

T.C.  
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
İKTİSAT ANA BİLİM DALI

**KENTSEL TOPRAK RANTI  
VE  
İSTANBUL'DA ARSA DEĞERLERİ**  
(Yüksek Lisans Tezi)

T. C.  
Yükseköğretim Kurulu  
Dokümantasyon Merkezi  
1839n

Danışman : Doç. Dr. Tülay ARIN  
Hazırlayan : Murat ÖZTÜRK. 4835

İstanbul: Ağustos, 1992

## ÖNSÖZ

Bu çalışma, kentleşme, kentsel rantlar ve yerel yönetimler üzerine düşünenlere ve çalışanlara az da olsa yardımcı olursa nihai amacına ulaşmış olacaktır.

Kentsel toprak rantı üzerine çalmaya başlamamdan sonra kaynak desteği ve uzun süren sohbetlerde birikimini benimle paylaşan Fuat Ercan'a istatistik verileri anlamlı hale getirebilmem için yol gösteren ve bu çalışmayı sürdürmek için mesai saatleri içinde işyerinden ayrılmamı anlayışla karşılayan Doç. Dr. Güntaş Özler'e, yazdığım taslakları didik didik okuyarak, değişik açılardan eleştirilerde bulunup en iyisini yapmam için beni yönlendiren Doç. Dr. Tülay Arın'a ve bu çalışmanın dizgisini yapmak için gösterdikleri titiz çabalarından dolayı Çizge'ye teşekkür ederim.

İstanbul : Ağustos, 1992

Murat Öztürk



## İÇİNDEKİLER

<b>GİRİŞ</b>	1
<b>I BÖLÜM</b>	
<b>RANT TEORİLERİ</b>	
1. ADAM SMİTH	3
2. RİCARDO	5
3. KARL MARX	7
3.1. Farklılık Rantı I	9
3.2. Farklılık Rantı II	10
3.3. En kötü ekili toprakta farklılık rantı	11
3.4. Mutlak rant	12
3.5. Tekel rantı	12
4. NEO-KLASİKLER	13
5. RANT TEORİLERİNDE ELE ALINAN TEMEL KONULAR VE GETİRİLEN AÇIKLAMALAR	14
<b>BÖLÜM II</b>	
<b>KENTSEL TOPRAK RANTI</b>	
1. TANIM VE ÇERÇEVE	17
2. KENTSEL TOPRAK RANTININ FARKLI BİÇİMLERİ	21
2.1. Farklılık Rantı I	22
2.2. Farklılık Rantı II	23
2.3. Mutlak Rant	23
2.4. Tekel Rantı	25
3. MEKANDA SERMAYE HAREKETİ VE RANTLAR	25
4. DEVLET MÜDAHALESİ VE KENTSEL RANTLAR	28
5. KENTSEL RANT, FAİZ ORANLARI VE ARSA FİYATLARI	30
6. BİNA İMARI VE KENTSEL RANTLAR	31
7. KENTSEL RANTIN DOĞRUDUĞU SONUÇLAR	33
<b>BÖLÜM III</b>	
<b>TÜRKİYE'DE SERMAYE BİRİKİMİ SÜRECİNDE KENTLEŞME KONUT ÜRETİMİ VE İSTANBUL</b>	
1. TÜRKİYE'DE SERMAYE BİRİKİMİ SÜRECİNDE KENTLEŞME	34
1.1. Birinci Dönem; 1923-50	35
1.2. İkinci Dönem; 1950-80	37
1.3. Üçüncü Dönem;1980'den Sonra	39
2. SERMAYE BİRİKİMİ SÜRECİNDE İSTANBUL	40
2.1. Cumhuriyet'in İlk Yıllarından 1950'lere İstanbul	41
2.2. 1950'lerden 1980'lere İstanbul	42
2.3. 1980'den Sonra İstanbul	44

3. TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİMİNİN GELİŞİMİ , İNŞAAT SEKTÖRÜNDE 1980 SONRASI GELİŞMELER VE EMLAK PİYASASI	47
3.1 Türkiye'de İnşaat Sektörü'nün Gelişimi	48
3.2 1980 Sonrası İnşaat Sektöründe Gelişmeler	50
3.3. İstanbul'da Emlak Piyasası ve Emlak Fiyatları	53

#### BÖLÜM IV

#### İSTANBUL'DA 1985-1990 ARSA DEĞERLERİ VE ARSA DEĞER ARTIŞLARI

1. İSTANBUL'DA ARSA DEĞERLERİNİN YABANCI ÜLKELERDEKİ KENTLERDEN VE TÜRKİYE'DEKİ DİĞER KENTLERDEN FARKLILIĞI	55
2. İSTANBUL'DA VERGİYE ESAS ARSA M2 DEĞERLERİ VE İLÇELERE GÖRE FARKLILIKLAR	57
3. İSTANBUL'UN İLÇELERİNDE ARSA DEĞERLERİ FARKLARI İLE DİĞER FARKLILIKLAR	62
3.1 İstanbul'da Sanayi, Hizmet, İmalat ve Ticaret İşyerlerinin İlçelere Dağılımı ve Arsa Değerleri	62
3.2 Gelir Dağılımı ve İlçelerde Arsa Değerleri	65
3.3 İlçelerin Nüfus Büyüklükleri Nüfus Artış Hızları ve Arsa Değerleri	68
3.4 Arsa Değerleri Artışının Çeşitli Endekslerle ve Almasıık Servet Bıçimlerdeki Değer Artışı İle Karşılaştırması	69
4. BAZI MAHALLELERE İLİŞKİN İLÇE GENELİNE GÖRE DEĞERLENDİRMELER	71
4.1 Bakırköy	72
4.2 Beşiktaş	73
4.3 Beykoz	73
4.4 Beyoğlu	74
4.5 Eminönü	74
4.6 Eyüp	75
4.7 Fatih	76
4.8 Gaziosmanpaşa	76
4.9 Kadıköy	76
4.10 Kağıthane	77
4.11 Kartal	77
4.12 Pendik	77
4.13 Sarıyer	78
4.14 Şişli	78
4.15 Ümraniye	79
4.16 Üsküdar	79
4.17 Zeytinburnu	79
5. İSTANBUL'DA 1985-1990 YILI VERGİYE ESAS ARSA DEĞERİ VE DEĞER ARTIŞLARI HAKKINDA BAZI SONUÇLAR	80

#### BÖLÜM V

SONUÇ	88
KAYNAKÇA	92

## TABLO LİSTESİ

<b>TABLO I.</b> LOJKİNE'İN FARKLI DURUMLARDA KENTSEL RANT TIPLERİNİN ANALİZİ	24
<b>TABLO II</b> DÜNYADA EMLAK FİYATLARI, KİRALAR VE RANT ORANLARI	56
<b>TABLO III</b> TÜRKİYE'NİN BAZI ŞEHİRLERİNDE EN YÜKSEK KONUT İMARLI ARSA FİYATLARI	57
<b>TABLO IV</b> İSTANBUL İLÇELERİNİN 1990 ve 1985 YILI SOKAK SAYILARI VE SOKAK-M <sup>2</sup> ORTALAMA BİRİM DEĞERLERİ	58
<b>TABLO V</b> İSTANBUL İLÇE ORTALAMA 1985-1990 ARSA M <sup>2</sup> /TL DEĞERLERİ VE ARTIŞI SIRALAMASI	59
<b>TABLO VI</b> EMLAK PİYASA FİYATLARI VE ARSA DEĞERLERİNİN İSTANBUL'UN BAZI SEMTLERİ İÇİN KARŞILAŞTIRMASI	60
<b>TABLO VII</b> İŞYERLERİ HANE VE ARAÇ SAYISININ İLÇELERE GÖRE DAĞILIMI	63
<b>TABLO VIII</b> SEÇİM BÖLGELERİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ VE GELİR, MESLEK VE EĞİTİM DÜZEYİ DAĞILIMI VE SIRALAMASI	66
<b>TABLO IX</b> İLÇELERİN NÜFUS BÜKÜKLÜKLERİ, NÜFUS ARTIŞ HIZLARI VE ARSA DEĞERLERİ	68
<b>TABLO X</b> ÇEŞİTLİ ENDEKSLERDE VE ALMAŞIK SERVET BİÇİMLERİNDEKİ DEĞER ARTIŞLARI	69
<b>TABLO XI</b> İLÇELERE GÖRE 1985 - 1990 ARSA DEĞER ARTIŞLARININ ALMAŞIK YATIRIM ALANLARI VE ÇEŞİTLİ ENDEKSLERE GÖRE KARŞILAŞTIRMASI	70
<b>TABLO XII</b> MAHALELERİN 1985 ve 1990 ARSA DEĞERLERİ, VE GELİR GRUBU	82
<b>TABLO XIII</b> İSTANBUL'DA 1985 - 1990 ARSA DEĞER ARTIŞI VE 1990 ARSA DEĞERİ YOĞUNLUĞU HARİTASI	96

## GİRİŞ

Bu çalışmada kentsel toprak rantı kavramı açıklanmaya çalışıldıktan sonra İstanbul'da ilçeler bazında, vergiye esas arsa değerlerinden hareketle kentsel toprak rantı olgusu değerlendirilmeye çalışılmaktadır.

Kentsel toprak rantını açıklamaya çalışan yaklaşımlar iktisat teorilerinin tarım topraklarında rantı açıklamak amacıyla geliştirdikleri rant teorilerinden yararlanmaktadırlar. Bu nedenle ilk bölümde bu teoriler sunulmaktadır. Tarım topraklarında rant olgusu açıklandıktan sonra, bu olguyu açıklayan teorilerden açıklama olanakları bakımından daha elverişli olan Marx'ın toprak rantı teorisinden hareket edilecektir.

Kent topraklarında rantı etkileyen inşaat sektörünün yapısı, devlet müdahaleleri ve kentlerin gelişimiyle kentsel toprak rantının nasıl etkilendiğine ilişkin açıklamalara yer verilerek konunun değişik boyutları gösterilmeye çalışılacaktır. İkinci bölümün sonunda kentsel toprak rantının doğurduğu sonuçlara değinilerek kentsel toprak rantına ilişkin genel açıklamalar tamamlanmaktadır.

Üçüncü bölüm Türkiye'de sermaye birikim sürecinde kentleşmenin açıklanmasıyla başlamaktadır. Marx'ın toprak rantı teorisi ve kentsel toprak rantının Marx'a dayanan açıklamalarının benimsenmesiyle kentsel toprak rantı sermaye ilişkisi çerçevesinde açıklanmaktadır. Kentleşmeyi açıklamaya çalışan görüşlere ilişkin tartışma konunun dağılmasına neden olacağından ve rant açıklanırken sermaye ilişkisinin benimsenmesinden dolayı, Türkiye'de kentleşmenin gelişimi sermaye birikiminden hareketle ele alınmıştır. Türkiye'de sermaye birikimi sürecinde kentleşmenin gelişimi İstanbul'da kentsel toprak rantını ele almak için tarihi ve iktisadi özgül çerçevenin bir boyutunu oluşturmaktadır. Bu gelişmeye paralel olarak, inşaat sektörünün tarihi gelişimi ve yapısıyla, emlak piyasası hakkındaki bilgilerle İstanbul'da kentsel toprak rantını ele almak için oluşturulan çerçeve tamamlanmaktadır.

Sunulan tarihi gelişimin sonlarına denk düşen dönemde İstanbul'da vergiye esas arsa değerleri kentsel toprak rantını açıklamak için veri olarak ele alınmıştır. Bu değerler belli bir dönemdeki durumu yansıtmalarının yanında, kentin tarihi gelişimi sonunda geldiği aşamayı, arsa değerleri bakımından ulaştığı farklılaşmayı da yansıtmaktadır. Önceki dönemlere ilişkin verilerin çalışma kapsamında yer almaması bir eksiklik olmakla birlikte açıklama olanaklarını yoketmemektedir.

Arsa değerlerine ilişkin diğer bir nokta da bu değerlerin piyasa değerlerinden farklı oluşudur. Her ne kadar bu değerler piyasa değerlerinden farklı ise de İstanbul'un ilçeleri, mahalleleri, caddeleri ve sokakları arasındaki nisbi farkları yansıtmaktadır. Bu da kentsel toprak rantı-

na ilişkin değerlendirmeler yapmaya elvermektedir. Diğer yandan, bu verilerden daha geniş ve gerçekci bir veri tabanı oluşturmak çok daha kapsamlı bir çalışma olup ekip halinde çalışmayı gerektirmektedir.

1985 ve 1990 yılında İstanbul'da vergiye esas arsa değerleri İstanbul'un ilçe ve mahalleleri bazında toplulaştırıldıktan sonra ilçe ve mahalle düzeyinde değerlendirilmektedir. İstanbul genelinde, ilçelere ilişkin, işyeri sayısı, konut sayısı, çalışan sayısı, nüfusun eğitim, gelir, meslek durumu ve nüfus büyüklüğü verileri arsa değerleriyle karşılaştırılarak kentsel ranta ilişkin genel açıklamalarla ilişkisi aranmaktadır. Bu değerlendirmelerden sonra konuya ilişkin genel görüşlerle, İstanbul'da elde edilen verilerden çıkan sonuçların karşılaştırılıp genel bir sonuç elde edilmeye çalışılmaktadır.

Bu çalışmanın hemen hemen tamamında Türkçe kaynaklardan yararlanılmıştır. Türkçe yazılmış kentsel rant olgusunu inceleyen hem teorik hem de amprik araştırmalar yok denecek kadar azdır. Bu nedenle kentsel toprak rantı kavramına ilişkin geniş bir teorik tartışma yapılamamıştır.

Çalışmayı sınırlayan diğer bir unsur kentleşmeyi sermaye birikim sürecinde ele alan çalışmaların sınırlı olmasıdır. Bu nedenle de kentleşmenin değişik yönleri irdelenememiştir. Diğer yandan, kentleşme ve sermaye birikimi ilişkisi ayrıca ele alınması gereken kapsamlı bir araştırma alanıdır.

Çalışmada emlak piyasası hakkında belirtilen sınırlı bilgiler piyasanın belli başlı özelliklerine dikkat çekmektedir. Emlak piyasasının işleyişi ve tarihi gelişmi de daha ayrıntılı ele almayı gerektiren diğer bir konudur.

Çalışmanın tümünden hareketle bir ok politika nerileri çıkarılabilir. Bu nedenle (bu çalışma hazırlandığı günlerde rant gelirlerinin vergilendirilmesi, emlak vergisi matrahlarının beş yılda bir yerine her yıl hesaplanması gibi tartışmalar kamuoyunda yeralmaktaydı) sonuç bölümünde politika tercihlerinin tartışıldığı temel noktalara ilişkin, birden çok alternatifin içinde tartışılabileceği, genel yaklaşımlara yer verilmiştir. Belirtilen genel yaklaşımlar çerçevesinde birden çok almaşık politika belirleyebilme olanağı vardır.

## I. BÖLÜM

### RANT TEORİLERİ

Rant teorileri bölümünde D. Ricardo, A. Smith, K. Marx ve Neo-klasik rant teorileri ana hatlarıyla açıklandıktan sonra rant kavramının açıklanmasına ilişkin temel konuların ne olduğu tesbit edilerek, bu konulara açıklanan teorilerin verdiği karşılıklar doğrultusunda, bu çalışmanın bundan sonraki kentsel rantlar bölümü için bir çerçeve edinilmiş olacaktır. Bu bölümün ilk amacı rant teorilerini tüm yönleriyle incelemekten ziyade rant teorilerinin üstünde durduğu temel noktaları açıklamaktır. İkinci amaç ise kentsel rantları açıklamak için rant teorisinin sunduğu olanakları tesbit etmektir. Rant teorilerinden yola çıkarak kentsel rantı açıklama tutumunun gerekçesi ise; ilk olarak, ister kentsel rant sözkonusu olsun ister tarım topraklarında rant sözkonusu olsun rant olgusunun gerçekleştiği zemin topraktır, toprağın kullanımı, mülkiyeti ve fiyatına ilişkin ortak özelliklerin varlığıdır. İkinci olarak, kentsel rantı açıklamaya çalışan teorilerin tarım toprakları ve tarım topraklarında sermayenin hareketinden hareketle geliştirilmiş olmasıdır. Kentsel rantlara değinen Türkçe olarak yayınlanmış kaynakların sınırlılığı nedeniyle kentsel rant konusunu toprak rantından başlayarak ele almanın açıklayıcı olacağı söylenebilir. Rant teorilerinden hareketle, kentsel rantları, Türkiye'de kentleşmenin gelişimi ve İstanbul örneğinde ele almak için ilk adım atılmış olacaktır.

#### 1. ADAM SMİTH

Smith'in geliştirdiği teoride emek, sermaye ve toprak üretimde kullanılan bileşenleri oluşturur. Emek, sermaye ve toprağın üretimde kullanılması sonucunda, üretimde kullanılan emek ücret, sermaye kâr ve toprak da rant olarak üründen pay almaktadır. Sermaye birikimi ve toprağın mülkiyeti sözkonusu değilken bir malın mübalelesi bu malları "elde etmek için gereken emek miktarları arasındaki oran" (Smith, 1985, s. 50) ile belirlenir. Birtakım kişilerin ellerinde "mal-mevcudu birikir birikmez" bunlardan bazıları bu malları birtakım kişileri işe koşarak "bunların işlerini ya da bunların emeklerinin melzemelerinin değerine kattığı şeyi satıp kâr elde etmek..." (Smith, 1985, s. 50) için kullanırlar. Bu ürün mübadele edildiğinde malzeme fiyatları ve işçi ücretlerini ödedikten sonra mal mevcudunu bu serüvene atan "girişimcinin kârı olarak birşeyin verilmesi zorunludur" (Smith, 1985. S.51). Böylece ürüne katılan emek ikiye ayrılır; bir bölümü ücretleri, diğeri de kârları karşılar. Bu kâr "denetleme yönetme işine" (Smith, 1985, s. 51) verilen ücret değil, üretimde kullanılan emeğin yarattığı değer üzerinden yapılan bir önceden ayırıp almadır (Denis, 1973, s.207). Toprağın rant getirmesi ise "bir ülkenin toprağı tümüyle özel mülkiyete dönüşür düşünmez... toprak sahipleri toprağın doğal ürünleri için bile.."



(Smith, 1985. s.53) rant istemeleriyle sistemde yerini alır. Toprak mülkiyeti sözkonusu değilken sadece çalışarak elde edilen ürünleri elde etmek için çalışan kişinin, bundan sonra topladığı ya da ürettiği şeylerin bir bölümünü toprak sahibine vermesi gerekir. Toprak sahibine verilen "bu kısım, ya da bununla aynı anlama gelen bu kısmın fiyatı, toprak rantını oluşturur, bu rant bir çok metâ fiyatının üçüncü bir bileşenidir" (Smith, 1985. s. 52). Smith'in Ricardo'nun rantı ele alışından ayrıldığı önemli bir nokta burası olmaktadır; Ricardo toprağı üretim faktörü olarak görmeyip, rantı da fiyat bileşeni olarak ele almazken, Smith tam tersine toprağı üretim faktörü olarak görmekte ve rantın da ücret ve kârla birlikte fiyatı oluşturduğunu söylemektedir. Smith'e göre, "toplam fiyat, doğrudan doğruya ya da eninde sonunda üç bileşene; rant, emek ve kâr'a ayrışacaktır" (Smith, 1985, s. 52).

Toprağı kullanmak için çiftçinin toprak sahibine ödediğı rant; "biraz toprağın bulunduğu toplum ve yörede varolan genel koşullar ve biraz da toprağın doğal ya da işlenerek elde edilmiş verimliliğı tarafından düzenlenen, ortalama ya da alışılmış" (Smith, 1985, s. 56) bir orandadır. Toprak sahibi toprağını çiftçiye kiralarken çiftçinin üretimde kullandığı sermayesine yörede kullanılan sermayenin getirisi kadar bir pay bırakmaya çalışılır. Bu pay kiracının da zararlı çıkmadan kabul edebileceğı bir paydır. Toprak sahibi toprağı iyileştirmek için sermaye (mal-mevcudu) kullanmışsa bu sermayenin faizi ya da kârı sayılan şey de ranta eklenir. Ancak rant toprağı iyileştirmek için yapılan harcama ya da toprak sahibinin kabul edeceği miktar oranında değil, çiftçinin ödeme gücü oranındadır. Bu durumda toprağın kullanımı için ödenen rant "doğal olarak bir tekel fiyatıdır" (Smith, 1985, s.125). Toprağın rantı, toprağın özel mülk altında olmasından hareketle toprak sahipleri tarafından çiftçinin ödeme gücü oranında belirlenmekte, ancak toprak ürünlerinin fiyatında piyasa koşulları da etkili olmaktadır. Ürünün ortalama fiyatı kullanılmış olan sermayenin kârı ile birlikte yerine konacak olan belirli miktarını kapsayan kısım pazara getirilirse; "eğer ortalama fiyat bu sınırı (kullanılan sermayenin kârı ve ürünün yerine konması) aşarsa, bu fazla, doğal olarak toprak rantına gidecektir" (Smith, 1985, s. 126). Eğer fiyat ürünün yerine konması ve kullanılan sermayenin kârını karşılayamazsa, "metâ pazara getirilmekle birlikte, toprak sahibine bir rant ödeyemez" (Smith, 1985, s. 126). Fiyatın bu sınırdan düşük ya da yüksek olması ise ürüne olan telebe bağlıdır. Dolayısıyla talebin yüksek fiyat ödediğı durumlarda ürünler toprak sahibine rant öderken, talep yüksek fiyat ödeyecek düzeyde değilse "bazen ödeyebilir, bazen ödeyemez" (Smith, 1985, s. 126). Smith buradan hareketle rantın metâların fiyatına ücret ve kârdan değişik yolla katıldığına dikkat çekiyor; "yüksek ya da düşük ücret ve kâr, yüksek ya da düşük fiyatların nedenidir; yüksek ya da düşük rant ise , yüksek ya da düşük fiyatın sonucudur (Smith, 1985, s.126). Böylece bir ürün toprak sahibine rant getiremeyebilir. Bu durumda toprak sahibi toprağını rant getirebilecek bir ürün için işleyecek çiftçiye kiralayacaktır. Ürün miktarlarının talebe göre azalması fiyatını yeniden yükseltecek, o zaman rant getirmeyen ürün de rant getirir hale gelebilecektir. Smith'in bu açıklamasıyla yukarıda açıklanan belli bir anda ve belli bir toprak için ödenen kiranın düzeyi ve rantın bir tekel fiyatı olması birarada ele alındığında bulanık bir açıklama oluşturmaktadır. Bir yandan tekel

fiyatı, bir yandan toplumun, yörenin koşulları, bir yandan da ürüne olan talep rant düzeyini etkilemektedir. Bu etkiler aynı anda gerçekleşiyorsa bunların uyumlu açıklamaları olması gerekir. Farklı durumlarda bu etkilerden birine göre rant düzeyi oluşuyorsa bu durumların açıklığa kavuşması gerekir. Ancak Smith analizini her zaman rant getiren ürünler, bazen rant getirmeyen, bazen getiren ürünler başlığı altında sürdürüyor. Toprağın kalitesi, talep edilen ürün için elverişli toprağın azlığı, toprağın bulunduğu yer gibi faktörlerin de rant düzeyini etkileyeceğini, ürünlerin fiyatlarının ise en verimli toprakta üretilen ürünün fiyatı tarafından belirlendiğini belirterek dağınık bir açıklama yapıyor.

