli değildir. Çünkü bu dönem, aynı zamanda, ihracatçı sektörlerin etkili ihracat teşvikleriyle yoğun bir biçimde desteklendiği bir dönemdir: Sanayi ürünleri ihracatına verilen bu teşvikler, üretici sanayiciye değil, "ihracatçı sermaye şirketleri" adı altında örgütlenen büyük ticaret sermayesine verilmiştir. Dolayısıyla, sınai ürünlerin ihracatına aracılık eden ve yoğun teşviklerden yararlanan ticaret kesimi bu dönemde önemli bir sermaye birikimi sağlamıştır. Sınai ve ticari sermayeyi bünyesinde birleştiren büyük sermaye grupları, aynı zamanda, ihracat teşviklerinden de yararlandıkları için, işlevleri bakımından kaynaklarını bağlamış, uzmanlaşmış ve dolayısıyla esnekliği olmayan orta boylu sanayici karşısında avantajlı konuma gelmişlerdir (Yeldan, 2001: 44; Boratav, 1989: 137-138). 1980-89 döneminde, ihracatın yanı sıra, ithalatta da önemli bir artış yaşanmıştır: İthalatın milli gelir içindeki payı 1962-79 döneminde ortalama %7,4'ken, bu oran 1980-89 döneminde %15'e yükselmiştir (DİE, 2001a: 11).

Boratav (1989: 129-130), bu dönemdeki büyümenin hızla artan ithalat hacmine bağlı olduğunu ileri sürmektedir. Çünkü, bu dönemde de, önceki dönemde olduğu gibi, Türkiye'nin ara-malı ve yatırım malı ithalatına bağımlılığı sürmektedir. İhracata dayalı büyüme modelinin uygulandığı 1980-89 döneminde, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise ortalama %64,7'dir (DİE, 2001a: 11). Dolayısıyla, Türkiye ekonomisi bu yıllarda da büyük miktarda dış kaynak sağlayarak, yani dış borçlarını artırarak büyüyebilmiştir. Sonuç olarak, bu dönemde sermaye birikimi bakımından en avantajlı konumda olanlar ihracata yönelmiş imalat sanayi kesimi ile sınai ürünlerin ihracatına aracılık eden ticaret kesimidir. Birikimin kaynakları ise iç ticaret hadleri, ücretler ve dış açıklardır.

24 Ocak 1980 kararları ile uygulamaya konan politika değişikliklerinden en olumsuz etkilenen sektör tarım olmuştur: Tarımsal üretimin serbest piyasa koşullarına bırakılması sonucu tarımsal girdi fiyatları ve kredi faiz oranları artarken iç ticaret hadleri de önemli ölçüde gerilemiştir. Tarım sektörünün içinde bulunduğu bu olumsuz koşullar kırsal nüfusu yeniden kentlere doğru yöneltmiştir. Bununla birlikte, 1980 sonrası gerçekleşen göçün niteliği, 1950-80 döneminden farklıdır: 1950-80 döneminde, varış noktası büyük kentler olan kır-kent göçü başat göç türüyken, 1980 sonrasında kent-kent göçü öne çıkmıştır. Bu süreçte, büyük kentlerin yanı sıra, bölge çekim merkezleri de oluşmaya başlamıştır. 1980-85 yılları arasında içgöçün %56'sı kentlerden kentlere gerçekleşirken, 1985-90 döneminde bu oran %62'ye yükselmiştir (Peker, 1999: 295; İçduygu ve Sirkeci, 1999: 252-253).

Kentlerarası göçün belirgin bir nitelik kazandığı 1980 sonrası dönemde Türkiye, aynı zamanda, tüm dönemlerin en yüksek kentleşme hızına da ulaşmıştır: 1980-85 yılları arasında, toplam nüfusun yıllık artış hızı %2,5 iken, kentsel nüfusun yıllık artış hızı %6,3 olarak gerçekleşmiştir. Kentleşme hızındaki bu olağanüstü artış sonucu, nüfusun kır-kent bileşimindeki ağırlık noktası da, ilk kez, kentlere doğru kaymıştır. Dolayısıyla, 1985 yılında kentlerde yaşayan nüfusun oranı %53'e ulaşmıştır (DİE, 2001b: 47-48). Bu dönemde, farklı büyüklükteki kent gruplarının tümünde hızlı bir kentleşme yaşanmıştır. Bununla birlikte, İstanbul ve İzmir'in bu dönemdeki nüfus artış hızları çarpıcı boyutlardadır: 1980-85 yılları arasında, İstanbul ve İzmir'in yıllık

nüfus artış hızları, sırasıyla, %13,6 ve %13,5, Ankara'nın yıllık nüfus artış hızı ise %3,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek nüfus artış hızlarına paralel olarak, üç büyük kentin kentsel nüfus içindeki payı da %34,5'e çıkmıştır: İstanbul'un kentsel nüfus içindeki payı %20,5'e, İzmir'in payı %5,6'ya çıkmış, Ankara'nın payı ise, küçük bir gerilemeyle, %8,4'e düşmüştür (DİE, 1999: 16). 1985-90 döneminde ise toplam nüfusun yıllık artış hızı %2,2'ye, kentsel nüfusun artış hızı ise %4,3'e düşmüştür. 1980-85 dönemine göre yavaşlamakla birlikte, kentsel nüfusun bu dönemdeki artış hızının da yüksek olduğu görülmektedir. 1980-90 yılları arasındaki bu hızlı kentleşmenin sonucunda, Türkiye nüfusunun artık %59'u kentlerde %41'i ise köylerde yaşamaktadır (DİE, 2001b: 47-48). 1985-90 yılları arasında İstanbul ve İzmir'in yıllık nüfus artış hızları, önceki döneme göre oldukça yavaşlayarak, sırasıyla, %3,8'e ve %3,3'e, Ankara'nın artış hızı ise %2,7'ye düşmüştür. 1990 yılında, üç büyük kentin kentsel nüfus içindeki payı %33,8'dir: İstanbul'un kentsel nüfus içindeki payı değişmeyerek, bu dönemde de, %20,5 olarak gerçekleşmiştir. Ankara ve İzmir'in kentsel nüfus içindeki payları ise, hafif bir gerilemeyle, sırasıyla, %7,9 ve %5,4 olmuştur. Ayrıca, 1980-90 yılları arasında, üç büyük kentin dahil olduğu nüfusu 500.000'i aşan kentler grubuna, hızlı bir büyüme sürecine giren Adana, Bursa, Gaziantep ve Konya'nın da eklendiği görülmektedir (DİE, 1999: 16). Bununla birlikte, kentsel nüfus içindeki mutlak ve göreli büyüklüğü bakımından 1980 sonrasında öne çıkan kent İstanbul olmuştur.

Dış ticaretin serbestleştiği 1980-89 dönemi, 24 Ocak 1980 kararlarıyla başlayan dışa açılma sürecinin ilk evresiydi. 1989 yılında alınan dış finansal serbestlik kararıyla Türkiye ekonomisi 1990'lı yıllarda tamamen dışa açık bir ekonomi konumuna gelmiştir. Dış finansal serbestlik ile bir yandan sermaye hareketlerinin serbest kalmasına, yani doğrudan yabancı sermaye girişlerinin dışında, kısa dönemli spekülatif sermaye ve portföy yatırımlarının girişlerinin de serbest bırakılmasına, diğer yandan da ülke içinde yerleşik birey ve kurumlar arasındaki işlemlerin yabancı paralar cinsinden yapılabilmesine olanak tanınmıştır. Dış finansal serbestlik uygulamasına geçildikten sonra Türkiye'ye giren yabancı sermaye miktarında bir sıçrama yaşanmıştır: Artan net sermaye girişinin doğrudan yatırım, portföy yatırımı ve kısa dönemli yatırımlar arasındaki dağılımı incelendiğinde asıl sıçramanın portföy

yatırımları ile kısa dönemli sermaye girişlerinde olduğu görülmektedir (Yeldan, 2001: 25; Kepenek ve Yentürk, 2000: 211, 215-216).

Sermaye hareketlerinin de serbestleşmesiyle dışa açılma sürecini tamamlayan Türkiye'nin 1990-2000 döneminde milli gelirinin yıllık büyüme hızlarının ortalamasının %4,1 olduğu görülmektedir. Bu dönemde, tarım sektörünün yıllık büyüme hızlarının ortalaması %1,8, sanayi sektörünün %4,7, hizmet sektörünün ise %4,6'dır (DİE; HM). Bu dönemde, 1980-89 dönemine göre, tarım sektörünün büyüme hızlarının ortalamasında bir iyileşme söz konusu iken, sanayi sektörünün büyüme hızlarının ortalamasının gerilediği, hizmet sektörünün büyüme hızlarının ortalamasının ise aynı kaldığı görülmektedir. Sektörlerin milli gelir içindeki payları incelendiğinde ortaya çıkan tablo ise şöyledir: 1990-2000 yılları arasında, tarım sektörünün milli gelir içindeki payının gerileyerek ortalama %14,9'a düştüğü, sanayi sektörünün payının hafif bir artışla %23,8'e, hizmet sektörünün payının ise belirgin bir artışla %61,3'e çıktığı görülmektedir (DİE, 2001b: 653).

Tüm bu veriler, 1990'lı yıllarda, sermaye birikimi bakımından en avantajlı sektörün hizmet sektörü olduğunu ortaya koymaktadır. Bu durum, aslında, dış finansal serbestleşmeyle başlayan sürecin bir sonucudur: "Sıcak para" olarak da adlandırılan kısa vadeli sermaye girişlerinin en önemli etkisi döviz bolluğunun ortaya çıkmasıdır. Bunun sonucunda, yerli para yabancı paralar karşısında değer kazanır ve buna bağlı olarak da uluslararası rekabet gücünde bir azalma meydana gelir. Dolayısıyla, dış pazarlarda ihraç mallarının fiyatları yükselirken, iç piyasada da ithal mallarının fiyatları ucuzlar. 1990'lı yıllarda artan sermaye girişleri sonucu yerli paranın değer kazanması, Türkiye'nin ihracatının %80'ini oluşturan imalat sanayi mallarının uluslararası rekabet gücünü azaltmıştır. Diğer yandan, ithalatın ucuzlaması, ülke içinde ithal ürünlerle rekabet eden imalat sanayi sektörlerini de zayıf düşürmüştür. Sıcak para girişi, aynı zamanda, iç talebi de artırmıştır. Tüketim eğilimindeki bu artış imalat sanayiinde bir kapasite artışına neden olsa da kısa dönemde, esas olarak, tüketim malı ithalatını artırmıştır. Diğer bir deyişle, Türkiye'ye giren dış kaynaklar yatırıma yönelmekten çok, yurtiçi tüketimi ve tüketim malı ithalatını artırmak için kullanılmıştır (Yentürk, 2000: 28-30). Dolayısıyla, sermaye girişinin hızlandığı

1990'lı yıllar, aynı zamanda, Türkiye'nin dış ticaret açığının da büyüdüğü yıllardır: 1990-2000 yılları arasında, ihracatın milli gelir içindeki payı ortalama %11,9 iken, ithalatın milli gelir içindeki payı %20'ye ulaşmıştır (DİE, 2001a: 11). Sonuç olarak, aşırı sermaye girişiyle artan iç talep, dışa açık ve uluslararası ticareti yapılabilen imalat sanayi gibi "ticarete konu olan" sektörleri olumsuz etkilerken, konut, ulaştırma gibi uluslararası ticareti olmayan ve daha çok içe dönük olan hizmet sektörlerini olumlu yönde etkilemiştir. Dolayısıyla, finansal serbestleşmenin yaşandığı bu dönemde, özel sabit sermaye yatırımları içinde imalat sanayiinin payı gerileyerek, ortalama %23'e düşmüş, "ticarete konu olmayan" konut yatırımlarının payı ise ortalama %43'e çıkmıştır. Sadece dış ticaretin serbest olduğu 1980-89 döneminde özel sektörün sabit sermaye yatırımları içinde imalat sanayiinin payının ortalama %28,7, konut yatırımlarının payının ise ortalama %39,4 olduğu dikkate alınırsa, 1990 sonrasında ortaya çıkan imalat sanayiindeki gerilemenin ve konut yatırımlarındaki artışın boyutu daha iyi değerlendirilebilir (Kepenek ve Yentürk, 2000: 217; Yeldan, 2001: 46-48). Sonuç olarak, 1990'lı yıllar, imalat sanayi yatırımlarının gerilediği, buna karşılık hizmet sektörünün genişlediği yıllardır. Bununla birlikte, yatırım ve üretim daralmalarına rağmen, bu dönemde, özel sektör imalat sanayiinde kârlılık oranları sürekli artmıştır. Diğer bir deyişle, imalat sanayiinde yatırıma dönüşmeyen bir kârlılık söz konusudur (Yentürk, 2000: 32-33). Yeldan (2001: 155-157), bu durumu, "reel sektörde rantiyer tipi birikim" olarak tanımlamaktadır: 1990 yılından itibaren faaliyet dışı gelirler, sanayi işletmelerinin üretim gelirlerini besleyen ek bir kaynak olmaktan çıkmış ve kârlılığın önemli koşullarından biri durumuna gelmiştir. Diğer bir deyişle, 1990 sonrasında, sanayi sektörünün kârlılığını sürdürebilmesi, ancak, faaliyet dışı gelirlerdeki artış sayesinde mümkün olabilmiştir. Dolayısıyla, reel üretim kesimlerinde rantiyer tipi, spekülatif birikim öne çıkmış ve bunun sonucunda da uzun dönemli reel sabit sermaye yatırımları gerilerken, kısa dönemli finansal yatırım hesapları önem kazanmıştır. Sonuç olarak, 1990'lı yıllarda, hizmet sektörünün yanı sıra, sınai sermayenin de önemli bir birikim sağladığı söylenebilir.

1990'lı yıllar boyunca hizmet ve sanayi kesimlerinde gerçekleşen sermaye birikiminin esas kaynağı ise dış açıklardır: Türkiye bu dönemde, finansal

serbestleşme sonucu dışarıdan gelen kısa vadeli sermaye girişlerine dayalı bir büyüme süreci yaşamıştır (Yeldan, 2001: 28). Sermaye birikiminin diğer kaynakları olan iç ticaret hadleri ile ücretlere baktığımızda ise 1989 yılından itibaren hem iç ticaret hadlerinin tarım lehine şekillendiği hem de reel ücretlerin artmaya başladığı görülmektedir. İç ticaret hadleri 1990'lı yıllar boyunca tarım lehine şekillenmekle birlikte, reel ücretlerdeki artış 1989-94 yılları için geçerli olmuş, 1994 yılında itibaren reel ücretler yeniden gerileme sürecine girmiştir. Yeldan (2001: 53), 1999 yılı itibariyle, reel ücret endeksinin 1993 yılı düzeyinin %20 altında seyrettiğini hesaplamıştır. Yine Yeldan'ın (2001: 99) hesaplamalarından, ücretlilerin özel imalat sanayi katma değeri içindeki payının da gerileyerek, 1995 yılında %18'e düştüğü görülmektedir. Dolayısıyla, 1994 sonrasında, ücret sömürüsünün yeniden sanayi sektöründeki sermaye birikiminin kaynağı olmaya başladığı söylenebilir (Kazgan, 1999a: 295; Kepenek ve Yentürk, 2000: 347; Yeldan, 2001: 52-53). Sonuç olarak, tarım lehine şekillendiğinden, iç ticaret hadleri bu dönemdeki sermaye birikiminin kaynağı olmaya uygun değildir. Reel ücretler ise, ancak, gerileme sürecine girdiği 1994 yılından itibaren sanayi sektöründeki sermaye birikiminin kaynağı olabilir. Dolayısıyla, dönemin sermaye birikiminin esas kaynağı dış açıklar olmakla birlikte, 1994 sonrasında dış açıklara ücretlerin de eklendiği söylenebilir.

Tarım lehine şekillenen iç ticaret hadlerine rağmen, 1990'lı yıllarda uygulanan tarım politikaları, özünde, 1980 sonrası uygulamaların devamı niteliğindedir. Diğer bir deyişle, tarımsal destekleme, 1990'lı yıllarda da, olabildiğince, sınırlı tutulmaya çalışılmıştır (Kepenek ve Yentürk, 2000: 352). Bununla birlikte, Soyak (1996: 93), 1990-93 yılları arasında tarımda yeniden popülist politikalara yönelen hükümetlerin, gerek tarımsal destekleme kapsamına giren ürün sayısını ve fiyatını artırmak ve gerekse de düşük faizli kredi vermek yoluyla tarım kesimine önemli miktarda kaynak aktardığını ileri sürmektedir. Fakat, bu politikalar 1994 sonrasında terkedilmiş ve destekleme kapsamına giren ürün sayısı da yeniden daraltılmıştır (Kepenek ve Yentürk, 2000: 352; Soyak, 1996: 98). Buna rağmen, tarım sektörünün 1990'lı yıllarının, iç ticaret hadlerinin gelişimi ve sektörün büyüme hızları bakımından, 1980'li yıllardan daha olumlu koşullara sahip olduğu söylenebilir. Buna dayanarak, 1990'lı yıllarda, kırın nüfusu itme gücünün iyice yavaşladığı düşünülebilir. Ancak,

1980'li yıllarda %50 civarında olan tarımsal işgücünün 1990'ların sonunda %40'lara düşmesi, kırsal nüfusun hareketliliğinin sürdüğünü göstermektedir (Kepenek ve Yentürk, 2000: 331). 1997 nüfus sayımının sonuçları da bu hareketliliği destekler niteliktedir: 1997 yılı itibariyle Türkiye nüfusunun %65'i kentlerde yaşamaktadır (DİE, 2001b: 48). Bununla birlikte, Türkiye'nin 1990'larda yaşadığı içgöç, sadece, ekonomik nedenlerle açıklanamaz: 1990'lı yıllar, içgöçün, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'daki siyasi nedenlerden dolayı yoğunlaştığı yıllardır. Bu zorunlu göç çerçevesinde önemli oranda bir nüfus, önce bölgedeki Diyarbakır, Van, Şanlıurfa gibi illere, sonra da İstanbul, İzmir, Adana, Bursa, Mersin başta olmak üzere batıya ve Akdeniz çevresine yönelmiştir (İçduygu ve Sirkeci, 1999: 253; Peker, 1999: 295; Gürel, 2001: 138). Nüfustaki bu yöneliş, 1997 nüfus sayım sonuçlarına da yansımış ve 1997 yılında nüfusu 500.000'i aşan kentlere Diyarbakır, Mersin ve Antalya da eklenmiştir. Hem toplam nüfusun hem de kentsel nüfusun yıllık artış hızlarının yavaşlayarak, sırasıyla, %1,5'e ve %2,8'e düştüğü 1990-97 yılları arasında, üç büyük kentten sadece İstanbul'un yıllık %3,2 olan nüfus artış hızıyla, kentsel nüfus artış hızını aştığı görülmektedir. Ankara ve İzmir'in bu dönemdeki yıllık nüfus artış hızları, sırasıyla, %2,2 ve %2,4 olarak gerçekleşmiştir. 1997 yılında İstanbul, Ankara ve İzmir'in kentsel nüfus içindeki payları ise, sırasıyla, %20,5, %7,4 ve %5,2'dir (DİE, 2001b: 47-48; DİE, 1999: 16). Nüfusu 500.000'i aşan kent sayısındaki artışa da bağlı olarak, 1990 yılında %33,6 olan üç büyük kentin kentsel nüfus içindeki payının 1997 yılında %33,1'e düştüğü görülmektedir. Buna rağmen, 1990-97 yılları arasında Ankara ve İzmir'in kentsel nüfus içindeki payları gerilerken, İstanbul'un payı değişmeden kalmıştır. Diğer bir deyişle, 1990'lı yılların sonunda da Türkiye'nin en büyük kenti olan İstanbul, kentsel nüfus içindeki mutlak ve göreli büyüklüğü bakımından önemini korumaya devam etmektedir.

1954-79 döneminde kentsel gelişmeyi şekillendiren temel unsurlar orta sınıflar ile kent yoksulları olarak adlandırdığımız alt sınıflardı. Şengül'ün (2001: 86), "sermayenin kentleşmesi" olarak nitelendirdiği 1980 sonrası dönemde ise kent mekanını şekillendiren alt ve orta sınıflara üst sınıfların da eklendiği görülmektedir. Üst sınıflar elbette ki 1980 öncesinde de vardılar, ancak 1980 öncesi ve sonrasındaki üst sınıfların birikim kaynakları arasında farklar olduğu gibi, üst sınıfların 1980

sonrasında mekanla kurdukları ilişki biçimleri de farklıdır. 1980 öncesinde üst sınıfların zenginliğinin kaynağı, Işık ve Pınarcıoğlu'nun da (2001: 136-138) belirttiği gibi, esas olarak sınai üretime dayanmaktadır ve kent içinde ayrı bölgelerde yaşamalarına rağmen, diğer kentli gruplarla ve özellikle de orta sınıflarla aralarında fiziksel ve kültürel anlamda aşılması güç engeller yoktur. 1980 sonrası, daha sonra ele alacağımız gibi, orta sınıfların da, eskisine göre, mekansal olarak içe kapandıkları bir dönemdir. Bununla birlikte, 1980 sonrasında üst sınıfların yaşam alanlarının kentin diğer sınıflarından mekansal olarak farklılaşması en üst boyutlardadır.