Smith, rantı ele alırken toprakların verim farkı, mülkiyet, talep düzeyi, bireysel fiyatlarla piyasa fiyatları farkı, toprağı iyileştirmek için kullanılan sermaye, toprağın nitelik farkı gibi, rantın kaynağı, büyüklüğü, elde edilmesi künularına açıklık getirecek bir çok noktaya temas etmekle birlikte bu noktaları birbiriyle tutarlı olarak sunmamaktadır. Bu noktaların sistematik ve iç tutarlılığı Marx'ın teorisini inceleyince daha açık görülebilecektir.

## 2. RİCARDO

Ricardo'nun sisteminin işleyişi ile ilgili varsayımlar ve bunların sonuçlarından hareketle, toprağın ve rantın bu sistemdeki yeri açıklıkla ifade edilebilmektedir. Ricardo'nun sisteminde üretim, "emek ve sermayenin birlikte(\*) kullanımı ile iki kesimde yapılmaktadır" (Kuruç, 1970 s.105). Emegın yenilenmesi, yani tüketim, tarım kesimindeki üretimin tek nedenidir. Tarım kesimi böylece heriki kesimde üretime katılacak emegın, bu üretime katılmasını sağlayacaktır. Tarım kesiminin üretim tekniğı verilmiştir; emek ve sermayenin miktarca artırılmasının yanısıra teknikte bir değışme olmayacaktır. Bu durumda sermaye birikimi arttıkça daha çok emek gereksinimi olacağı için bu gelişme tüketim dolayısıyla tarım kesimindeki (buğday) üretimin artmasını zorunlu kılacaktır.

Üretimde kullanılan emegın payı olan ücret, bu emegın üretime katılmasını sağlayacak olan tüketim düzeyidir. Kâr, emegın yenilenmesinden sonra meydana gelen artık niteliğinde bir paydır. Bu pay, sermayenin kullanıldığı her iki kesimde ve kesimler arasında eşit oranda teşekkül eder. Yani kâr haddi, bütün kesimler arasında eşitlenir.

Sermaye birikimi arttıkça tüketimin de zorunlu olarak artması gerekir, bu da (tarım kesiminin tek faaliyeti olan buğday üretimi) tarımın üretim koşulları ile sınırlıdır. "Üretim teknikleri verilmiş olduğuna göre" kapalı bir modelde, tarımsal üretimi sınırlayan başlıca etken toprağın miktarı ve bereketidir" (Kuruç, 1970, s. 107). Özel mülkiyette olan toprak miktarı olarak sınırlı ve bereket (\*\*\*) bakımında da farklı farklıdır. Sermaye birikiminin artışı sonunda zorunlu

\* Vurgu kendinden

\*\* Ricardo sisteminde toprağı bir 'faktör' olarak nitelendirmek kabul olmadığı için, toprağın bir verimi de sözkonusu olamaz; bu nedenle "bereket" deyimini kullanılmaktadır, (Kuruç, 1970, s.107 dipnot).

olarak toprağın miktar ve bereketce kıtlığı ile kısılacaktır. Belli bir miktar buğday üretimi daha çok emek ve sermaye gerektirecektir. Ricardo'nun sisteminin işleyişinde rant bu aşamadan sonra netlik kazanmaya başlar. Rant, "toprağın üretime bir 'faktör' olarak katılması nedeniyle değil, modelin üretim zorunluluklarından ötürü toprağın kıtlaşması nedeniyle toprak sahiplerine ödenen..., üretilen artığın içinden çekilen bir bölümdür" (Kuruç, 1970. s.109). Daha az bereketli topraklarda daha çok emek ve sermaye ile buğday üretimi sonucunda en az bereketli toprakta kullanılan son sermaye parçası ancak normal bir kâr getirir ve rant sağlamaz. Ancak bu topraktan daha bereketli topraklar rant getirir.

Görüldüğü gibi, rantın, sistemin tahlilinde birbirini tamamlayan iki yönü vardır. Rant, "kıt unsurlarla ilgili bir zorunlu mükâfat" (Kuruç, 1970. s. 114) olarak, bollukla-kıtlıkla ilgili bir arz-talep meselesinden doğmaktadır. Bu durumu Ricardo'nun deyişle açıklarsak, "bir ülkeye ilk yerleşildiği zaman, (yani) zengin ve bereketli topraklar bol iken...(rant sözkonusu olmayacak)...normal arz ve talep ilkesine göre, böyle bir toprak için rant ödenmeyecektir. Bunun nedeni, havanın, suyun ya da tabiatın bir ikram olarak sunduğu, sonsuz sayıda bulunan başka herhangi bir şeyin kullanımı için de bir şeyin ödenmeyeceğidir" (Principles of Political Economy and Taxation'dan aktaran Kuruç, 1970, s. 114, dipnot). Aynı yerde toprağın farklı nitelikleri hakkında da şöyle denilmektedir: "Toprak, tümüyle, aynı niteliklere sahip bulursa ve miktarca sonsuz, nitelik bakımından da bir örnek olsa toprağın kullanımına karşılık herhangi bir şey ödemek gerekmez. Yani toprak miktarca sınırsız ve nitelikçe bir örnek olmadığı için ve nüfusun artışıyla daha aşağı nitelikte ya da yer bakımından daha elverişsiz olan toprak kesimlerini ekmek gerekeceği için toprağın kullanımına karşılık bir rant ödenir. Toplumun bu şekilde gelişiminde, ikinci derecede bereketli olan topraklar ekilmeye başlar başlamaz birinci derecede bereketli olan topraklarda rant teşekkül eder. Bu rantın miktarı, bu iki toprak parçası arasındaki nitelik farkına bağlıdır" (Principles of Political Economy and Taxation'dan aktaran Kuruç, 1970, s. 114 dipnot).

Rantın tahlilindeki ikinci yön ise birikimin emeğin yenilenmesi süreci ile belirlendiğini açıklamada kullanışlı bir tahlil aracı olmasıdır. "Eğer mevcut iyi toprakların miktarı, artan nüfus için gerekli yiyecek üretimine göre çok bol olsa ya da en bereketli toprakta sermayeyi azalan verim sözkonusu olmaksızın, sonsuz şekilde kullanmak kabil olsa, rant artamaz. Çünkü rant, mutlaka, ilave bir emek miktarının oransal olarak daha az verimli kullanılmasıyla artar" (Principles of Political Economy and Taxation'dan aktaran Kuruç, 1970, s. 114, dipnot). Rantın artışı kârların azalması, o da birikimin azalmasıyla sonuçlanmaktadır. Rant bir bölüşüm kategorisi olarak kârdan bir eksilmeyi anlatmaktadır. Rantın varlığı buğdayın fiyatını artırıcı bir unsur olmamakta, aksine buğdayın fiyatı arttığı için rant artmaktadır; "buğdayın fiyatı, rant ödendiği için yüksek değildir; tersine, buğday fiyatı yüksek olduğu için rant ödenmektedir...Toprak sahipleri rantlarının tümünden vaz da geçseler, buğday fiyatında hiçbir düşme olmaz. Böyle bir şey,... ekilen en az verimli toprakta yetişen ürün için gerekli emek miktarını

azaltmaz" (*Principles Of Political Economy and Taxation*'dan aktaran Kuruç, 1970, s. 115). Ricardo'nun sisteminde rantın meydana gelişi objektif üretim koşullarıyla ilgili bir sorun olarak ele alınmakta, rant, mal üretiminin koşullarını etkilememekte, tersine mal üretiminin koşulları rantı yaratmaktadır. Bu nedenle, "toprakla rant arasında bir ilişki kurarak, toprağı üretimin unsurlarından biri saymak ve rantı toprağın verimliliği ile izah etmek, Ricardo sistemine yabancı bir izah olur" (Kuruç, 1970, s.57). Bu durum mal üretimine katılan unsurların niteliğinden de anlaşılmaktadır; Sistemin temel unsurları olan emek ve sermayenin ve buna bağlı olarak üretimin sonsuz artışı sözkonusu iken toprak, kıt olması nedeniyle bu bütünlüğün dışında kalan bir unsurdur. Nitekim, toprak stokunun tükenmesiyle ki sistemde rant meydana çıkmaktadır (Kuruç, 1970, s. 58). Bu nedenle toprak, sistemin temel taşlarından biri sayılmamaktadır; " 'M. Say' kendi üretken hizmetler kavramı içinde, toprak, sermaye ve emeğin hizmetlerini belirtiyor. Ben ise benimkide sadece sermaye ve emeğin yeri olduğunu ifade ederek, toprağı tamamen bunun dışında bırakıyorum" (*Principles Of Political Economy and Taxation*'dan aktaran Kuruç, 1970, s.58). Bu çerçevede rant ve buna bağlı olarak toprağın fiyatının diğer mallar gibi içerdiği emek miktarıyla değil, dışardan belirlendiği ortaya çıkmaktadır. Toprağın nitelikleri... dışardan bir talep olmaksızın bir şey ifade etmez. "En bereketli topraklarımızın rantı, bu gün, yüz yıl öncesine göre artmıştır. Niçin? Şundan ötürü ki, dış talep, arz imkanlarına göre daha çok artmıştır. Toprağın nitelikleri o gün neyse bugün de odur. Rant ise, dış talep artınca artmaya başlamıştır" (*Notes on Maltus*'dan aktaran Kuruç, 1970, s. 57). Ricardo'nun bütün tahlili rantın üretilen ürünün değerine ek değer katmadığını, dolayısıyla toprak sahibine ödenen kısma parazitçe el konduğunu göstermektedir.

### 3. KARL MARX

Marx rant analizinde amacının "sermayenin tarıma yatırılmasından doğan özgül üretim ve dolaşım koşullarını incelemek" (Marx, 1978, C III, s. 650) olduğunu, bu yapılmadıkça sermaye tahlilinin tamamlanamayacağını belirtir. Marx rantın açıklanmasının sermayenin hareketiyle birlikte toprak mülkiyetinin kapitalizme özgü biçimini de açıklamayı gerektirdiğini belirtir; "...amaçlarımız bakımından, toprak mülkiyetinin modern biçimini incelemek gerekir" (Marx, 1978, C. III, s. 650). Genel olarak toprak mülkiyeti "bazı kişilerin yeryüzünün belli bölgelerini, başkalarından yoksun bırakarak, tamamen kendi özel irade alanları şeklinde tekelleri altına almalarına dayanır" (Marx, 1978, C.III, s. 657). Kapitalist üretim tarzında toprağın mülkiyetinin bu genel özelliği öncül olmakla birlikte, sermayenin egemenliği önce tarımı sermayeye bağlı kılar, toprak mülkiyetini egemenlik ve kulluk ilişkilerinden ayırır ve üretim aracı olarak toprağı, toprak mülkiyetinden ve toprak sahibinden ayırır. Böylece kapitalist toplum çerçevesinde kapitalist çiftçi tarafından isdihdam edilen ücretli işçiler, sermayesini toprağa yatıran kapitalist çiftçi ve bu özel üretim dalına yatırım yapma karşılığında kapitalist çiftçinin belli bir

miktar para ödediği toprak sahibinden oluşan üç sınıf ortaya çıkar (Marx, 1978, C III, s. 654). Bu çerçevede toprak rantı; "toprak beyinin gezegenimizdeki belirli bir toprak parçasını kiraya vermek yoluyla topladığı belirli bir miktar para biçimine bürünür" (Marx, 1978, C.III, s. 658). Bu ilişkinin ardında gerçek bir üretim ilişkisi gizlidir.

Her para toplamanın sermayeye dönüşebilmesi gibi, toprak kirası olarak alınan para da toprağa yatırılmış sermayenin faizi olarak kabul edilebilir. "Bu yolla sermayeye dönüştürülen toprak rantı, toprağın alış fiyatını ya da değerini oluşturur. Bu, emeğin fiyatı gibi, prima face ( İlk bakışta) akla-uygun olmayan bir kategoridir, çünkü yeryüzü, emeğin ürünü değildir ve bu yüzden değeri yoktur" (Marx, 1978, C III, s. 658). Böylece Marx kapitalist üretim koşullarında toprak mülkiyetini diğer mülkiyet biçimlerinden, dolayısıyla toprak rantını diğer rant biçimlerinden (angarya gibi) ayırır ve toprak rantının tümünün artı-değer, artı-emeğin ürünü olduğunu belirtir (Marx, 1978, C III, s. 659). Kapitalist üretim tarzında rantın, artı-değerin, bu özel parçasının varlığı, tarımda artı-emeğin mümkün olması ve tarımla sanayi arasında bir iş bölümünün mümkün olmasını şart koşar. Bu ilki belli fiyattan mübadele yoluyla toplam toplumsal artı-değerin farklı kesimlerdeki sermayeler arasında dağılımının gerçekleşmesi için zorunludur. Bu çerçevede toprak rantının miktarı alıcının hareketiyle değil, "daha çok alıcının hiç katılmadığı toplumsal emeğin bağımsız gelişmesiyle belirlenir" (Marx, 1978, C.III, s. 672).

Marx bu varsayımlardan sonra rantın farklı biçimlerinin analizine geçer. Rantı, farklılık rantı I, farklılık rantı II, mutlak rant ve tekel rantı olarak dört biçimde ele alır. Tekel rantı yalnızca toprağa özgü bir rant olmadığı, rekabetle açıklanabilen bir rant olduğu için, artı-kârın toprak rantına dönüşmesi' başlığını taşıyan Kapital'in altıncı kısmında ayrı bir başlık olarak ele alınmaz.

Marx'a göre, toprağın verimlilik farklarından kaynaklanan farklılık rantı I ve toprağa uygulanan sermayenin verimlilik farklarından kaynaklanan farklılık rantı II, iç içe bulunur ve farklılık rantı II'nin temeli farklılık rantı I'dir. Her iki farklılık rantı da şu özelliklere sahiptir:

1- Farklılık rantı, metâların genel üretim- fiyatına belirleyici bir öge olarak dahil olmaz, daha çok ona dayanır. Tekel altına alınmış doğal güce eğemen olan sermayenin bireysel üretim fiyatı ile sözkonusu üretim alanına yatırılan toplam sermayenin genel üretim-fiyatı arasındaki farktan doğar.

2- Farklılık rantı, kullanılan sermayenin ya da onun tarafından edinilen emeğin özelliğindeki mutlak artıştan doğmaz. Farklılık rantı belli bir üretim alanına yatırılmış özgül sermayenin, üretkenliği kolaylaştıran bu istisnaî ve doğal koşulların dışında tutulan sermaye yatırımlarıyla karşılaştırdığında, sahip olduğu daha fazla nisbi verimlilikten doğar.

3- Doğal güç artı-kârın kaynağı değil, yalnızca doğal temeldir. Bu temel emeğin üretkenliğinde istisnai bir artış mümkün kılmaktadır.



4- Toprak mülkiyeti, artı-kârın yaratılmasının nedeni değildir, onun toprak rantı biçimine dönüştürülmesinin ve dolayısıyla kârın ya da metâ-fiyatının bu bölümünün toprak sahibi tarafından maledinilmesinin sebebidir.

5- Genel olarak toprağın ve herhangi bir doğal gücün bir değeri yoktur, çünkü hiç bir maddeleşmiş emeği temsil etmezler. Dolayısıyla değerın parasal ifadesi olan fiyata da sahip değildirlor. Toprağın fiyatı sermayeye çevrilmiş ranttan başka birşey değildir (Marx, 1978, C. I-II. s. 681-83). Bu koşullar, tarımda olduğu kadar madencilikte de geçerli koşullardır. Bu genel özelliklerden sonra, Marx farklılık rantlarının tek tek analizini yapar.

### 3. 1. Farklılık Rantı I

Marx'a göre Ricardo şu gözleminde haklı: "Rant daima iki eşit emek ve sermaye miktarı kullanmaları durumunda elde edilen farktır. ' Fakat bu gözleme eşit genişlikteki arazi " kaydı eklenmelidir. Farklılık rantı I, farklı verimlilikteki alanlara eşit sermaye ve emek miktarlarının uygulanması sonucu oluşan ranttır. Farklılık rantı I toprağın doğal verimlilik farkı ve toprağın yeri nedeniyle eşit genişlikteki araziye eşit miktarda sermaye uygulanmasına rağmen eşit olmayan sonuçların ortaya çıkmasından doğar. Farklılık rantı I'in tahlilinde en kötü toprak üzerinde üretilen ürünün üretim fiyatı her zaman piyasa-fiyatını düzenleyen fiyattır. Bu en kötü topraktaki bireysel Ürünün üretim-fiyatı, dolayısıyla piyasa-fiyatı daha verimli topraklardaki bireysel üretim-fiyatından yüksek olduğu için bu daha verimli topraklar rant getirir. Farklılık rantı I toprakların verimlilik farkları ve bunlara uygulanan sermayenin eşit olması yanında, en iyi toprak alanının sınırlı olduğunu varsayar. Farklılık rantı I ürünlerin durağan, yükselselen ya da düşen fiyatlarıyla birlikte gelişebilir. En kötü topraktan daha verimsiz bir en kötü toprağın üretime girmesi, birinci en kötü toprağın da rant getirmesine neden olur. Toplam farklılık rantı fiyat verilmişse ürün miktarındaki farka, miktar verilmişse ürünün fiyatına bağlı olarak gelişir ve ekimin genişlemesiyle ve bunun sonucu olarak toprağa daha büyük emek ve sermaye yatırılmasıyla artar. Ancak yeni toprağa sermaye yatırımlarının en iyi topraktan en kötü toprağa doğru bir sıra izlemesi gerekmez. Bu sıra heriki yönde de olabilir ve daha çok toprağın yeriyle ilgilidir. Sermayenin toprakta daha yaygın uygulanması sonucu, ekilen toprağın fiyatı getireceği rantla belirlenirken, ekilmemiş toprağın fiyatı da ekili topraklar tarafından belirlenmeye başlar. Marx farklılık rantlarını incelerken sadece bu tür rantların analizi için en kötü toprağın rant getirmedeğini varsaymaktadır. Ancak bu varsayımı sadece analizi kolaylaştırmak bakımından yapmaktadır. En kötü toprağın da rant getirebileceğini daha sonra belirtmektedir (Bk. bu bölümde s.11)

### 3. 2. Farklılık Rantı II

Farklılık rantı II, farklı verimlilikteki sermayenin aynı topraklara ard arda, ya da yan yana yatırılması sonucu ortaya çıkmaktadır. Yani, farklılık rantı yatırılan sermayenin farklı verimlilikte olmasından kaynaklanır. Farklılık rantı II biçiminde, sermayenin verimliliğindeki farklılara sermayenin kiracılar arasındaki dağılımı ve kredi elde etme yeteneğindeki farklar da eklenir. Farklılık rantı II'de piyasa-fiyatını sermayenin uygulandığı en düşük verimli toprakta ki ürünün üretim-fiyatı belirlemekte, daha düşük üretim fiyatına sahip olan ürünler rant getirmektedir. En kötü toprağa uygulanan sermayenin rant getirmediği (şimdilik) varsayılmaktadır. Marx farklılık rantı II'yi üretim fiyatlarının sabit kaldığı, düştüğü ve yükseldiği durumlarda, düşen üretim fiyatları sözkonusuyken de ek sermaye yatırımlarının üretkenliğinin aynı kaldığı, azaldığı ve arttığı durumlarda ele alır. Bunu incelemesinin amacı entansif tarım tekniklerinin verimliliği nasıl etkilediğini göstermektir.)

Üretim-fiyatının sabit olduğu durumda; piyasa fiyatları yine en kötü topraktaki ürünün üretim- fiyatı tarafından düzenlenir. Bu durumda, yatırılan ek sermayenin veriminin rant getirmesi en kötü toprağın verimine göre farkıyla belirlenecektir. Piyasa fiyatı en kötü toprakta üretilen ürünün bireysel fiyatı ile belirlendiğinden yeni yatırılan ek sermaye en kötü topraktan daha verimliyse yeni ürünün bireysel fiyatı düzenleyici fiyattan küçük olur. Eğer yeni yatırılan ek sermaye en kötü toprakla aynı verimi getirirse rant üzerine etkisi olmayacaktır. İkinci olarak, yatırılan ek sermaye büyüklüğüyle orantılı ek ürün getirirse rant, yalnızca, topraktaki artan sermaye yatırımının sonucu olarak ve bu sermaye artışıyla orantılı olarak artar. Üçüncü olarak, ek sermaye artı-ürün getirir ve kendi artışıyla azalan oranda getirirse artık-kâr oranı gerek ek sermaye, gerekse toprağa yatırılan toplam sermaye gözönünde tutulursa azalır ama artık-kârın mutlak büyüklüğü artar. Dördüncü olarak, ek sermaye yatırımları ilk sermaye yatırımlarından daha çok ürün getirirse birim toprak başına rant artar ve bu artış ek sermayeye oranla daha çok gerçekleşir (Marx, 1978, C. III. s. 721-729).