1980 sonrası üst sınıflarının birikimlerinin kaynağı 1980 öncesinden farklıdır, çünkü bu dönemin belirleyici özelliği, daha önce de belirtildiği gibi, sanayi yatırımları gerilerken, hizmet sektörünün genişlemesidir. Bu sürecin doğal uzantısı ise, Keyder'in de (1996b: 98) belirttiği gibi, üretimi dışarıya atan kentlerin yeniden hizmet sektöründe uzmanlaşmasıdır. Hizmet sektörü eskiden de bugün de kentsel bir işlevdir. Ancak yeni olan, içinde bulunduğumuz dönemde hizmet sektörünü şekillendiren unsurun küresel sermayenin gerekleri olmasıdır: İletişim-telekomünikasyon, bilgi bankaları ve bilgi-işlem şirketleri, uluslararası fon akımlarını sağlayan ve denetleyen finans kurumları, bankalar ve sigorta şirketleri, uluslararası pazara uyumu sağlayan medya, pazar araştırma ve reklamcılık şirketleri ile uluslararası çalışan hukuk, muhasebe, müşavirlik ve yönetim danışmanlığı şirketlerinin sunduğu hizmetler küresel sermayeye yönelik olarak en hızlı büyüyen hizmet alanlarıdır. Kısacası, içinde bulunduğumuz dönemde, kentler, belirgin bir biçimde, bilgi üretme ve işlemeye dayalı bir sistem olarak yeniden tanımlanmaktadır. Başka bir deyişle, büyük kentlerde bir "bilgi ekonomisi" yükselmektedir. Bu ekonomideki kilit girdiler ise bilgi ve yaratıcılıktır, yani nitelikli ve eğitimli işgücüdür (Keyder, 1996b: 98-99; Mulgan, 1995: 209). Dolayısıyla, bu süreç, büyük ölçüde küresel ilişkilere bağlı olarak öne çıkan hizmet alanlarının genişlemesine paralel olarak, yüksek ücretli bir profesyonel kesimin ortaya çıkmasına neden olmuştur (Keyder, 1999: 87; Bali, 1999: 35). Sonuç olarak, sanayi sektöründe bile "rantiyer tipi" birikimin öne çıktığı 1980 sonrası dönemde yüksek gelirli profesyonellerin de dahil olduğu kentli üst sınıfların birikim kaynağı, esas olarak, sınai üretim değil, hizmet sektörüdür.

1980 öncesi dönemde, yaşadıkları semtler farklılaşsa bile, üst ve orta sınıfların temel konut tipi apartmanlardır (Öncü, 1999: 32). Sınıflararasındaki mekansal farklılaşmanın ve içe kapanmanın iyice belirginleştiği 1980 sonrası dönemde ise üst sınıfların konut alanlarının farklılaştığı görülmektedir. Şengül'ün (2001: 89-90), "zengin gettoları" olarak adlandırdığı bu yeni konut alanlarının temel özelliği yalıtılmış olmalarıdır: Alışveriş, spor ve eğlence merkezleri ile kendi kendine yeterlilik iddiasında olan ve sıkı güvenlik önlemleriyle korunan üst sınıflara ait bu konut alanları "dışarıdan" soyutlanmışlardır. Kentin içinde ve/veya çevresinde kurulan, dışarıdan soyutlanmış, kendilerini yaşam çevreleri ve tüketim alışkanlıkları ile kentin diğer sınıflarından farklılaştıran üst sınıflara ait bu konut alanlarının 1980 sonrası ortaya çıkan kentsel gelişme sürecinin önemli bir unsuru olduğu söylenebilir (Keyder, 1999: 87; Sey, 1998b: 38; Bali, 1999: 37). Kent içinde yer alan bu korunaklı üst sınıf konut alanları, genellikle, ya boş kalmış toprak parçaları geliştirilerek ya da ayrıcalıklı konuma sahip yerlerdeki eski kullanımlar tasfiye edilerek oluşturulmaktadır. Bununla birlikte, kent merkezlerinde uygun arazi parçalarının sınırlı olmasından dolayı, üst sınıflara yönelik konut alanlarının, esas olarak, kent dışında kurulduğu görülmektedir. Dolayısıyla, 1980'lerin ikinci yarısında başlayan ve giderek artan bir hızla süren üst sınıfların kentten kaçış eğilimi, esas olarak, kent merkezindeki uygun toprak kıtlığıyla açıklanabilir. Bu bağlamda, özellikle, orman, deniz ya da göl benzeri doğal güzelliklere yakınlıkları ile öne çıkan kent çevresindeki geniş toprakların üst sınıf konut gelişimine açıldığı görülmektedir. Özellikle büyük kentler için geçerli olan bu olgunun en görünür olduğu kent ise İstanbul'dur: Belgrad ormanları, Boğaz sırtları, Terkos, Büyükçekmece, Küçükçekmece gölleri gibi doğal güzelliklere sahip yerler İstanbul'da üst sınıf konut alanlarının geliştirildiği yerlerdir (Sey, 1998b: 38; Bali, 1999: 40; Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 143, 146). 1980 sonrasında İstanbul'da üst sınıflara yönelik olarak kent dışında geliştirilen çok sayıdaki konut projesinden bizim çalışmamız bağlamında önem kazanan yerleşim yeri ise Bahçeşehir'dir. Emlak Bankası tarafından geliştirilen Bahçeşehir konut projesi, asıl araştırma konumuz olan Esenkent konut projesinin incelendiği bölümde daha ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

1980 sonrasında kentsel gelişmenin önemli unsurlarından biri durumuna gelen üst sınıf konut alanlarına yönelik olarak belirtilmesi gereken önemli bir özellik daha vardır: Daire veya villa olmasına, inşaatın kalitesine, mutfak ve banyolarda kullanılan malzemelerin yerli veya ithal olmasına göre fiyatları 60.000-1.000.000 dolar arasında değişen bu üst sınıf konut alanları, 1980 öncesinde hakim konut tipi olan apartmanları üreten yapsatçı küçük sermayeden farklı olarak, büyük sermayeli inşaat firmaları tarafından üretilmektedir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 144-145; Öncü, 1999: 31; Bilgin, 1999: 267). 1980 sonrasında özel sabit sermaye yatırımları içinde imalat sanayiinin payı gerilerken, konut yatırımlarının payının arttığı daha önce vurgulanmıştı. Benzer şekilde, 1980 sonrasında, imalat sanayiinin kamu sektörü içindeki payı önemli ölçüde gerilerken, kamu yatırımlarının daha çok enerji ve ulaşım sektörlerinde yoğunlaştığı görülmektedir (Yeldan, 2001: 47). Dolayısıyla, sanayi yatırımlarından, büyük ölçüde, vazgeçilerek, özel yatırımların konut, kamu yatırımlarının ise enerji ve ulaşım sektörlerinde yoğunlaştığı 1980 sonrası dönemde, büyük kentler özel ve kamu yatırımlarının, giderek artan bir biçimde, odağı haline gelmiştir: 1980'li yılların başından itibaren, merkezi yönetimden özellikle büyük kentlere aktarılan kaynaklar, belediyeler aracılığıyla, kentsel altyapı yatırımlarına dönüştürülmüş ve bu yatırımların büyük bölümü de özel sektöre verilen ihaleler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Diğer bir deyişle, sanayi yatırımlarına ciddi bir alternatif olan kentsel yatırımlar, orta ve büyük ölçekli sermayeye kaynak aktarım işlevi görmüştür. Sermaye birikim sürecinde artan önemine paralel olarak, başlangıçta devlet ihaleleri çerçevesinde kentlere yönelen orta ve büyük ölçekli sermaye grupları, kentsel alanlarda elde edilen rantların giderek artan çekiciliğinin sonucunda, kentlere doğrudan yatırım yapmaya başlamıştır: Özellikle 1990'lı yılların başından itibaren, alışveriş merkezleri, beş yıldızlı oteller, iş merkezleri ve orta ve üst sınıflara yönelik konut projeleri kentsel gelişmeyi şekillendiren büyük sermaye yatırımları olarak öne çıkmıştır. Bu nedenle, 1980 öncesinde küçük sermayenin hakimiyetinde olan kentler 1980 sonrasında büyük sermayenin hakimiyetine geçmiştir. Bu, elbette ki, 1980 öncesinde kentleri şekillendiren küçük ölçekli sermayenin kent mekanından tamamen dışlandığı anlamına gelmemektedir. Bununla birlikte, 1980 sonrasında kentsel gelişmeye damgasını vuran büyük sermaye olmuştur (Şengül, 2001: 86-89; Keyder, 1999: 87).

Sınıflararası mekansal farklılaşmaların keskinleştiği 1980 sonrası dönemde kent yoksullarının yaşam alanları olan gecekondu bölgelerinin de bir değişim geçirdiği görülmektedir. Başlangıçta kullanım değeri için ve büyük ölçüde parasal ilişkiler dışında üretilen ilk kuşak gecekonduların, kısa süre içinde, değişim ve mülkiyet değerleri çerçevesinde görülmeye başlandığından daha önce söz edilmişti. "Gecekondunun ticarileşmesi" olarak adlandırılan bu süreç, 1970'li yıllarda, iyice belirginleşmiştir: İlk başlarda, sınırlı da olsa, ücretli emek kullanımıyla ticarileşmeye başlayan gecekondu yapım sürecinin, 1970'li yıllarda, neredeyse tümüyle ticari ilişkiler kapsamına girdiği görülmektedir. Ticarileşme süreciyle birlikte ilk kuşak gecekondularda var olan işgalci, yapımcı ve kullanıcı özdeşliği giderek ortadan kalkmış ve başka gruplar tarafından inşa edilen gecekondular kullanıcılara satılan bir meta haline gelmiştir. Bu süreçte, üzerine gecekondunun yapıldığı arsanın elde ediliş biçimi de değişmiştir: Kamu arazilerinin işgali arsa elde etmenin tek yolu olmaktan çıkmış ve arsa edinim süreci de, büyük ölçüde, ticarileşmiştir. Bunlardan en yaygın olan ve "hisseli tapu" olarak bilinen arsa edinme biçiminde, kent çevresindeki görece büyük arsalar sahipleri tarafından, doğrudan gecekondu yapımına yönelik küçük parsellere ayrılıp satışa sunulmuştur. İmar mevzuatı 5000 m^2'den küçük bölünmeleri yasakladığından tapuya tescil edilemeyen bu satışlarda işlemler noterde onaylanan bir belgeye dayalı olarak gerçekleştirilmiştir. Sonuç olarak, ticarileşme süreciyle birlikte, sadece gecekondulara hizmet eden bir arsa ve inşaat piyasası gelişmiştir. Ayrıca, 1970'li yıllarda başlamakla birlikte 1980'li yıllarda giderek belirginleşen bir diğer değişim de gecekondu alanlarında bir kişinin birden fazla konut sahibi olmasının yaygınlaşmasıdır. Bunun sonucunda da, gecekondu alanlarında kiracılık belirgin bir biçimde artmıştır (Kıray, 1998b: 24-25; Erder, 1999: 70; Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 161-162).

1980 öncesi dönemde ticarileşme sürecini tamamlayan gecekondular, 1980 sonrası dönemde çıkarılan afların sonucunda çarpıcı bir dönüşüm sürecine daha girmişlerdir. Özellikle, 1984 tarihinde çıkarılan gecekondu affi, yasallaştırma işlemiyle yetinmeyip, gecekondu alanlarının hazırlanacak ıslah imar planlarında öngörülen modele göre dönüştürülmesini öngörmüştür: Gecekonduluya bulunduğu parsel

üzerinde dört kat yapılaşma hakkı veren bu düzenlemeyle gecekonduların apartmanlara dönüşümünün yolu açılmıştır. Özellikle kent merkezine yakın olan veya 1980 sonrasında kentlerin hızlı büyümesi sonucunda, ilk kurulduklarında kent dışında olmalarına rağmen, kent içine kayan gecekondu alanları çok kısa bir süre içinde apartmanlaşmaya başlamıştır. Sonuç olarak, bu süreçte, gerek kent içinde gerekse kent çevresinde bulunan gecekondu alanları, büyük bir hızla, apartmanlaşmış ve bu sayede kent yoksullarının kentsel ranttan aldıkları pay artırılmıştır. Gecekonduların apartmanlara dönüşüm sürecinden, 1970'li yılların sonlarına doğru krize giren yapsatçı küçük sermaye de payını almıştır: 1980'lere kadar, esas olarak, orta sınıflara konut üreten yapsatçı, 1980 sonrası dönemde, düşük gelirli gruba konut üretme olanağı bularak varlığını sürdürebilmiştir. Gecekonduların 1980 sonrası dönemde geçirdikleri bu dönüşüm sürecinin bir diğer önemli sonucu da, artık, kaçak yapıların doğrudan çok katlı olarak inşa edilmesidir. Diğer bir deyişle, kullanıcının işgal ettiği Hazine arazisi üzerine kendi emeği ile inşa ettiği tek katlı "gecekondu"nun tanımı 1980 sonrası dönemde tamamen değişmiştir (Şenyapılı, 1998: 312-314; Ekinci, 1998: 196-198; Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 165-166; Şengül, 2001: 90-91; Keyder, 1999: 90). Gecekonduların apartmanlara dönüşme sürecinin en belirgin olduğu kent ise 1980 sonrasında aldığı içgöçle hızlı büyümesini sürdüren İstanbul olmuştur. İstanbul'da bu dönüşümü yaşayan ve Esenkent konut projesi bağlamında ele alınacak olan yerleşim yerinin adı Esenyurt'tur. Kentin çevresinde yer alan ve düşük gelir gruplarının yaşadığı yerleşim yerlerinden olan Esenyurt aşağıda daha ayrıntılı olarak incelenecektir. Ancak, öncelikle, orta sınıfların 1980 sonrası dönemde kent mekanıyla kurdukları ilişki biçimi incelenmelidir.

1980 öncesi dönemde kentsel alanlardaki orta sınıfların temel yaşam alanı olan, yapsatçı küçük sermayenin inşa ettiği apartmanlar 1980 sonrası dönemde de konut stokunun önemli bir kısmını oluşturmaya devam etmektedir. Bununla birlikte, sınıflararası mekansal farklılaşmaların belirginleştiği 1980 sonrası dönemde orta sınıfların da, tıpkı üst sınıflar gibi, kent merkezinden kaçtığı ve kentlerin çevresinde orta ve büyük ölçekli inşaat şirketleri ya da kooperatiflerce inşa edilen blok apartman sitelerine taşındıkları görülmektedir (Şengül, 2001: 89; Keyder, 1999: 89). Dolayısıyla, 1980 sonrası dönemin orta sınıfları da kent çevresindeki blok apartman

sitelerinde kendi içlerine kapanarak, kendilerini diğer kentli gruplardan soyutlamışlardır. Öncü'nün de (1999: 33-34) belirttiği gibi, eskiden kent merkezindeki apartman semtlerinde yaşayan orta sınıflar için kent çevresinde kurulan bu yeni site yaşamı, kentin karışık nüfusundan hem mekansal hem sosyal olarak uzaklaşmak, kendilerine benzer ailelerle birlikte düzenli ve güvenli bir çevrede yaşamak anlamına gelmektedir. Çünkü, 1980 sonrası dönem, aynı zamanda, özellikle kent içinde kalan gecekondu mahallelerinin hızla apartmanlaştığı bir dönemdir ve artık "apartman" orta sınıfları alt sınıflardan ayrıştıran bir yaşam alanı olma özelliğini kaybetmektedir. Bu nedenle, kent dışında kurulan blok apartman siteleri, aynı zamanda, orta sınıf kimliğini koruma ve yeniden üretme işlevini de yerine getirmektedir.

Kent merkezlerindeki toprak sıkışıklığı blok apartman sitelerinden oluşan bir mekan yaratımını kısıtladığı için orta sınıflar da, üst sınıflar gibi, kent çevresindeki görece ucuz ve geniş alanlara yönelmişlerdir. Kent çevresinde hızla çoğalan bu orta sınıf konut alanları ise 1980 sonrası dönemde konut yatırımlarına yönelen orta ve büyük ölçekli sermaye ve kooperatifler tarafından inşa edilmişlerdir: Esas olarak arsa sahipliği ile konut üretimini birleştirmeyi amaçlayan büyük inşaat şirketleri, kent dışındaki imarsız ucuz arsaları satın alıp, konut üreterek, arsayı imara açma rantı sayesinde büyük kârlar elde etmişlerdir. Büyük inşaat şirketlerinin yanı sıra bu tür konut alanlarının üretiminde kooperatiflerin payının da önemli oranda arttığı görülmektedir: 1958-79 yılları arasında kurulan konut kooperatiflerinin sayısı 5108 iken, 1980-2000 yılları arasında bu sayı 32.610'a ulaşmıştır. Ayrıca, 1970-79 yılları arasında üretilecek yeni ve ilave yapıların, yapı sahipliğine göre dağılımları incelendiğinde, ortalama olarak, %92,5'inin özel sektöre, %5,2'sinin kooperatiflere ve %2,3'ünün de devlet sektörüne ait olduğu görülmektedir. 1980-2000 yılları arasında ise, üretilecek yeni ve ilave yapıların %77,8'i özel sektöre, %19,3'ü kooperatiflere ve %2,9'u da devlet sektörüne aittir (DİE, 2001c: 34, 16). Bu rakamların da ortaya koyduğu gibi, 1980 sonrası dönemde kooperatiflerin inşaat sektöründeki payı önemli oranda artmıştır. Bu süreç, 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi aracılığıyla devlet tarafından da desteklenmiştir: Kaynak kullanımında önceliğin kooperatiflere verilmesi sonucunda, 1984 sonrasında kurulan kooperatif

sayısında çarpıcı bir artış yaşanmıştır. Toplu Konut İdaresi'nin kooperatiflere sağladığı kredi olanaklarıyla, çoğunlukla kent çevresinde yer alan büyük ölçekli konut projelerine başlanmıştır. Dolayısıyla, 1980 sonrası dönemde kooperatifler, arkalarına devlet desteğini de alan orta sınıfların kentsel rantlardan pay alma aracı haline gelmiştir. Bu dönemde orta sınıf konut üretiminde payı azalan yapsatçı küçük sermayenin yerini de, büyük ölçüde, kooperatiflerin aldığı söylenebilir. Bununla birlikte, kooperatiflerdeki konut üretim sürecine, genellikle, yapsatçı üretim tarzının hakim olduğu da belirtilmelidir. Diğer bir deyişle, kooperatif inşaatları, konut üretiminde ölçek büyüklüğünün gerektirdiği teknikler yerine, yapsatçı üretimde deneyim kazanmış taşeronlarca yürütülmüştür. Kooperatiflere sağladığı kredi olanaklarının yanı sıra, Toplu Konut İdaresi, büyük kentler başta olmak üzere, çeşitli kentlerde kayda değer ölçüde konut üretimi de gerçekleştirmiştir: Orta gelir gruplarını hedefleyen bu toplu konut projeleri bir yandan görece bir ucuzluk sağlarken, diğer yandan da planlamaları ve çevre standartları ile konut piyasasını yönlendirmiştir. Tüm bu gelişmelerin sonucunda, 1980'li yılların ikinci yarısından itibaren, özellikle büyük kentlerde, bir toplu konut ve kooperatif furyası yaşanmıştır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001: 131-135; Sey, 1998a: 296-298; Bilgin, 1998: 266-267; Keyder ve Öncü, 1993:23-25). Çalışmamızın konusunu oluşturan Esenkent konut projesi de 1980 sonrası dönemde yaşanan kooperatifleşme furyasının İstanbul'daki örneklerinden sadece birisidir.

Sermaye birikim sürecinde Türkiye'nin kentleşmesini ele aldığımız bu bölümü özetleyecek olursak, birinci dönem olarak tanımladığımız 1923-53 yılları arasında Türkiye, 1930'lu yıllarda uygulanan devletçi sanayileşme politikalarına rağmen, özünde bir tarım toplumudur. Bu dönemdeki kentleşmeyi açıklamada, esas olarak, tarım ve sanayi sektörleri arasındaki sermaye transferleri önem kazanmaktadır: Tarımda sermaye birikiminin sağlandığı dönemlerde kentlerin büyümesi görece yavaşlamakta, tersi durumda, yani sermaye birikiminin ticaret ve/veya sanayi kesimlerinde gerçekleşmesine bağlı olarak farklı kentler öne çıkmaktadır. Özünde bu dönem, yeni kurulan ulus devletin, bilinçli iktisat ve mekan politikalarıyla, nüfusun kentlere yönelimini kontrol altında tuttuğu bir dönemdir. Dolayısıyla, bu dönemde hızlı nüfus artışı yaşayan kentler, üç büyük kent arasında başkent olmasıyla öne

çıkan Ankara ile 1930'lu yıllarda kamu sanayi yatırımlarının yapıldığı küçük Anadolu kentleridir. Buna rağmen, bu dönemde nüfusun kır-kent bileşiminde önemli bir değişiklik olmamıştır: İlk nüfus sayımının yapıldığı 1927 yılında nüfusun %24,2'si kentlerde yaşarken, 1950 yılına gelindiğinde bu oran ancak %25'e ulaşmıştır. Nüfusun mekansal hareketliliğinin yavaş olduğu bu dönemde, kent içi gelişimin esas belirleyicileri de devlet bürokrasisinin üyeleri ile bürokrasiye ulaşma konusunda avantajlı olan orta sınıflardır.

1954-79 yıllarını kapsayan ikinci dönemde uygulanan ithal ikameci sanayileşme politikalarının sonucunda Türkiye tarım toplumundan sanayi toplumuna geçişte önemli bir aşama kaydetmiştir. Sermaye birikiminin kentsel alanlarda yerleşen sanayi ve ticaret kesimi lehine şekillendiği bu dönemde hızlı bir kentleşme süreci yaşanmıştır. 1950'li yıllarda tarım kesiminde gerçekleşen hızlı makineleşme sonucu kitlesel olarak kırdan kente yönelen nüfusun hareketliliği dönem boyunca sürmüştür. Sanayi sektörünün gelişimi nüfusu kentlere çekmekle birlikte, Türkiye'nin bu dönemde yaşadığı hızlı kentleşme sürecini sadece sanayileşmeyle açıklamak güçtür. Çünkü bu dönem, sanayi ve ticaret dışında, kent toprağının da sermaye birikim kaynağı olarak önem kazanmaya başladığı bir dönemdir. Bu gelişmelere paralel olarak, tablodan da (Bkz. Tablo 3.1) görülebileceği gibi, özellikle üç büyük kenti hedef alan hızlı nüfus akımı dönem boyunca sürmüş ve 1950 yılında %25 olan kentlerde yaşayan nüfus, 1980 yılında %43,9'a ulaşmıştır. Dönemin kentsel gelişimine damgasını vuranlar ise kırdan kente göçen ve kent yoksulları olarak adlandırdığımız alt sınıflar ile önceki dönemin hakim unsuru olan orta sınıflardır. Bu dönemde küçük sermayenin şekillendirdiği kent mekanında, hızlı kentleşme sonucu artan kentsel rantlar, gecekondu ve apartman tarzı konut üretimiyle alt ve orta sınıflar arasında paylaşılmıştır.

Tablo 3.1: Üç Büyük Kentin Yıllık Nüfus Artış Hızları ve Kentsel Nüfus İçindeki Payları

	Ankara		İstanbul		İzmir	
	Kentsel Nüfus İçindeki Payı (%)	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Kentsel Nüfus İçindeki Payı (%)	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Kentsel Nüfus İçindeki Payı (%)	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)
1927	2,3	-	20,9	-	4,7	-
1935	3,2	6,2	19,5	0,9	4,5	1,3
1940	3,6	4,9	18,3	1,4	4,2	1,4
1945	5,1	7,3	19,3	1,6	4,5	1,5
1950	5,8	4,8	19,7	2,7	4,6	2,8
1955	6,9	8,9	19,3	5,1	4,5	5,3
1960	7,8	7,3	17,6	2,9	4,3	3,9
1965	8,7	6,6	16,8	3,5	3,9	2,6
1970	9,3	6,2	15,9	4,0	3,9	4,7
1975	10,3	6,4	15,4	3,6	3,9	4,0
1980	9,7	1,9	14,3	1,7	3,9	3,5
1985	8,4	3,5	20,5	13,6	5,6	13,5
1990	7,9	2,7	20,5	3,8	5,4	3,3
1997	7,4	2,2	20,5	3,2	5,2	2,4
Kaynak: DİE: (1959), 1959 İstatistik Yıllığı, s. 78;						
DİE: (1999), 1997 Genel Nüfus Tespiti, s. 16.						

1980 sonrası olarak tanımladığımız üçüncü dönemde Türkiye, ithal ikameci sanayileşme politikalarını terk ederek, önce mal piyasalarında, 1990'lı yıllarda da finans piyasalarında serbestleşmeye giderek tamamen dışa açık bir ekonomi konumuna gelmiştir. Dönemin tümü itibariyle, sermaye birikimi bakımından en avantajlı olan sektör, ticaret kesimini de içeren hizmet sektörüdür. Sanayi toplumundan bilgi toplumuna geçiş sürecinin yaşandığı bu dönemde, 1997 nüfus sayımına göre Türkiye nüfusunun %65'i kentlerde yaşamaktadır. Üretimi dışarıya atma sürecini yaşayan büyük kentler, küresel sermayenin gereklerine uygun bir biçimde hizmet sektöründe uzmanlaşmaktadırlar. Dolayısıyla, bu gelişmelerin bir uzantısı olarak ortaya çıkan yüksek ücretli profesyonellerin de eklendiği kentli üst sınıfların esas birikim kaynağı da hizmet sektörü olmaktadır. Küresel ekonomik ilişkilerin önem kazandığı 1980 sonrası dönemde, özellikle büyük kentlerde artış süreci hızlanan kentsel rantlar, büyük sermayeyi de kent toprağına yatırıma yöneltmiştir. Diğer bir deyişle, 1980 sonrası dönemde, kent toprağına yatırım, büyük sermaye için de bir birikim aracı haline gelmiştir. Dolayısıyla, bu dönemin kentsel

gelişiminin hakim unsuru büyük sermaye ve üst sınıflardır. Büyük sermayenin kentleştiği ve sınıflararası mekansal farklılaşmanın iyice keskinleştiği bu dönemde, alt sınıfların yaşadığı gecekondular apartmanlara, orta sınıfların yaşadığı apartmanlar blok apartman sitelerine dönüşürken, üst sınıflar da kendi korunaklı konut alanlarına çekilmektedirler. Bu süreç, özellikle büyük kentlerde belirginleşen bir olgu olmakla birlikte, sınıflararasındaki mekansal farklılaşmanın en net gözlendiği kent İstanbul'dur.

3.2. İstanbul Esenkent Örneği

Kentin batıya doğru büyüme yolu üzerinde olan ve idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı Esenkent orta sınıfların yaşadığı, etrafı duvarlarla çevrili, özel güvenlik birimlerince korunan, üst sınıf konut alanları kadar olmasa da dışa kapalı sayılabilecek bir toplu konut alanıdır. Esenkent, aynı zamanda, kooperatif örgütlenmesi aracılığıyla inşa edilmiş bir konut alanıdır. Yapımına 1992 yılında başlanan ve 1998 yılında yerleşime açılan Esenkent, Türkiye'nin kentleşme sürecini sermaye birikimi bağlamında ele aldığımız bölümdeki dönemlemeye göre üçüncü dönem içinde değerlendirilebilecek bir uygulamadır. Diğer bir deyişle, orta ve büyük ölçekli sermaye ile kooperatiflerin konut üretiminde en etkin olduğu, kentsel rantların hızla arttığı ve sınıflararasındaki mekansal ayrışmanın keskinleştiği 1980 sonrası döneme ait bir uygulamadır. Bununla birlikte, uygulama alanı olarak Esenkent'i seçmemizin asıl nedeni, Esenkent'in üzerine kurulu olduğu alanın, aynı zamanda Esenkent projesini de başlatan Esenyurt Belediyesi'nce kamulaştırılmış olmasıdır. Diğer bir deyişle, kent toprağına kamusal bir müdahale söz konusudur. Dolayısıyla, 1980 sonrası dönemin kentleşme süreci, sermaye birikimi ve sınıf ilişkileri çerçevesinde ele alacağımız Esenkent örneği hem bu kamusal müdahale boyutuyla hem de kentsel rantların yaratım süreci bağlamında incelenecektir.

3.2.1. Önce Esenyurt Vardı

Esenyurt, İstanbul'un batı ucunda, 1980 sonrası dönemde apartmanlaşma sürecini yaşamaya başlamış, Büyükçekmece ilçesine bağlı bir gecekondu bölgesidir (Aksoy ve Robins, 1999: 53-54). Esenyurt Belediyesinin 1998 yılında yayınladığı "2000'e

Hazırlanan Bir Kent: Esenyurt" adlı kitapta Esenyurt şöyle anlatılmaktadır: Doğusunda Küçükçekmece Gölü ve yerleşimi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde TEM otoyolu ve Hoşdere, güneyinde ise Firuzköy ve E5 karayolu vardır. TEM otoyolu ile E5 karayolu arasında kalan Esenyurt, her iki ana yola da bağlantılıdır. TEM otoyolunun kuzeyinde yer alan Bahçesehir ve Esenkent yerleşim yerleri de Esenyurt'a kuzeyinden komşudurlar. Esenyurt'un kurulu olduğu bu alan 19. yüzyıl başlarında Ekrem Ömer Paşa'ya ait bir çiftliğin arazisidir. Arazinin hissedarlarından olan Eşginozgillerden dolayı "Eşkinoz Çiftliği" adını alan bu bölge, 20. yüzyılın başında 40 haneli bir köye dönüşmüştür. 1950'li yıllarda gerçekleşen Rumeli göçüyle Romanya ve Bulgaristan'dan gelenler, köyün ilk göçmenleridir. 1950 sonrasında başlayan içgöç dalgasından Eşkinoz köyü de payını almıştır: 1967 yılında "Esenyurt" adını alan köyün nüfusu, 1970 yılında 923, 1980 yılında 6.636, 1990 yılında ise 71.500'dür. Esenyurt, 1980 sonrasında İstanbul'da, en çok göç alan bölgelerin başında gelmektedir: Esenyurt, Anadolu'dan yeni göç edenlerin ve özellikle de Kars yöresinden gelenlerin yerleştiği bir bölge olmuştur. Esenyurt'a gelen göçmenler arasında Kars, %20,6'lık bir oranla, birinci sırada yer almaktadır. Esenyurt nüfusunun 2010 yılında 450.000'e ulaşması beklenmektedir. Nüfusu hızla artan Esenyurt beldesi, 1989 yılında köy tanımından çıkarılarak, belediye yapılmıştır. Esenyurt Belde Belediyesinin ilk Belediye Başkanı Karslı Gürbüz Çapan'dır. Tıp doktoru olan Çapan, 1994 yılında ikinci defa, 1999 yılında ise üçüncü defa Esenyurt'a Belediye Başkanı seçilmiştir. Gürbüz Çapan, Aksoy ve Robins'in de (1999: 55) belirttiği gibi, Esenyurt'un öyküsündeki baş karakterdir. Belediye yapıldığı 1989 tarihinde hiçbir planı ve kentsel altyapısı –yol, su, kanalizasyon sistemi- olmayan Esenyurt'ta belediyenin ilk işi, Esenyurt'u altı ana bölgeye ayırarak imar ıslah planı hazırlamak ve kentsel altyapı çalışmalarına başlamak olmuştur. Ayrıca, göreve başladıktan sonra kaçak yapılaşmaya izin verilmediği, bununla birlikte önceden yapılmış olanların da yıkılmayarak, tapu ve ruhsat dağıtımıyla yasallaştırıldığı belirtilmektedir. 1989 yılında belediye olur olmaz imar planına kavuşan Esenyurt'un, neredeyse tamamı kaçak ve plansız yapılardan oluşan diğer varoşlardan farkı önemle vurgulanmaktadır. Çapan'ın deyimiyle bu kitap da "bir varoştan çağdaş bir kentin nasıl üretilebildiğini kent tarihimize kaydetmek üzere" yazılmıştır. Ayrıca, Esenyurt'un arazi mafyasının egemenlik kuramadığı ender

yerlerden biri olduğu, diğer varoş arazilerinin İstanbul rant ortalamasına uygun bir değer kazanamadığı ve üstelik bunu kazanmayı da hak etmedikleri, Esenyurt'un ise İstanbul rant ortalamasının çok üstünde değer kazandığı ve bunu da hak ettiği, gizli bir gururla, ifade edilmektedir (2000'e Hazırlanan Bir Kent: Esenyurt, 1998). Kısacası, Gürbüz Çapan'ın başkanlığındaki Esenyurt Belediyesinin temel hedefi, Esenyurt'u ve göçmenlerini kentin kıyısında yaşayan, kentle bütünleşememiş bir varoş olmaktan uzaklaştırmak olarak ifade edilmektedir.

3.2.2. Sonra Bahçeşehir

Esenyurt'a kuzeyinden komşu olan, üst sınıfların yerleşim yeri Bahçeşehir'i Esenyurt'tan TEM otoyolu ayırmaktadır. Aksoy ve Robins'in (1999: 53) ifade ettiği gibi "zengin ile yoksulun karşıt dünyalarının, sadece otoyol güvenlik şeridi ile ayrılmış şaşırtıcı biraradalığı. Uzak ama aynı zamanda çok yakın." Bu "şaşırtıcı" biraradalık, 1980 sonrası dönemde sınıflararasında keskinleşen mekansal farklılaşmanın da somut bir yansıması. Bahçeşehir, aynı zamanda, bu dönemde büyük sermayenin şekillendirdiği kent mekanının da bir yansıması: Büyük sermayenin kent çevresinde orta ve üst sınıflar için inşa ettiği konut alanları, kentin çeperlerine doğru yönelen kentsel büyüme ve yayılma sürecinin yeni biçimini göstermektedir.

Toprak mülkiyeti Süzer Holding'e ait olan Bahçeşehir, Mesa ve Nurol inşaat şirketleri tarafından, Emlak Bankası finansmanıyla inşa edilmiştir (Danış, 2001: 152). Türkiye konut sektöründe öncü bir role sahip olan Emlak Bankası'nın üst gelir grubunu hedefleyen Bahçeşehir projesinin toplam alanı 4.701.420 m^2 olup, yaklaşık olarak 16.000 konut yapılması planlanmıştır. Dünyanın en büyük uydu kent projelerinden biri olan Bahçeşehir'in inşaatı 1990 yılında başlamıştır. Eğitim, sağlık, ticaret, spor ve eğlence tesisleri, peyzaj, rekreasyon ve kültürel yapıları ile iddialı olan projenin 1. ve 2. kısımları tamamlanmış olup, 3. kısım inşaatı ise devam etmektedir (Emlak Bankası). 1994 yılında yerleşime açılan ilk kısımda 4.374 konut bulunmakta ve yaklaşık olarak 15.000 kişi yaşamaktadır. 1 oda+1 salon ile 4 oda+1 salon arasında değişen apartman daireleri ile villalardan oluşan Bahçeşehir'de daire

fiyatları 90.000-150.000 dolar arasında, villa fiyatları ise 250.000-600.000 dolar arasında değişmektedir. Etrafi duvarlarla çevrili, özel güvenlik birimlerince korunan, dışa kapalı bu üst sınıf konut alanının sakinleri, yerleşime açıldıktan dört yıl sonra, yani 1998 yılında gerçekleştirdikleri bir referandum sonucunda, az bir farkla, Bahçeşehir'in belde belediyesi olmasını kabul etmişler ve 1999 yılındaki yerel seçimlerde de kendisi de Bahçeşehir'de yaşayan ilk belediye başkanlarını seçmişlerdir. Bahçeşehir Belde Belediyesi de, Esenyurt gibi, Büyükçekmece ilçesine bağlıdır (Danış, 2001: 152).

TEM otoyolunun iki yanında yaşanan, birbirine taban tabana zıt iki yaşamdan bir senteze ulaşılabilir mi? Ya da, Bahçeşehir'in çevresinde yaratacağı değerlenmeden/kentsel rantlardan kim(ler) faydalanmalıdır? Bu sorulara kafa yoranlardan biri de "Toplumsal Uzlaşma ve Barış Projesi" olarak adlandırılan Esenkent ve Boğazköy konut projelerinin[2] fikir babası olan Esenyurt Belediye Başkanı Gürbüz Çapan'dır.

3.2.3. Ve Esenkent

1989 yılında Esenyurt Belediye Başkanı seçilen Gürbüz Çapan, seçildikten üç yıl sonra, yani 1992 yılında, inşaatı ilerlemiş olan Bahçeşehir'in hemen yanında modern bir uydu kent daha inşa etme projesini yaşama geçirmiştir. Göreve gelir gelmez, o zamana kadar hiçbir planı olmayan Esenyurt'a imar planı yaptıran Çapan'ın bu yeni uydu kent projesiyle yapmaya çalıştığı, göç sorununun konut boyutunu çözüme bağlamak (2000'e Hazırlanan Bir Kent: Esenyurt, 1998: 34), Esenyurt'luları modernleşmelerinin önünde bir engel olarak duran gecekondu ortamından çıkarmak ve onları yeni ve düzenli bir çevreye yerleştirmektir (Aksoy ve Robins, 1999: 57). Esenkent ve Boğazköy konut projelerinin çıkış noktasını Esenkent'in proje yürütücülerinden olan Fahri Atabay şöyle anlatmaktadır:

---

[2]"ABD'nin mimarlık alanında ilk dört firması içinde yer alan Hillier Grubu, Esenkent ve Boğazköy projeleri nedeniyle Esenyurt Belediye Başkanı Dr. Gürbüz Çapan'ı, 1996'nın "Gelecek Bin Yıla Bakış" ödülüne layık gördü." (Hürriyet gazetesi, 7.7.1996). Ödülü duyuran bu haberden beş yıl sonraki bir başka gazete haberi ise şöyledir:"Esenyurt Belediyesi'ndeki imar yolsuzluğu ile ilgili İstanbul DGM Cumhuriyet Başsavcılığı'nın başlattığı soruşturma kapsamında gözaltına alınan Gürbüz Çapan, 'çete kurmak' suçundan tutuklanarak Kartal Cezaevi'ne gönderildi." (Radikal gazetesi, 28.4.2001).

"O yıllarda yoğun göç alan Esenyurt'ta çarpık yapılaşma ve gecekondulaşmanın önüne geçebilmek için planlama süreci başlatarak planlı kentleşmeyi sağlamak büyük aciliyet taşıyordu. Bu nedenle 1/5000 ölçekli planların tasdikine müteakip, Esenyurt Belediye Meclisi 1580 sayılı yasanın 15. Maddesinin 68. Fıkrasına dayanarak, konut yapma işi asli görevleri arasına aldı. Bu aşamadan sonra, Arsa Ofisi'nden arsa sağlanması için yapılan girişimlerden sonuç çıkmayınca, Belediye'nin 2942 Sayılı Kamulaştırma kanunu çerçevesinde, 1/5000 ölçekli plana dayalı olarak belirlenen proje sınırlarında kamulaştırma kararı alındı ve bu karar 775 sayılı yasanın 5. Maddesi uygulanarak hayata geçirildi. Kamulaştırma kararı ile 2942 sayılı yasanın 7. Maddesine göre, tapuda mülkiyetler üzerine idari şerhin konulması işlemi yapılmış ve bu alanın nasıl değerlendirileceğine dair Belediye Meclisi'nce karar alınmış ve bu alanın Kooperatifler Birliği vasıtası ile, taslak 1/1000 plana ve hazırlanan avar projeye göre değerlendirilmesi kararı verilmiştir. ... Bundan sonraki aşamada bölgede konut sahibi olmayan ailelere konut edindirme amacı ile kurulmuş irili ufaklı 75 konut kooperatifini, bir çatı altında toplayarak oluşturulan S.S. Esenyurt Esenevler Konut Yapı Kooperatifleri Birliği kanalıyla kamulaştırılan arazi plan dahilinde, Birliğe üye 75 kooperatife tahsis edildi." (Esenkent Kent Yönetimi Başkan Vekili Fahri Atabay ile yapılan röportaj, Esenkent Bildiren, Ağustos 2000).