Üretim -fiyatının düştüğü durumda; ek sermaye yatırımının üretkenliğinin düştüğü, aynı kaldığı ve arttığı durumlar ele alınır. Genel düzenleyici üretim-fiyatının düşmesi rantı azaltan bir faktördür. Üretim-fiyatının düştüğü, ek yatırımın eski yatırımlarla aynı üretkenlikle olduğu durumda farklılık rantı;birincisi, üretim fiyatının düşmesiyle rant getirmeyen toprakla eskiden rant getirmeyen en kötü toprak arasındaki fark, ikincisi, rant getirmeyen toprakla daha iyi topraklar arasındaki fark, ve üçüncü olarak, yeni yatırılan ek sermayelerin verimlilik farkı ve bu ek yatırımın çeşitli verimlilikteki topraklar arasındaki dağılımıyla belirlenecektir. Üretim fiyatının düştüğü, ek yatırımın üretkenlik oranı azaldığı durumda; mutlak olarak rant artarken, rantın sermayeye oranı azalır.

Üretim fiyatı düşerken, ek sermayenin verimlilik oranının arttığı durumda ise ek yatı-

rımın çeşitli topraklar arasında dağılımı etkili olur. Eğer ek yatırım farklı verimlilikteki topraklar arasındaki farkı artırıyorsa rant artacak, aksi halde düşecektir. Yeni yatırım en kötü toprağa yatırılırsa düzenleyici üretim-fiyatı düşeceğinden rant da düşecektir (Marx, 1878, C. III, s. 730-747).

Üretim fiyatının yükseldiği durum; hiç rant getirmeyen en kötü toprakta üretilen ürünün bireysel üretim-fiyatının artmasını öngörür (Marx, 1878, C. III, s. 748); bu durumda genel olarak rant artar.

Marx bu açıklamalardan sonra farklılık rantına ilişkin son değerlendirmeleri şöyle yapmakta; "farklılık rantının, artı-kârın ranta biçimsel bir dönüşümünden başka bir şey olmamasına ve toprak mülkiyetinin, yalnızca, bu durumda toprak sahibinin, çiftçinin artı-kârını kendisine aktarmasını mümkün kılmasına karşın, gene de görürüz ki, aynı topraktaki ardarda sermaye yatırımı, ya da aynı şey demek olan aynı toprağa yatırılan sermayedeki artış, sermayenin üretkenlik oranı azaldığı ve düzenleyici fiyat aynı kaldığı zaman, sınırına çok daha hızlı ulaşır; aslında, artı-kârın, toprak mülkiyetinin sonucundan toprak rantına salt biçimsel dönüşümünün bir sonucu olarak, az çok yapay bir engele ulaşılır. Burada, ötekilerden daha dar sınırlar içinde gerekli hale gelen genel üretim-fiyatındaki artış, bu durumda, yalnızca farklılık rantındaki artışın bir nedeni olmakla kalmaz, ayrıca rant olarak farklılık rantının varlığı, aynı zamanda, gerekli hale gelen artan ürün arzını böylece sağlamak üzere genel üretim-fiyatında daha önemli ve daha hızlı artışın bir nedenidir" (Marx, 1978, C. III, s. 775). Farklılık rantı I farklılık rantı II'nin temeli iken, bu iki tür rant aynı zamanda birbirine sınırlar getirirler (Marx, 1978, C. III, s.775).

### 3.3. En kötü ekili toprakta farklılık rantı

Marx farklılık rantını incelerken başlangıçta en kötü toprağın rant getirmediği varsayımını yapar. Bu varsayım analizi basitleştirmek için yapılmış bir varsayımdır. Marx'a göre en kötü toprak da farklılık rantı getirebilir. En kötü toprağın farklılık rantı getirmesi sermayenin tarımdaki hareketiyle açıklanır; "ardarda sermaye yatırımlarıyla farklılık rantı II yürürlüğe girer girmez ürünün artan üretim-fiyatının sınırları daha iyi toprak tarafından düzenlenebilir ve farklılık rantı I'nin temeli olan en kötü toprak da rant getirebilir. Böylece, bir tek farklılık rantıyla bile, tüm ekili toprak, rant getirecektir " (Marx, 1878, C.III, s. 777). Daha verimli topraktaki verimliliği düşen sermaye yatırımı, ürünün bu toprakta en verimsiz toprağın, ürününün bireysel üretim-fiyatını aşan bir bireysel üretim fiyatına neden olur ve en verimsiz toprak rant getirir. Bundan en kötü toprakta ardarda yapılan sermaye yatırımının üretkenliği arttığı zaman; üretkenliği yüksek olan yeni yatırılan sermayeden doğan daha düşük bir bireysel üretim-fiyatının, en kötü toprağın bu yatırımdan önceki bireysel üretim-fiyatıyla farkından rant doğar. Yeni yapılan daha üretken sermaye yatırımının ürününün bireysel üretim-fiyatı düzenleyici fiyat haline gelin-



En kötü toprağa yapılan yeni sermaye yatırımının azalan verimliliğe sahip olmasıyla da rant artabilir. En kötü toprağa yatırılan üretkenliği azalan sermayenin ürettiği ürünün bireysel üretim-fiyatı düzenleyici üretim fiyatı haline gelir ve en kötü toprağın önceki bölümü bu yeni üretim- fiyatından daha düşük üretim-fiyatına sahip olduğundan rant getirir.

### 3.4. Mutlak rant

Mutlak rant biçiminde en kötü toprakta üretilen ürünün üretim-fiyatının üstünde bir fazlalık olarak yeralan bir miktar sözkonusudur. En kötü toprağın üretim-fiyatının böyle bir fazlalık taşınması farklılık rantını etkilemeden yeralmaktadır. Farklılık rantı sözkonusu olduğunda en verimsiz toprak rant getirmemekte, ancak ortalama kârı sağlayabilmektedir. Mutlak rant toprağın veriminden bağımsız gelişmektedir. Tarım ürünlerine olan talebin artmasıyla piyasa-fiyatı artar, bu da en kötü topraktan daha kötü topraklarda sermayenin uygulanmasına uygun koşulları oluşturur. Doğanın tekel altına alınması olan toprak mülkiyeti dışında sermayenin en kötü topraktan daha kötü topraklara yayılmasının önünde başka bir engel yoktur. Mutlak rant sermayenin önüne bu mülkiyet engelini çıkarılmasıyla ortaya çıkmaktadır. Talep artarken tekel altında tutulan toprağın arz dışında tutulması en kötü toprağın ürününün bireysel üretim-fiyatı tarafından belirlenen ürün fiyatlarının bu üretim-fiyatı üzerinde bir artı içermesine neden olur. En kötü toprağın üretim-fiyatı üzerindeki bu artı miktar mutlak rantı oluşturur ve fiyatı etkiler. Bu durumda toprak mülkiyeti toprağın ekilmesini engelleyerek "fiyattaki bu artışın yaratıcı nedeni", dolayısıyla "toprak mülkiyetinin kendisi rantı yaratmış..." (Marx, 1978, C.III, s. 793) gibi görünür. Toprak mülkiyetinin kendisi hiç bir koşulda rant yaratmaz. Toprak mülkiyeti, toprağın, toprak sahibine bir artı getirecek biçimde kullanma kuşulları oluşuncaya kadar kullanım dışında tutulması gücünü verir. Böylece toprak sahibi "piyasaya konan toprak miktarını değiştirebilir" (Marx, 1978, C. III, s. 796). Bu da ona rant sağlar.

### 3.5. Tekel rantı

Marx tekel rantının rekabet teorisinin kapsamında olduğunu belirtir. Tekel rantı tekel fiyatına dayanmaktadır. Marx'ın ifadesiyle; "rant, yalnızca, ne üretim-fiyatı ne de metâların değeri tarafından değil, alıcıların gereksinimleri ve ödeme yetenekleri tarafından belirlenen gerçek bir tekel fiyatına dayanabilir" (Marx, 1978, C. III, s. 802). Verimlilik farklarına dayanmayan bu rant mülkiyet sahibinin belirlediği tekel fiyatı içinde vergi gibi yer alır. Bu vergi, "kendine özgü iktisadi sınırlara sahiptir. Eski kiraya verilmiş mülklerdeki ek sermaye yatırımlarıyla, dışardan gelen toprak ürünlerinin rekabetiyle...toprak beylerinin kendi arasındaki rekabetle, ve en sonu, tüketicilerin gereksinimleri ve ödeme yetenekleriyle sınırlanmıştır" (Marx, 1978, C. III, s.796).

#### 4. NEO-KLASİKLER

Neo-Klasik teoride tüketim, üretim ve birikim gibi ekonomik olgular bireysel karar ve seçimlerin uygulanması sonucunda ortaya çıkmaktadır ve fiyat mekanizması bu karar ve seçimler arasında uyum ve denge sağlamaktadır. Arz ve talep malların fiyat ve miktarını belirlemektedir. Karar birimleri fiyat ve miktarlardan hareketle fayda ve maliyet arasında bir optimizasyonu hedefler bu optimizasyon ihtiyaçlara göre kıt olan kaynaklardan en çok faydayı elde etmeyi amaçlar. Toprak da sistemde kıt bir faktör olarak yer alır. Toprak faydası olan ürünlerin üretimine imkan sağlamaktadır, bu yüzden "arz fiyatı vardır" (Marshall'dan aktaran Bina, 1989, s.85 ). Toprak kullanılarak faydalı ürünlerin arzı artırılabılır ama toprağın kendisi uzun dönemde "arzi sabit fayda objeksidir, bu sabitlik üstüne kontrol uygulanamaz, bu yüzden toprağın fiyatı faydanın diğer hiç bir kalemi gibi belirli "(Bina, 1989, S.85) değildir. Toprağın fiyatı toprağın kıtlık halininin ne kadar yaygın olduğuyula belirlenir, ve Marshall "rant kavramını, mutlak olarak sınırlı doğal faktörlerin elde ettiği gelir " ( Akyüz, 1980 s.113) olarak tanımlar. Bu gelir diğer üretim faktörlerinde olduğu gibi, "üretilem belli bir malın faydasıyla maliyet unsurlarının yarattığı fark " (Altuğ, 1989, s.44) dır. Toprağın maliyeti ise toprağın üretim sırasında kaybettiği ve kapital kullanılarak tekrar elde edilen değerlerinde mevcut olmayıp "yalnız toprağın üretim sırasında değer kaybetmeyen kısmından doğmaktadır" (Altuğ, 1989, s.44). Rantın miktarını da toprağın öz verimliliği belirlemektedir. Toprağın öz verimliliği maliyeti düşüren etkindir. "Üretime son katılan marjinal arazilerin rantı yoktur. Toprağın fiyatı, bu tür arazilerde yapılan üretimin maliyetine göre oluşur. Maliyetler arasındaki farktan "üretim faktörü toprağa" düşen kısmı arazi rantıdır" (Altuğ, 1989, s.44). Toprağın marjinal verimliliği" toprak miktarındaki artışın üretimde sağladığı değişiklik" ( Akyüz, 1980, s. 143) olarak tanımlanmaktadır. Neo-klasik rant teorisi toprağı bir üretim faktörü olarak ele almasıyla Smith'e, marjinal toprağın rant getirmemesi açıklamasıyla da Ricardo'ya benzemektedir.

Neo-klasik teori toprağın mülkiyetini tartışmaz. Toprak tüm diğer faktörler gibi bir üretim faktörüdür. Firma veya girişimci toprağı kullanarak diğer üretim faktörleri gibi toprağa da "marjinal katkısına eşit bir gelir ödeyecektir, toprak sahibi için bu rant .."tır ( Akyüz, 1980 s. 144 ).

## 5. RANT TEORİLERİNDE ELE ALINAN TEMEL KONULAR VE GETİRİLEN AÇIKLAMALAR

Rant teorilerinde stratejik sorun rantın kaynağının tesbitidir. Bu sorun farklı teorilerde, teorilerin değer teorileri ve içinde rantı ele aldıkları iktisadi sistemi bir bütün olarak açıklama biçimleriyle çözülmektedir. İktisadi sistem içinde rantın yerinin belirlenmesi, toprağın rolünün belirlenmesi, bu rolün değer teorisiyle, dolayısıyla fiyat teorisiyle ilişkisinin kurulmasıyla olmaktadır. Ricardo toprağın kendiliğinden değeri olmadığı, dolayısıyla fiyat bileşeni olarak topraktan ürüne bir şey katılmadığı görüşünü benimser; ürünün değeri ve dolayısıyla fiyatı ürünü oluşturan öğeler, ürünün üretiminde kullanılan malların değeridir. Rant toprağın üretimde kullanılması nedeniyle bu yaratılmış değerın bir parçasıdır (Akyüz, 1980, s.27), toprağın yeneden yarattığı ilave bir değer değildir.

Smith toprağın üretimde kullanılmasıyla ürünün fiyatına topraktan bir parçanın katıldığı görüşünü savunur. Dolayısıyla toprağın üretimde kullanım değerine, yani toprak sahibine ödenen rant bir fiyat bileşenidir, fiyatın belli bir bölümüne kırsılık gelir. Smith'in emek-değer teorisiyle, toprağı bir faktör olarak kendiliğinden değerli sayması tutarlı görünmemektedir. Bu noktada Ricardo toprağı dışardan bir faktör olarak görmekle Smith'den daha tutarlıdır.

Marx'ın açıklaması Smith ve Ricardo'da görülmeyen bir açıklığa sahiptir. Marx'a göre her ne koşulda olursa olsun rant artık-değerden alınan bir paydır. Nihai tahlilde rant toprağı ve onun üzerindeki müştemilatı (toprağı harcanan kaynaklar, üzerinde yapılan yapılar vb.) kullanma hakkı için toprak sahibine yapılan ödemedir. Toprağın geliştirilmesi kuşkusuz insan emeğinin ürünüdür ve ev, bina, yol gibi yapılar vb. inşaa edilmiş çevrenin parçası olarak dolanımına giren ve metâ olarak üretilen ürünlerdir. Rantın bir parçası bu gibi ürünlerin üretmek için kullanılan sermayenin özgül bir biçimin faizi olarak ele alınabilir. Fakat toprağı geliştirmek için yapılan harcamaların karşılığı olan rant kısmı dışında, sadece ham toprağın kendisinin kullanımı için ödenen bir kısım rant da mevcuttur. İşte Marx rantın bu ögesine "toprak rantı" adını vermektedir. Bu rant ögesi üretim ile ilgili değil, bölüşüm ile ilgili bir kategoridir. Toprağın kendinden bir değeri yoktur. Çünkü, üretilmesi için (doğal haliyle varolması için) hiç bir emek harcanmamıştır. Dolayısıyla rant bir fiyat bileşeni olarak değil, ürünün bireysel üretim-fiyatıyla piyasa-fiyatı arasındaki farktan doğar. Toprak mülkiyeti bu farka elkoymaya olanak sağlar. Marx'a göre rant ile fiyat arasında rantın türüne göre farklı ilişkiler mevcuttur. Farklılık rantı fiyatı etkilemezken, mutlak rant ve tekel rantı fiyat artışının nedeni olabilmektedir.

Neo-klasik rant teorisinde verimlilik doğrudan doğruya toprağın niteliğinin bir sonucu olarak ele alınırken, sermayeden ve toprağın üretiminde kullanılan bağımsız doğal bir nitelikten doğduğu varsayımı yapılmaktadır. Bu varsayım yanlış bir varsayımdır. Üretimde kulla-

nılmadığı sürece toprağın özverimliliğinin olup olmadığının bir önemi yoktur. Bu nedenle rantın toprağın özverimliliğinden kaynaklandığı söylenemez. Toprak kendiliğinden fayda yaratmayacağı için toprağı faydası ölçüsünde üründen pay alan bir üretim faktörü olarak değerlendirmek bir tutarsızlıktır. Toprağı faydalı hale getiren insan emeği ve toprağa uygulanan sermaye rant analizinin dışında tutulmaktadır. Bu analiz sermaye analizine dahildir. Diğer yandan fayda nesnel bir ölçüt olmayıp subjektif bir ölçüttür, bu nedenle toprağın faydası olan ürünlerin üretiminde kullanılmasından dolayı fayda sağladığı kabul edilse bile buradan rantın büyüklüğüne ilişkin nesnel bir sonuç çıkmaz.

İkinci temel sorun rantın büyüklüğüne ilişkindir. Ricardo, Smith ve Marx'da, toprağın doğal verimliliği, konumu, toprağa yatırılan sermayenin verimliliği, piyasa koşulları ve toprağın kıtlığı rantın büyüklüğünü etkileyen faktörlerdir. Smith ve Ricardo bu faktörleri belirtmekle yetinirken, Marx aynı faktörlerin etkisini farklı rant türlerinde rantın büyüklüğünün ayrıntılı analizini yaparak, rantın ne zaman artıp, ne zaman azaldığını ve bu artış ve azalışların sınırlarını açıklamaya çalışır. Bu sınırlar, mutlak büyüklük olarak ya da kullanılan sermayeye ve işlenen toprağa oranla farklı farklıdır.

Rant teorilerinde öncelikli bir diğer nokta da rantın kira parası olarak gerçekleşmesidir. Toprağın kullanımı için ödenen bedel olan kira parası Ricardo tarafından toprağın dışardan aldığı payı, Smith tarafından faktör olarak toprağın faktör fiyatı olarak açıklanmaktadır. Marx ise rantı kapitalize edilen sermaye olarak açıklar ve her koşulda kira parası olarak gerçekleşeceğini belirtir. Böylece bir toprağın fiyatı o toprağa yatırılan sermayenin beklenen getirisi olarak ortaya çıkar. Rantın sermayenin hareketiyle açıklanması, kesimler arasında artıktan pay almanın özünü de açıklar. Kâr oranlarının eşitlenmesi yoluyla tarım ya da sanayi sektörleri birbirinden artık aktarabilme olanağına sahiptirler. Bu konunun ayrıntılı analizi konumuzun sınırlarını aşmaktadır. Ancak bu ilişki toprak mülkiyeti yoluyla sadece toprakta üretimle elde edilen artığa değil, toplumsal olarak üretilen artığa el konulduğuna işaret eder ki, bu da çok önemli bir noktadır. Toprak mülkiyeti yoluyla ticaret, sanayi ya da hizmet kesiminden mülkiyet aracılığıyla artık-değerden pay almanın mekanizmasını açıklar.

Rantın belirtilen teorilerde kapsam, nitelik ve iç tutarlılık bakımından doyurucu açıklanması Marx'ın teorisinde gerçekleştirilmiş durumdadır. Her ne kadar rant teorileri çok daha kapsamlı ele alınmayı gerektiren bir konu ise de, amacımız açısından temel noktalarda Marx'ın geliştirmiş olduğu açıklamalar yol gösterici niteliktedir. Bu nedenle kentsel rantların açıklanmaya çalışılacağı ikinci bölümde Marx'ın rant teorisinden yararlanılacaktır.

## II. BÖLÜM

### KENTSEL TOPRAK RANTI

Bu bölümde kentsel toprak rantının kaynağı, biçimleri, kentleşme süreci içinde gelişimi ve kentsel toprak rantı üstünde etkili olan faktörler ele alınacaktır. Doğrudan kentsel toprak rantını ele alan Türkçe yazılmış çalışmaların sınırlı sayıda ve konuyu genel hatlarıyla ele alıyor olmasından dolayı referanslar sınırlı kalmıştır. Kentsel toprak rantına ilişkin genel özellikleri açıklayan çalışmalar yanında, iktisat teorilerinin toprak rantı ile ilgili açıklamaları kavramsal çerçevesinin oluşturulmasında ikinci temel başvuru kaynağı olmuştur. Kentsel toprak rantı açıklanmaya çalışılırken çıkış noktası hemen hemen tüm çalışmalarda iktisat teorilerinde geliştirilen tarımsal toprak rantı açıklamaları olmaktadır. Kentsel toprak rantı açıklanırken kullanılan kavramlar tarımsal toprak rantına ilişkin açıklamalardan alınmakta, kentsel toprak rantının özgül durumları çerçevesinde bu kavramlar yeniden yorumlanmaktadır. Bu nedenle kentsel toprak rantının açıklanabilmesi için tarımsal toprak rantı açıklamalarında geliştirilen kavramların bilinmesi gerekmektedir. Bu kavramlar önceki bölümde verilmiştir.

Bugün kentsel toprak rantı kuramlarına genel olarak bakıldığında iki temel kuramsal yaklaşımın olduğu görülmektedir. Birinci yaklaşım klasik ve neo-klasik kuramların sentezine dayanan ama esas olarak neo-klasik çerçevesinin temel öğeleri ağır bastığı için "neo-klasik rant kuramı" olarak adlandırılmaktadır. İkinci yaklaşım ise Marksist yaklaşımdır. İlk olarak bu açıklamalara geçmeden önce neo-klasik kentsel rantlar kuramının temel öğeleri kısaca özetlenmiştir.

Neo-klasik rant kuramı, özellikle kentsel rantlar konusunda gene fayda maksimizasyonu yaklaşımını kullanır ve kentsel toprak kullanımında temel belirleyici davranışın kentsel alan çapında marjinal faydanın eşitlenmesi eğilimi olduğunu savunur. Rantları belirleyen etmenler ulaşım maliyetleri, istihdamın , iş alanların dağılımı ve zevk ve tercihlerdir.

Bu kurama göre kentsel gayri menkul fiyatlarını belirleyen en önemli etmen 'kent merkezi'ne yakınlıktır. "Merkezi İş Alanı" kuramı Von Thünen'in geliştirdiği rant teorisi üzerine kurulmuştur. Von Thünen'in mevkii rantı olarak da bilinen teorisi eşit verimlilikteki arazilerin pazara olan uzaklıklarıyla orantılı olarak rant getireceğini savunur. Bu tür rant sadece tarım topraklarında değil kent içindeki çeşitli mevkilerde bulunan arsalarda da görülür. Buna "kent rantı" ya da "kentsel mevki rantı" adı verilmektedir ( Altuğ, 1990, s. 45). Kent rantının temelinde ticaret merkezinde bulunmak, iyi bir konuma sahip olmak, seçkin bir sosyal kitlenin iskan halinde olduğu bir yerleşim yeri dahilinde olmak gibi nedenler yer alır. Buna göre, kentsel toprağın değeri merkeze olan uzaklığın azalan bir fonksiyonu olarak belirlenir. Bireyler kentsel mekan seçimlerini yaparken şu etmenlere göre karar vereceklerdir. Gelirde ve diğer kaynaklarda



meydana gelen marjinal değişme, mesafeye göre ulaşımın marjinal maliyeti, bireyin zevk ve tercihleri kısacası, bireysel kararlar fiyat (maliyet) - mesafe değişkenlerinin fonksiyonu olacaktır. Bütün bir kentsel alanda dengenin oluşabilmesi için şu koşulların gerçekleşmesi gerekir: Aynı endüstrideki firmalar mekandan bağımsız olarak aynı kâr haddini elde ederler; merkezi iş alanına aynı uzaklıkta olan yerler aynı rantı sağlar; rant merkeze olan uzaklığa bağılı olarak azalır. Bu kuram sonradan birbiriyle rekabet eden birden çok sayıda merkezi iş alanının var olduğu kabulü ile genişletilmiştir.

Neo-klasik kentsel rant kuramının şu yetersizlikleri vardır: Dışsal etkiler ve kentsel ölçek ekonomileri çok önemlidir, bu da davranışlarda karşılıklı bağımlılığın kabul edilmesini gerektirir. Toprak piyasaları tam rekabetçi piyasalar değildir. Toprak üzerinde yapılmış özel ve sosyal sermaye uzun ömürlüdür, dolayısıyla sermaye ve buna bağılı olan emek mobilesi tam değildir. Kentsel planlama ve düzenleme, yani devlet müdahalesi kentsel alanların kullanımında çok önemli bir belirleyicidir. Bütün bu etmenler nedeniyle, statik denge analizleri yaklaşımları eksiktir. Kentsel alanlar ancak dinamik bir çerçeve içinde, toplumsal ilişkiler ağı temelinde tahlil edilebilir.

Bu bölümde tarımsal toprak rantına ilişkin kavramlar önceki bölümde belirtilen açıklama olanaklarının elverişliliği nedeniyle, Marx'ın tarımsal toprak rantı açıklamalarından alınmıştır. Kentsel toprak rantına ilişkin açıklamanın temel ögesi olan kentsel toprağın tanımlamasıyla konuya girilmiş, ardından kentsel toprak rantının farklı biçimleri açıklanmıştır.

Kentsel toprak ve kentsel toprak rantına ilişkin genel açıklamalardan sonra, kentsel toprak rantı üzerinde etkili olan devlet müdahaleleri ve inşaat sektörü kentsel rantlara etkileri bakımından kısaca ele alınmıştır. Bu açıklamalar yapılırken kentleşme sürecine değinilerek kentsel toprak rantına özgül nitelik kazandıran kentsel gelişmeler betimlenmeye çalışılmıştır. Rant açıklamasında olduğu gibi, kentsel gelişmeler de sermaye birikimi sürecinde ele alınarak kavramsal iç tutarlılık sağlamak amaçlanmış, kentleşmeye ilişkin tartışmalara girilmemiştir. Genel çerçevenin geliştirilmesinde (Arın, 1982, İ. Tekeli, 1988 ve K. Kartal, 1977) yararlanılan başlıca kaynaklardır. Genel çerçevenin oluşturulmasında (Altuğ, 1990, Arın, 1982, Ercan, 1991, Erdoğan, 1970, Kartal, 1977, Keleş, 1990, Marx, 1978, Tekeli, 1988, Yavuz, 1980) esinlenen başlıca kaynaklardır.

## 1. TANIM VE ÇERÇEVE

Kentsel toprak rantı, kentsel toprak mülkiyeti yoluyla toplumsal artıktan alınan pay olarak ifade edilebilir. Kentsel toprak rantı açıklamalarında tarım topraklarına rantın açıklanmasında olduğu gibi toprağın yerinin açıklanması gerekir. Toprağın yeri bakımından ortak bir nokta vardır: Toprak ister tarımsal üretim amacıyla kullanılsın, isterse üzerine yapı yapılarak ya da

başka biçimde kentsel bir ihtiyacı karşılamak amacıyla kullanılsın, kendiliğinden bir değer yaratmaz. Bu nedenle kentsel toprak rantı da artı-değerden alınan bir payı ifade eder. Bununla birlikte kentsel toprağın tarım toprağından, kentsel rantın da tarımsal ranttan farklı yönleri vardır. Kent toprağının farklı özellikleri açıklanarak toprağına ilişkin ayrımlar netleştirilebilir. Bu farklar ranta ilişkin farkları da açıklamayı kolaylaştıran farklardır.

Bilindiğı gibi kentsel topraklara arsa da denilmektedir. Hangi toprakların arsa sayılacağı konusunda ise farklı yaklaşımlar mevcuttur. Arsa tanımları yapılırken kent planlaması, belediye hizmetleri ve toprağın bulunduğu yer gibi faktörler dikkate alınmaktadır. Bu tanımlardan birine göre kentsel arsa; "Toprak olmasının ötesinde üç özelliğe sahiptir. Kent içinde bir yere sahiptir; altyapı ile donatılmıştır; ve imar planı ile hakkında bir karar getirilerek üstünde ne tür kullanışların yapılacağı belirlenmiştir" (Tekeli, 1988, s.7).

Tekeli'ye göre bir yerin arsa olabilemesi için bu özellikleri kapsamı gerekmektedir. Bu tanım planlama kriterini öne çıkaran dar bir tanımdır. Başka bir yaklaşıma göre kent toprağının özellikleri, şunlardır: " 1- Zaman içinde sürekli olarak değerinin değişmesi özelliği 2- Kent bütünü içindeki "görelî yeri"nin (konumunun) değişmesi özelliği 3- Sahibinin denetimi dışındaki etkilerle sürekli olarak açık olması özelliği 4- Çok sayıda işleve sahip olması özelliği 5- Zaman içinde sürekli olarak özelliklerinin değişmesi özelliği"(Kartal, 1977, s. 25). Bu tanımda kent toprağının özellikleri arasında sayılan kent toprağının çok saydaki işlevi de şöyle sıralanmaktadır. "1- Kentte bulunmak ve faaliyet göstermek olanağı sağlama işlevi 2-Kentteki diğer faaliyetlere "ulaşılabilirlik" sağlama işlevi 3- Edinilmiş veya edinilmek istenen sosyal statünün mekana yansıdığı kent bölümünde bulunma (özellikle konut edinme) olanağını sağlama işlevi 4- Güvenceli servet biriktirme işlevi 5- Haksız ve yorulmasız kazanç elde etme aracı işlevi" (Kartal, 1977, s. 28). Bu tanımda belirtilen özelliklerden zaman içinde toprağın değerinin sürekli olarak değişmesi özelliği tüm topraklar için geçerli bir özelliktir. Diğer yandan servet biriktirme işlevi ve haksız kazanç elde etme işlevi genel geçer özellikler değildir. Bir arsa bu işlevleri sağlamayabilir. Bu çalışmada bunu görmek olanağı vardır. Bu özellikler genel geçer özellikler olmadığı için tanım kapsamı dışında tutmak gerekir. Diğer yandan arsa hukukî olarak da net bir tanıma sahip değildir. Türk Medeni Kanunu'nun 632. maddesinde arsa gayrimenkul mülkiyeti kapsamında ele alınıp özel olarak tanımlanmaz. Benzer şekilde 3 Mayıs 1985 tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun tanımlar başlığını taşıyan beşinci maddesinde de arsanın tanımı yapılmaz. Bu kanunda beşinci maddenin son fıkrasında "...kanunda adı geçen diğer tanımlar bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte tarif edilir" (Eksioğlu, 1989, s. 11) hükmüne yer verilir. Bakanlar Kurulu'nun 83/6122 sayılı kararnameinde arsa tanımı şöyle yapılmaktadır:

"1- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçaları

2- İmar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış bulunmakla birlikte fiilen mesken

halde bulunan ve belediye hizmetlerinden yararlanmakta olan yerler arasında kalan arazi parçaları eğer;

a) tarımsal etkinlik dışında kullanılıyorsa

b) boş tutuluyorsa

c) bir yıldan fazla nadasa bırakılmışsa

d) beyanda bulunulması gereken yılı izleyen yıldan başlayarak beş yıl içinde herhangi bir yılda başkasına devredilmişse arsa sayılır.

3- Belediye ve mücavir olan sınırları dışında olup da deniz, ırmak, göl, ulaşım yolları kenarında ve yakınında bulunması, sınaî ve turistik önemi ya da hızlı kentleşme etkinlikleri dolayısıyla İmar ve İskan Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenen alanların sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan arazi ve arazi parçaları arsa sayılır" (Ana Britanika Ansiklopedisi arsa maddesi).

Bu tanımlardan da anlaşılacağı gibi arsa kapsamında yer alan toprakları kesin çizgilerle tanımlamak sözkonusu değildir. Ancak çok ayrıntılı ve kesin bir tanım olmasa da belli başlı özellikleriyle arsa kapsamı çizmek kentsel toprak rantını incelemek gerekli ve yeterlidir. Yukarıdaki tanımlardan hareketle şöyle bir tanım benimsenebilir. Arsa, hakkında imar planı ile karar getirilmiş ve altyapısı olan yerler dışında, kentin gelişme alanı içinde olan, tarımsal üretim dışında amaçlarla kullanılan ya da boş bırakılan, fiilen yerleşim halinde bulunan ve belediye hizmetlerinden yararlanan alanlarda yer alan topraklar olarak tanımlanabilir. Bundan sonraki satırlarda arsa ve aynı anlama gelmek üzere kentsel toprak bu kapsamda kullanılacaktır.

Kentsel toprağın tanımdan da anlaşılan diğer bazı özellikleri de vardır. Kentsel toprak herhangi bir toprak parçası gib belli bir yeryüzü parçasıdır. Yeni toprakların kentsel gelişmeyle birlikte kent toprağı haline gelmesi bir yana bırakılırsa azaltılamaz ve artırılmaz. Ancak kullanımını sınırlandırılabilir ya da artırılabilir. Kentsel toprağın kullanımına iki tür sınırlama getirilebilir. Birincisi arsa sahibinin arsasını kullanım dışında tutması, ikincisi ise İmar Planı ile kullanım türü, inşa edilecek bina büyüklüğü gibi üzerinde görülecek faaliyet ve yapıya sınırlama getirilmesidir. Bu sınırlar arsa üzerine sınırsız sermaye uygulanmasının önündeki engellerin bir bölümünü oluşturur. Tarım topraklarından farklı olarak kentsel toprakların kullanımına İmar Planı kararıyla getirilen bu ikinci engel kentsel toprağa sermaye uygulanması ve kentsel topraktan rant elde edilmesi açısından ayırıcı özelliklerden biridir.

Kentsel toprağın başka bir ayırıcı özelliği, üzerinde tarım yapılmayıp çoğunlukla yapı yapılmasıdır. Kent toprağı üzerine yapılan başlıca yapılar konut, ticari, idari ofis işyerleri, sanayi işyerleri, kamusal hizmet binaları ve kollektif kullanma hizmet eden karayolları, trenyolları gibi yapılardır. Bu farklı kullanımlar için kentsel toprağa sermaye yatırılması toprağın kulla-



nım değerini de belirler. Kentsel toprağı değerli kılan kullanım bu özellikleridir. Dolayısıyla kentsel toprağın değerinin büyüklüğünü belirleyen unsurlardan biri de gördüğü bu yararlı işlev olacaktır. Her hangi bir kentsel toprak kullanılmayıp boş bırakılırsa bu boş bırakılan toprakların değeri tarım topraklarında olduğu gibi kullanılan toprakların değeri tarafından belirlenecektir. Aynı biçimde belli bir kentsel toprağın rant getirmesinin bir koşulu da bu toprağı yatırılan sermayenin ortalama kâr oranı üstünde bir kâr sağlamasıyla gerçekleşir. Bu da bu alana yatırılan sermayenin organik bileşiminin (değişmez sermayenin değişir sermayeye oranı) diğer alanlara yatırılan sermayenin organik bileşiminden düşük olmasıyla mümkündür. Kentsel toprağı yatırılan sermayenin organik bileşiminin düşük olmasından doğan artı-kârın bir kısmı ya da hepsi mülk sahibinin eline geçer ve rant biçimini alır. Bu kısım kentsel toprak rantının yalnızca bir biçimi, bir kısmını oluşturur, ileri de daha ayrıntılı açıklanacağı gibi bu rant farklılık rantının ikinci biçimidir. Kentsel toprak rantının asıl önemli kısmı ise herhangi bir bireysel sermaye yatırımı, alış-veriş ilişkisi sözkonusu olmadan meydana gelen değer artışıdır. Bu değer artışının kaynağı da toplumsal olarak yaratılan artık-değerdir. Kentsel toprak mülkiyeti yoluyla toplumsal olarak yaratılan bu değer mülk sahibi tarafından ele geçirilir. Mülk sahibi tarafından alınan "bu fazla kapitalistin sermayesinden değil tekel altına alınabilen, sermayesinden ayrı kıt bir kentsel alanın denetiminden kaynaklandığı için toprak rantına dönüştürülür" (Erdoğdu, 1978, s.100). Toprağın tekel altına alınmasıyla el konulan ve rant biçimine bürünen bu artık-değeri toprak sahibi "...hiç bir şey katmadığı ve uğruna hiç bir şeyi tehlikeye atmadığı toplumsal gelişmedeki ilerlemeden...elle tutulur ve tam pasifliği ile" (Marx, 1976, s. 214) elde eder.

Rantın bu iki biçimi toprak üzerine inşa edilen yapı kiralandığı zaman kira parası içinde yer alır, satıldığı zaman da kapitalize edilecek sermaye miktarını belirler ve satış fiyatında ortaya çıkar. Kentsel toprak rantının bu iki bileşenini ayırmak için Marksist yazından Türkçeye çevrilen eserlerde toprak kirasına rant (rent), değerine de kira (house rent) denilmektedir (Erdoğdu, 1978, s.94-95).

Kira bedeli sermaye ve toprak bileşenlerine ayrılarak incelendiğinde ev kirası (işyeri de olabilir) ve toprak rantının kavranması daha kolaydır. Aynı zamanda arsa sahibi de olan bina sahibi ile mülkünü kiraladığı kiracı arasındaki ilişki bir mübadele ilişkisidir. Mülk sahibi binasını belli bir süre kullanımı için satmaktadır. Bu satışın fiyatı binanın ve binanın üstünde bulunduğu toprağın fiyatının kiralanan süreyle belirlenen taksit fiyatıdır. Bu fiyat her mal gibi binanın inşası için kullanılan hammadde, binanın yapımında kullanılan makinelerin yıpranma payı, binanın yapımı için kullanılan değişen sermaye (ücret) değeri ve ortalama kârdan oluşur. Kiralama fiyatı bununla birlikte bina kullanılamaz hale gelinceye kadar yapılacak olan bakım ve onarım masraflarını da içermelidir, bu, satış (kira) fiyatının bir parçası ya da ona zaman içinde yapılan bir ilave olarak kabul edilebilir (Erdoğdu, 1978, s.96). Kira bunlara ilaveten "ev kullanılmaz hale gelinceye kadar ev sahibinin karşılaştığı ödenmemiş borç ve kiralara ve evin boş kaldığı ayların kirasının aylık taksidini de kapsar" (Erdoğdu, 1978, s. 96). Son olarak kiranın

bir bileşeni de yapı sermayesinin faizidir. Arsa rantı ise bunlara ilaveten varolur ve yeryüzünün tekel altına alınmasına dayanır. Arsanın fiyatı ve dolayısıyla rantı kira fiyatında ortaya çıkar. Ancak toprak kendinden bir değer olmadığı için fiyat bileşeni, fiyatı oluşturan bir öge değildir. Mülkiyete dayanılarak mülkiyetin kullanımı için istenen bedeldir, toplumsal artık-değerden alınan paydır. Bina fiyatı arsadan ayrı düşünülürse böyle değildir. Ancak bina ve arsa kira ya da satış fiyatında birlikte temsil edilir, bu temsil belli bir toprağın birden çok sahibi olması durumunda daha net görülür. Eğer sahipleri bir toprağa birden çok katlı ya da bölümlü bir yapı yapmışlarsa bu binanın bir parçasının mülkiyeti arsanın belli büyüklükteki bir kesiri olarak ifade edilir. Kat mülkiyeti kurumu da burdan hareketle düzenlenir.

Buraya kadar çizilen çerçevede kent toprağının özel mülkiyeti varsayımı geçerlidir. Kent toprağının özel mülkiyeti, kent toprağının kullanımına getirilen yasal sınırlamalar, kent toprağının sınırlı ve arttırılmayan kıt bir toprak parçası olduğu, değişik amaçlı yapılara temel işlevi gördüğü, toprağın fiyatının üzerindeki binanın fiyatı dolayısıyla kiralama parası biçimine büründüğü ve toprak sahibinin bina maliyeti ve kârı bir yana bırakılırsa toprağı için aldığı ranta tamamen pasif bir konumda mülkiyetine dayanarak el koyduğu buraya kadar belirtilen diğer özelliklerdir.

Bu çerçeve içinde kentsel toprak rantının tarım topraklarında olduğu gibi farklı biçimleri ele alınabilir. Bundan sonraki başlık bunu konu almaktadır. Kentsel toprak rantı kent mekanında sermaye hareketinden doğrudan etkilenmektedir. Bunu göstermek için de kent mekanındaki hareketlilik ve rantların bundan etkilenmesi farklı rant biçimlerinin ardından ele alınmaktadır. Daha sonra kentsel toprak rantı üzerinde etkili olan, rantı azaltan ya da artıran faktörlere değinilecektir. Bu faktörlerin başında devlet müdahalesi, inşaat sektöründeki gelişmeler ve faiz oranları ile birlikte iktisadi yapı gelmektedir.

## 2. KENTSEL TOPRAK RANTININ FARKLI BİÇİMLERİ

Tarımsal toprak rantında olduğu gibi kentsel toprak rantı da farklılık rantı I, farklılık rantı II, mutlak rant ve tekel rantı biçimini almaktadır. Kentsel toprak rantının bu biçimleri almasına neden olan özellikler ve bunların gelişim süreci sermayenin ve mülkiyetin kentsel alanındaki özgül durumlarıyla açıklanabilmektedir. Kentsel toprak rantının farklı biçimlerinin açıklanması, kentsel toprak rantı üzerinde etkili olan değişik faktörlerin sonuçlarını açıklamaya da yardımcı olacaktır. Kentsel toprak rantının farklı biçimleri aşağıda ele alınmıştır.

## 2.1. Farklılık Rantı I

Tarım topraklarında farklılık rantı I'nin dayanağı toprağın doğal verimlilik farkları idi. Kentsel toprakta farklılık rantı I sözkonusu olunca toprağın doğal verimliliği yerine toprağın konumu belirleyici olmaktadır. Toprağın konum farklarından dolayı rant getirmesinde ulaşım anahtar rolü oynamaktadır (Ercan, 1991, s.13). Ulaşım avantajları konutlar için işyerlerine, kamusal hizmet binalarına, alış-veriş merkezlerine ve eğlence merkezlerine uzaklık-yakınlık, ulaşılabilirlik avantajlarıdır. İşyerleri için işyerinin ilişki içinde olduğu diğer işyerleri, işgücü, hammadde kaynakları, idare ve finans merkezleri gibi yerlere uzaklık-yakınlık ulaşılabilirlik avantajlarıdır. Toprağın konumuyla birlikte ulaşım olanaklarının elverişliliği de farklılık rantı I kapsamında ele alınmaktadır. İşyeri ve konutların ulaşım gerektiren yerlere ulaşım olanakları yalnızca uzaklık-yakınlığı ile değil, ulaşım altyapısı ile de belirlenmektedir. Bu durumda uygun konumda olmaktan dolayı bir toprağın getireceği rant, o toprağın ulaşım avantajları tarafından belirlenen ulaşım gideri tasarrufu oranında olacaktır. Bu avantajlar konutlar için, işyerleri ve merkezlere ulaşım tasarrufu ya da uzak mevki için gideri, bu yerin kirasının düşük ya da yüksek olmasına dolayısıyla rant getirip getirmemesine neden olmaktadır. Benzer bir değerlendirme işyerleri için de yapılabilir, büro, ofis işyerlerinin ulaşım avantajları, imalat, sanayi işyerlerinin hem ulaşım hem de nakliye avantajları, diğer koşullar bir yana bırakılırsa, bir yerin farklılık rant getirmesinin nedenini oluşturur. Toprağın kent içindeki konumu kentin gelişmesiyle sürekli olarak değişir, bu nedenle konumdan ve ulaşım olanaklarından doğan avantajları da değiştirmek zorunda kalır. Bu değişim kentin yeni geliştiği ve yapıların yoğunlaştığı alanları daha merkezi ve yakın hale getirerek bu yerlerin daha fazla rant getirmesine neden olur. Farklılık rantı I en belirgin olarak kentin yeni geliştiği alanlarda ortaya çıkmaktadır. Bu alanlar ulaşım ağının gelişmesiyle kente yakın bir konuma gelmekle kalmayıp, tarım toprağından kent toprağına dönüşür ve değeri ortalamanın üstünde yükselir. Kentin gelişmesiyle birlikte bazı yerlerin konumundan doğan avantajlarını kaybetmesi de gözlenebilir. Bu durumda rant da azalır. Buna en iyi örnek işyerlerinin yoğun olduğu kent merkezlerinin aşırı yoğunlaşması nedeniyle ulaşım olanakları ve altyapısının yetersiz hale gelmesi sonucunda işyeri kirası, dolayısıyla arsa fiyatlarının belli bir düzeyden sonra artmaması hatta düşmesi durumu gösterilebilir. Daha elverişli ulaşım olanaklarına sahip yerlerin ortaya çıkmasıyla, ulaşım ve konum avantajlarını yitiren yerlerde kiraların ve rantların düşeceği söylenebilir. Bu avantajlar bu yerlere yapılacak yatırımın büyüklüğünü de etkileyecektir. Ulaşım olanakları elverişli olan yerlere daha nitelikli ve çok sayıda yapı yapılmak istenirken, elverişsiz yerlere daha az yoğun ve daha niteliksiz yapılar yapılacaktır. Banliyö ve bahçeşehir türü ulaşım olanakları elverişli yerler bir yana bırakılırsa kent merkezine yakın yerlerdeki konutların uzak yerlerdeki göre daha nitelikli olması bu durumu doğrulamaktadır.