Sonuç olarak, Esenkent ve Boğazköy konut projelerinin çıkış noktasının, Esenyurt'a göçle gelmiş, dar gelirli, konut sahibi olmayan ailelerin konut sahibi edindirilmesi olduğu anlaşılmaktadır. Konut alanı olarak seçilen yer ise Bahçeşehir'in tam yanında olması sebebiyle değerinin hızla artması beklenen bölgedir. Yukarıda da belirtildiği gibi, bu alan Esenyurt Belediyesi tarafından kamulaştırılmıştır. Kamulaştırılan bu alanı, dar gelirli aileleri konut edindirmeyi amaçlayan toplumsal faydası büyük bir projeyi hayata geçirmek için kullanma kararı alan Esenyurt Belediyesi'nin çıkış noktasındaki amacı ve sınıfsal tercihi nettir. Buna rağmen, Esenkent'in, kooperatif örgütlenmesi aracılığıyla orta ölçekli sermayenin şekillendirdiği orta sınıf konut alanına dönüşmesinin nedenleri aşağıda ele alınacaktır. Ancak, öncelikle, kamulaştırma yoluyla tasarruf hakkı Esenyurt Belediyesi'ne geçen bu toprak parçasının kamulaştırma öncesi ve sonrasındaki mülkiyet yapısı incelenmelidir. Çünkü, yaratılan rantları ele geçirmenin ön koşulu, toprağı mülkiyet altına almaktır. Dolayısıyla, Esenkent'in üzerine kurulu olduğu 1.150.000 m^2'lik bu alanın mülkiyet yapısına ilişkin olarak asıl merak ettiğimiz konu şudur: Bahçeşehir projesinden dolayı değerlenmesi beklenen bölgenin, kamulaştırma öncesi dönemde, mülkiyet yapısı nasıldır ve mülkiyetin el değiştirme süreci hızlanmış mıdır? Bu soruların cevaplarını bulabilmek amacıyla tapu kayıtlarını incelemeye karar verdik.

Tapu kayıtlarını inceleme izni almak için 18.10.2000 tarihinde başvuruda bulunduğumuz Büyükçekmece Kaymakamlığı'nın inceleme iznini aynı gün vermesi üzerine Büyükçekmece Tapu Müdürlüğü'nde çalışmaya başladık. Tapu Müdürlüğü'nde dört gün süren çalışmalarımız sonucunda bölgenin mülkiyet yapısına ilişkin olarak edinebildiğimiz bilgiler şöyledir: Esenkent'in de içinde bulunduğu bölge, tapu kayıtlarında Hoşdere Kapadık Çiftliği olarak geçmektedir. Bölge, ilk defa 21.12.1969 tarihinde tapuya kaydedilmiş olup, mülkiyeti de Mermeriş Ticaret A.Ş.'ye aittir. Tapu kayıtlarına göre, gayrimenkulün niteliği tarladır. 68 imar adasına bölünmüş olan Esenkent arazisinin kamulaştırma öncesi dönemdeki mülkiyeti de yine Mermeriş Ticaret A.Ş.'ye ait olup, 19.1.1972 tarihinde tapuya kaydedilmiştir. Kısacası, arazi özel mülkiyet altındadır ve tapulama gördüğü 1972 yılından kamulaştırmanın yapıldığı tarihe kadar arazinin mülkiyeti hiç el değiştirmemiştir. Kayıtlardan anlaşıldığı üzere, 1994 yılında, Esenkent'te konut alanı olarak ayrılan 52 imar adası Sınırlı Sorumlu Esenyurt Esenevler Konut Yapı Kooperatifleri Birliği'ne satılmıştır. Kamulaştırılan arazinin S.S. Esenyurt Esenevler Konut Yapı Kooperatifleri Birliği'nce 75 kooperatife tahsis edildiği belirtilmekle birlikte, tapu kayıtlarında, sadece 12 imar adası üzerinde kooperatife tahsis işlemi yapıldığı görülmüştür. 1998 yılından itibaren de imar adaları üzerindeki taşınmazlarda kat irtifakının tesis edilmeye başlandığı görülmektedir. Araştırmanın yapıldığı 2000 tarihi itibariyle, 52 imar adasının 46'sında kat mülkiyetinin oluşturulduğu saptanmıştır. Diğer bir deyişle, Esenkent'teki konutların büyük bir çoğunluğu kooperatif üyelerinin özel mülkiyetine geçmiştir. Esenkent'teki konut sayısının 7.337 olduğu dikkate alınırsa ve her bir kooperatif üyesinin de tek bir konut sahibi olduğu varsayılırsa, 7.337 kişinin, Esenkent'te edindikleri konutlar aracılığıyla, kentsel rantlardan pay aldığı ortaya çıkmaktadır. Sonuç olarak, kamulaştırma aşamasına kadar yalnızca Mermeriş Ticaret A.Ş.'nin özel mülkiyetinde olan arazi, kamulaştırma sonrasında çok sayıda kişinin özel mülk sahibi olduğu bir konut alanına dönüşmüştür.

Esenyurt Belediyesi'nin yaptığı bu kamulaştırma "ülke tarihinde ilk kez şahıs arazisi hukuk çerçevesinde 775 sayılı yasa uyarınca, 2942 sayılı kamulaştırma kanununa göre kamulaştırıldı ve arsa üretildi" (2000'e Hazırlanan Bir Kent: Esenyurt, 1998:

34) şeklinde ifade edilmektedir. 775 sayılı yasa 1966 yılında yürürlüğe konan Gecekondu Yasasıdır. Esenyurt Belediye'nin kamulaştırmaya dayanak olarak kullandığı bu yasa, belediye sınırları içindeki hazine arazilerinin gecekondu önleme bölgeleri olarak değerlendirilmek üzere belediyelere bedelsiz devri kuralını getirerek, bu bölgelerin imar ve altyapı düzenlemeleri yapılarak dar gelirlilere konut yapmak üzere tahsis edilmesini öngörmektedir (Ekinci, 1998: 194). Aksoy ve Robins'in (1999: 58) ifadesiyle, "Çapan, daha önce eşi benzeri olmayan büyük bir darbeyle özel mülkiyete el koymasını bu yasayla meşrulaştırıyordu." Yasada, gecekondu önleme bölgeleri olarak değerlendirilebilecek araziler, açıkça, hazine arazisi olarak tanımlanmasına rağmen, Esenyurt Belediyesi özel mülkiyet altındaki bir araziyi kamulaştırmıştır. Yasayla da çelişen bu kamulaştırma işleminden dolayı Belediye ile mülk sahibi arasında mahkemede ve mahkeme dışında, medyaya da yansıyan sert tartışmalar yaşanmıştır[3]. Aksoy ve Robins'in (1999: 58) belirttiği gibi, Çapan, Esenkent arazisi üzerinde yasaya aykırı gecekondu yerleşimlerini önlemeyi ve Esenyurt'un yoksullarına konut sağlamayı amaçladığı için, yaptığı kamulaştırmanın tümüyle yasaya uygun olduğunu iddia etmektedir. Bu tartışmalar sürerken, düşük bir bedelle kamulaştırılan araziler SS. Esenyurt Esenevler Konut Yapı Kooperatifleri Birliği'ne satılmış, Birlik aracılığıyla Esenkent projesindeki 75 kooperatife tahsis edilmiş[4] ve 1992 yılında da Esenkent'in inşaatına başlanmıştır. Yine, 775 sayılı yasadan gecekondu önleme bölgesi olarak değerlendirilen hazine arazilerinin imar ve altyapı düzenlemelerinin belediye tarafından yapılacağı anlaşılmakla beraber, Esenyurt Belediyesinin kamulaştırdığı arazinin altyapısı "herhangi bir kredi ve devlet desteği olmadan, Birlik tarafından karşılanmış ve bu harcamaların kaynağı ise, oluşturulan altyapı projesi bazında kooperatiflerden, arsa altyapı ve proje giderleri

[3] Çapan'ın tutuklanmasından sonra Esenyurt Belediyesi'ndeki yolsuzluklarla ilgili olarak İstanbul DGM Savcısının hazırladığı iddianamenin kooperatif yolsuzluklarının anlatıldığı kısmında da "yasal yola başvuran mal sahiplerinin ... baskı ve zor kullanarak korkutulduğu" ileri sürülmektedir (Radikal gazetesi, 12.7.2001).

[4] Yine, 12.7.2001 tarihli Radikal gazetesinde, iddianamenin kooperatif yolsuzluklarının anlatıldığı kısmında şöyle denmektedir: "Düşük fiyatlara kamulaştırılan araziler, önce kooperatif birliklerine yine düşük fiyatlarla, sonra da üçüncü kişilere oldukça yüksek fiyatlarla satılarak büyük rantlar elde edildi. Kamulaştırılan yerlere villalar yapılıp, kat izinleri yükseltilerek yine büyük rant elde edildi." Aynı haberin başka bir yerinde geçen ifadelerden, iddianamede yer alan "üçüncü kişiler"den kastın, birliğe üye 75 kooperatif olduğu anlaşılmaktadır. Bununla birlikte, Büyükçekmece Tapu Müdürlüğü'nde yaptığımız incelemelerde, sadece bir imar adasındaki iki parselde kooperatife satış işlemi ile bir

olarak tahsil edilmiştir." (Esenkent Kent Yönetimi Başkan Vekili Fahri Atabay ile yapılan röportaj, Esenkent Bildiren, Ağustos 2000). Diğer bir deyişle, Esenkent'in altyapı harcamaları Esenyurt Belediyesi'nce değil, kooperatiflerin üyesi olan kişilerin ödemeleriyle karşılanmıştır. Son olarak, 775 sayılı yasada gecekonduyu önleme bölgesi olarak değerlendirilecek hazine arazilerinin dar gelirlileri konut edindirmek için tahsisi öngörülmektedir. Gerek Esenyurt Belediyesinin yayınladığı kitapta ve gerekse Esenkent proje yürütücülerinden Fahri Atabay ile yapılan röportajda belirtildiği gibi Esenkent ve Boğazköy konut projelerinin çıkış noktası dar gelirlileri konut edindirmektir. Aksoy ve Robins'in de (1999:58) belirttiği gibi, projenin sloganı "çağdaş yaşam herkesin hakkıdır" idi. Ancak, proje Belediye'nin beklediği gibi gelişmedi: Esenkent ve Boğazköy'de[5] inşa edilmekte olan apartman dairelerinin (bu aşamada proje kapsamındaki villalardan söz etmeye gerek bile yok) kooperatif üye aidatları Esenyurt'luların ödeyemeyecekleri kadar yüksekti. Daha da önemlisi halkın Esenyurt'ta kalmayı ve buradaki gecekondusunda yaşamayı tercih ediyor gibi görünüyor olmasıydı. Çünkü buradaki evleri, istediklerinde ve gerektiğinde uyarlama veya ekleme yapabilecekleri esnekliği[6] sağladığı için Esenkent'e taşınarak çok şey kaybedebilirlerdi (Aksoy ve Robins, 1999: 59-60). Esenyurt'luların tercihinin, Aksoy ve Robins'in ileri sürdüğü gibi, mevcut konutlarının sağladığı esneklik mi yoksa Esenkent'teki modern apartman daireleri mi olacağı, Esenyurt hane halklarının eğilimini saptamaya yönelik bir çalışmanın sonucunda ortaya çıkarılabilir[7]. Ancak burada daha önemli olan, Esenkent'te yaşamak isteseler bile, bunun bedelinin Esenyurt'luların ödeme gücünün çok üzerinde olmasıdır. Zaten, Aksoy ve Robins de (1999: 60), Esenkent ve Boğazköy'de, Çapan'ın ideallerinin aksine gelişen olayların fazlasıyla anlamlı olduğunu belirtmektedirler:

---

parselde de şahsa satış işlemi kaydına rastladığımızı belirtmeliyiz. 12 imar adası üzerinde ise kooperatiflere satış değil, tahsis işleminin yapıldığı görülmüştür.

[5] Nisan 2000 tarihli Esenkent Bildiren'inde Boğazköy toplu konut projesinin tanımı şöyle yapılmaktadır: "Esenyurt Belediye Başkanı Dr. Gürbüz ÇAPAN'ın organizasyonu ile Boğazköy Projesi planlanmış ve 1994 Eylül'ünde temeli atılmıştır. Boğazköy orta ve üst gelir gruplarından 6000 aileye yaklaşık 25.000 nüfusa hizmet verecek şekilde tasarlanmış bir kentsel gelişme projesidir."

[6] Şenyapılı'nın da (1998: 310) belirttiği gibi, gecekondu hem yatayda, hem düşeyde "esnek" bir konuttur.

[7] Kentteki kırsal kökenli göçmenlerin yaşamında gecekondu ve apartmanın ne anlam ifade ettiğini araştıran bir çalışma için Erman'a (1998: 317-324) bakılabilir.

"Esenyurtluların eski yerlerinde kalmayı tercih etmeleriyle ortaya çıkan boşluk çabucak, bu yeni yerleşimleri cazip bulan başka bir grupla dolduruldu. Esenkent'in modern kimliği, kentli özellikleri ve sunduğu olanaklardan övgüyle bahseden reklamlar ve gazete haberleri görünmeye başlar başlamaz, yeni yerleşim, esas olarak İstanbul'un orta sınıfına mensup insanlardan oluşan geniş bir kitleyi cezbetmeye başladı. Kentin dışına gelmekte olan bu grup, tam da Esenkent'in sunduğu şeyin peşindeydi. ... Esenkent'in apartman blokları ve villaları İstanbul'un mevcut modernleşmesinin sonucu olan her şeyden uzakta ve onun etkilerinden arınmış, modern bir yaşam tarzına ev sahipliği yapabilirdi." (Aksoy ve Robins, 1999: 60).

Sonuç olarak, başlangıçta, kentin kıyısında yaşayan yoksul göçmenler için tasarlanmış olan (!) Esenkent, ironik bir biçimde, bu insanlardan arınmış (!), yalıtılmış mekanların peşinde koşan 1980 sonrası dönemin orta sınıflarının konut alanı olmuştur. Kent yoksullarını içermek üzere tasarlanan bu proje, onları dışlayarak, sınıflararasındaki mekansal parçalanmayı görünür kılan bir projeye dönüşmüştür. Aksoy ve Robins'in de (1999: 62) belirttiği gibi, dışa kapalı orta sınıf konut alanı Esenkent ve ondan daha da dışa kapalı olan üst sınıf konut alanı Bahçeşehir ile kent yoksullarının gecekondu alanı Esenyurt arasında sadece bir otoyol vardır. Ancak, Akbal Süalp'in de (1999: 81-82) belirttiği gibi, yaşadığınız kentte karşıda gördüğünüz binaya yürüyerek gitme şansınız, gördüğünüz bina ile aranızdan geçen otoyol nedeniyle imkansız hale gelebilir. Çünkü, dünya kentlerinin ortak ve aynı mekanlarından olan otoyollar sınıfları, kentin eski ve yeni coğrafyasını kalın ve güçlü bir kuşak gibi ayırır.

İlk hareket noktası, kentin batıya doğru büyüme yolu üzerinde büyük sermaye tarafından inşa edilen üst sınıf konut alanının çevresinde yarattığı ranta alt sınıflar lehine kamusal bir müdahalede bulunmak olan Esenyurt Belediyesi'nin Esenkent projesi, çıkış noktasındaki hedefine erişememiştir. Bunun yerine, Mermeriş Holdingin özel mülkiyetinde olan arazi, kamulaştırma ve kooperatif örgütlenmesi aracılığıyla, çok sayıda orta sınıf kooperatif üyesinin özel mülk sahibi olduğu bir konut alanına dönüştürülmüştür. Diğer bir deyişle, arsa üzerindeki tasarruf hakkı ve/veya arsayı imara açma rantı Esenyurt Belediyesi ve S.S. Esenyurt Esenevler Konut Yapı Kooperatifler Birliği'nce holdingin elinden alınmıştır. Dar gelirlileri konut sahibi yapamamakla birlikte, en azından, toplumun orta gelirlilerini konut sahibi yapan Esenkent projesinin bu konuda başarılı olup olmadığı ise hane

halklarının profilini ve özellikle de gerek Esenkent'te ve gerekse Esenkent dışındaki konut sahipliklerini belirlemeyi amaçlayan bir çalışmayla saptanabilir. Erder (1999: 70; 2001: 121) ile Işık ve Pınarcıoğlu'nun da (2001: 134-135) belirttiği gibi, 1980 sonrası dönemde yozlaşarak, kâr amacı güden kuruluşlara dönüşen kooperatif örgütlenmeleriyle toplumun hiç de desteklenmeye ihtiyacı olmayan kesimlerinin konut sahibi yapıldığı ve bu çerçevede değerlendirildiğinde Esenkent kooperatif örgütlenmesinin de sorunsuz olmadığı dikkate alınmalıdır.

3.2.4. Esenkent'teki Kentsel Rant Yaratım Süreci

Esenkent'teki kentsel rant yaratım sürecini Esenkent emlak piyasasındaki emlakçılar aracılığıyla inceleyeceğiz. Bilgi kaynağı olarak emlakçılara başvurmamızın nedeni ise Şengül'ün de (2001: 90) belirttiği gibi, emlak sektörünün, kentlerin rant arayışlarının ve spekülatif kazanımların alanına dönüşmesi sürecinde, inşaat sektörü ve spekülatörler gibi, çeşitli ölçeklerdeki girişimcilerden biri olmasıdır. Dolayısıyla, emlakın pazarlanması işlevini yerine getiren emlakçılar, bu rolleriyle, emlak piyasasının temel belirleyicileri arasındadırlar (Evans, 1995: 25-27; Amitabh, 1997: 136). Esenkent emlak piyasasını bu çerçevede değerlendirdiğimizde ortaya şöyle bir tablo çıkmaktadır: Toplam konut sayısı 7.337 olan Esenkent'te nüfusun 30.000 civarında olması beklenmektedir (Esenkent Yönetim Planı, 2000: 3). 1992 yılında inşaatına başlanan Esenkent'te ilk oturumlar 1998 yılında başlamakla birlikte, yerleşimin artmaya başladığı yıl, esas olarak, 1999 yılıdır, yani yaklaşık olarak üç yıllık bir süre geçmiştir. Bu süre içinde, yaklaşık olarak, 2.700 konutun dolduğu Esenkent'in ulaştığı doluluk oranı %35 civarındadır (Esenkent Kent Yönetimi Başkan Vekili Fahri Atabay ile yapılan röportaj, Esenkent Bildiren, Ağustos 2000). Bu, Esenkent'teki yaklaşık 4.600 konutun halen boş olduğu anlamına gelmektedir. Diğer bir deyişle, pazarlanması gereken yeni bir kent mekanı söz konusudur ve metalaşan mekanları pazarlama işlevini de emlak piyasasındaki emlakçılar yerine getirmektedir.

3.2.5. Araştırmanın Amacı, Kapsamı Ve Yöntemi

Bu araştırma, Esenkent'teki kentsel rant yaratımını Esenkent emlak piyasasının gelişimi ve konutların değer artış süreci bağlamında incelemeyi amaçlamaktadır. Dolayısıyla, araştırmanın kapsamı Esenkent yerleşim yeriyle sınırlıdır. Araştırmada, birinci dereceden veri toplama yöntemlerinden olan anket ve yüzyüze görüşme yöntemleri kullanılmıştır. Esenkent'teki değerlenme sürecini, emlak piyasasındaki belirleyici ve piyasa yapıcı rollerinden dolayı önemli olduklarını düşündüğümüz emlakçılarla yaptığımız yüzyüze görüşmeler ve anket çalışması ile değerlendirmeye çalıştık. Anket çalışması 2001 Mayıs ayında gerçekleştirildi. Araştırmayı yaptığımız dönemde Esenkent'te faaliyet gösteren emlakçı sayısı 38 idi. 38 emlakçıdan 30'u görüşmeyi kabul etmiş, 8'i ise reddetmiştir. Dolayısıyla, görüşmeyi kabul edenlerin oranı %78,9'dur. Emlakçılarla yapılan görüşmeler beş gün sürmüştür. Çalışma tarafımdan yürütülmüş olup, her bir emlakçıyla ortalama bir saat görüşülmüştür. Anket formu, araştırma kapsamındaki emlakçıların profilini belirlemeye yönelik 6 soru dışında, 17 sorudan oluşmaktadır. Emlakçıların profilini belirlemeye yönelik sorular ile, esas olarak, rant arayışlarının ve spekülatif kazançların mekanına dönüşen kentsel emlak piyasasının girişimcileri olarak emlakçıların profilini saptamayı umuyoruz. Anket formunda yer alan sorular, çoktan seçmeli sorular, önemlilik ölçeği içeren sorular ve açık uçlu sorular olmak üzere üç değişik tipte hazırlanmıştır. Anket formları ile elde edilen veriler, SPSS 10.1 for Windows istatistik paket programı kullanılarak değerlendirilmiştir. Verilerin değerlendirilmesinde, aritmetik ortalamalar ve yüzde dağılımları kullanılmıştır.

3.2.6. Araştırmaya Katılan Emlakçıların Demografik, Sosyal Ve İktisadi Özellikleri

Anketi cevaplayan emlakçıların cinsiyete göre dağılımlarına bakıldığında %16,7'sinin kadın, %83,3'ünün erkek olduğu görülmektedir (Bkz. Tablo 3.2). Dolayısıyla, Esenkent emlak piyasasında faaliyet gösteren emlakçılar arasında erkek egemen bir yapı hakimdir.