Farklılık rantı I'nin ulaşım olanaklarının kentin tüm yerlerindeki konut ve işyerleri için

aynı düzeyde olduğu durumda ortadan kalkacağı söylenebilir. Ancak buna bir istisna getirmek gerekir o da bu yerin topografik yapısı ve konut alanları için manzara, doğal güzellik, deniz kenarı olma gibi avantajlarıdır. Yerin topografik yapısı üzerine (toprak kayması gibi nedenlerle) bina inşa etmeye elvermiyorsa ulaşım avantajları olsa da rant getirmeyecektir.

Topografik yapı, doğal güzellik gibi avantajlar bir yana bırakılırsa, ulaşım olanakları tarafından belirlenen farklılık rantı I'nin büyüklüğünü ve dağılımını ilk olarak doğal uzaklık, ikinci olarak da ulaşım altyapısı belirleyecektir. Farklılık rantı I ister işyeri isterse konut alanı olsun, ulaşım avantajları ölçüsünde kira fiyatı ve toprak fiyatı farkları biçiminde ortaya çıkacaktır.

## 2. 2. Farklılık Rantı II

Kentsel toprağa yatırılan sermayenin farklı verimlilikte olması, tarım topraklarında olduğu kentsel topraklar için de farklılık rantı II'nin oluşmasına neden olur. Bir yerin sermayenin kârlılığı açısından sağlayacağı avantajlar o yerin farklılık rantı getirmesine sebep olur. Sermayenin bir yere yönelmesinde altyapı olanaklarının gelişmişliği, ilişkide bulunan diğer işyerleriyle iletişim olanağı, ulaşım kolaylığı gibi nedenler etkili olmaktadır. Bir yerin sahip olduğu "bu üstünlüklere kentsel toplama ekonomileri adı verilmektedir. Kentsel alan içindeki belli mekanlar bu ekonomileri daha yoğun olarak yaratmaktadır" (Arın, 1982, s. 276). Sermayenin belli bir alanda yoğunlaşması o alana olan talebi artırarak rantların yükselmesine yolaçar. Rantların yükselmesiyle kârlılığı görece düşük olan sermayeler bu alanlardan uzaklaşır. Bu alanda kalan sermayenin ortalamadan yüksek kâr elde etmesi, bu alanın farklılık rantı II'yi getirmesini sağlar. Sermayenin kârlılık farkları toplama ekonomileri olmasa da ortadan tümüyle kalkmaz. Belli bir mekanda bir arada olmanın avantajları, ulaşım iletişim gibi avantajlar ortadan kalksa da sürecektir, bu da farklılık rantı II'nin varolmaya devam etmesine neden olacaktır (Arın, 1985, s.276).

Tablo 1'de görüldüğü gibi, lojkin'e göre farklılık rantı II "ofis binaları ve ticari merkezlerde" (Ercan, 1992, s. 13) sermaye yatırımlarının kârlılık farkları nedeniyle artış göstermektedir. Buradan hareketle belli mekanlarda yoğunlaşan sermayenin ortalama kâr oranı üzerinden getireceği kârın, bu kârdan ranta ayrılacak payın büyüklüğünü de belirleyeceği açıktır. Tablo I'de diğer rant biçimlerinin yükseldiği durumlar da özet olarak verilmektedir.

## 2.3. Mutlak Rant

Mutlak rant kentsel toprak sözkonusu olduğunda da tarım toprakları rantında olduğu gibi sermayenin belli mekanlara yatırılmasının önünde engeller konulmasından kaynaklanır. Kiralama ya da satış fiyatının artması, sermayenin toprak talebinin artması, imar haklarının art-

ması gibi beklentilerle toprağın arz dışında tutulması mutlak rantın doğmasının bir boyutunu oluşturur. Diğer taraftan devlet de elindeki toprakları kullanıma açmayarak ve plan yapmayarak mutlak rantlara neden olabilmektedir (Tekeli, 1988, s. 5-8). İster devletin plan yapmama ve topraklarını kullanıma açmama kararı olsun isterse özel mülkiyet altındaki toprakların kullanım dışında tutulması şeklinde toprak kullanımının engellenmesi sermaye yatırımının "işyeri veya hizmet biçiminde (veya bir türden diğerine geçmek için) belli arazi parçalarına kaymasını engeller" (Arın, 1982, s. 276-77). Böylece talebe göre sınırlanmış olan toprakların arzı fiyatın yükselmesine neden olur. Yükselen fiyatlar toprak sahibi için cazip oluncaya kadar toprağın kullanım dışında tutulması sürer. Kent içinde bir kısım arazilerin boş tutulmasının arkasındaki neden mutlak ranttır.

İmar Planları arsa üzerine yapılan yapının türüyle birlikte büyüklüğünü de belirlemektedir. Bu yolla plan arsanın kullanım değerini artırmaktadır. Arsaya daha yoğun kullanım hakkı verilmesi arsanın daha yüksek mutlak rant getirmesine neden olmaktadır. Türü belli ve sınırlı büyüklükte bir yapı yapımına izin verilen bir toprakta, yapım haklarının iki katına çıkması arsa fiyatını da arttıracaktır. Böylece imar planı ile toprağa yatırım yapılmasının önündeki engel kaldırılarak toprak sahibine rant sağlanmış olmaktadır.

TABLO I

## LOJKİNE'İN FARKLI DURUMLARDA KENTSEL RANT TİPLERİNİN ANALİZİ

Rantın Yükselmesini veren durumlar.	Rantın Oluşması İçin Gerekli Şart Sermayenin Organik Bileşiminin Düşük Olması ( C/U)	Rantın Oluşması İçin Gerekli 2. Şart Sermayenin Serbestçe Hareketliliğine Engel Durumlar.	Yükselen Rant Biçimleri (Farklılık Rantı I, Farklılık Rantı II, Mutlak Rant)
Toprak Sahibinin Kapitalist Çiftçiye Topranını Kiralaması.	Sermayenin Ortalama Organik Bileşiminden Düşük.	Tarımda Yatırımlara Engel Olacak Toprak Sahibinin Davranışı	Farklılık Rantı I Farklılık Rantı II Mutlak Rant
Mezken Mülkiyet Sahibi Kiracıya Toprağını Kiralar.	Belirtilmemiş.	Belirtilmemiş.	Farklılık Rantı I Farklılık Rantı II Yok Mutlak Rant
Fabrika Sahibi Fabrikasını Kapitaliste Kiralar.	Sermayenin Ortalama Organik Bileşiminden Yüksek.	Belirtilmemiş.	Belirtilmemiş.
Ticari, Finansman, İdare Ofis Sahipleri Ofislerini Kapitaliste Kiralar.	Sermayenin Ortalama Organik Bileşiminden Düşük.	Kazanç Amacıyla Bina İnşaat/ İmarıyla Uğraşan Serbest Sermaye Hareketine Engel.	Farklılık Rantı I Farklılık Rantı II Mutlak Rant
Kollektif Olanaklara Sahip Olanlar (Yollar ve Trenyolları) Kapitaliste Kiralar.	Sermayenin Ortalama Organik Bileşiminden Yüksek.	Belirtilmemiş.	Farklılık Rantı I Farklılık Rantı II Yok Mutlak Rant

Kaynak : Ercan, Fuat. "Kentsel Gelişme Sürecinde Karşılaşılan Üç Temel Problem". Kent ve Politika. 91/2, s. 12.



## 2.4. Tekel Rantı

Tekel rantı toprağı ya da üzerindeki yapıyı kullanmak isteyen ihtiyaç sahibinin ödeyebileceğı fiyata göre ortaya çıkar. Kentsel toprak sözkonusu olunca toprak sahibinin tekel fiyatı olarak bir fiyat belirlemesi toprağının "kent içinde bir konuma sahip olma" (Tekeli, 1988, s.8) özelliğini taşımasını gerektirir. İkinci olarak bu konum arttırılmayan, kıt nitelikte bir konum olmalıdır. Tekel rantı, kent içinde belli bir konuma sahip olan ve arttırılmayan toprağın fiyatının alıcının ödeme gücüne göre, toprak sahibi tarafından belirlenen tekel fiyatında ortaya çıkar. Bu fiyat arsa sahibine belli bir fazla sağlarken kullanıcısının da toprağın avantajları nedeniyle ortalamasının üstünde bir kâr sağlaması mümkün olmaktadır.

Tekel rantı ve mutlak rant taprak fiyatlarını yüksek belirleme ve toprakların arzını sınırlama biçiminde birlikte varolmaktadır. Toprak sahibi tarafından arsa arzı ve fiyatının belirlenmesiyle toprağın kullanım biçimi ve değeri de saptanmış olmaktadır, bu da araziye kimin kullanacağını belirlemektedir (Arın, 1982, s. 277).

## 3. MEKANDA SERMAYE HAREKETİ VE RANTLAR

Genel bir çerçeveden başlayarak, dünya genelinde kent olgusunun varoluşunu coğrafi konum, tarihsel konum, siyasi ve ekonomik konumundan hareketle inceleme olanağı vardır. İlk aşamada, şu ya da bu nedenle, bir yer insanlık tarihi içinde bir zamanda yerleşim yeri olarak seçilmiştir. Kapitalizmin tarihte kurulmuş, bu yerlerin üzerinde gelişerek kendi kent formunu oluşturduğu söylenebilir.

İkinci aşamada kapitalizmle birlikte, kentlerin hızla sayı ve büyüklük olarak artışına neden arandığında, karşımıza iktisadi faaliyetlerin yoğunlaşması, merkezileşmesi, işbölümü ve uzmanlaşmanın artışıyla birlikte belli bir mekanda toplulaşp, yoğunlaşması çıkmaktadır. Bu gelişme kendi içinde ve mekanda eşitsiz bir gelişme olarak ortaya çıkmaktadır. Mekanda eşitsiz gelişme belli bir yerin kullanım değerini farklılaştırarak rant getirmesine neden olan ilk aşamadır.

Az gelişmiş bir ülkede hızla gelişen ekonominin siyasetin ve kültürel hareketlerin en yoğun olduğu kentler gelişmiş merkezlerle ilişkileri en yoğun olan kentler olmaktadır, buna paralel olarak bir az gelişmiş ülkenin gelişmiş diğer kapitalist ülkelerle ilişkisi en yoğun kentlerinde rant da en yoğun gelişecektir. Kentin ülke mekanında farklılaşmasıyla ülkedeki diğer kentlerde olmayan yoğunlaşma özellikleri nedeniyle rantlar doğacaktır. Bu farklılaşma en başta o kentte yürütülen iktisadi faaliyetin diğer kentlere göre farkıyla belirlenecektir. Sanayi ve hizmet üretiminin yoğunluğu, iktisadi ve siyasi kararların alındığı merkez, merkeze yakın olma, finans, eğitim gibi faaliyetlerin yoğunluğu bir kenti ülke mekanında merkezileştiren ve yoğunlaştıran

belli başlı özellikler olmaktadır. Bunlara askeri ve siyasi tercihleri de eklemek gerekir.

Bu çerçevede, kapitalizmin gelişmesiyle, belli bir yerleşim mekanı, iktisadi, siyasi, kültürel merkez olarak yoğunlaşıp, nüfus ve ilişki yoğunluğu artmaya başlayınca, aynı zamanda görece büyük ve farklı bir pazar olma özelliği de kazanır. Kent artık bu yönüyle kentte yaşayan nüfusun doğal gereksinimleri, diğer yanıyla kentte yaşamaktan doğan kollektif gereksinimleri talep halinde yoğunlaştırır. Bu açıdan da iktisadi anlamda değerlendirilen kentte toprak talebi ve fiyatının artacağı açıktır. İktisadi ve siyasi faaliyetlerdeki yoğunluk, bu faaliyetlerin devamını, yeniden üretimini gerçekleştirecek işgücünün yeniden üretimi için gerekli mekanın üretimini gerektirir. Bu zorunluluk bir yanda kitlesel üretimin yapıldığı sanayi sektöründe çok sayıda işgücünün yeniden üretilmesini gerektirirken, diğer yandan yönetim, denetim, karar ve teknik beceri gerektiren konularında nitelikli işgücünün kent mekanında yeniden üretilmesini de gerektirir. Bunun gerçekleşmesi için kentin, işgücünün yeniden üretimi için gerekli yaşam araçlarını temin edecek ilişki ağına, nitelikli işgücünü yetiştirecek kurumlara sahip olması gerekir. Kentlerde bu amaca yönelik fonksiyonlar kentlerin ayrılmaz parçaları haline gelir. Böylece emeğin üretkenliği, üretimin genel koşullarının sosyalleşmesi artar. Kent mekanında yoğunlaşma, sosyalleşme, iktisadi, sosyal süreçlerde, mesleklerde, fonksiyonlarda farklılaşmayı, heterojenleşmeyi de beraberinde getirir. Gerekli ilişki ağı yoğunluğuna paralel olarak faaliyetler merkezde yer almak isterler. Bu nedenle en yoğun ilişki ağı gerektiren, karar, yönetim, finans, hizmetler, eğitim, turizm gibi fonksiyonlar kentin merkezinde yer alırlar ve merkez mekanı bu fonksiyonların gelişimi ölçüsünde talep edilen mekan olur (Kıray, 1982). Diğer yandan, bu fonksiyonları gerçekleştiren işgücü merkeze yakın olmak ister, merkez çevresinde bu sektörlerde çalışan işgücü mekanları yoğunlaşır. Ancak bu aşamadan önce merkezde yer almış fabrikalar, imalathaneler ve buralarda çalışan, bu mekanlara yakın işgücü mekanları olabilir, bunlar "gerçek merkez fonksiyonlar" (Kıray, 1982) olarak adlandırılan yukardaki fonksiyonların gelişmesiyle merkezden dışarı itilirler. Gerçek merkez fonksiyonların yoğunluğunun artışına paralel olarak merkezdeki ilişki ağı ve binalar yeniden üretilir, bu da zamanla yetersiz hale gelir ve merkezdeki yoğunluk çevreye yayılmaya başlar, çevreye yayılırken merkezle olan ilişki ağı koparılmadan haret edilmek istenir ve merkeze yakın yerler seçilir. Buralardaki fonksiyonlar başka bir yere sürülür, ve merkezdeki aşırı yoğunluğun dağıtılması şeklinde cereyan eder. Merkezdeki arsa değer yoğunluğu artık sınırlarına gelmiştir. Bu yoğunluk azalmasa da bundan sonra daha fazlasını, görelisi olarak, taşıyamayacaktır. Kent mekanına eklenen yeni değerler çevredeki yeni merkezlere kaymaktadır. Bu aşama da ülke mekanını kentin etkilemesinin bir biçimini oluşturur, büyük kent çevresinde yeni kentler oluşur. Bu noktada temel sorun sermayenin yeniden üretimi için elverişlilik koşullarıdır. Birinci aşamada, olanaklı ilişki ağı, pazar, merkeze yakın olma gibi nedenlerle merkezde yer almayı seçmiş firmalar, artık, yeni ilişki alanları, hammadde kaynaklarına yakın olma, en önemlisi yeniden üretim maliyeti düşük olan işgücü kaynaklarına yakın olma ve kent merkezinde rantların yüksek olması gibi nedenlerin etkisiyle merkezdeki yoğunluktan doğan maliyetlerden kaçmak isterler. Bu genel çerçeve içerisinde kent oluşurken, bu oluşumun

üzerinde cereyan ettiği toprak da değerlendirir ve mülkiyet ilişkileri, rekabet ve pazar koşullarıyla bütünleşir.

Kentleşmeyle birlikte, başlangıçta lüks konut ve perakende ticaret alanı olan kent merkezi, olanaklı ilişki ağı, altyapı vb. nedenlerle finans, yönetim, eğitim, turizm, sağlık gibi fonksiyonların yöneldiği yerler olurlar. İlk etapta lüks konutlarla bunlar arasında merkezde kalma mücadelesi olsa da, bu faaliyetlerin kârlılığı ve merkezin kalabalıklaşması sonucu merkezi terkedenler lüks konut sakinleri olurlar. Lüks konut alanları önce merkeze yakın yerler, buraların da merkez haline gelmesiyle ve ulaşım olanaklarının gelişmesiyle banliyöler, bahçe şehirler olur. Merkezdeki rakabet ise farklı sektörlerdeki sermayeler arasında devam eder. Merkezdeki mekanın sınırlılığı ve alana olan talebin fazla oluşu, farklılık rantı II, mutlak rant ve tekel rantlarının doğmasına neden olur. Merkezin yetersiz hale gelmesiyle, merkezdeki aşırı yoğunlaşmanın dağıtılması ihtiyacı, bu fonksiyonların gideceği yeni alanlara beraberinde rekabeti de taşır. Kentleşmenin başlarında merkeze yakın konumlanmış imalat faaliyetleri ise hem rekabet, hem de merkezde yalnız kalma gibi nedenlerle şehrin dış bölgelerine itilir. Bu tür imalat içinde küçük çapta olanlar, teknolojik bir dönüşüm gerçekleştirebilirlerse merkezde kalmaya devam edebilirler. Örnek olarak geleneksel bir tekstil atölyesinin butik haline gelmesi gösterilebilir. Kent merkezine yakın konumlanmış olan toptan ticaret de zamanla kent çevresine doğru yönelir. Merkezle ilişki olanağı olan, kentin dış bölgelerinde toptan ticaret sermayesiyle, imalat sermayesi arasında yeni bir rekabet başlar. Bu bölgelerde de farklılık rantı II ve mutlak rantlar doğar. İlk aşamalarda merkeze yakın olan ve merkezde çalışan işgücünü barındıran konut alanları, merkezin gelişmesiyle istila edilir. Daha çok orta ve orta altı gelir grubundan olan bu kesimler merkez fonksiyonların gücüne dayanamazlar ve mekanlarını terkederler. Ancak merkez fonksiyonların görülmesinde çalışan işgücü merkezden çok uzağa gidemez, bu nedenle merkez yakınlarında yeni yerleşim alanları oluşur. Bu alanlarda farklı gelir grupları kendi aralarında yer edinme mücadelesine girişirler. Bu mücadelenin kiralama ya da mülk edinme biçiminde cereyan etmesi rantın artış yönünü değiştirmez.

Bu gelişme içinde firmaların "... piyasa ilişkileri dışında, fayda analizine katılmayan, tekel konumu ve arzı kısa dönemde sınırlı..." (Kazgan 1972, s.80) kentsel ekonomilerden faydalanma mücadelesi "gerçek değerini rant ile ortaya koymaktadır" (Kazgan 1972, s.80). Konut tercihinde etken diğer faktörler ise önemli işyerlerine ulaşabilirlik, üst statü ve gelir gruplarının mekansal tercihleri, arz üzerinde etkili olan mevcut konut dokusu, dışsal etkenler ve planlama kararları" (Türel, 1982, s.82)dir. Bu da sonuçta kira ve emlak değer artışı biçiminde ifadesini bulan rantları doğurur. Kentsel mekanda yer edinme gerekçelerine doğal manzaralar, temizlik, hizmetlerden yararlanma koşullarının elverişliliği de eklenebilir.

Tüm bu değişkenler rantları artırırken, artan rantlardan pay alma mücadelesi de gelişir. Bu amaçla sermayeler, rant gerirecek alanlara yatırım yaparak, mülk edinip bekleterek ya da imar/İNŞA, sürekli mübadele gibi yöntemlerle aktif ya da pasif spekülatif faaliyetlere girişirler.



Rant kendi kendini üreten bir faaliyet haline gelmiştir artık. Bu koşulların kârlılığı özellikle küçük sermayeler olmak üzere, sermayenin bu alanda yoğunlaşmasını beraberinde getirir. Sermaye sahipleri, mekan sahipleri, mekan kullanıcıları ve sektördeki araçlar arasında rant mücadelesi yeni bir biçim kazanır. Bu rekabet iç içe ve çok yönlü bir mücadeledir. (Bademli, 1986, Chapin, 1978, Kazgan, 1975, Kılınç, 1982-1984, Kıray, 1984, Prost, 1978, Thompson, 1978, Süher, 1972, Tekeli, 1972, Tekeli, Okay ve Gülöksüz, 1976).