Tablo 3.2: Esenkent'teki Emlakçıların Cinsiyet Dağılımı

Cinsiyet	Kişi Sayısı	Yüzde (%)
Kadın	5	16,7
Erkek	25	83,3
Toplam	**30**	**100**

Anketi cevaplayan emlakçıların yaşa göre dağılımı incelendiğinde, emlakçıların %66,7'sinin 25-44 yaş aralığında, %23,3'ünün 45-64 yaş aralığında ve %10'unun 20-24 yaş aralığında olduğu görülmektedir (Bkz. Tablo 3.3). Anketi cevaplayanlar arasında 64 yaş üzerine rastlanmamıştır. Esenkent emlak piyasasında emlakçılıkla uğraşanların oldukça büyük bir kısmı (%76,7) 20-44 yaş aralığına girmektedir. Dolayısıyla, Esenkent emlak piyasasında faaliyet gösteren emlakçılar arasında genç nüfusun hakim olduğu söylenebilir.

Tablo 3.3: Esenkent'teki Emlakçıların Yaş Dağılımı

Yaş Aralığı	Kişi Sayısı	Yüzde (%)
20-24	3	10
25-44	20	66,7
45-64	7	23,3
64 üzeri	_	_
Toplam	**30**	**100**

Emlakçıların doğum yerlerine göre dağılımlarına bakıldığında, %40'ının İstanbul doğumlu olduğu görülmektedir (Bkz. Tablo 3.4). İstanbul dışında doğan emlakçılar arasında birinci sırayı, %13,3 ile Erzurum doğumlular, ikinci sırayı ise %6,7'lik eşit oranlarla Ardahan, Muş ve Malatya doğumlular almaktadır. Ardahan'ın daha önce Kars'ın ilçesi olduğu göz önüne alınırsa, Kars ve Ardahanlıların toplamı %10 ile ikinci sırayı oluşturur. Bölgesel bazda baktığımızda, emlakçıların %49,9'unun doğum yeri Marmara Bölgesindeki illere, %40'ının doğum yeri ise Doğu Anadolu Bölgesindeki illere aittir. Anketi cevaplayan emlakçılardan biri Bulgaristan, biri de İran doğumludur.

Tablo 3.4: Esenkent'teki Emlakçıların Doğum Yerlerine Göre Dağılımı

Doğum Yeri	Kişi Sayısı	Yüzde (%)
İstanbul	12	40
Balıkesir	1	3,3
Bursa	1	3,3
Çanakkale	1	3,3
Erzurum	4	13,3
Ardahan	2	6,7
Muş	2	6,7
Malatya	2	6,7
Kars	1	3,3
Erzincan	1	3,3
Adana	1	3,3
Bulgaristan	1	3,3
İran	1	3,3
Toplam	**30**	**100**

İstanbul dışında doğmuş olan emlakçıların %44,4'ünün 1975-1985, %33,3'ünün de 1985-1995 aralığında İstanbul'a göç ettiği ve bu emlakçıların çoğunluğunun doğum yerlerinin de Doğu Anadolu Bölgesine ait iller olduğu görülmektedir (Bkz. Tablo 3.5). Bu durum, 1980 sonrasında Güneydoğu ve Doğu Anadolu'dan büyük kentlere gerçekleşen göçün İstanbul Esenkent örneğinde, diğer bir deyişle mikro ölçekte doğrulanması olarak da yorumlanabilir. Esenkent'teki emlakçılara ilişkin dikkat çekici bir gözlem de bazı emlekçılar arasında mevcut olan akrabalık ve hemşehrilik ilişkileridir[8]. Örneğin, Muşlu iki emlakçı arasında akrabalık ilişkisi vardır. Yine, birbirleriyle akraba olan Erzurumlu üç emlakçı ile Çanakkaleli emlakçı arasında da akrabalık ilişkisi vardır. Ardahan'ın önceden Kars'ın ilçesi olduğunu dikkate alırsak, Karslı emlakçı ile Ardahanlı iki emlakçı[9] arasında da hemşehrilik ilişkisi olduğu söylenebilir.

[8] Kente göç edenlerin akrabalık ve hemşehrilik ilişkilerinin, dayanışmadan güç ilişkilerine dönüşen biçimi için Erder'in (2000) çalışmasına bakılabilir.

[9] Ardahanlı iki emlakçıdan biri, Esenyurt Belediyesi'nde, Karslı Belediye Başkanı Gürbüz Çapan'ın Belediye Başkan Yardımcısı olarak, dört yıl çalıştığını söylemiştir. Diğer Ardahanlı emlakçı ise Esenkent'in ilk emlakçısı olup, Gürbüz Çapan ile aralarında hemşehri olmanın ötesinde akrabalık

Tablo 3.5: Esenkent'teki İstanbul Dışında Doğan Emlakçıların İstanbul'a Göç Tarihine Göre Dağılımı

Yıllar	Kişi Sayısı	Yüzde (%)
1955-65	1	5,6
1965-75	2	11,1
1975-85	8	44,4
1985-95	6	33,3
1995 +	1	5,6
Toplam	**18**	**100**

Ankete katılan emlakçıların öğrenim durumuna göre dağılımları incelendiğinde, %36,7'sinin lise mezunu, %33,3'ünün üniversite mezunu, %16,7'sinin ortaokul ve %13,3'ünün ilkokul mezunu olduğu görülmektedir (Bkz. Tablo 3.6). Dolayısıyla, lise ve üniversite mezunu emlakçıların toplam içindeki oranı %70 gibi oldukça büyük bir rakama ulaşmaktadır.

Tablo 3.6: Esenkent'teki emlakçıların Öğrenim Durumuna Göre Dağılımı

Öğrenim Durumu	Kişi Sayısı	Yüzde (%)
İlkokul	4	13,3
Ortaokul	5	16,7
Lise	11	36,7
Üniversite	10	33,3
Lisansüstü		
Toplam	**30**	**100**

Erkek emlakçılar arasında ilkokul mezunları olmakla birlikte, kadın emlakçılar arasında ilkokul mezununa rastlanmamıştır. Kadın emlakçıların kendi içindeki dağılımına göre üniversite mezunlarının oranı %40, lise mezunlarının oranı %40 ve ortaokul mezunlarının oranı %20'dir. Erkek emlakçıların kendi iç dağılımlarına göre ise, üniversite mezunlarının oranı %32, lise mezunlarının oranı %36, ortaokul mezunlarının oranı %16 ve ilkokul mezunlarının oranı %16'dır. Dolayısıyla, Esenkent emlak piyasasında faaliyet gösteren emlakçılar arasında erkek emlakçılar sayıca hakim olmakla birlikte, öğrenim durumları temel alındığında, kadın emlakçıların daha donanımlı oldukları görülmektedir (Bkz. Tablo 3.7).

ilişkisi de vardır. Bu emlakçının faaliyete başladığı yıl 1992'dir. 1992 yılının, aynı zamanda, Esenkent'in inşaatının başladığı yıl olması ise oldukça dikkat çekici görünmektedir.

Tablo 3.7: Esenkent'teki Emlakçıların Cinsiyet ve Öğrenim Durumlarına Göre Dağılımı

Kadın	**İlkokul**	**Ortaokul**	**Lise**	**Üniversite**	**Lisansüstü**	**Toplam**
Kişi Sayısı	_	1	2	2	_	5
Yüzde (%)	_	20	40	40	_	100
Erkek						
Kişi Sayısı	4	4	9	8	_	25
Yüzde (%)	16	16	36	32	_	100
Toplam Kişi Sayısı	4	5	11	10	_	30
Toplam Yüzde (%)	**13,3**	**16,6**	**36,7**	**33,4**	_	**100**

Emlakçıların öğrenim durumlarına ilişkin dağılımın ortaya koyduğu bir diğer sonuç, Türkiye'de emlakçılık yapabilmek için belirli bir mesleki eğitimin zorunlu olmadığı ve hatta öğrenim durumuna ilişkin bir alt sınırın da olmadığıdır. Dolayısıyla, emlakçılar arasında ilkokul mezunundan üniversite mezununa kadar geniş bir öğrenim yelpazesiyle karşılaşmak mümkün olmaktadır. Anketi cevaplayan emlakçılardan yalnızca birinin Almanya'da emlak danışmanlığı eğitimi almış olduğu ve bir süre Almanya'da bu işi yaptıktan sonra Türkiye'ye dönüp, önce Bahçeşehir'de ve şimdi de Esenkent'te emlakçılığa devam ettiği görülmüştür. Kendisini "emlak danışmanı" olarak tanımlayan şahıs, yaptığı işin "emlakçı" ve "komisyoncu" olarak tanımlanmasından hoşlanmıyor ve Türkiye'de bu işin mesleki eğitim almamış ve üstelik eğitim düzeyi düşük insanlar tarafından yapılıyor olmasından da oldukça memnuniyetsiz. Emlak piyasasında faaliyet gösteren birçok emlakçının emlak danışmanlığı değil, komisyonculuk yaptığını düşünüyor. Kızgınlık ve aşağılama içeren "komisyoncu" tanımlamasını, mesleki bir eğitim almamalarına rağmen, emlak piyasasında uzun yıllardır emlakçılık yapan diğer kişilerden de duyduğumuzu belirtmeliyiz. Kendilerini "emlak danışmanı" veya "emlakçı" olarak tanımlayanlar, "komisyoncu" olarak niteledikleri kişileri ve onlara ait ofisleri gelip geçici fırsatçılar olarak görmektedirler. Bununla birlikte, Esenkent'te faaliyet gösteren emlakçılar arasında sadece emlak pazarlama işi yapan ofis sayısının çok az olduğunu gözlemledik: Tabelaların büyük çoğunluğunda emlakın yanı sıra dekorasyon, organizasyon ve inşaat ibareleri bulunmaktadır. Bunlar, genellikle, iç dekorasyonu yapılmadan teslim edilen konutların oturulabilir hale gelmesi için gereken faaliyetlerdendir ve 7.300'ü aşan konut kapasitesiyle Esenkent bu anlamda da büyük

bir piyasadır. Diğer bir deyişle, değerlendirilmesi gereken önemli bir fırsat ve kazanç alanıdır. Görüştüğümüz emlakçılardan biri, esas işi dekorasyon olmakla birlikte, çıkabilecek fırsatları değerlendirmek amacıyla tabelasına emlakçılığı eklediğini söylemiştir. Yine, esas işi müteahhitlik olan ve Esenkent'teki dört blok apartmanın inşaatını yapan bir diğer emlakçı, 17 Ağustos depreminden olumsuz etkilenen inşaat piyasasında iş yapmanın mümkün olmadığını ve bu nedenle ortaya çıkan boşluğu emlakçılıkla değerlendirdiğini söylemiştir. Zaten, ankete katılan emlakçıların Esenkent'te emlakçılığa başlamadan önce yaptıkları işe göre dağılımlarına bakıldığında, %30'unun esnaf kategorisine girdiği, %23,3'ünün emlakçılıkla uğraştığı, %10'unun memur, %10'unun serbest meslek sahibi, %6,7'sinin turizmci, %6,7'sinin öğrenci, %3,3'ünün tekstilci, %3,3'ünün yönetici, %3,3'ünün bankacı ve %3,3'ünün de ticaretle uğraştığı görülmektedir (Bkz. Tablo 3.8). Özetlemek gerekirse, Esenkent'te emlakçılığa başlamadan önce de emlakçılık işi yapanların oranı %23.3'ken, önceki işi emlakçılık olmayanların oranı %76,7'dir. Önceki işi emlakçılık olmayanlar arasındaki en kalabalık grubu %30'luk bir oranla esnaflar oluşturmaktadır.

Tablo 3.8: Esenkent'teki Emlakçıların Daha Önce Yaptıkları İşe Göre Dağılımı

Meslek	Kişi Sayısı	Yüzde (%)
Esnaf	9	30
Emlakçılık	7	23,3
Memur	3	10
S. Meslek	3	10
Turizm	2	6,7
Öğrenci	2	6,7
Tekstil	1	3,3
Ticaret	1	3,3
Yönetici	1	3,3
Bankacı	1	3,3
Toplam	**30**	**100**

Önceki işi emlakçılık olmayanların oluşturduğu bu büyük gruba (%76,7) daha yakından bakıldığında, 23 kişilik bu gruptan 9 kişinin, yani %39'unun Esenkent projesiyle sürecin başından beri ilintili olduğu görülmektedir. Ayrıntılandırmak

gerekirse, emekli memur olan iki emlakçının[10], ofislerinin de bulunduğu sitelerin kooperatif başkanları olduğu, esnaf kategorisindeki üç kişinin konutların inşa sürecinde dekorasyon (badana, boya, vs.) işiyle uğraştıkları, serbest meslek kategorisindeki iki kişinin kooperatif müteahhiti ve kooperatif muhasebecisi oldukları, yönetici kategorisindeki bir kişinin kooperatifin ücretli yöneticisi olduğu ve öğrenci kategorisindeki bir kişinin de babasının ofisin bulunduğu kooperatifin müteahhiti olduğu yaptığım görüşmelerde edinmiş olduğum bilgiler arasındadır. Aynı zamanda, sözü edilen bu kişilerin büyük bir çoğunluğunun da bu sitelerde daire sahibi oldukları ve burada ikamet ettikleri gözlenmiştir. Anketi cevaplayan emlakçıların %50'sinin başka gelir kaynakları olduğu görülmektedir. Yukarıda da belirtildiği gibi, emlakçıların büyük çoğunluğu emlakçılığın yanı sıra inşaat, dekorasyon ve organizasyon işini ek iş olarak yürütmektedir. Diğer bir deyişle, emlakçıların bir kısmı önceki faaliyet alanlarına emlakçılığı eklemiş görünmektedirler. Emlakçıların emlakçılık dışındaki gelir kaynakları arasında birinci sırayı %28,6'lık eşit oranlarla ek iş olarak yürütülen inşaat, dekorasyon ve organizasyon ile emekli geliri almaktadır. İkinci sırayı ise, %21,4'lük eşit oranlarla kira gelirleri ve ailenin diğer fertlerinin sağladığı gelirler almaktadır. Emlakçıların %50'si başka gelir kaynağına sahip olmakla birlikte, emlakçıların %76,7'si emlakçılığı ek iş olarak görmediklerini söylemişlerdir.

Sonuç olarak, Esenkent emlak piyasasındaki emlakçıların büyük bir çoğunluğu için emlakçılık işinin gelip geçici bir nitelik taşıdığını söyleyebiliriz. Esenkent'teki boş konut sayısının çokluğu emlakçılığı cazip kılmaktadır. Özellikle de Esenkent projesiyle başından beri ilintili olan birçok kişinin, emlakçılık aracılığıyla, projenin son aşaması olan konut pazarlama sürecinden de pay alma çabası içinde oldukları gözlenmektedir. Dolayısıyla, Esenkent'teki konutların doluluk oranının yükselmesine bağlı olarak, var olan emlakçı sayısının azalacağını düşünmekteyiz.

[10] Esenkent'te kooperatif başkanlığı da yapmış olan bu iki emlakçıdan biri, daha önce de sözü edilen, Esenyurt Belediyesi'nde Belediye Başkan Yardımcılığı yapmış olan şahıstır.

3.2.7. Esenkent'teki Değerlenme Sürecine İlişkin Bulgular

Ankete katılan emlakçıların faaliyete başladıkları yıllara göre dağılımları incelendiğinde, %56,7'sinin 2000 yılında, %20'sinin 2001 yılında[11], %16,7'sinin 1999 yılında , %3,3'ünün 1996 yılında ve %3,3'ünün de 1992 yılında faaliyete başladıkları görülmektedir (Bkz. Tablo 3.9). Açılan emlakçı sayısını emlak piyasasının canlılığının bir göstergesi olarak yorumlarsak, ilk oturumların 1998'de başladığı Esenkent'te, emlak piyasasının 2000'de canlanmaya başladığını söyleyebiliriz. 1992 ve 1996'da faaliyete başlayan ilk emlakçıların, aynı zamanda, Esenkent projesi kapsamındaki kooperatiflerin inşa sürecinde faaliyet gösteren esnaflardan oldukları belirtilmelidir. Önceki işi emlakçılık olanların Esenkent emlak piyasasına giriş tarihlerine bakıldığında, üç emlakçının 2001'de, iki emlakçının 2000'de iki emlakçının da 1999'da faaliyete başladığı görülmektedir.

Tablo 3.9: Esenkent'teki Emlakçıların Faaliyete Başladıkları Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Emlakçı Sayısı	Yüzde (%)
1998	_	_
1999	5	16,7
2000	17	56,7
2001	6	20
Diğer	2	6,7
Toplam	**30**	**100**

Emlak ofislerinin statülerine göre dağılımlarına baktığımızda, %80'inin bağımsız, %13,3'ünün şube ve %6,7'sinin temsilcilik statüsünde olduğu görülmektedir (Bkz. Tablo 3.10). Emlak ofisinin şube ya da temsilcilik statüsünde olması, mesleğe daha profesyonelce bir bakışı ve kurumsallaşmayı yansıttığı için önemlidir. Esenkent emlak piyasasına bu bağlamda baktığımızda, emlak ofislerinin sadece %20'sinin şube ve temsilcilik statüsünde olması piyasadaki kurumsallaşma derecesinin zayıflığını gösterir. Emlakçıların büyük çoğunluğunun bağımsız statüde olması ise Esenkent piyasasındaki emlakçıların çoğunun fırsatçı ve gelip geçici niteliğini destekler doğrultudadır.

[11] Anket çalışmasının 2001 Mayıs ayında yürütüldüğü ve 2001 sona erene kadar da Esenkent'teki toplam emlakçı sayısında artış ya da azalmalar olabileceği unutulmamalıdır.

Diğer bir deyişle, bağımsız statülü emlakçılara kıyasla kurumsal nitelik taşıyan emlakçıların piyasada daha kalıcı olması beklenebilir.

Tablo 3.10: Esenkent'teki Emlakçıların Statülerine Göre Dağılımı

Statü	Emlakçı Sayısı	Yüzde (%)
Bağımsız	24	80
Şube	4	13,3
Temsilcilik	2	6,7
Toplam	**30**	**100**

Yasal komisyon oranı, emlak kiralama işleminde yıllık kira bedelinin %12'si, emlak satış işleminde ise satış bedelinin %3'üdür. Bununla beraber, ankete cevap veren emlakçıların büyük bir kısmı gerçekleştirdikleri işlemler üzerinden nadiren yasal komisyon oranını alabildiklerini söylemişlerdir. Emlakçıların kiralama işleminde alabildikleri komisyon miktarı çoğunlukla bir aylık kira karşılığıdır, ancak alınan komisyon oranı bir aylık kiranın da altına düşebilmektedir. Satış işleminde uygulanan komisyon oranı ise çoğunlukla %2 veya %2'nin de altındadır. Gerek kiralama gerekse satış işleminde uygulanan komisyon oranlarının çoğunlukla yasal oranın altında olması, emlak piyasasındaki işlem sürecinde pazarlık mekanizmasının sahip olduğu rolü ortaya koymaktadır.

Esenkent'teki emlakçıların müşterilerine ulaşma yöntemleri arasında birinci sırayı, pazarlanacak dairelerin camlarına asılan ilanların aldığı görülmektedir. İkinci sırada gazete ilanları vardır. Üçüncü sırayı yöneticilerin (site, kooperatif ya da apartman yöneticileri), dördüncü sırayı ise kapıcıların aldığı görülmektedir: Emlakçılar, yöneticiler ve kapıcılar aracılığıyla, kiralanacak ya da satılacak dairelerin varlığından haberdar olup, konut sahibine ulaşarak konutu portföylerine katmaktadırlar. Emlakçıların müşterilerine ulaşma yöntemlerinin arasına internet kullanımının da girdiği görülmektedir.

Emlakçıların emlak portföylerinin bileşimine yönelik soruya verdikleri cevapta, %27,6 oranla birinci sırayı %50 kiralık-%50 satılık seçeneğinin, ikinci sırayı %17,2 oranla %40 kiralık-%60 satılık seçeneğinin ve üçüncü sırayı %13,8 oranla %30 kiralık-%70 satılık seçeneğinin aldığı görülmektedir. Dolayısıyla, emlakçıların

yarısından fazlasının portföyü satış ağırlıklıdır. Bu durum, dolaylı bir biçimde, Esenkent'teki kooperatif üyelerinin önemli bir çoğunluğunun yatırım amacıyla konut sahibi olduğu şeklinde yorumlanabilir. Emlakçıların %36,7'si Esenkent'te, genel olarak, satış piyasasının daha canlı olduğunu, %26,7'si kiralık piyasanın daha canlı olduğunu ve %16,7'si de her iki piyasanın da canlı olduğunu belirtmişlerdir. Emlakçıların %16,7'si piyasaların canlılığını sezona bağlı olarak açıklamışlardır. Her iki piyasanın da durgun olduğunu söyleyen emlakçıların oranı ise %3,3'tür. Dolayısıyla, bu verilere dayanarak, Esenkent emlak piyasasının canlı olduğu sonucunu çıkarabiliriz. Bununla birlikte, kiralık veya satılık bir emlakın ortalama işlem süresiyle ilgili olarak emlakçıların, büyük bir çoğunluğu belirli bir süre verememişlerdir. Bunun yerine, emlakın yerine, konumuna, iç dekorasyonuna ve mevsimsel özelliklerine bağlı olarak işlem süresinin kısalacağı ya da uzayacağı cevabını vermişlerdir.

Çalışmada temel alınan dört farklı büyüklükteki (72, 108, 122 ve 126m^2) apartman dairesi için emlakçıların verdiği fiyat aralıklarının ortalamalarından kira ve satış fiyatları elde edilmiştir. Bu verilere göre, Esenkent'teki daire kiralarının yıllara göre seyri şöyledir:

Tablo 3.11: 72 m^2'lik dairelerin kiraları

Yıllar	Kira Düzeyi (TL)
1999	84.200.000
2000	96.300.000
2001	124.800.000

Tablo 3.12: 108 m^2'lik dairelerin kiraları

Yıllar	Kira Düzeyi (TL)
1999	110.400.000
2000	127.700.000
2001	163.100.000

Tablo 3.13: 122 m^2'lik dairelerin kiraları

Yıllar	Kira Düzeyi (TL)
1999	138.800.000
2000	161.600.000
2001	207.500.000

Tablo 3.14: 126 m^2'lik dairelerin kiraları

Yıllar	Kira Düzeyi (TL)
1999	142.500.000
2000	165.500.000
2001	214.000.000

Tablolardan da görüldüğü gibi, Esenkent'teki dairelerin kiraları nominal olarak artmıştır: 1999-2000 arasındaki artış oranı ortalama %15,6, 2000-2001 arasındaki artış oranı ise ortalama %28,8'dir. Bununla birlikte, 1995 bazlı İstanbul ücretliler geçinme indeksinin genel indeks değerinin 1999-2000 arasındaki artış oranının %53,5, 2000-2001 arasındaki artış oranının ise %53,9 olduğu görülmektedir (İTO).

Dolayısıyla, nominal olarak artmakla birlikte, kiralarda reel bir artış söz konusu değildir. Bu durum, aşağıdaki tablolarda "değerlenme" sütununda gösterilmiştir. Burada bulunan değerlerin 1'den büyük olması gerçek bir değer artışı olduğunu, 1'den küçük olması ise değer kaybı olduğunu göstermektedir.

Tablo 3.15: 72 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci

Yıllar	Kira Artış Oranı (%)	Genel İndeks Artış Oranı (%)	Değerlenme
1999-2000	14,4	53,5	1,14/1,54=0,74
2000-2001	29,6	53,9	1,30/1,54=0,84

Tablo 3.16: 108 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci

Yıllar	Kira Artış Oranı (%)	Genel İndeks Artış Oranı (%)	Değerlenme
1999-2000	15,7	53,5	1,16/1,54=0,75
2000-2001	27,7	53,9	1,28/1,54=0,83

Tablo 3.17: 122 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci

Yıllar	Kira Artış Oranı (%)	Genel İndeks Artış Oranı (%)	Değerlenme
1999-2000	16,4	53,5	1,16/1,54=0,75
2000-2001	28,4	53,9	1,28/1,54=0,83

Tablo 3.18: 126 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci

Yıllar	Kira Artış Oranı (%)	Genel İndeks Artış Oranı (%)	Değerlenme
1999-2000	16,1	53,5	1,16/1,54=0,75
2000-2001	29,3	53,9	1,29/1,54=0,84

Sonuç olarak, tablolardan da görüldüğü üzere, Esenkent'teki dairelerin kiralarında reel bir artış olmamıştır. Bununla birlikte, 2000 yılındaki değer kaybı %25'ken, 2001 yılındaki değer kaybı ortalama %16,5 olarak gerçekleşmiştir. Diğer bir deyişle, 2000 yılına göre, 2001 yılında değer kaybında bir azalış olmuştur. Bu nedenle, 2001 yılı için göreli bir değer artışından söz edilebilir. Esenkent'teki dairelerin satış fiyatlarının izlediği seyir ise şöyledir:

Tablo 3.19: 72 m^2'lik dairelerin satış fiyatları

Yıllar	Satış Fiyatı (TL)
1999	10.500.000.000
2000	11.600.000.000
2001	16.400.000.000

Tablo 3.20: 108 m^2'lik dairelerin satış fiyatları

Yıllar	Satış Fiyatı (TL)
1999	15.600.000.000
2000	16.400.000.000
2001	23.400.000.000

Tablo 3.21: 122 m^2'lik dairelerin satış fiyatları

Yıllar	Satış Fiyatı (TL)
1999	21.500.000.000
2000	22.800.000.000
2001	31.500.000.000

Tablo 3.22: 126 m^2'lik dairelerin satış fiyatları

Yıllar	Satış Fiyatı (TL)
1999	22.800.000.000
2000	23.200.000.000
2001	32.000.000.000

Yukarıdaki tablolardan da görüldüğü gibi, Esenkent'teki dairelerin satış fiyatları nominal olarak artmıştır. Bununla birlikte, aşağıdaki tablolar satış fiyatlarında reel bir artışın olmadığını ortaya koymaktadır.

Tablo 3.23: 72 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci

Yıllar	Satış Fiyatlarındaki Artış Oranı (%)	Genel İndeks Artış Oranı (%)	Değerlenme
1999-2000	10,5	53,5	1,11/1,54=0,72
2000-2001	41,4	53,9	1,41/1,54=0,92

Tablo 3.24: 108 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci

Yıllar	Satış Fiyatlarındaki Artış Oranı (%)	Genel İndeks Artış Oranı (%)	Değerlenme
1999-2000	5,1	53,5	1,05/1,54=0,68
2000-2001	42,7	53,9	1,43/1,54=0,93

Tablo 3.25: 122 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci

Yıllar	Satış Fiyatlarındaki Artış Oranı (%)	Genel İndeks Artış Oranı (%)	Değerlenme
1999-2000	6,1	53,5	1,06/1,54=0,69
2000-2001	38,2	53,9	1,38/1,54=0,90

Tablo 3.26: 126 m^2'lik dairelerin değerlenme süreci

Yıllar	Satış Fiyatlarındaki Artış Oranı (%)	Genel İndeks Artış Oranı (%)	Değerlenme
1999-2000	1,8	53,5	1,02/1,54=0,66
2000-2001	37,9	53,9	1,38/1,54=0,90

Yukarıdaki tablolarda da görüldüğü gibi, Esenkent'teki dairelerin satış fiyatlarında, 1999-2000 arasında, reel bir artış olmadığı gibi, nominal olarak da önemli bir artış olmamıştır. Ayrıca, 1999-2000 arasında, satış fiyatlarındaki nominal artış oranlarının, daire büyüklüklerine göre farklılaşmasının daha belirgin olduğu görülmektedir: 108 ve 122 m^2'lik dairelerin satış fiyatlarındaki artış oranları ortalama %5,6 olurken, 72 ve 126 m^2'lik daire fiyatlarının artış oranlarının bu ortalamadan saptığı ve sırasıyla %10,5 ve %1,8 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Esenkent'teki dairelerin 1999-2000 arasındaki değer kayıpları ise 72, 108, 122 ve 126 m^2'lik daireler için, sırasıyla, %28, %32, %31 ve %34 olmuştur. 2000-2001 arasında, Esenkent'teki dairelerin satış fiyatlarında, reel bir artış olmamakla beraber, nominal artış oranlarının, 1999-2000 yılları arasındaki artış oranlarına göre, oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Ayrıca, 2000-2001 arasında, farklı büyüklükteki dairelerin satış fiyatlarındaki artış oranlarının birbirine yaklaştığı ve ortalama artış oranının %40 olarak gerçekleştiği görülmektedir. 2000-2001 arasındaki değer kayıpları ise 72, 108, 122 ve 126 m^2'lik daireler için, sırasıyla, %8, %7, %10 ve %10 olmuştur. Dolayısıyla, bu oranlar, dairelerin satış fiyatlarındaki değer kaybının, 2000-2001 arasında, önemli ölçüde telafi edildiğini göstermektedir. Diğer bir deyişle, 2000-2001 arasında, Esenkent'teki dairelerin değerinde göreli bir artış gerçekleşmiştir.

Sonuç olarak, 1999-2001 yılları arasında, Esenkent'teki dairelerin kira ve satış fiyatları nominal olarak artmakla birlikte, reel olarak artmamıştır. Bununla birlikte, 1999-2000 yıllarına göre, 2000-2001 yıllarındaki değer kaybı çok daha düşük oranlarda gerçekleştiği için göreli bir değerlenmeden söz edilebilir. Özellikle de 2000-2001 arasında, daire satış fiyatlarının artış oranlarında gerçekleşen sıçrama dikkat çekicidir. 2000 yılı, aynı zamanda, 17 yeni emlakçının da –bu sayı mevcut emlakçıların %56,7'sini oluşturmaktadır- faaliyete başladığı yıldır. Piyasa yapıcıları olarak emlakçıların fiyatlar üzerindeki belirleyici rolü dikkate alındığında, 2000-2001 yılları arasında gerçekleşen fiyat artış oranlarındaki sıçramayı emlakçı sayısındaki artışla ilişkilendirebiliriz. Diğer bir deyişle, fiyat artışlarının hızlandığı dönem, aynı zamanda, Esenkent'teki emlakçı sayısının da hızla arttığı dönemdir. Emlak fiyatlarının artması, emlakçıların kiralama ve/veya satış işleminin gerçekleşmesi sonucu almaya hak kazandıkları komisyon miktarını da

artıracağından, emlakçıların piyasadaki davranış biçimi, genellikle, fiyatları yukarı doğru itmek yönündedir. Bu nedenle, kentsel rantların yaratım sürecindeki önemli aktörlerden biri de emlakçılardır: Kentsel rantların artış sürecinde etkili olan emlakçılar, ileriye dönük değer artışı beklentisini de güçlendirdikleri için piyasaya yeni emlakçıları da çekmekte ve rant yaratım sürecini beslemektedirler. Bu bağlamda, anket çalışmamızın bulguları emlakçıların Esenkent emlak piyasasındaki rant yaratım sürecinde de önemli bir role sahip olduğunu gösterir niteliktedir. Sonuç olarak, 1999-2001 yılları arasında, Esenkent'teki konutların değerinde gerçek bir artış yaşanmamakla beraber, kentsel alana dönüştürülen bu yeni mekanda değer kayıplarının hızla telafi ediliyor olması ve özellikle 2000 yılından itibaren sayıları hızla artmaya başlayan emlakçıların bu yeni mekana yönelik ilgisi Esenkent'te kentsel rant yaratım sürecinin işlediğini göstermektedir.

Esenkent'teki değer artış sürecinde etkili olan unsurları önem sırasına göre derecelendirmeleri istendiğinde, emlakçıların %53,3'ünün Bahçeşehir'e komşuluğu birinci derecede önemli gördüğü ortaya çıkmıştır. %20'lik oranla depreme dayanıklılığı birinci derecede önemli görenler ikinci sırayı, %10 oranla bina dışı koşulları (çevre düzenlemesi, park terleri, oyun ve spor alanlar vb.) birinci derecede önemli bulanlar üçüncü sırayı almıştır. Esenkent'teki değer artış sürecinde etkili olan unsurlar arasında Bahçeşehir'e komşuluğu ikinci sıraya koyan emlakçıların oranı %16,7, üçüncü sıraya koyan emlakçıların oranı ise %6,7'dir. Dolayısıyla, anketi cevaplayan emlakçıların %76,7'si için Bahçeşehir'e komşuluk Esenkent'teki değer artış sürecinde etkili olan ilk üç unsur arasında yer almaktadır. Bu sonuç, emlakçıların "Esenkent'te en çok prim yapan yer neresi" sorusuna verdikleri cevapla da tutarlı ve sonucu destekler niteliktedir. Bu soruya verilen cevapta, %80 oranla Bahçeşehire yakın olan yerler birinci sırayı, %70 oranla bina dışı koşullar ikinci sırayı, %56,7 oranla ana caddeler üzerindeki yerler üçüncü sırayı almıştır. Sonuç olarak, emlakçılar, Esenkent'teki değerlenme sürecinde Bahçeşehir'e komşuluğun en önemli faktör olduğunu düşünmektedirler. Başka bir deyişle, Esenkent'teki rant yaratım sürecinin asıl kaynağı Bahçeşehir'de yaratılmış olan rantlardır. Dolayısıyla, asıl çekim gücü yaratan Bahçeşehir ve Bahçeşehir'de yaratılan rantlardır. Esenkent, bir çekim merkezi olarak Bahçeşehir'den yakın çevresine de yayılması beklenen

değerlenmeden pay almaktadır. Bu durum, emlekçıların "Bahçeşehir'deki emlak piyasasının Esenkent'ten nasıl etkilendiği" sorusuna verdikleri cevaplarla da desteklenmektedir: Emlakçıların büyük bir çoğunluğu Esenkent'teki konut değerlerinin artacağını ve dolayısıyla iki yerleşim yeri arasındaki fiyat farkının daralacağını düşünmektedir. Emlakçıların bir kısmı ise Esenkent'in Bahçeşehir'deki kira piyasasını etkilediğini, ancak satış piyasasını etkileyemeyeceğini düşünmektedir. Esenkent'in Bahçeşehir piyasasını etkilemeyeceğini düşünen emlakçılar ise azınlıktadır. Dolayısıyla, emlakçıların büyük çoğunluğu Esenkent'i Bahçeşehir'e ciddi bir alternatif olarak görmekte ve süreç içinde Esenkent'in değerinin artacağını düşünmektedir. Bu durum, aynı zamanda, emlakçıların Esenkent'te bulunma nedenini de açıklamaktadır.

Sonuç olarak, emlakçılar aracılığıyla Esenkent emlak piyasasının gelişimini ve değer artış sürecini incelediğimiz bu anket çalışmasının bulgularını şöyle özetleyebiliriz: Bahçeşehir'le oluşturulan yeni kentsel mekan ve rant, bir çekim merkezi yaratarak, çevresine benzer yerleşimleri çekmekte ve böylelikle yeni rant alanları yaratılmaktadır. Bu bağlamda, Esenkent'in kuruluş yeri değerlenme ve pazarlanma sürecindeki en önemli unsur olarak öne çıkmaktadır. Esenkent'teki konutların değerinde henüz reel bir artış olmamakla beraber, özellikle 2000-2001 yılları arasında, gerek kira ve gerekse satış fiyatlarındaki değer kaybının hızla telafi edildiği görülmektedir. Bu yıllar, aynı zamanda, Esenkent'teki emlakçı sayısının da hızla arttığı yıllardır. Diğer bir deyişle, Esenkent'teki emlakçıların sayısındaki artışa paralel olarak fiyatlardaki artış da hızlanmıştır. Dolayısıyla, tüm bu gelişmelere dayanarak, Esenkent'teki rant yaratım sürecinin işlediği sonucunu çıkarabiliriz.

SONUÇ

Doktora tezi olarak hazırlanan bu çalışmanın amacı, 1980 sonrası dönemde, özellikle büyük kentlerde önemli bir servet ve sermaye birikim aracına dönüşen kentsel toprak rantlarının yaratım sürecini uygulama alanı olarak seçtiğimiz İstanbul Esenkent bağlamında incelemektir. Bu amaca yönelik olarak, çalışma üç bölümden oluşmuştur. İlk iki bölümde tezin uygulama alanının analizinde kullanılacak kavramsal çerçeve geliştirilmiştir. Bu bağlamda, çalışmanın birinci bölümünde, öncelikle, Klasik, Marxist ve Neo-klasik iktisat teorilerinin geliştirdiği rant kavramları incelenmiştir: Klasik iktisat ve onun eleştirisini yapan Marxist iktisat teorilerinin hareket noktası sınıfsal ilişkiler temelinde şekillenen bölüşüm sürecini analiz etmek olduğu için bu iktisat teorilerinin geliştirdiği rant kavramları, bölüşüm sürecini üretim faktörlerinin marjinal verimliliklerinden yola çıkarak analiz eden Neo-klasik teorinin geliştirdiği rant kavramlarından farlıdır. Dolayısıyla, sınıfsal ilişkiler ile topraktaki özel mülkiyetin esas alındığı Klasik ve Marxist iktisat teorilerinin geliştirdiği kavramlar tekel rantı, farklılık rantı ve mutlak ranttır. Emek, sermaye ve toprağın her birini kıt üretim faktörlerine indirgeyerek sınıfsal ilişkiler ile topraktaki özel mülkiyeti geri plana iten Neo-klasik iktisadın geliştirdiği kavramlar ise ticari rant, transfer gelirleri ve iktisadi ranttır. Farklı iktisat teorilerinin geliştirdiği rant kavramlarının bu şekilde sınıflandırılmasının ardından, hakim Neo-klasik teori ile eleştirel Marxist teorinin kentsel toprak rantı yaklaşımları incelenmiştir.

Neo-klasik teorinin kentsel toprak rantına yaklaşımının temelindeki belirleyici unsur, toprakların kent merkezine olan uzaklığıdır: Kent merkezinden uzaklaşıldıkça rantlar azalmaktadır. Dolayısıyla, kent merkezine yaklaşıldıkça, toprağın arz esnekliği azaldığı için, ticari rantın büyük bir kısmını iktisadi rant oluşturur. Kent merkezinden uzaklaşıldıkça, toprağın arz esnekliği arttığı için, bu durumda, ticari rantın büyük bir kısmını transfer gelirleri oluşturur. Neo-klasik teorinin kentsel toprak rantına yaklaşımını toplumsal ilişkileri görmezden geldiği için eleştiren Marxist teori, Marx'ın geliştirdiği rant kavramlarından hareket ederek kentsel toprak rantını açıklamıştır. Bu çerçevede öne çıkan kavramlardan biri sınıf tekel rantıdır: Topraktaki özel mülkiyet kurumundan dolayı var olan toprak sahibi sınıf, keyfi bir

seviyenin üzerinde getiri elde etmedikçe toprağı piyasaya arz etmeyeceği için sınıf tekel rantının mutlak rant kavramına benzediği ileri sürülmektedir. Bununla birlikte, Marxist iktisada göre, hangi biçimi olursa olsun, rantın iktisadi olarak gerçekleşmesinin birinci koşulu toprakta özel mülkiyet kurumunun varlığıdır. Bu noktadan hareketle, hangi biçimde geçekleşmiş olursa olsun, kentsel toprak rantının gerçekleşmesinde de vurgulanması gereken unsurun mülkiyet ilişkileri olduğu sonucuna varılmıştır.

Kentsel toprak rantının açıklanmasının ardından çalışmanın ikinci bölümünde kentsel toprak piyasasının yapısı, işleyişi ve rant yaratım mekanizmaları, yine, hakim Neo-klasik teorisi ile eleştirel Marxist teori çerçevesinde ele alınmıştır: Toprak piyasası, Neo-klasik teoride "emlak piyasası" Marxist teoride ise "yapılı çevre" olarak kavramlaştırılmıştır. Neo-klasik teorinin toprak ve toprakta somutlaşmış, fiyatlanabilir bir mal olarak tanımladığı emlak, Marxist teorinin toprak ve toprakta somutlaşmış fiyatlanabilen ve fiyatlanamayan tüm kaynakları içeren yapılı çevre kavramından daha dar kapsamlıdır. Diğer bir deyişle, yapılı çevre emlakı da içeren daha geniş kapsamlı bir kavramdır. Fiyatlanabilir bir mal olarak tanımlanmasına rağmen, emlakın işlem gördüğü piyasa, yani emlak piyasası Neo-klasik teorinin kendi etkinlik ölçütlerine göre de etkin işleyen bir piyasa değildir. Bu nedenle, toprak ve toprakta somutlaşmış tüm kaynakları eleştirel Marxist teorinin geliştirdiği yapılı çevre kavramıyla değerlendirmenin daha sağlıklı bir yaklaşım olduğu söylenebilir. Buna rağmen, kentsel topraklardaki rant yaratım mekanizmaları, çalışmanın sistematiğine uygun olarak, hakim Neo-klasik teori ile eleştirel Marxist teori bağlamında incelenmiştir.