#### 4. DEVLET MÜDAHALESİ VE KENTSEL RANTLAR \*

Devletin kente, kentsel ranta ilişkin müdahalesi en genel düzeyde ülke planlamasında somutlanır. Bir kent için öngörülen ülke içi işbölümü, uluslararası işbölümü o kentin gelişimi dolayısıyla kente yapılacak yatırım ve rantları belirleyen en etkili politikaların başında gelmektedir. Siyasi ve askeri çeşitli tercihler de ülke genelinde kenti konumlandıran bir faktördür. İkinci olarak, gerek kentsel alanın yönetimi gerekse kent stütüsünün yasalarla düzenlenmesi sayılabilir. Hangi yerleşimin kent sayılacağına belirlenmesi o yere yapılacak kamusal yatırımın, orada kurulacak idari teşkilatın ne olacağını belirler. Bunu kentleşme, arsa, konut politikasının uygulanması izler. Bu politikalar ise daha somutta kentsel harcamaların finansmanı, kentsel hizmet alanının belirlenmesi, kentsel yönetimin oluşumunda, daha alt düzeyde ise çeşitli amaçlarla ve araçlarla var olur. Öncelikle kente ülke içi işbölümünde yüklenen roller, sanayileşme politikası vb. kente yapılacak yatırımın boyutlarını belirler. Bu kendi başına rant oluşturan bir nedendir. İkinci olarak, devlet bir kente yatırım yaparak üretici hizmet, eğitim vb. kurumlar ya da kentsel ve sanayi altyapısı şeklinde o kenti özel sermaye için de elverişli yatırım alanı haline getirir. Bu da yeni rantların doğması demektir. Bu gelişmeler farklılık rantı II'yi doğurur.

Yerel yönetim ve merkezi yönetim ayrı ayrı organ ve tüzel kişiler olsalar da kenti ve rantları en çok etkileyen araçlardan biri olan kent planlama fonksiyonunu gerçekleştirirler. Kent planlaması genel düzeyde, bölgeleme yoluyla hangi kent toprağında hangi işlevlerin yapılacağını belirleyerek farklılık rantlarının ve mutlak rantın oluşacağı yatırım koşullarını belirler. Daha sonra bu alanlarda arsanın kullanım sınırlarını, yüksekliği, yapı türünü, altyapı gibi kararlarla belirler. Bu etkiler arsa düzeyinde farklılık rantının iki biçimini de etkiler.

Diğer yandan, "Devlet, kamu yararı ile özel çıkarları dengelemek, kent planlarını kolaylaştırmak, düşük gelirli konut temin etmek, emlak fiyatlarında meydana gelen enflasyonu önlemek, arsa değerlerini dengelemek vb. amaçlarla" (Keleş, 1990, s. 396) da kentsel topraklara müdahale etmektedir. Bu amaçlar için devletin kullandığı araçlar, boş arsaların vergilendirilmesi, kentin istenen yönde gelişmesi ve yapılaşmasını sağlayacak vergi, el değiştirmeleri düzenleyen vergiler, emlak vergileri, taşınmaz değer artışı vergileri gibi mali araçlar da olabilir (Keleş, 1990, s.398). Bunlar bir maliyet unsuru haline geldiği ölçüde rantların artışına neden olabilece-

\* Devletten kasıt merkezi devlet ve yerel yönetimler teşkilatının bütünüdür.

ği gibi, kent genelinde toprak üzerinde denetimi sağlamaya yeterli düzeyde ve etkinlikte kullanıldıkları takdirde rantları engelleyici, bölüşümünü dengeleyici sonuçlar da doğurabilmektedir. Bunlarla birlikte devlet kamulaştırma, düşük fiyattan arsa satma, kiralama, yabancılara toprak satışı, tarım topraklarının korunması, topluma, hisseli arazi satışının önlenmesi, sanayi bölgeleri için arsa oluşturma (Keleş, 1990, s. 398) gibi diğer uygulama araçlarıyla da kentsel toprak rantına müdahalede bulunabilir. Bu araçların başarısı da yaygınlığına ve yeterli yoğunlukta oluşuna bağlı olacaktır. Belli bir bölgede başvuru yöntemler, bütünü etkilemeyecek düzeyde sınırlı ise sonuçları da sınırlı olacaktır. Uygulamanın dar kapsamlı olması bazı yerlerde rantları düşük tutarken, diğer bölgelerde artmasına sebep olacaktır. Örneğin belli bir bölgede, nasıl kullanılacağından bağımsız olarak, kamulaştırma yapılması dolaşıma, kullanıma sokulan toprak miktarının azalmasına neden olabilecektir. Diğer yandan devlet arazileri kamulaştırarak, toplu konut, sanayi vb. amaçlarla düşük fiyattan satabilir, kiralayabilir bu da rantları düşürücü etkiler yapacaktır. Devletin müdahalesi kadar müdahalesizliği de rantlar üzerinde etkili olmaktadır. Bunun en göze çarpan örneği, planlama sürecinin kentleşmenin ardından giden, daha çok varolan kenti rasyonelleştirmeye çalışan bir netlikte gerçekleştirilmesidir. Bu durumda spekülâtorler, kentsel mekanda bir biçimde yer tutmuş gecekondular, kendi kriterleriyle yer seçimi yapmış sanayi kuruluşları, yapılacak olan planları engelleyen, ortadan kaldırılmayacakları içinde planları kendilerine uyduran zorlamalar yaratabilmektedirler. Bu gelişmeler kentin yayılma yönünü de belirleyebilmektedirler. Diğer yandan gecekondular sorunlarında göze çarpan ilginç bir özellik de devletin, en azından belli bir dönem, müdahale etmeyerek, mali ve siyasi yük altına girmekten kaçınarak kentleşmeyi sermaye için daha ucuz malettiği de söylenebilir. Bu durumda altyapı imar, yol vb. gibi masraflara girmeksizin, bir alan konut inşası yoluyla arsa haline gelmekte, dolayısıyla devlete şimdilik bir yük getirmeden kentleşmeyi gerçekleştirmektedirler. Sonraki süreçte bu tür alanlara yapılacak altyapı yatırımları arazinin düzensiz kullanımının da etkisiyle artmaktadır. Ancak arada kalan zamanda ucuz işgücü temin için bir olanak da beraberinde yaratılmış olmaktadır. Diğer yandan izinsiz konut yapanlar, kamunun ya da özel kişilerin, üzerine konut yaptıkları arazilerini gecekondular affi gibi yasal ve idari düzenlemelerle mülkedindirildiklerinde, gelir dağılımında da bu yolla paylarını artırmak olanağı elde etmektedirler. Bunun da düşük gelir gruplarının düzenle eklemlenmesi, düzen dışına taşan siyasi tutumların engellenmesi gibi etkileri olduğu da söylenmektedir (Boratav, 1991, s. 118-119). Ancak hızlı kentleşmenin var olduğu koşullarda, devlet istese de kentsel harcamaların finansmanını sağlayamamakta, nüfusun büyük bir bölümü gecekondularda yaşar hale gelebilmektedir, bu nüfus seçim mekanizması yoluyla, özellikle yerel yönetimlerde, etkili olabilmektedir. Bu durumda gerek rant mücadelesi, gerekse kamusal olanakların kullanımı rekabeti sermaye gruplarıyla gecekondular grupları arasında yoğunlaşmaktadır. İstanbul bu açıdan ilginç bir örnek oluşturmaktadır. (Köksal, 1990). Gecekondulaşmada bir diğer husus ise, gerekli sermaye miktarının az olması, spekülâtif inisiyatiflerin denetimden görece bağımsız hareket edebilme olanağına sahip olması nedeniyle spekülâsyona en elverişli alanlardan biri olmasıdır.

## 5. KENTSEL RANT, FAİZ ORANLARI VE ARSA FİYATLARI

Toprağın fiyatının, aslında toprağın fiyatı olmadığı, bu toprağın getirdiği ve normal faiz haddine göre hesaplanan rantın fiyatı olduğu, başka deyişle toprağın fiyatının sermayeleşmiş rant olduğu Marx'ın rant teorisinde belirttiği bir durumdur. Marx'ın tarım toprakları için geliştirdiği fiyat, faiz oranları ve rant ilişkisinin aynen kent toprağı içinde geçerli olduğu söylenebilir. Kent toprağını tarım toprağından, toprak olarak farklı kılan, altyapı, plan dahilinde olma, kent içinde bir yere sahip olma gibi özellikleri de bu çerçevede içinde açıklama olanağı vardır. Altyapı, toprağa yapılmış bir yatırımdır. Tarım toprağında olduğu gibi mülk sahibi ya da kiracı tarafından yapılmayıp kamusal kaynaklardan karşılanır. Tarım toprağında olduğu gibi sonuçlarından mülk sahipleri yararlanır. Plan kararlarını da aynı biçimde ele almak mümkündür. Kent içindeki konum başlangıçta farklılık rantı I'de artış meydana getirir, ancak konumun değişken olması ve değişkenliğin giderek kent toprağı tek el konumuna getirmesi durumunda tek el rantı da ortaya çıkar. Bu özel yönleri kent toprağına kamu tarafından karşılanan yatırımlar nedeniyle fiyatının artmasına neden olacaktır. Bu değer artışının, bu aşamaya kadar, faiz oranlarıyla ve piyasa fiyatlarıyla henüz ilişkisi yoktur. Sadece kamu açısından gider olarak kullanılmış bir sermaye vardır. Bu sermaye, Lojkine'e göre getirisi olmayan bir harcama olduğu için kâr oranlarını düşürücü etkisi olan bir harcamadır (Ercan, 1990). İkinci aşamada kâr oranlarının düşüşü faiz oranlarını da düşürecektir. Ancak kâr oranlarının düşüşü kapsamı açısından çok değişik yönlerde bakmayı gerektiren bir husus olduğu için burada bire bir ilişki kurmak gerekmemektedir. Bu durum kentsel alana yetirilen kamusal sermayenin özgülüğünü oluşturur. Piyasa süreci dışında belerlenir. Pisayadaki süreçte ise; faiz oranlarıyla fiyat arasındaki ilişkiyi Marx şöyle açıklıyor:

"...toprağın fiyatının tahlilinde tüm rekabet dalgalarını, tüm toprak spekülasyonunu ve ayrıca toprağın üreticilerin temel aletini oluşturduğu ve bu nedenle onlarca hangi fiyatla olursa olsun satın alınması gerektiği küçük toprak mülkiyetini hesaba katmıyoruz" (Marx, III. cilt, s. 815). Buradaki üreticilerin temel aleti olmayı, kentsel faaliyetler ve kentte yaşayan insanların temel ihtiyacının toprak olduğu varsayımıyla yerini aynı saymak bütünlüğü bozmayacaktır. Bu varsayımlardan sonra Marx şöyle devam ediyor:

"I. Toprağın fiyatı rant yükselirken yükselebilir, şöyle ki:

Faiz oranlarındaki, rantın daha pahalı satılmasına neden olan salt bir düşüşü ile, ve böylece kapitalize edilmiş rant, ya da toprağın fiyatı yükselir;

Toprağa katılan sermayenin faizi yükseldiği için,

II. Rant arttığı için toprağın fiyatı yükselir" (Marx, 1978, C. III. s. 815).

Faiz oranıyla rant arasındaki ilişkiye Marx şu örneği veriyor: "Eğer toprak rantının sabit bir miktar olduğunu varsayarsak, faiz oranı yükselip düştükçe, toprağın fiyatı da tersine olarak yükselip düşebilir. Olağan faiz %5'ten %4'e düşecek olursa, yılda 100 Sterlinlik toprak rantı, 4000 Sterlin yerine 5000 Sterlinlik bir sermayenin gerçekleştirilmesini temsil edecektir" (Marx 111. cilt, s. 659).

Faiz oranları kâr oranlarından ve ödünç verilebilir fonların miktarından etkilenebildiğine göre; "toprağın fiyatı toprak rantının hareketinden ve rantın bir bölümünü oluşturduğu ürünlerin fiyatlarından bile bağımsız olarak bir yükselme eğilimine sahiptir" (Marx, 1978, C. III, s. 659) .

Yine tarım topraklarından yola çıkarak, arsanın piyasa fiyatının altyapı, plan durumu ve konumu en kütü toprak tarafından belirlendiği, üzerine yatırım yapılmasıyla, toprakların mutlak rant'la birlikte, farklılık rantı I ve farklılık rantı II getirdiğini varsayalım. Bu durumda rant toprağın piyasa fiyatında yükselme olmadan da artabilir, bu fiyat sabit kalabilir, ya da azalabilir. Daha iyi konumda olan topraklara altyapı yapılması ve plan kararları getirilmesi bu topraklardaki sermayeyle aynı büyüklükteki sermayenin bu yeni avantajlı topraklara yatırılması durumunda eski toprakta rant azalır.

## 6. BİNA İNŞAASI VE KENTSEL RANTLAR

Toprağın arsa haline gelmesi bina inşasıyla birarada varolur. Arsa üzerine getirilmiş plan kararlarıyla arsaya yapılacak yatırımın boyutları, türü konut ya da işyeri gibi göreceği fonksiyon belirlenmiş olmaktadır. İnşa süreciyle bu çapta bir yatırım gerçekleşecektir. Artık arsa, üzerine inşa edilen bina ile bir bütün oluşturur. Arsa üzerindeki yapının gördüğü işlerden doğrudan doğruya etkilenir. Kentsel fonksiyonlar o bölgenin ve binanın işlevini değiştirmeye, plan kararlarıyla bölgeye/binaya yeni işlevler yükleninceye kadar bu böyle devam edecektir. Arsa üzerine bina yapılmakla bina arsanın değerinin taşıyıcısı haline gelmiştir.

Arsa üzerine bina yapılmış olmakla, arsanın değerinin gerçekleşmesinin biçimi değişmiş bulunmaktadır. Üzerine birşey yapılmadığı sürece arsa değerlendirile bile bu üzerine yapılacak yapıyla gerçekleşecek yatırım olanaklarını barındırdığı, dolayısıyla rant olanaklarını barındırdığı içindir. Bu potansiyeli nedeniyle değerlendirilen arsa değerlendirilmiş olması nedeniyle inşa amacıyla kullanılmasının önündeki engeli de oluşturur. Zira arsa bina maliyetlerinin temel girdilerinden biri olarak işlev görecektir. Fiyatının belli bir büyüklüğe ulaşması kullanımı için o büyüklükte bir sermayeyi gerektirecektir. Bu yatırımın gerçekleşmediği ya da kaynakların kıt olduğu koşullarda, rantın varlığı rantın gelişmesinin önüne bir engel oluşturacaktır. Diğer yandan, plan faktörü gözardı edilirse, ki birçok kapitalist ülke kentinde planlar kentleşmenin arkasından gitmektedir, bina inşa edenler bu yerlere yaptıkları binalarla, hem o bölgenin göreceği fonksiyonları hem de yatırım miktarını kendileri belirlemiş olurlar. Planla bölgeyi düzenlemek, kamulaştırma vb. maliyetler daha da yükselmiş olduğundan daha da zor olacaktır. Bölgenin fonksiyonu eğer kârlılığı yüksek bir sermayenin yatırımına elverecek şekilde belirlenmişse bu rantların artışı anlamına gelecektir. Aynı biçimde yatırım olanakları üzerinde plan gibi bir sınır olmadığı durumda bu alana yapılan yatırım büyüklüğü rantları artıracaktır. Zira diğer koşullarda zıt yönde bir gelişme olmadığı sürece yapılan yatırımın büyüklüğü arsanın değerini artıracaktır. Bunun

olmaması aynı büyüklükte yatırımın başka yere yatırıldığında daha yüksek gelir getireceği varsayımında mümkündür.

Diğer yandan, daima talebin gerisinde kalabilmeyi başarmış bir inşaat sektörü, binaya olan talebin fazlalığı nedeniyle bina fiyatları ve kiraların artmasını uyarılmış olacaktır. Bu da yine rant doğuracaktır.

Bina inşa sektöründe emek verimliliğinin artması, bundan doğan emek tasarrufu ölçüsünde bina kira ve değerinin düşmesine, donmasına daha az artmasına neden olsa da rantın ortaya çıkışını engellemez, tam aksine artırabilir. Çünkü emek verimliliği artmış, yatırım ve üretim olanakları daha elverişli hale gelmiştir. Bu da ifadesini arsa değerinde bulacaktır. Konut inşa sektöründe kârlılık, teknolojik gelişmişlik, emek verimliliği gibi faktörler, üzerindeki bina-dan dolayı arsa üzerinde değerlendirici etkiler yaptığı gibi değersizleştirici etkiler de yapılabilir. Ancak bu istisnai bir durum olurdu. Zira arsa değeri belli bir andaki değerden çok gelecekte elde edilecek kazançlarla belirlenmektedir.

Sektördeki sermayenin büyüklüğü de yatırım olanaklarına bağlı olarak arsaya olan talebin belirleyicileri arasında yer aldığı için bu büyüklüğün ne olduğu da rantları etkiler niteliktedir. Küçük birikimlerin değerlendirilmesine izin veren, yapsatçılık, kat mülkiyeti buna örnek oluşturur.

Diğer yandan, doğrudan arsaya olduğu gibi, konuta da devlet müdahalesi sözkonusudur. Devlet müdahalesinin konut üzerinde etkili olması, arsa üzerinde etkili olmasıyla aynı sonuçları doğuracaktır. Artık üzerindeki yapıdan bağımsız arsa yoktur. Devletin müdahalesi rantları artırıcı, azaltıcı ya da aynı düzeyde dengelemek etkilerini doğurabilir.

Konutlar için statü ya da merkeze yakınlık gibi herhangi bir nedenle, işyerleri için olanaklı ilişki ağı, altyapı ve işgücüne yakınlık gibi herhangi bir nedenle verilen rekabet de arsa için verilmiş olmaktadır. Konut sorununun sorun olarak kalmasının temelindeki sorunlardan biri de kentsel arsadır. Buna finansman, kâr oranları, teknoloji, üretimin uzun zaman alması, gerçeğe sorunları gibi koşullar da eklenmelidir. İnşaat sektöründe sermayenin kârlılığı yanında rantlardan alınmak istenen pay da etkili olmaktadır. Hatta rantlardan elde edilen gelirin sermaye kârından daha belirleyici olduğu durumlar çoğunluktadır (Arın, 1982, Balamir, 1982).



## 7. KENTSEL RANTIN DOĞRDUĞU SONUÇLAR

Kentsel rantın ortaya çıkışı, paylaşım mücadelesi, sermayenin bu alana yönelmesi ekonomik ve sosyal bir çok sonucu da doğurmaktadır. Lojkine rantın varlığı ve doğası hakkında şu sonuçlardan söz etmektedir:

"a) Kent toprak rantının varlığı bir engel olarak "sosyal üretim güçlerinin gelişimini", "monopolistik birikimi" ve "ekonomik büyümeyi" engeller.

b) Kent toprak rantı, kâr oranlarının düşmesi eğilimini güçlendirir.

c) Kentsel rant, yapısal bir engel olarak bütün reel kent planlarını olumsuz etkiler.

d) Kentsel rant "ekonomik ve sosyal ayrımları" (segregationu) daha da keskinleştirir (Ercan, 1991 s.13).

Lojkine "ekonomik ve sosyal ayrışmayı" güçlendirme üstüne vurgusunu üçe ayırır.

"1-Merkez ile çevre arasındaki ayrışma; merkezde yoğunlaşma etkisi ile toprak fiyatları çok yükselir, çevrede ise toprak fiyatları düşüktür.

2- İstenen ve istenmeyen konut bölgeleri arasındaki ayrışma,

3- Ofis, endüstri ve ticaret bölgeleri arasındaki ayrışma "(Lojkine'den aktaran Ercan, 1991, s. 13). Kartal'ın da belirttiği ekonomik büyümeyi engelleme, kent planlarını engelleme, sınıfsal farklılaşmanın mekana yansması gibi sonuçlar Lojkine ile paralellik göstermektedir. Kartal ayrıca ülke çapına sanayileşmeyi çarpıklaştırır, kentlerin sıçramalı büyümesine neden olur, gelir bölümünde adeletsizlik yaratır, yerel ve ulusal düzeyde toprak sahiplerini kuvvetli baskı grupları durumuna getirir, kamunun yapacağı ekonomik hizmet ve yatırımları engeller, ülke tarihini baltalar, konut sorununun sürekli 'sorun' olarak kalmasını sağlar, yerel yönetimin yozlaşmasını zorunlu kılar, siyasal bilinçlenmeyi yavaşlatır, kentleri, yasama, eğitim, kültür, eğlence ve çalışma odakları olmaktan çıkarır, onları 'kâr makinası'na dönüştürür, kentlerde sınıfsal farklılaşmanın keskin biçimde mekana yansmasını sağlar" gibi sonuçlardan da söz etmektedir. (Kartal 1977, s. 37-41).

### III. BÖLÜM

#### TÜRKİYE'DE SERMAYE BİRİKİMİ SÜRECİNDE KENTLEŞME, İNŞAAT SEKTÖRÜ'NÜN GELİŞİMİ VE İSTANBUL'UN GELİŞİMİ

Bu bölümde önce Türkiye'de sermaye birikim sürecinde kentleşmenin ve buna paralel olarak İstanbul'un tarihi gelişimi açıklandıktan sonra inşaat sektöründeki gelişmeler ele alınacaktır. Emlak piyasasının işleyişine ilişkin kısa bir açıklamayla III. Bölüm sona ermektedir. Kentleşmenin gelişimi, inşaat sektörü ve emlak piyasasını ilişkin açıklamaları içeren bu bölüm sonraki bölümde ele alınacak olan İstanbul'da arsa değerlerini incelemek için özgül çerçeveyi oluşturmaktır.

#### 1. TÜRKİYE'DE SERMAYE BİRİKİM SÜRECİNDE KENTLEŞME

Bu başlık altında Türkiye'de sermaye birikim süreci içinde kentleşmenin gelişimi açıklanmaya çalışılacak, daha sonra da bu gelişmeye paralel olarak İstanbul'un gelişimi ele alınacaktır. Sermaye birikimi sürecinde Türkiye'de kentleşmenin gelişimini inceleyen Ayla Eraydın'ın "Sermaye Birikim Sürecinde Kentler" adlı makalesi, Mustafa Sönmez'in *Doğu Anadolu'nun Hikayesi* adlı kitabı yararlanılan temel kaynaklardır (Eraydın, 1988, Sönmez, 1990 ) Bunların dışında kentleşmeyi sermaye birikim sürecinde ele alan sistematik çalışmalara rastlanmamıştır. Tarımda mekanizasyon, kırdan kente göç, gecekondü, şehirlerimizin sorunları ve genel olarak kentleşme konularında çok sayıda çalışma olmakla birlikte sermaye birikimi temelinde konuyu ele alan çalışmalar sınırlıdır. Diğer çalışmalarda sermaye birikimi temelinde bir yaklaşım olmasa da bu yöntemle yaklaşımı destekler öğeler bulmak mümkündür.