Kentsel topraklardaki belli başlı rant yaratım mekanizmaları spekülasyon, merkezi ve yerel yönetimlerin politika ve uygulamaları ile kent planlaması başlıkları altında ele alınmıştır. Neo-klasik teori, genellikle, kentsel topraklardaki spekülatif davranış biçimini, emlak piyasasını etkinlikten uzaklaştırarak rantı yükselten bir unsur olarak değerlendirirken, eleştirel Marxist teori spekülatif davranış biçimini toprak piyasalarının ve kapitalist sistemin işleyiş sürecinin ayrılmaz bir parçası olarak görür. Neo-klasik teori toprak ve toprakta somutlaşmış fiyatlanamayan kaynakların özel

sektör tarafından üretilemeyeceği noktasından hareketle, pozitif dışsallık yaratan alanlara devlet müdahalesini haklı görür. Fakat, bu müdahaleler sonucu ortaya çıkan dışsallık rantlarda artışa neden olur. Sonuç olarak, Neo-klasik teori merkezi ve yerel yönetimlerin pozitif dışsallık yayan politika ve uygulamalarının rantları artıracağını ileri sürer. Eleştirel Marxist teoriye göre ise kentsel süreç, üretim, çevrim, değişim ve tüketim için yapılı çevrenin yaratımını gerektirir. Sermayenin birincil çevriminde, yani sınai üretim sürecinde aşırı birikim/yatırım eğiliminde olan sermayedarlar, ikincil çevrimde, yani yapılı çevrenin üretim sürecinde eksik yatırım eğilimindedirler. Bu nedenle, yapılı çevrenin üretim sürecine dolaylı ya da doğrudan müdahale edebilecek merkezi ve yerel yönetimlere ve uygulamalarına ihtiyaç vardır. Neo-klasik teorinin, emlak piyasasındaki piyasa başarısızlıklarını ortadan kaldırmak üzere önerdiği müdahale biçimlerinden biri de kent planlamasıdır. Ancak, kentsel toprak kullanımını şekillendiren ve değişikliklere neden olan planlama uygulamaları, aynı zamanda, kentsel toprak rantlarını da artıran bir mekanizmaya dönüşmektedir. Eleştirel Marxist teori ise kent planlaması biçimindeki müdahalenin mekan üzerinde iktidar sağlayan bir araç olduğunu ileri sürmektedir. Bu araç sayesinde, kent mekanının sermayenin egemenliğine girmesinin ve sermayenin gereklerine göre şekillenmesinin önündeki engeller kaldırılmış olur.

Kentsel toprak piyasasının yapısını, işleyişini ve rant yaratım mekanizmalarını hakim ve eleştirel teorilerin kavramsal çerçevelerini kullanarak incelediğimiz çalışmanın ikinci bölümünde ulaştığımız sonuçlar şöyledir: Rant, kentsel toprak piyasasını harekete geçiren temel unsurdur. Aynı zamanda bir bölüşüm kategorisi olan rantın payı sermaye birikimiyle birlikte artar. Sermayenin artan biçimde yapılı çevreye yönelmesi sonucunda, bir yandan kentsel mekanlar sermayenin egemenliğine girerken, diğer yandan da kentsel rantların servet ve sermaye birikim aracı olarak önemi artar. Diğer bir deyişle, sermaye birikim süreci kentleşme dinamiklerini şekillendiren temel bir süreçtir. Ulaştığımız bu sonuç, aynı zamanda, çalışmanın sermaye birikim sürecinde Türkiye'nin kentleşmesi ve İstanbul Esenkent örneğini incelediğimiz son bölümünün de kavramsal çerçevesini oluşturmaktadır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ele alınan sermaye birikim sürecinde Türkiye'nin kentleşmesi üç ana dönem altında incelenmiştir. Birinci dönem olarak tanımladığımız 1923-53 dönemi kentleşme dinamikleri bakımından çok hareketli bir dönem değildir. Bu dönemde, nüfusunun %75'i kırsal alanda yaşamaktadır. Nüfusun mekansal hareketliliğinin yavaş olduğu bu dönemde öne çıkan kentler başkent Ankara ile kamu yatırımlarının yapıldığı küçük Anadolu kentleridir. Kentsel mekanı şekillendirenler ise devlet bürokrasisinin üyeleri ile onlara ulaşma konusunda avantajlı olan orta sınıflardır. İkinci dönem, yani 1954-79 dönemi kentleşmenin hızlandığı bir dönemdir. Tarım sektöründeki makineleşmenin hızlanmasıyla kırdan kente kitlesel göçün yaşandığı bu dönemde ithal ikameci sanayileşme politikalarının uygulanması da sanayi sektörünün yerleştiği kentleri çekici kılmıştır. Bu dönemde sermaye esas olarak sınai üretime yönelmekle birlikte, özellikle büyük kent topraklarının da sermaye birikim kaynağı olarak önem kazanmaya başladığı görülmektedir. Bu dönemde kentsel mekanı şekillendirenler ise kırdan kente göçen alt sınıflar ile önceki dönemin hakim unsuru olan orta sınıflardır. Küçük sermayenin şekillendirdiği kent mekanında hızlı kentleşme sonucu artan rantlar gecekondu ve apartman tarzı konut üretimiyle alt ve orta sınıflar arasında paylaşılmıştır. Üçüncü dönem olarak tanımladığımız 1980 sonrası dönemde ithal ikameci politikalar terk edilerek, serbest piyasa ekonomisine geçilmiştir. Bu çerçevede uygulanan tarım politikaları sonucunda bu dönemde de kırdan kente önemli bir nüfus akmıştır. Bununla birlikte, bu dönem kentler arasındaki göçün öne çıktığı bir dönemdir. Sonuç olarak, hızlı kentleşme bu dönemde de devam etmiştir. Bu dönemde küresel sermayenin gereklerine uygun olarak hizmet sektöründe uzmanlaşmaya başlayan kentler sanayi sektörünü de kent dışına atma sürecini yaşamaktadırlar. Yine bu sürecin bir uzantısı olarak büyük sermayenin sınai üretim yatırımları azalmış, yapılı çevreye, yani kent toprağına yatırımları ise artmıştır. Diğer bir deyişle, kent toprağı büyük sermaye için de önemli bir sermaye birikim aracına dönüşmüştür. Kentsel mekanı büyük sermayenin ve üst sınıfların şekillendirdiği bu dönemde sınıflararası mekansal farklılaşma da keskinleşmiştir. Bu süreçte, alt sınıfların yaşadığı gecekondular apartmanlara, orta sınıfların yaşadığı apartmanlar korunaklı blok apartman sitelerine dönüşürken, üst sınıflar da korunaklı ve dışa kapalı konut alanlarına çekilmişlerdir. 1980 sonrası yaşanan bu süreç özellikle büyük kentlerde

belirginleşen bir olgudur. Bununla birlikte, bu sürecin en net gözlendiği kent İstanbul'dur. Esenyurt-Bahçeşehir-Esenkent üçgeni ise 1980 sonrasında İstanbul'da yaşanan bu sürecin somut bir yansımasıdır: Esenyurt, 1980 sonrasında apartmanlaşma süreci yaşayan bir gecekondu bölgesi, Bahçeşehir korunaklı bir üst sınıf konut alanı, Esenkent ise ağırlıklı olarak blok apartman sitelerinden oluşan, korunaklı bir orta sınıf konut alanıdır. Yan yana olan Bahçeşehir ile Esenkent'i Esenyurt'tan TEM otoyolu ayırmaktadır.

Bu tez çalışmasının uygulama alanı olan Esenkent, kooperatif örgütlenmesi aracılığıyla inşa edilmiş olan bir toplu konut alanıdır. Bu yönüyle, 1980 sonrası dönemin büyük kentlerinde yaşanan toplu konut ve kooperatif furyasının sayısız örneğinden biridir. Esenkent'i ilginç kılan özelliklerinden birisi, Esenkent'in, çevresinde değer artışı yaratması beklenen üst sınıf konut alanı Bahçeşehir'in hemen yanına inşa edilmiş olmasıdır. Bir diğer özelliği ise Esenyurt Belediyesi'nin başlattığı bir proje olmasıdır. Daha da önemlisi, Esenkent'in üzerine kurulu olduğu alanın Belediye tarafından kamulaştırılmış olmasıdır. Dolayısıyla, kent toprağına kamusal bir müdahalede bulunulmuştur. Bu özelliklerinden dolayı, çalışmanın üçüncü bölümünde ele alınan Esenkent örneği hem kamusal müdahale boyutuyla hem de kentsel rantların yaratım süreci bağlamında incelenmiştir.

Esenyurt Belediyesi'nin Esenkent projesinin çıkış noktasındaki amacı dar gelirli aileleri konut sahibi edindirmektir. Oysa, Esenkent projesi çıkış noktasındaki amacından uzaklaşarak orta sınıf konut alanına dönüşmüştür. Belediye, dar gelirli aileleri konut sahibi edindirmek amacıyla yaptığı kamulaştırmayı 1966 yılında yürürlüğe konan 775 sayılı Gecekondu Yasasına dayandırmıştır. Bu yasaya dayanarak gecekondu önleme bölgesi ilan edilen arazi kamulaştırılarak kooperatiflere sunulmuştur. Kamulaştırma topraktaki mülkiyet yapısını değiştirdiği için ve topraktaki mülkiyet de rantların iktisadi olarak gerçekleştirilmesinin önkoşulu olduğu için Esenkent'in üzerine kurulu olduğu alanın kamulaştırma öncesi ve sonrasındaki mülkiyet yapısı tapu kayıtlarından incelenmiştir. Esenkent'in bağlı olduğu Büyükçekmece Tapu Müdürlüğü'ndeki incelemeler sonucunda, kamulaştırılan toprak parçasının 1972 yılında Mermeriş Ticaret A.Ş. adına tapuya

kaydedildiği ve kamulaştırılma aşamasına kadar da mülkiyetinde bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Tapu kayıtlarını incelemeye başlamadan önce, kamulaştırma öncesinde arazinin mülkiyetindeki el değiştirme sürecinin hızlandığını düşünmüştük. Ancak, tapu kayıtları bu beklentimizi doğrulamadı. Sonuç olarak, tapuya kaydedildiği 1972 yılından itibaren Mermeriş Ticaret A.Ş.'nin mülkiyeti altında olan arazi, Esenyurt Belediyesi tarafından kamulaştırılarak, S.S. Esenyurt Esenevler Konut Yapı Kooperatifleri Birliği aracılığıyla 75 kooperatife tahsis edilmiştir. Tapu kayıtlarına göre, 1998 yılından itibaren de Esenkent'teki konutların üzerinde kat irtifakı tesis edilmeye başlanmıştır. Diğer bir deyişle, toplam konut sayısı 7.337 olan Esenkent'te , en iyimser tahminle, her bir kooperatif üyesinin yalnızca tek bir konut sahibi olduğu varsayılırsa, 7.337 üye, sahip oldukları konutlar aracılığıyla, kentsel rantlardan pay almış durumdadır. Sonuç olarak, mülkiyeti yalnızca Mermeriş Ticaret A.Ş.'ye ait olan arazinin mülkiyet yapısına kamulaştırma yoluyla müdahalede bulunulmuş ve kat mülkiyeti aracılığıyla çok sayıda kişinin mülkiyet sahibi olduğu bir toprak mülkiyeti yapısına geçilmiştir.

Esenkent'teki kentsel rant yaratım süreci ise emlak piyasasındaki belirleyici ve piyasa yapıcı rollerinden dolayı önemli olduklarını düşündüğümüz emlakçılar aracılığıyla değerlendirilmiştir. Emlakçılarla anket ve yüz yüze görüşme yöntemlerini kullanarak gerçekleştirdiğimiz araştırmanın amacı, Esenkent'teki kentsel rant yaratımını Esenkent emlak piyasasının gelişimi ve konutların değer artış süreci bağlamında incelemektir. Araştırma sonuçları, emlakçıların Esenkent'e yoğun bir ilgi gösterdiğini ortaya koymuştur: Özellikle 2000 yılında açılan emlakçı sayısında hızlanma olduğu görülmüştür. Ancak, bu emlakçıların girişimci olarak profilleri ortaya çıkarmıştır ki, emlakçılık, Esenkent'te faaliyet gösteren birçok emlakçı için gelip geçici bir nitelik taşımaktadır. Ayrıca, Esenkent projesiyle başından beri ilintili olan birçok kişinin Esenkent'te emlakçılık yaptığı ve bu sayede projenin son aşaması olan konut pazarlama sürecinden de pay alma çabası içinde oldukları gözlenmiştir. Sonuç olarak, Esenkent'teki konutların doluluk oranının yükselmesine bağlı olarak, var olan emlakçı sayısının azalacağı söylenebilir.

Esenkent'teki konutların 1999-2001 yılları arasındaki kira ve satış fiyatlarının izlediği seyir ise şöyledir: Kira ve satış fiyatları nominal olarak artmakla birlikte, reel bir değerlenme olmamıştır. Bununla birlikte, 2000-2001 yılları arasında, değer kayıplarının hızla telafi edildiği görülmüştür. Diğer bir deyişle, 1999-2000 dönemine göre, 2000-2001 döneminde Esenkent'teki konutların değerinde göreli bir artış gerçekleşmiştir. Fiyat artışlarının hızlandığı dönem, aynı zamanda, Esenkent'teki emlakçı sayısındaki artışın da hızlandığı dönemdir. Dolayısıyla, bu durum, piyasa yapıcı rollerinden dolayı emlakçıların kentsel rantların artış sürecindeki önemini de ortaya koymaktadır. Araştırma sonuçları, Esenkent'teki değer artış sürecinde en etkili olan unsurun Bahçeşehir'e komşuluk olduğunu göstermiştir. Diğer bir deyişle, bölgedeki rantın esas kaynağı Bahçeşehir'dir. Bahçeşehir yarattığı rantla bir çekim merkezi haline gelmiş ve çevresine benzer yerleşimleri çekerek, yeni rant alanlarının oluşmasına öncülük etmiştir. Dolayısıyla, Esenkent'in kuruluş yeri değerlenme ve pazarlanma sürecindeki en önemli unsur olarak öne çıkmaktadır. Ayrıca, emlakçıların Esenkent'e olan yoğun ilgileri ve özellikle 2000-2001 döneminde değer kayıplarının hızla telefi edilmiş olması Esenkent'te rant yaratım sürecinin işlediğini göstermektedir.

Çalışmanın teorik ve uygulama bölümlerinin ortaya koyduğu temel sonuç şudur: Toprak piyasasını harekete geçiren unsur ranttır. Birikim sürecinde sermayenin yapılı çevreye (ya da toprağa) akışı hızlandıkça, bir servet ve sermaye birikim aracı olarak rantın önemi daha da artmaktadır. Dolayısıyla, kentsel mekanları da bu rant arayışı şekillendirmektedir. Bu süreçte, temel bir ihtiyacın yansıması olan konut da metaya dönüştüğü için, barınma ihtiyacını giderme amacının ötesinde bir servet ve sermaye birikim aracı haline gelmektedir. Bu durum, esasında, kapitalist kentleşmenin doğal bir sonucudur. Kapitalist üretim biçimi, esas olarak, meta üretimine dayandığı için, toprağın ve toprakta somutlaşmış kaynakların metalaşması da kaçınılmaz bir süreçtir. Dolayısıyla, kapitalist sistemin ilişkileri geçerli olduğu sürece toprak piyasasını harekete geçiren bir unsur ve bir bölüşüm kategorisi olarak rant da var olmaya devam edecektir. Bununla birlikte, kentsel mekanların tamamen rant arayışlarınca şekillendirilmesinin ve ranttan kaynaklanan gelir dağılımı adaletsizliklerinin sınırlandırılması mümkündür. Diğer bir deyişle, çeşitli araç ve yöntemlerle rant

denetim altına alınabilir. Bu çerçevede önerilebilecek uygulamalar şöyle sıralanabilir:

- Kentsel rantlar etkin bir vergileme kapsamına alınmalıdır. Böylece, hem bozulan gelir ve servet dağılımına düzeltici yönde müdahalede bulunulmuş olur hem de kentsel mekanların sadece rant arayışlarının şekillendirdiği alanlar olmasının önüne geçilmiş olur. Kentsel rantların vergilendirilmesinde iki temel vergileme aracı kullanılabilir: Birincisi, gerçekçi bir şekilde kentsel rantları vergilendirmek üzere düzenlenmiş emlak vergisidir. İkincisi ise, emlaktaki değer artışını vergilendirmek üzere düzenlenmiş bir değer artış vergisidir. Ayrıca, spekülatif kazançların önüne geçmek için de, özellikle büyük kentlerde boş tutulan kentsel arsaların caydırıcı bir oran üzerinden vergilendirilmesine yönelik düzenlemeler yapılabilir (Oyan, 1992: 45, 47; Arın, 1982: 293; Geray, 1999: 112).
- Kentsel topraklardaki rant arayışları yeni bir mülkiyet anlayışıyla sınırlandırılabilir. Örneğin, mülkiyeti devretmek yerine çok uzun süreli kiraya verilmesi yoluna gidilebilir (Geray, 1999: 111).
- Konut ihtiyacı olan, ancak satın alma gücü ya da düzenli ödeme gücü olmayan kent yoksullarının konut ihtiyacını giderecek çözümler bulunarak, kentsel topraklar üzerindeki baskı ve bu baskının yarattığı rant arayışları sınırlandırılabilir (Erder, 2001: 128).

Sonuç olarak, yukarıda önerilen bu uygulamalar, rantı ortadan kaldırmamakla birlikte, rantın bir servet ve sermaye birikim aracı olarak işlevini sınırlandırabilir, gelir dağılımındaki eşitsizlikleri hafifletebilir ve kentsel mekanların çevre standartlarını ve yaşam kalitesini yükseltebilir.

KAYNAKÇA

Aksoy, Asu, Robins, Kevin: (1999), "Modernizm ve Binyıl: İstanbul'da Mekanla İmtihan," **Birikim**, Sayı: 123, Temmuz 1999, s. 53-62.

Akyüz, Yılmaz: (1977), **Sermaye Bölüşüm Büyüme**, Ankara, A.Ü.S.B.F. Yayınları.

Alonso, William: (1974), **Location and Land Use**, 5. B., USA, Harvard University Press.

Amitabh: (1997), **Urban Land Markets and Land Price Changes**, England, Ashgate.

Arın, Tülay: (1982), "Konut Sorunu ve Devlet Müdahalesi: Devlet Müdahaleleriyle İlgili Genel Bir Değerlendirme," **İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası**, Özel Sayı 1, C.O. Tütengil'e Armağan, 1982, s. 269-313.

Arslan, Rıfkı: (1982), "Kent Toplumu ve Kent Mekanı Üzerine," **İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası**, Özel Sayı 1, C.O. Tütengil'e Armağan, 1982, s.25-35.

Aydın, Zülküf: (1993), "The World Bank and the Transformation of Turkish Agriculture," **Political and Economic Transformation of Turkey**, Ed. A.Eralp, M.Tünay, B.Yeşilada, Praeger.

Balchin, P.N., Bull, G.H.: (1987), **Regional and Urban Economics**, London, Harper&Row Ltd.

Balchin, P.N., Kieve, J.L., Bull, G.H.: (1988), **Urban Land Economics and Public Policy**, 4. B., London, Macmillan.

Bali, Rifat N.: (1999), "Çılgın Kalabalıktan Uzak," **Birikim**, Sayı: 123, Temmuz 1999, s. 35-46.

Berksoy, Taner, vd.: (1993), "Birinci Bölüm," **Türkiye'de Sanayileşmenin Yeni Boyutları ve KİT'ler**, der. Korkut Boratav ve Ergun Türkcan, İstanbul, Tarih Vakfi Yurt Yayınları, s. 11-167.

Berksoy, Taner, Boratav, Korkut: (1993), "Sunuş," **Türkiye'de Sanayileşmenin Yeni Boyutları ve KİT'ler**, der. Korkut Boratav ve Ergun Türkcan, İstanbul, Tarih Vakfi Yurt Yayınları, s. 1-7.

Bilgin, İhsan: (1998), "Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyet'in İmarı," **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, Ed. Yıldız Sey, İstanbul, Tarih Vakfi Yayınları, s. 255-272.

Boratav, Korkut: (1986), "İktisat Politikası Alternatifleri, Bölüşüm İlişkileri ve Sol," **11. Tez Kitap Dizisi**, Şubat 1986 (2), Uluslar arası Yayıncılık, s. 41-51.

Boratav, Korkut: (1987), "Birikim Biçimleri ve Tarım," **11. Tez Kitap Dizisi**, Kasım 1987 (7), Uluslar arası Yayıncılık, s. 84-105.

Boratav, Korkut: (1989), **Türkiye İktisat Tarihi 1908-1985**, 2. B., İstanbul, Gerçek Yayınevi.

Bulmuş, İsmail: (1981), "Türkiye'de Tarımsal Taban Fiyat Politikası Ve Etkiler," **ODTÜ Gelişme Dergisi**, 1981 Özel Sayısı, s.541-573.

Cerit, Sevil: (1982), "Türkiye'de Kırdan Kente Göçün Kapsamı ve Nüfus Artışıyla Olan İlişkisi," **İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası**, Özel Sayı 1, C.O. Tütengil'e Armağan, 1982, s. 47-66.

Clark, J.B.: (1956), **The Distribution of Wealth**, New York, Kelley&Millman Inc.

Danış, Didem: (2001), "İstanbul'da Uydu Yerleşmelerin Yaygınlaşması: Bahçeşehir Örneği," **21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan**, Ed. Firdevs Gümüşoğlu, İstanbul, Bağlam Yayınları, s. 151-160.

D'Arcy, Eamonn, Keogh, Geoffrey: (1998), "Territorial Competition and Property Market Process: An Exploratory Analysis," **Urban Studies**, Vol. 35, No: 8, 1998, s. 1215-1230.

Devlet İstatistik Enstitüsü: (1959), **1959 İstatistik Yıllığı**.

Devlet İstatistik Enstitüsü: (1985), **Türkiye İstatistik Yıllığı 1985**, Ankara.

Devlet İstatistik Enstitüsü: (1994), **Gayri Safi Milli Hasıla**, Ankara.

Devlet İstatistik Enstitüsü: (1999), **1997 Genel Nüfus Tespiti**, Ankara.

Devlet İstatistik Enstitüsü: (2000), (Çevrimiçi) **http://www.die.gov.tr**., 17 Ekim 2000.

Devlet İstatistik Enstitüsü: (2001a), **Dış Ticaret İstatistikleri 1999**, Ankara.

Devlet İstatistik Enstitüsü: (2001b), **Türkiye İstatistik Yıllığı 2000**, Ankara.

Devlet İstatistik Enstitüsü: (2001c), **Bina İnşaatı İstatistikleri 2000**, Ankara.

Dikmen, Ercan: (2000), "Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları," **İktisat Dergisi**, Sayı: 400, Nisan 2000, s. 23-28.

DiPasquale, Denise, Wheaton, C.William: (1996), **Urban Economics and Real Estate Markets**, USA, Prentice Hall.

Divitçioğlu, Sencer: (1982a), **Mikroiktisat**, Kırklareli, Sermet Matbaası.

Divitçioğlu, Sencer: (1982b), **Üretim, Değer ve Bölüşüm**, Kırklareli, Sermet Matbaası.

Dunse, Neil, vd.: (1998), "The Extent and Limitations of Local Commercial Property Market Data," **Journal of Property Valuation & Investment**, Vol. 16, No: 5, 1998, s. 455-473.

Ekinci, Oktay: (1998), "Kaçak Yapılaşma ve Arazi Spekülasyonu," **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, Ed. Yıldız Sey, İstanbul, Tarih Vakfi Yayınları, s. 191-198.

Ekelund, B. Robert, Hebert, Robert F.: (1990), **A History of Economic Theory And Method**, 3. B., Singapore, McGraw-Hill Publishing Company.

Emerson, M.J., Lamphear, F.C.: (1975), **Urban and Regional Economics**, Boston, Allyn and Bacon Inc.

Emlak Bankası: (2001), (Çevrimiçi) http://www.emlakbank.com.tr, 16 Mayıs 2001.

Eraydın, Ayda: (1988), "Sermaye Birikim Sürecinde Kentler," **Defter**, Haziran-Eylül (5), 1988, s. 133-153.

Erder, Sema: (1999), "Göç, Yerleşme ve "Çok" Kültürel Tanışma," **Birikim**, Sayı: 123, Temmuz 1999, s. 68-75.

Erder, Sema: (2000), "Nerelisin Hemşerim?" **İstanbul: Küresel İle Yerel Arasında**, der. Çağlar Keyder, çev. Sungur Savran, İstanbul, Metis Yayınları, s. 192-205.

Erder, Sema: (2001), "Yoksulluğun Düzenlenmesinden, Zenginliğin Düzenlenmesine Kentleşme ve Kentsel Kurumlar," **21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan**, Ed. Firdevs Gümüşoğlu, İstanbul, Bağlam Yayınları, s. 121-128.

Erman, Tahire: (1998), "Kentteki Kırsal Kökenli Göçmenlerin Yaşamında Gecekondu ve Apartman," **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, Ed. Yıldız Sey, İstanbul, Tarih Vakfi Yayınları, s. 317-324.

Esenyurt Belediyesi: (1998), **2000'e Hazırlanan Bir Kent: Esenyurt**, İstanbul.

Evans, Alan W.: (1988), "The Theory of Land Values-A Reintroduction," **Discussion Papers in Urban and Regional Economics**, Series C, Vol 1 (1988/89), Reading, University of Reading.

Evans, Alan W.: (1991), "On Monopoly Rent," **Land Economics**, Vol. 67, No: 1, February 1991, s. 1-14.

Evans, Alan W.: (1992), **Urban Economics**, Oxford, Blackwell Publishers.

Evans, Alan W.: (1995), "The Property Market: Ninety Per Cent Efficient?" **Urban Studies**, Vol. 32, No: 1, 1995, s. 5-29.

Geray, Cevat: (1999), "2000'li Yılların Eşiğinde Toplumsal Konut, Arsa ve Kentsel Gelişme Yöneltilerimize Toplu Bakış," **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt: 32, Sayı: 4, Aralık 1999, s. 85-116.

Gürel, Sümer: (2001), "Türkiye'de Göç ve Bütünleşme Sorunsalı," **21. Yüzyıl Karşısında Kent ve İnsan**, Ed. Firdevs Gümüşoğlu, İstanbul, Bağlam Yayınları, s. 129-144.

Harvey, David: (1974), "Class Monopoly Rent, Finance Capital and the Urban Revolution," **Regional Studies**, 8 (3), 1974, s. 239-255.

Harvey, David: (1994a), "Land Rent under Capitalism," **The Urban Experience**, David Harvey, UK, Blackwell, s. 90-108.

Harvey, David: (1994b), "Money, Time, Space, and the City," **The Urban Experience**, David Harvey, UK, Blackwell, s. 165-199.

Harvey, David: (1994c), "The Urban Process under Capitalism: A Framework for Analysis," **The Urban Experience**, David Harvey, UK, Blackwell, s. 59-89.

Harvey, David: (1994d), "Class Structure and the Theory of Residential Differentiation," **The Urban Experience**, David Harvey, UK, Blackwell, s. 109-124..

Harvey, Jack: (1996), **Urban Land Economics**, 4. B., London, Macmillan.

Hazine Müsteşarlığı: (2002), (Çevrimiçi) http://www.hazine.gov.tr, 9 Ocak 2002.

Işık, Oğuz, Pınarcıoğlu, M. Melih: (2001), **Nöbetleşe Yoksulluk**, İstanbul, İletişim Yayınları.

İçduygu, Ahmet, Sirkeci, İbrahim: (1999), "Cumhuriyet Dönemi Türkiye'sinde Göç Hareketleri," **75 Yılda Köylerden Şehirlere**, Ed. Oya Baydar, İstanbul, Tarih Vakfi Yayınları, s. 249-268.

İstanbul Ticaret Odası: (2002), (Çevrimiçi) **http://www.ito.org.tr**, 18 Şubat 2002.

Kazgan, Gülten: (1999a), **Tanzimattan XXI. Yüzyıla Türkiye Ekonomisi**, İstanbul, Altın Kitaplar Yayınevi.

Kazgan, Gülten: (1999b), "1980'lerde Türk Tarımında Yapısal Değişme," **75 Yılda Köylerden Şehirlere**, Ed. Oya Baydar, İstanbul, Tarih Vakfi Yayınları, 1999, s. 31-36.

Keleş, Ruşen: (1972), **Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu**, İstanbul, Gerçek Yayınevi.

Keleş, Ruşen: (1996), **Kentleşme Politikası**, 3. B., Ankara, İmge Kitabevi.

Keleş, Ruşen: (1998), **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, 2. B., Ankara, İmge Kitabevi.

Kepenek, Yakup, Yentürk, Nurhan: (2000), **Türkiye Ekonomisi**, 11. B., İstanbul, Remzi Kitabevi.

Keyder, Çağlar: (1982), **Dünya Ekonomisi İçinde Türkiye (1923-1929)**, Ankara, Yurt Yayınevi.

Keyder, Çağlar: (1996a), "Modernleşme ve Ulusal Kalkınmacılık," **Ulusal Kalkınmacılığın İflası**, Çağlar Keyder, 2. B., İstanbul, Metis Yayınları, s. 25-43.

Keyder, Çağlar: (1996b), "İstanbul'u Nasıl Satmalı?" **Ulusal Kalkınmacılığın İflası**, Çağlar Keyder, 2. B., İstanbul, Metis Yayınları, s. 94-105.

Keyder, Çağlar: (1999), "Konut Piyasası: İnformelden Küresele," **Defter**, Yıl: 12, Sayı: 35, Kış 1999, s. 73-93.

Keyder, Çağlar, Öncü, Ayşe: (1993), **İstanbul and the Concept of World Cities,** İstanbul, Friedrich Ebert Vakfi.

Keyder, Nur: (1970), "Türkiye'de Tarımsal Reel Gelir ve Köylünün Refah Seviyesi," **ODTÜ Gelişme Dergisi**, Güz 1970, 1, s. 32-57.

Kıray, Mübeccel B.: (1998a), "Gecekondu: Az Gelişmiş Ülkelerde Hızla Topraktan Kopma ve Kentle Bütünleşememe," **Kentleşme Yazıları**, Mübeccel B. Kıray, İstanbul, Bağlam Yayınları, s. 90-104.

Kıray, Mübeccel B.: (1998b), "Gecekondular," **Kentleşme Yazıları**, Mübeccel B. Kıray, İstanbul, Bağlam Yayınları, s. 19-27.

Kıray, Mübeccel B.: (1998c), "Apartmanlaşma ve Modern Orta Tabakalar," **Kentleşme Yazıları**, Mübeccel B. Kıray, İstanbul, Bağlam Yayınları, s. 138-140.

King, R.: (1987), "Monopoly Rent, Residential Differentiation and the Second Global Crisis of Capitalism-The Case of Melbourne," **Progress in Planning**, Ed. D. Diamond & J.B. McLoughlin, Vol. 28, Part 3, USA, Pergamon Journals Ltd.

Kip, Ergün: (1988), "Türkiye'de Taban Fiyatları, Destekleme Alımları ve İç Ticaret Hadleri," **Türkiye'de Tarımsal Yapılar 1923-2000**, Ed. Şevket Pamuk-Zafer Toprak, Ankara, Yurt Yayınları, s. 135-162.

Köymen, Oya: (1999), "Cumhuriyet Döneminde Tarımsal Yapı ve Tarım Politikaları," **75 Yılda Köylerden Şehirlere**, Ed. Oya Baydar, İstanbul, Tarih Vakfi Yayınları, s. 1-30.

Krabben, Erwin Van Der, Boekeme, Frans: (1994), "Missing Links Between Urban Economic Growth Theory and Real Estate Development Processes: Economic Growth and Building Investments in the City of 's-Hertogenbosch," **Journal of Property Research**, 1994, 11, s. 111-129.

Marx, Karl: (1997), **Kapital,** 3. Cilt, çev. Alaattin Bilgi, 2. B., Ankara, Sol Yayınları.

McCluskey, W., vd.: (1997), "Interactive Application of Computer Assisted Mass Appraisal and Geographic Information Systems," **Journal of Property Valuation & Investment**, Vol. 15, No: 5, 1997, s. 448-465.

Mills, E.S., Hamilton, B.W.: (1989), **Urban Economics**, 4. B., USA, Scott, Foresman and Company.

Mulgan, Geoff: (1995), "Kentin Değişen Yüzü," **Yeni Zamanlar**, der. Stuart Hall ve Martin Jacques, çev. Abdullah Yılmaz, İstanbul, Ayrıntı Yayınları, s. 204-222.

Oyan, Oğuz: (1992), "Kentsel Rantların Vergilendirilmesi," **Mülkiyeliler Birliği Dergisi**, Cilt: XVI, Sayı: 145, Temmuz 1992, s. 45-48.

Öncü, Ayşe: (1988), "The Politics of the Urban Land Market in Turkey: 1950-1980," **International Journal of Urban and Regional Research**, 12 (1), 1988, s. 38-63.

Öncü, Ayşe: (1999), ""İdealinizdeki Ev" Mitolojisi Kültürel Sınırları Aşarak İstanbul'a Ulaştı," **Birikim**, Sayı 123, Temmuz 1999, s. 26-34.

Önder, İzzettin, vd.: (1993), **Türkiye'de Kamu Maliyesi, Finansal Yapı ve Politikalar**, İstanbul, Tarih Vakfi Yurt Yayınları.

Peker, Mümtaz: (1999), "Türkiye'de İçgöçün Değişen Yapısı," **75 Yılda Köylerden Şehirlere**, Ed. Oya Baydar, İstanbul, Tarih Vakfi Yayınları, s. 295-304.

Ricardo, David: (1971), **Principles of Political Economy and Taxation**, der. R.M. Hartwell, GB, Penguin Books.

Roll, Eric: (1973), **A History of Economic Thought**, 4. B., London, Faber and Faber Ltd.

Savran, Sungur: (1997), "Ricardo'nun Dehası ve Körlüğü," **Ekonomi Politiğin ve Vergilendirmenin İlkeleri**, çev. Tayfun Ertan, 1. B., İstanbul, Belge Yayınları, s. 7-21.

Schumpeter, Joseph A.: (1968), **History of Economic Analysis**, 7. B., New York, Oxford University Press.

Sey, Yıldız: (1998a), "Cumhuriyet Döneminde Konut," **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, Ed. Yıldız Sey, İstanbul, Tarih Vakfi Yayınları, s. 273-300.

Sey, Yıldız: (1998b), "Cumhuriyet Döneminde Türkiye'de Mimarlık ve Yapı Üretimi," **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, Ed. Yıldız Sey, İstanbul, Tarih Vakfi Yayınları, s. 25-39.

Smith, Adam: (1985), **Ulusların Zenginliği**, çev. A. Yunus-M. Bakırcı, 1. B., İstanbul, Alan Yayıncılık.

Soyak, Münevver: (1996), "Rant Arama: Türk Tarım Sektöründe Destekleme Politikaları Yoluyla Aktarılan Rantlar Üzerine Bir İnceleme," **Ekonomik Yaklaşım**, Cilt 7, Sayı 23, Kış 1996, s. 87-112.

Şengül, H.Tarık: (2001), "Türkiye'de Kentleşmenin İzlediği Yol Üzerine: Bir Dönemleme Girişimi," **Kentsel Çelişki ve Siyaset-Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar,** H. Tarık Şengül, İstanbul, WALD, s. 61-94.

Şenyapılı, Tansı: (1998), "Cumhuriyet'in 75. Yılı Gecekondunun 50. Yılı," **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, Ed. Yıldız Sey, İstanbul, Tarih Vakfi Yayınları, s. 301-316.

Süalp, A. T.: (1999), "Mevzini Savun Diyor, Sefil Fare," **Birikim**, Sayı: 123, Temmuz 1999, s. 76-82.

Tekeli, İlhan: (1988), "Kentleşmeye Kapital Birikim Süreçleri Açısından Bakmanın Sağladığı Açıklama Olanakları," **Defter**, Haziran-Eylül (5), 1988, s. 130-132.

Tekeli, İlhan: (1992), "Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine," **Planlama**, Sayı: 9, Ocak-Aralık 1992, s. 48-57.

Tekeli, İlhan: (1998), "Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması," **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, Ed. Yıldız Sey, İstanbul, Tarih Vakfi Yayınları, s. 1-24.

Tezel, Yahya S.: (1986), **Cumhuriyet Döneminin İktisadi Tarihi (1923-1950)**, 2. B., Ankara, Yurt Yayınevi.

Tuncer, Nihal: (1988), "Türkiye'de Kesimler Arası Kaynak Akımları ve Nispi Fiyatlar: 1980-1986," **İktisat Dergisi**, Sayı: 285-286, Ağustos-Eylül 1988, s. 21-30.

Yeldan, Erinç: (2001), **Küreselleşme Sürecinde Türkiye Ekonomisi**, İstanbul, İletişim Yayınları.

Yentürk, Nurhan: (2000), "90'lı Yıllarda Gelişmekte Olan Ülkelere Neler Oldu?" **İktisat Dergisi**, Sayı:405, Eylül 2000, s. 26-33.

EK: ANKET FORMU

Esenkent'teki Değer Artış Sürecini Belirleme

Emlak Ofisinin Adı :.....
Ofisin Adresi: .....
Tel No: .....

1. Cinsiyet: ( ) Kadın ( ) Erkek
2. Yaş: ( ) 20-24 ( ) 25-44 ( ) 45-64 ( ) 64+
3. Doğduğunuz yer: ..... (İstanbul değilse: Göç Tarihi:.....)
4. Öğretim durumunuz:
   ( ) İlkokul ( ) Ortaokul ( ) Lise ( ) Üniversite ( ) Lisansüstü
5. Önceki işiniz:.....
6. Başka gelir kaynağınız var mı?.....
   (Evet ise: Emlak işi ek iş mi?.....)
7. Ofisin faaliyete başlama yılı:.....
8. Ofis, ( ) Bağımsız ( ) Şube ( ) Temsilcilik
9. Emlak kiralama işlemindeki yasal komisyon oranında esneklik söz konusu mu?

.....
.....
.....

10. Emlak satış işlemindeki yasal komisyon oranında esneklik söz konusu mu?

.....
.....
.....

11. Ofisinizin müşterilere ulaşma yöntemleri nedir?

.....
.....
.....

12. Emlak portföyünüzün bileşimi nedir?
    ( ) % ..... Kiralık ( ) % ..... Satış

.....
.....

13. Genel olarak Esenkent'te hangi piyasa daha canlı? Neden?

( ) Emlak Kiralama Piyasası ( ) Emlak Satış Piyasası
( ) Her İkisi de canlı ( ) Her İkisi de Durgun ( ) Sezona Bağlı

.....
.....
.....

14. Kiralanmak üzere elinize gelen bir emlakın ortalama işlem süresi ne kadardır?

( ) 1 Hafta ( ) 2 Hafta ( ) 1 Ay ( ) 1 Aydan Fazla ( ) Diğer.....

15. Satılmak üzere elinize gelen bir emlakın ortalama işlem süresi ne kadardır?

( ) 1 Hafta ( ) 2 Hafta ( ) 1 Ay ( ) 1 Aydan Fazla ( ) Diğer.....

16. Şu anda konutların büyüklüklerine göre kira aralığı nedir? Faaliyete başladığınızda neydi?

Yıllar / Konut Büyüklüğü	72 m^2	108 m^2	122 m^2	126 m^2
1998				
1999				
2000				
2001 (Mayıs)				

.....
.....

17. Şu anda konutların büyüklüklerine göre satış aralığı nedir? Faaliyete başladığınızda neydi?

Yıllar / Konut Büyüklüğü	72 m^2	108 m^2	122 m^2	126 m^2
1998				
1999				
2000				
2001 (Mayıs)				

.....
.....

18. Esenkent'teki değer artış sürecinde size göre etkili olan unsurları önem sırasına göre derecelendiriniz.

( ) Bahçeşehir'e komşuluk
( ) TEM'e yakınlık
( ) Bahçeşehir Üniversitesi
( ) İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü
( ) Altyapı
( ) Tasarım (Esenkent, bina, vs.)
( ) Malzeme ve inşaat kalitesi
( ) Depreme dayanıklılık
( ) Bina içi koşullar (Temizlik, aydınlatma, ısıtma, sıcak su vb.)
( ) Bina dışı koşullar (Dış çevrede genel temizlik, bakım, aydınlatma, otopark, yeşillendirme, oyun-spor alanları vb.)
( ) Güvenlik

( ) Satış fiyatı
( ) Kira düzeyi
( ) Diğer .....

19. Size göre Esenkent'te en çok prim yapan yer/bölge neresi? Site adı veya bulundukları konum/yer itibariyle tanımlayabilir misiniz?

.....
.....
.....

20. Müşteri profilinizi tanımlar mısınız?

.....
.....
.....

21. Bahçeşehir'deki emlak satış fiyatları ve kira düzeyleriyle ilgili bilginiz var mı?

( ) Evet ( ) Hayır

22. Yanıtınız evet ise, Bahçeşehir'de emlak kiralama ve satış fiyatlarındaki değişime Esenkent'in ne gibi etkileri söz konusu olmuştur? Veya tersi.....

.....
.....
.....

23. Eklemek istediğiniz başka bir şey var mı?

.....
.....
.....

Teşekkür ederim.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgi

Ayşegül Yakar Önal

- Doğum Tarihi: 24.09.1969
- Doğum Yeri: İstanbul
- Uyruğu: T.C
- Medeni Durumu: Evli

İş Deneyimi

İstanbul Üniversitesi

Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu yönetimi Bölümü

Maliye Anabilim Dalı

Araştırma Görevlisi (1993- Devam Ediyor)

Eğitim

1986-1990	İ.Ü.İktisat Fakültesi İktisat Bölümü Lisans Programı
1991-1995	İ.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Fakültesi İktisat Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı
1995-	İ.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Fakültesi Maliye Bilim Dalı Doktora Program
1998-1999	Tinçel Kültür Vakfi Bursu ile Nottingham Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde 6 Ay Süreyle Konuk Araştırmacı

Katıldığı Kurslar

1991-1992 İ.Ü. İşletme İktisadı Enstitüsü İngilizce Hazırlık Kursu

Yayınlar

"Kurumlar Vergisinin Bütçe Gelirleri İçindeki Yeri," **İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, Sayı: 11-12-13, 1995, s. 241-244.

İ.Ü. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU DOKÜMANTASYON MERKEZİ