Eraydın Türkiye'de sermaye birikimi ve kentleşme sürecini tartışırken, sermaye birikiminin özelliklerini, kamu ekonomi politikalarıyla şekillenen farklı ekonomik gelişme dönemlerinde sosyal sınıflar arası bölüşüm ilişkileri ve bu ilişkiler sisteminin mekansal etkileşimi çerçevesinde ele almaktadır. Kentleri sermaye birikimi, sosyal sınıflar arası bölüşüm ilişkileri ve kamu müdahalelerinin bir bütün içinde yansıdığı mekan olarak görmekten öte, aynı zamanda bu sistemin ilişkilerini tanımlayan bir öge olarak kabul etmektedir (Eraydın, 1988, s. 134). Eraydın çalışmasında sermaye birikiminin kaynakları olarak görelî fiyat hareketleriyle sağlanan sermaye birikimi, işgücünün sömürülmesiyle ortaya çıkan daha çok sanayi sektörü için gerekli olan birikim ve rantları baz almaktadır (Eraydın, 1988, s. 134-135). Türkiye'de sermaye birikimini ele alan Boratav'ın çalışmalarında da bu kaynakların yanısıra, dış açıklardan ve küçük üreticilerin ürettikleri artıklardan da birikim kaynakları olarak sözedilmektedir. Sönmez'in çalışmasında da yabancı sermaye hareketlerinin sermaye birikimi üzerindeki etkisine daha fazla yer veril-

rin ürettikleri artıklardan da birikim kaynakları olarak sözedilmektedir. Sönmez'in çalışmasında da yabancı sermaye hareketlerinin sermaye birikimi üzerindeki etkisine daha fazla yer verilmektedir.

Türkiye'de ve İstanbul'da sermaye birikimi ve kentleşme ele alınırken 1920'lerden günümüze kadar geçen zaman belirtilen çalışmalarda farklı dönemlere ayrılarak incelenmektedir. Eraydın bu süreyi 1923-55, 1955-80 ve 1980 sonrası olarak ele almakta, Sönmez ise Cumhuriyetin ilk yılları, 1930-50, 1950-60, 1960-80 ve 1980'ler olarak dönemleştirmektedir. Eraydın'ın çalışmasında Türkiye geneli, Sönmez'in çalışmasında da İstanbul bu dönemleştirme içinde ele alınmaktadır. Sönmez'in dönemleştirmesindeki ilk üç dönem yaklaşık olarak Eraydın'ın çalışmasındaki birinci döneme denk düşmektedir. Bu iki çalışmadan hareketle, Türkiye genelinde Eraydın'ın belirttiği gelişmelerle Sönmez'in İstanbul'la ilgili bulguları birbirine paralel olarak ele alınmıştır.

### 1.1. Birinci Dönem 1923-50

1920' ler Türkiye'nin dünya ekonomisine hammadde satıp buna karşılık tüketim malı satın aldığı, görece olarak liberal ekonomik düzenin sürdürülmeye çalışıldığı bir dönem olarak nitelendirilmektedir. Bununla birlikte cumhuriyet öncesi dönemlerin getirdiği bazı yönlendirmeler vardır. Bunlar; Lozan Antlaşması'na göre sanayi sektörlerine sağlanan kısıtlı koruma, yabancı tekeller tasfiye edilirken devlet tekellerinin oluşması ve yeni yabancı sermaye ile yerli ortaklık ilişkilerinin devletleştirmelerle birlikte yürümesi şeklinde özetlenebilir (Eraydın, 1988, s. 137). 1920'ler aşarın kaldırılması, dolaylı vergilerle vergi yükünün kırsal kesimden kentsel kesime aktarılması ve görece fiyat hareketlerinin tarımsal ürünler açısından olumlu şekillenmesi nedeniyle tarım sektörünün bir toparlanma dönemi olarak değerlendirilmektedir. "Artık-birikim-büyüme ilişkileri bakımından bu dönemin belirleyici özellikleri, dış açığın son bulması; birikim kaynakları bakımından meydana gelen bu kaybın tarım ticaret hadlerindeki ve ücret paylarındaki gerilemeyle, yani toplumsal artık yükseltilecek telafi edilmesi; artığın da esas olarak devletçiliğin sürüklediği bir sınırlı birikime dönüştürülebilmesi biçiminde özetlenebilir" (Boratav, 1987, s. 92). Bu ekonomik yapı ve politikaların sözkonusu olduğu ülkede kentsel nüfus %12.7 (1927'de nüfusu 20.000 ve yukarı yerler tanımına göre) 'dir. Kırsal nüfusun egemen olduğu bir yapı vardır. Kentlerde yaşayan nüfusun %39'unun (610, 857) İstanbul'da yaşadığı, ikinci büyük kentin İzmir olduğu görülmektedir. 1927 ve 1935 sayımları kıyaslandığında toplam nüfus artışının kentsel nüfus artışından fazla olduğu görülmektedir. Ankara'nın başkent olmasıyla batı kentlerindeki yığılma kısmen Orta Anadolu'ya kaymışsa da İstanbul'un mutlaka olarak nüfus çekmesi bu dönemde de sürmüştür.

1927 sanayi sayımına göre sanayi işyerlerinde çalışanların Ankara dışındaki büyük kentlerde yoğunlaştığı görülmektedir (Eraydın, 1988, s. 138). 1930'lara gelindiğinde 1929 Dün-



ya Ekonomik Bunalımı koşullarının da etkisi ile ekonomik politikaların değiştiği, 1930'ların yeniden yapılanma süreci olarak değerlendirilebileceği söylenebilmektedir (Eraydın, 1988. s. 139). 1920'lerde kısıtlı olan sanayinin gelişmesi 1930'larda devletin müdahalesi ile önemli boyutlara ulaşmış, yatırımlar gayri safi milli hasılanın %10'u civarında gerçekleşmiş ve sanayinin milli hasıla içindeki payı iki katına çıkmıştır. Bu dönemde sermaye birikiminin iç kaynaklarla gerçekleştirilmiş olduğu gözönüne alındığında sermaye birikiminin ana kaynağının tarım sektörü olduğu görülmektedir. "1928-29/1939 yılları için iç ticaret hadlerinin tarım aleyhine bozulması hem genel olarak hem de (tütün hariç) tek tek tüm ürünleri için geçerlidir. Bu bozulmanın büyük ölçüde buğday üreticisine yansıdığı ortadadır.... Dış açığın ortadan kalktığı bu yıllarda, %10'luk bir dönem ortalamasına ulaşan birikim oranı %12'ye yaklaşan bir sınai büyüme hızına dönüştürülebilmektedir" (Boratav, 1987, s.92). Tarımda ticaret hadlerinden kaynaklanan kayıp üretim artışıyla telafi edilirken , tarım üzerindeki devlet denetimi çeşitli piyasalarda sağlanmış, bu şekilde sağlanan birikim de kamu sanayi yatırımlarına dönüştürülmüştür. Kamu yatırımlarının artışı özel yatırımları da canlandırıcı rol oynamış ve Sanayi Teşvik Yasası'ndan yararlananların sayısının hızlı bir artış gösterdiği (1927'de 470'ten 1932'de 1473'e çıkar) izlenmiştir. Aynı zamanda, 1932-39 yıllarında sanayide reel ücretler %12 dolayında gerilerken emek verimliliği % 33 artmış; ücretin katma değer içindeki payı da % 22 'den %17.3'e gerilemiştir (Boratav, 1987, s. 92). Bu da sanayi içi birikimin arttığını göstermektedir.

Devletçilik politikası çerçevesinde sağlanan sanayideki gelişmenin önemli bir özelliği; yatırımların yurt içinde, az gelişmiş bölgeler de dahil olmak üzere ülke genelinde yaygın gerçekleşmiş olmasıdır. Bu özellik, öncelikle nüfusu küçük olan yerlerde, sanayinin yer almasıyla hızlı bir gelişmenin sağlanarak yeni odakların ortaya çıkmasına yol açmıştır.

Bu dönemde iç ve dış ticaretteki daralmalar dolayısıyla ticaret gelirlerinin hızlı gelişmemesi, ticari faaliyetlerin önem kazandığı kentlerin çekiciliklerinin görece olarak azalmasına neden oluşturur. İç ticaret hadlerindeki bozulmayı üretim artışıyla telafi eden tarımda büyük çözümler ortaya çıkmazken, sınai yatırım yapılan yerlerin nüfusu hızla artmış, Ankara hızlı gelişimini sürdürmüş, İstanbul ve İzmir'de nüfus artış oranları çok düşük olmuştur (Eraydın,1988, s. 140).

Savaş yılları aynı zamanda bunalım yılları olmuştur. Devletin piyasa fiyatlarının altında çeşitli yollarla el koyduğu tarım ürünlerinin fiyatları artmaya başlamış, tarım kesiminde kısmi bir rahatlama başlamış, ancak bu artan gelirler büyük çiftçiler ve tarım ticaretiyle uğraşanlara yaramıştır. Bu dönemde yatırımların durduğu, dış ticaretin geliştiği görülmektedir. Dolayısıyla kentlerde ticaret odaklanmıştır. Buna paralel olarak nüfus artışında önemli düşüşler olmuştur. Kentsel gelişme ise daha çok yavaşlamıştır. Bu ticaretin yoğunlaştığı İstanbul ve İzmir mutlak olarak nüfus çekmiş ve ortalama kentleşme hızı ölçüsünde nüfuslarını arttırmışlardır. " 1946 yılından başlayarak korumanın ve içe dönük politikaların gevşetildiği, ithalatın serbestleştirilerek artırıldığı, dış açıkların ortaya çıktığı, dış yardımlar ve yabancı sermayenin kapital biri-

kiminin önemli kaynaklarından biri olduğu, tarıma, madencilğe ve altyapı, inşaat sektörüne önem veren bir dönemden söz etmek mümkündür" (Eraydın, 1988 s. 141).

1946 -50 yılları kentleşme sürecinin hızlandığı ve kentlerin de toparlandığı bir dönem olarak görülmektedir. Savaş döneminde azalan nüfus artış oranı yeniden hızlanırken kentsel nüfus artışı da hızlanmıştır. Kentlerdeki artışın daha çok 100.000'den büyük nüfuslu kentlerde gerçekleştiği gözlenmiştir. 1945-50 döneminde hızlı nüfus artışı gösteren merkezlerin topraksız aile oranlarının yüksek olduğu yörelerde yeralan ve yapısı tarıma dayalı olmayıp, daha kentsel nitelik kazanmış yöreler olduğu gözlenmiştir (Eraydın, 1988, s. 142).

## 1.2. İkinci Dönem 1950-80

Türkiye'de kentsel gelişme sürecinde 1950 yılı bir dönüm noktası olarak genel kabul görmektedir. Doğal nüfus artışının % 2.8 oranına çıkarak önceki dönemden % 41.2 fazla olduğu 1950-55 döneminde kentli nüfus % 7.25 artmıştır. Bu artış büyüklük grubundan bağımsız olarak tüm kentlerde gerçekleşmiştir. Bu dönemde aynı zamanda tarımda büyük dönüşümler gerçekleşmiştir. Ancak kent nüfusunun artışının tarımda makinalaşmanın doğrudan sonucu olmadığı, tarımdaki makineleşmenin işgücü talebini azaltmasıyla, hayvanlarla işlenen alanların % 40 artmasının yan yana olmasından hareketle ileri sürülmektedir (Tekeli, 1982). Ancak makineleşme, ulaşım sisteminin gelişmesi, pazara dönük üretim çerçevesinde tarımda sosyal yapının değişmesi, kentlerle ilişkilerin yoğunlaşması çerçevesinde kırdan kente göçten söz edilmektedir. Bu dönüşümden küçük meta üreticisi çiftçiler ile ortakçıların etkilendikleri, kente göç etmelerinin sözkonusu olduğu belirtilmektedir (Eraydın, 1988 S.143 ).

İç ticaret hadlerinin tarım aleyhine döndüğü 1944-47 döneminde reel ücretlerin artmasına rağmen tarım dışı kesimin gelirleri içinde ücret payı % 22.2 den % 18'e düşmüştür. Tarım kesiminde makineleşme ve uygulanan modern yöntemlerle elde edilen üretim artışıyla fiyat hareketlerinden doğan kaybı telafi etmek mümkün olmuştur. Artığı yükselten bu faktörlere dış ticaret açığı da bu yıllarda eklenmiş ve bu tarihten sonra sürekli bir hal almıştır (Boratav, 1988, s.94). Boratav; 1946-53 döneminin büyüme ve sermaye birikimi koşulları bakımından cumhuriyet döneminin en elverişli dönemi olduğu, ancak dünya ekonomisiyle tarımsal ürün ihracatı ve sanayi malı ithalatına dayalı hammaddeci bir ihtisaslaşmaya gidilmesinden dolayı olanakların sanayi lehine kullanılmasından söz edilemeyeceğini belirtmektedir (Boratav, 1987, S.95).

Savaş sonrasında, savaş öncesindeki sanayi hasıla düzeyine 1951'de ulaşılır. Bu durum 1946-51 arasındaki gelişmeyi sermaye birikiminin belirlemediğinin savaş sırasında atıl kalan kapasite kullanımının göstergesi olarak yorumlanmaktadır (Boratav, 1987, S.94). 1950-53 döneminde %9'lar düzeyinde gelişen sanayi, 1953 yılından sonra dış kaynak tıkanmaları neticesinde 1953-55'te % 4 gelişebilmiştir. Bu dalgalanmalı gelişmesine rağmen sanayinin büyümesi

ve tarımdaki artığın beslediği ticaretin gelişmesi sonucunda kentlerin çekiciliği artmıştır. Dış yardımların yanında yabancı sermaye girişiyle de yatırımlar GSMH'nin %14'üne kadar çıkmış, bu birikim üretken olmayan altyapı yatırımlarına ve konut sektörüne aktarılmıştır. 1950 yılında toplam yatırımların % 28.3'ü, 1955'te % 34.5'i konut yatırımları için kullanılmıştır. Böylelikle kentlerdeki hızlı nüfus artışı sermaye birikiminin odaklandığı kentlerin, aynı zamanda da bu birikimin yeniden üretilmesini engelleyen bir işlev kazanmasına yolaçmıştır (Eraydın, 1988. S.145). 1948'de 25 bin olan gecekondulu sayısı 1953'de 80 bin olmuş ve gecekondular bu dönemde ucuz işgücü olma, yedek işgücü etkisiyle ücretleri aşağıya çekme gibi özellikleriyle sanayi için avantajlar sağlamıştır.

1950'lerin ortalarından itibaren kamunun özel sektörle ortaklık içinde kurduğu işbirliklerle yeni yatırımlara yöneldiği, 1930'ların tersine daha çok tüketim malı üretimine yönelik yatırımların gerçekleştirildiği görülmektedir. Bu yatırımlar yapılırken sanayinin yaygınlaştırılması gibi bir politika da sözkonusu değildir. 1955-60 döneminde sanayide çalışanlar % 4.26 artmış, il bazında en hızlı artış da Sakarya ve Kocaeli'nin ardından Erzurum, Kayseri, Sivas, Zonguldak ve Eskişehir'de gerçekleşmiştir. Mutlak değer olarak da yaratılan istihdamın % 21'inin İstanbul, % 7,2'sinin Ankara %5'inin Bursa da sağlandığı görülmektedir (Eraydın, 1988. S.145)

Doğal nüfus artışının 1923-85 döneminde en yüksek hızına ulaştığı 1955-60 döneminde kentli nüfus artışı % 8.73 gibi yüksek bir değere ulaşmıştır. Tarımda mekanizasyonun, döviz darboğazı nedeniyle yavaşladığı ve ekim alanlarının sınırına yaklaşıldığı gözönüne alınsa bile bu oran yüksek bir orandır. Bununla birlikte 1955-56 yıllarında başlatılan imar hareketleri ve kamu kesimi altyapı hareketleri kentlerin büyümesinde etkili olmuştur. 1927-55 döneminde kamu gelirleri içinde belediye gelirlerinin payı % 7 civarında iken, 1955'de bu oranın %10, 1957'de % 20, 1960'da ise %16 olduğu belirlenmektedir (Tekeli, Gülöksüz, Okay, 1976'dan aktaran Eraydın, 88, s.146). Yatırımların gelişmesiyle 1953'de 80 bin olan gecekondulu sayısı 1960'da 240 bine ulaşmıştır.

Bu gelişmeler 1950'lerin ortalarından başlayarak Türkiye'de kentlerin sermaye birikiminin sağlandığı ve yeniden üretildiği, aynı zamanda rant gelirlerinin oluştuğu ve ekonomik kanalların geliştiği odaklar olma özelliğini kazandığını göstermektedir. (Eraydın, 1988, s. 146). 1950'lerin ortasından itibaren başlayan ithal ikameci politikalar 1977-78 kriz dönemine kadar sürmüş, tüketim malları ve ara malları üreten sanayiler ağırlıklı olmak üzere % 10'lara varan yıllık büyüme hızı gerçekleşmiştir. Küçük sanayi de dahil olmak üzere 1960-75 döneminde 572 bin kişiye istihdam sağlanmıştır. Bunun dışında şehirlerde artan yaklaşık 8 milyon kişilik nüfus artışından doğan işgücünün diğer sektörlerde iş bulduğu da söylenebilmektedir. "1960'lara kadar ekonominin ağırlıklı sektörü olan tarım, giderek sermaye birikim kaynağı olarak önemini yitirmiştir. Bu nedenle de daha önceki dönemlerde incelediğimiz göreceli fiyatlar yolu ile tarımdan sanayiye veya ticaret sektörüne yapılan sermaye aktarımları, 1970'lere gelindiğinde ikincil bir öneme sahip olmakla kalmamış, kent içinde birikim süreçleri ön plana çıkarken kentsel rant-

lar üretken sermayenin gelişiminde kaçak noktaları oluşturmuştur" (Eraydın, 1988, s. 147).

Artan nüfus baskısı, kentlerdeki konut ve arsa talebinin çok yüksek boyutlara varmasını ve rantlar oluşmasını sağlamış, bu nedenle de, kent toprağına özellikle sanayi yatırımlarına bir alternatif olma özelliğı kazandırmıştır. "Bu olgunun daha da büyük boyutlara varmaması, sanayi çevrelerin bilinçli bir şekilde gecekondulaşmasına göz yummaları ile sağlanmış, gecekondulaşma bu birikim sürecinde bir tampon olarak ekonomideki dengelerin sürdürülmesi işlevini üstlenmiştir" (Eraydın, 1988, s. 147).

Bu dönemde özellikle 100,000-500,000 grubundaki kentlerde hızlı bir nüfus artışı gerçekleşmiş, bu grubun kentli nüfus içindeki payı 1960'da % 13.1'den 1975'de % 26.8'e yükselmiştir. Bu durum sanayi açısından sınırlı bir birikimi olan bu kentlerde sanayi içi birikimin yanısıra rantlarla sağlanan sermaye birikimlerinin düzenli olmasa da çeşitli iş olanakları yarattığını göstermektedir (Eraydın, 1988, s. 148).

1955-75 dönemi boyunca kısıtlı uygulamalar dışında, devletin kentlerle ilgili politikalar geliştirmede çekimser davrandığı, doğrudan sorumluluk yüklenmekten kaçınarak, imar planları içinde sermaye birikimini yöndireceğı varsayımını yaptığı izlenmektedir (Eraydın, 1988, s. 149).

### 1.3. Üçüncü Dönem 1980'den Sonra

1980 sonrasında 1970'lerde başlayan krizin temelindeki çelişkilerin yön verdiği politikalarla reel ücretler ve tarım gelirlerinin payı ticari gelirlere göre önemli ölçüde gerilemiştir. Artığı yükselten bu nedenlere dış ticaret açığındaki hızlı artış da eklendiğinde ekonominin tümünde birikim potansiyelinin artışından söz edilebilmektedir. Ancak bu potansiyel sanayiden çok ticari, mali sermaye, rantiyeler gibi yatırım eğilimleri düşük ögeler tarafından denetlenmiştir (Boratav, 1987, s. 100). Bu olumsuz eğilimlere rağmen 78-80 yılları arasında kalan atıl kapasiteler, yine bu yıllarda başlamış yatırımların tamamlanması ve ihracatın uyarıcı etkisiyle 1981-85 arasında ortalama % 7'lik bir sınai büyüme gerçekleşmiştir.

Kentler kriz döneminden ekonomik anlamda etkilenirken, siyasal çalkantıların yoğun yaşandığı merkezler olarak da öne çıkmışlardır. Bu durum kente göçü azaltıcı bir işlev görmüş, kente göç hızı biraz azalmıştır. 1980 sonrasında benimsenen politikalarla kentler sermaye birikimi açısından yeni işlevler kazanmıştır. Metropoliten merkezler, artan dış ilişkiler ve artan dış ticaret gelirleriyle toplam sermaye birikiminin oluşmasında ve dağılımında ağırlıklarını artırmışlardır. Bunun yanısıra diğer büyük kentler de (Bursa, İzmit, Kayseri gibi) hızlı bir büyüme süreci içine girmişlerdir. 1978-85 döneminde kamu yatırımları çok hızlı bir artış göstermiş, bu yatırımlar sanayiden çok altyapı yatırımlarına yönelmiştir. Bu yatırımlar belli merkezlerdeki yoğunluğu yayıcı etkiler içerse de metropoliten alanların görece önemlerini artırmaları, yeni yö-

netim biçimlerinin devreye girmesi ve büyük konut yatırımlarının başlatılmasıyla sürmüştür. Yönetimin kentsel taşınmazlara yatırım yapması ticaret sermayesi yönünde olmuş, buna ek olarak inşaat sektöründeki şirketlere sermaye birikim kanalları ortaya çıkmıştır. Bu yatırımlar yeni alanlarda yatırımlara kanallar açmaktan çok alternatif oluşturarak, sermayenin yeni alanlara yönelmesini engellemiştir. Diğer yandan konut yatırımları ve yerel yönetimlerin altyapı yatırımlarıyla geliştirdikleri olanaklardan yararlanma bakımından hizmet dağılımının dengesiz olduğu, gelirleri hızla azalan ücretlilerin bu olanaklardan daha az yararlanabildikleri söylenmektedir (Eraydın, 88, s. 151).

Türkiye'de kentlerin sermaye birikimi sürecindeki bu gelişimi çerçevesinde İstanbul'u ele almak bundan sonraki alt bölümün konusudur.

## 2. SERMAYE BİRİKİM SÜRECİNDE İSTANBUL

İstanbul'un sermaye birikimi sürecinde gelişiminin belli başlı özelliklerini, tarih olarak da Cumhuriyet sonrası dönemi gözden geçirmek bu başlığın amacı olacak.

İstanbul'un coğrafi konumu İ.Ö. VII. yy.'dan beri ekonomik merkez olma özelliği taşımasına neden olmuştur. İ.S. IV. yy.'da Doğu Roma İmparatorluğu'nun başkenti olan İstanbul, XV. yy.'da Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olur. İstanbul Osmanlı devletinin üretim güçlerini denetim altında tutan örgütlenmesinin merkezi, İstanbul dışında üretilen ve ithal edilen ürünlerin tüketildiği, lonca biçiminde örgütlenmiş zanaatların yoğunlaştığı, siyasi, askeri, ekonomik ve kültürel bir merkez olmuştur.

Batılı kapitalist ülkelerle yoğunlaşan ilişkiler; batıdan sanayi ürünleri ithalatının yoğunlaşması, ağırlıklı İstanbul'da olan geleneksel Osmanlı sanayisinin gerilemesi, Anadolu'da ihracata yönelik tarım ürünlerinin egemen olması, sonuçta İstanbul'un bu ticaretin merkezi haline gelmesine neden olmuştur. Bu dönemde kurulan sanayiler de ithalatı tamamlayıcı nitelikte sanayiler oldu. 1890 yılında tamamlanan İstanbul -Arifiye demiryolu hattı İstanbul ve çevresini limanlara oradan da Avrupa'ya bağlıyordu. Bu yollardan kuru üzüm, pamuk, incir, yün gibi ihracat ürünleri Avrupa 'ya taşınırken, Avrupa'dan da çeşitli dokumalar, şeker, makine, iş araçları, petrol ve türevleri, metaller, demir-çelik, ulaşım araçları geliyor ve bunların büyük bir kısmı İstanbul'da tüketiliyordu. 1889 tarihinde Haydarpaşa liman ve rıhtım yapım hakkının Anadolu Demiryolu Şirketi'ne verilmesiyle başlayan ulaşım olanaklarındaki gelişme 1895'te Galata, 1900' de Sirkeci, 1904'de Haydarpaşa limanlarının işletmeye açılmasıyla sürmüştü ve İstanbul'daki rıhtım uzunluğu 1605 metreye ulaşmıştır.



## 2.1.Cumhuriyet'in İlk Yıllarından 1950'lere İstanbul

İstanbul'un Osmanlı imparatorluğu'nun son son dönemindeki yapısı hemen hemen olduğu gibi Cumhuriyet Dönemi'ne geçti. Başkentin Ankara olması İstanbul'un konumunda önemli bir değişiklik yaratmadı. Dış ticareti yürüten yabancı firma temsilcilikleri, yabancı bankalar, sigorta şirketleri, gemi acentaları, yabancı tüccarlarla bağlantılı azınlık sermayeleri yine İstanbul'da yoğunlaşmış bulunuyordu. Ticaretin başlıca ekonomik faaliyet olduğu 1920'lerde İstanbul sanayii de büyük ölçüde Batı ile olan ticaret ilişkileriyle belirleniyor; bu ilişkiler yurt dışından gelen sanayi ürünleri karşısında geleneksel zanaatların gerilmesi ve ticaret ilişkilerinin tamamlayıcısı olarak modern bir imalat sanayiinin oluşmasına neden oluyordu.

İstanbul'da su 1882, elektrik 1910, havagazı 1888, tramvay 1889 yılında gerçekleştirilmiş kentsel hizmetlerdi. Ulaşım olanakları bakımından Galata ve Beyoğlu'nu bağlayan tünelin 1879'da işletmeye açılması, 1845 yılında yaptırılan Karaköy Köprüsü ayrı özellikler taşıyan iki ticaret merkezini, Sirkeci-Eminönü ile Karaköy'ü birleştirmiş, bu yerlerin kentin bu tarihten sonraki merkezi olmasında önemli bir neden olmuştur. Kentsel altyapı ve yatırımların gelişmesine paralel olarak çimento fabrikaları, elektrik tesisleri gibi modern imalat faaliyetleri de gelişmeye başlamıştır. 1927 Sanayi Sayımı'na göre Türkiye'deki toplam 65,245 işyerinin % 13'ü, tüm sanayi işyerlerinde çalışan 257,000 kişinin % 16.5'i İstanbul'da bulunmaktadır. Modern imalat sanayi işyerlerinin çoğu Teşvik-i Sanayi Kanunu'ndan yararlanmış yerli ve yabancı kuruluşlardan oluşmaktadır. 1932'de Teşvik-i Sanayi Kanunu'ndan yararlanan 1,417 işyerinden %31'i ve çalışanların % 27'si İstanbul'da bulunmaktadır.

1929 sonunda Türkiye ekonomisinin karşılaştığı ödemeler dengesi bunalımı ve 1929 Dünya Bunalımı'ndan yansıyan olumsuz etkiler korumacı politikaların benimsenmesine neden olur. Korumacı önlemlerle birlikte devlet işletmeciliğinin öncülüğünü yaptığı bir sanayileşme hareketi başlar, İstanbul sanayii de bu politikaların etkisiyle biçimlenir. Dış ticaretin daralması sonucu ticaretteki hareketliliği görece azalan İstanbul'da korumacı önlemlerin de etkisiyle, yerli sanayide özellikle gıda ve tekstil alanlarında canlanma yaşanır. Kamu ve özel yatırımların artışı, Osmanlı İmparatorluğu döneminden kalan fabrikaların genişletilmesi, millileştirmelerle devlete geçen işletmelerin faaliyeti sonucu sonucunda belli gelişmeler olur. 1941'de Türkiye genelinde Teşvik-i Sanayi Kanunu'ndan yararlanan firmaların % 30'unu oluşturan 317 tanesi İstanbul'da yer almakta ve bunların 114'ü imalat sanayiinde faaliyet göstermekteydi (Sönmez,1990, s.38).

İstanbul firmalarının yarattığı katma değer Türkiye içindeki payı 1932'de % 41.3 iken 1941'de % 33'e düşmüştür. İmalat sanayiindeki bu gerileme daha çok tarıma dayalı sanayi ve dokuma alanlarında gerçekleşir. Bu gelişme Birinci Beş Yıllık Plan çerçevesinde yatırımların Anadolu'nun çeşitli illerine yayılmasından kaynaklanmıştır. Bu durum devletin makro eko-

nomik politikalarının ve bölgesel tercihlerinin kentler üzerindeki etkisine çarpıcı bir örnek oluşturmaktadır. Birinci Beş Yıllık Sanayi Planı çerçevesinde İş Bankası'nca Paşabahçe Şişe ve Cam fabrikası kurulması için öngörülen yatırımla, Sümerbank'ca yürütülen Bakırköy dokuma fabrikalarının genişletilmesi için ayrılan pay öngörülen yatırımların % 5.5'ini oluşturmaktaydı. Bunların dışında merkezi İstanbul'da olmak üzere kurulan Tekel Genel Müdürlüğü varolan tekel işletmelerini genişletir, liman işletmesi, elektrik su ve havagazı işletmeleri de millileştirmeler sonucu kamu kesimine geçer. İstanbul bu dönemde özel kesim yatırımları ve bir bölümü varlığını sürdüren yabancı sermayeli firmalarla birlikte ekonomik merkez olma vasfını sürdürür ve 1950'lerdeki sıçrama için belli bir birikim oluşturur.

## 2.2. 1950'lerden 1980'lere İstanbul

1950'lerde benimsenen yatırım politikaları çerçevesinde İstanbul'a yapılan altyapı ve sanayi yatırımları artış gösterir. Anadolu'da ilk birikimlerini gerçekleştirmiş sermaye grupları yeni yatırımlarını İstanbul'a yapmaya başlar ya da merkezlerini İstanbul'a taşırlar. 1950 sanayi sayımına göre İstanbul sanayi işyerleri sayısı ve üretim değeri bakımından Türkiye toplamının 1/3'üne sahip bulunuyordu. 1950 ve sonrasında İstanbul'da altyapı olanaklarının genişlemesi, il nüfusunun hızlı artışı, dış ticaret rejimindeki değişimler sanayinin ve özel sektörün İstanbul'da yoğunlaşmasının başlıca sebepleridir. Başta Dünya Bankası olmak üzere çeşitli kaynaklardan alınan kredilerle İstanbul'un Anadolu ve Avrupa ile olan kara, deniz, ve hava ulaşım ağı, il içi yollar, çevre illerle olan karayolu bağlantıları genişletilir, yenileri yapılır. Vatan ve Millet caddesi, Sahil Yolu ve Londra Asfaltı bu dönemde yapılır. Salıpazarı Rıhtımı genişletilip, Haydarpaşa Limanı'na dalgakıran yapılır, Yeşilköy Havaalanı genişletilir. İstanbul'da kurulan Silahtarğa Termik Santralı genişletilirken çevre illerle elektrik iletim bağları da artırılır. 1950'lerden itibaren artan göç de sanayi için ucuz işgücü sağlar. Enerji, ucuz işgücü ve altyapı olanakları sanayinin gelişmesine uygun bir zemin oluşturmaktadır. Bu elverişli zeminde korumacı politikaların da benimsenmesiyle ülke içinde, ithalatı sınırlanan malların üretimi amacıyla yapılan yatırımlar artar, bu yatırımların çoğu da İstanbul'a yapılır. 1950 yılında kurulan Türkiye Sanayi ve Kalkınma Bankası kredilerinden yararlanan yerli ve yabancı firmaların yatırımlarının ağırlığı İstanbul'da (TSKB'nin işbirliği ve kredileriyle gelişen 420 projenin 205'i ) gerçekleşir. Aynı süreçte mali kesimde de büyük gelişmeler yaşanır, 1944-64 arasında kurulan 31 bankadan 20'sinin merkezi İstanbul'dadır. İstanbul'a yerleşen sanayi kuruluşları yan kuruluşlarını çekerek ve başka yatırımlara öncülük ederek ildeki sanayinin giderek artmasına, Anadolu ticaret sermayesinin de İstanbul'a yönelmesine neden olur. 1963 yılına girildiğinde İstanbul'da 10'dan fazla işçi çalıştıran kuruluş sayısı 1293'e ulaşır. Bunların 220'si 1945 öncesinde, 1012'si 1945 sonrasında kurulmuş kuruluşlardır. Bu büyük kuruluşlar Türkiye'deki büyük işletmelerin % 43'ünü, imalat sanayiinde çalışanların % 35'ini ve katma değerini % 38.5'ini kapsıyordu.

1960 sonrasında İstanbul ekonomisinde yüksek büyüme hızlarının gerçekleştiği, 1970'lerde yatırımlarda azalma eğilimi başlayıp çevre illere kaydığı görülmektedir. 1970'lerin sonunda izlenen sanayileşme politikasından da en çok İstanbul etkilenir. Kalkınma planlarında benimsenen politikalar gelir grupları ve bölgeler arası dengesizliğin giderilmesi olarak tesbit edilir, ancak bu hedefler kağıt üzerinde kalır. Planlı Dönemde, Marmara Bölgesi kamu yatırımlarından I. II. III. ve IV. plan döneminde sırasıyla %11.7, %12, % 12 ve % 15.7 pay alırken, aynı dönemlerde İstanbul % 7.4, % 8.3, % 5.8, % 3.8 pay almıştır. Üçüncü plan döneminden sonra İstanbul'un kamu yatırımlarından aldığı pay düşmeye başlamışsa da ağırlığını korumuştur. 1968'den beri İstanbul'a yapılan kamu yatırımlarından da en büyük payı ulaşım alır (Sönmez, 1990, s.54). Kamu yatırımlarıyla sağlanan altyapı olanakları İstanbul'da ekonomik büyüme için gerekli temeli güçlendirmiştir. Planlı dönemde İstanbul ekonomisini geliştiren bir başka devlet desteği de teşvik tedbirleri olmuştur. 1968-77 arasında verilen teşviklerin % 23'ü , teşvikli yatırımların ise % 11.6'lık payını İstanbul almıştır. Özel kesim yatırımlarının gelişmiş yörelerde yoğunlaşmasını önlemek amacıyla 1974 Programı'nda İstanbul ve Kocaeli, 1976 Programı'nda da Çerkezköy ilçesine yapılacak yatırımlara teşvik sınırlaması getirilir ancak bu yörelere sermaye yatırımının artmasını engellemede etkili bir önlem olmaz.

İstanbul'un ülke ekonomisi içinde ağırlığının artmasında bir başka önemli etken de yabancı sermaye olmuştur. 1975 yılına gelindiğinde 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu çerçevesinde faaliyet gösteren 110 yabancı sermayeli firmanın %58'i İstanbul'da bulunmaktaydı (Sönmez, 1990, s. 56).

Bu gelişmeler sonucunda 1963'de 1293 olan İstanbul'daki büyük işyeri sayısı 1972'de 2359, 1978'de 3350, 1979'da 3556 olur. 1972'den sonra İstanbul'da büyük işyeri sayısı artışı düşmeye başlar . 1964'de büyük imalat sanayiinde çalışan sayısı 108 bin dolayında iken, 1972'de 219 bin 1978'de 261 bine çıkar, 1979'da 248 bine düşer (Sönmez, 1990, s. 60). 1972'ye kadar kadar Türkiye imalat sanayiinde ağırlığını artıran İstanbul'un payı bu tarihten sonra azalmaya başlar. 1972'de İstanbul'un Türkiye imalat sanayii işyerleri içindeki % 42.7, çalışanların % 37.5 ve katma değer % 38.2 payı vardı. Bu oranlar 1964 yılıyla hemen hemen aynı iken 1978'de işyerleri içindeki payının % 50'ye çıkmasına rağmen çalışanların içindeki payı % 32.5 katma değer içindeki payı da % 34.6'ya düşer (Sönmez, 1990, s. 61). İstanbul'un payı azalırken Marmara Bölgesinin payının arttığı gözlenmektedir. Marmara bölgesinin 1969 yılında katma değer içindeki payı % 49 iken, 1979 yılında % 52.5'e yükselir. Bu gelişme İstanbul'daki yoğunluğun çevre illere kaydığına işaret etmektedir. Bölgeye yatırım yapan kuruluşlar merkezleri İstanbul'da bulunan kuruluşlar olurlar. Sanayinin İstanbul'dan uzaklaşmasında etkili faktörler arasında arsa fiyatları da yer almaktadır. Sanayinin kent yakınında bir yere yerleşmesi kentleşmeyi de hızlandırıp arsa değerini artırmakta , sanayiciler de bundan yararlanmaktaydı. Banka sistemi de kredi verirken arsa değerlerini de dikkate aldığından sanayicilerin değerli arsalarla sahip olmasının ikinci bir katkısı daha oluyordu. Planlarla sanayi bölgeleri belirlenmeye başlanınca bu

bölgelerde değer artışından arsa sahipleri yararlanmaya başlar ve arsa maliyetleri artar: Sanayiciler de plan kapsamında olmayan şehir dışlarını tercih etmeye başlarlar. Böylece İstanbul çevresinde sanayi kuruluşları ve çevresinde gelişen gecekonduların oluşturduğu yeni bir belediyeleşme ortaya çıkar. İstanbul sanayinin ikinci kaçış alanı olan Marmara Bölgesi'nden kaynaklanan etkiler ise; Bursa ve Çerkezköy'de organize sanayi bölgelerinin kurulması, bazı üretim dallarının hammadde kaynaklarına yakın olma isteği, pazara uzaklık bakımından ulaşım kolaylıkları, teşvik önlemleri ve Bursa 'da otomotiv yan sanayinin bir potansiyel oluşturması gibi özel koşullardır. Buna rağmen İstanbul'un Türkiye Milli Geliri'nde 1975'de %20.7 olan payı 1979 yılında % 21.2 olur .

### 2.3. 1980'den Sonra İstanbul

1980'lerden sonra İstanbul sanayinin öncelik kaybı sürerken hizmet ve inşaat kesimlerinin önemini artırdığı gözlenmektedir. İstanbul'un Türkiye sanayi katma değer içindeki payı 1979-86 döneminde % 32.3'den % 29.1'e düşmüştür (Sönmez, 1990, s. 66). Özellikle 1984-86 arasında inşaat ve altyapı yatırımlarına ağırlık verilmesi sonucu Türkiye İnşaat katma değerinde İstanbul'un payı % 8'den % 18'e çıkmıştır. Kentin yapılaşmasında gecekondu belli bir ağırlığı korumaya devam ederken lüks konut ve villaların yapımı, toplu konut alanları ve uygulamalarının yaygınlaşması ve yüksek katlı iş merkezlerinin yaygınlaşması gözlenmektedir.

Yeni yapılan işmerkezlerinde yoğun olarak hizmet ve ticaret işyerleri yer almaktadır. Bu hizmet ve ticaret işyerlerinde yürütülen faaliyetlerin yabancı kuruluşlarla yoğun ilişkisi olduğu gibi buralarda yürütülen faaliyet de uluslararası standartlarda teknoloji ve işgücü kullanımını yaygınlaştırmaktadır. Bu gelişmeler İstanbul'un bir dünya şehri haline gelmesi olarak yorumlanmaktadır. İstanbul'un bir dünya kenti haline getirilmesi politikasının bir bileşeni de bölgedeki siyasi gelişmeler olarak değerlendirilebilmektedir. Diğer nedeni ise daha gerilerden başlayan 1970'lerin kriziyle birlikte benimsenen politikalarla açıklanmaktadır; 1970 krizine karşı geliştirilen yöntemler Türkiye içinde mümkün değildi. Ancak Türkiye bölgesel roller üstlenebilirdi ve amaçlanan ticaret, finans, turizm , reklamcılık gibi alanlarda bu rolü üstlenmekti. Bu gelişmenin bir boyutu da ekonominin diğer ekonomilerle entegrasyonu olmaktadır. 1980'de benimsenen politikalarla başlayan entegrasyon sürecinin sonunda Türkiye değil ama İstanbul sözedilen bölgesel mekan olma yönünde geliştirilmek istenmektedir(Keyder, 1991).

Geliştirilmesi istenen sektörlerdeki sermaye gelirlerinin paylarının artışı ve görece yüksek ücret alan isdiham artışı gelir dağılımı farklarının açılması İstanbul'da lüks konut ve villa üretimi ve talebinin artışının birarada gitmesi yukarıdaki açıklamaları destekleyen gelişmelerdir.

Bu gelişmelere paralel olarak kentin mekanda biçimide değişmektedir. Şehrin mekansal yapısı arsa değerini incelemek için de önemli ipuçları sağlamaktadır. İstanbul'un 1980 son-

rası yaşadığı gelişmeler Temel Mühendislik tarafından hazırlanan İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı Nihai Rapor ve Birinci Rapor adını taşıyan çalışmalarda ayrıntılı olarak ele alınmaktadır. ( Temel Mühendislik, İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı Nihai Rapor. 1988. Temel Mühendislik, İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı Birinci Rapor. 1988.) . Bu bölümde Nihai Rapor'dan yararlanılmıştır. Bundan sonraki satırlarda bu rapora atıf yapılırken sadece sayfa numarası belirtilmektedir. Kentsel toprak rantının değerlendirmek için bundan sonraki bölümde kullanılacak olan vergiye esas değerleri 1985-1990 yıllarına aittir. Bu nedenle burada kentin 1980 sonrası gelişimi genel hatlarıyla da olsa daha uzun ele alınmıştır. İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı Nihai Rapor'unda "yerleşim planları ve politikaları ile yatırım kararları; şehirlerin gelişme yönünü ve hızını nüfusun dağılımını önemli ölçüde etkilemektedir,"(s.19) tesbitinden hareket edilmekte ve ilçeler bazında şehrin gelişimi hakkında değerlendirmeler yapılmaktadır. Yerleşim planları ve yatırım kararlarının şehrin gelişimi üzerine etkisinin "en çarpıcı örneği Bakırköy ilçesinin gelişiminde gözlenmektedir. İlçede göçlerle gelen nüfusun yerleşebileceği kırsal alanların çokluğu, ulaşım ağının ve bununla birlikte gelişen sanayi ve iş alanlarının yoğunluğu ilçenin son yirmi yıl içindeki büyümesini hızlandırmıştır. Özellikle ilçe Doğu-Batı yönünde geçen E-5 Karayolunun kuzeyinde kalan alanlardaki sanayi ve konut alanları nüfusun büyük kısmını barındırmaktadır"(s,19). Raporun ulaşım ağıyla birlikte yatırımların geliştiği ve bunun ilçeyi geliştirdiği değerlendirilmesi oldukça gerçekçi bir değerlendirmedir. Batı yakasında Bakırköy'den sonra en büyük nüfus gelişmesi Gaziosmanpaşa ve Sarıyer ilçelerinde olmuştur. Diğer ilçeler ise İstanbul ortalamasının altında kalmıştır. Bunun nedeni bu ilçelerin bir kısmının (Fatih, Zeytinburnu gibi) daha önce verilen imar hakları çerçevesinde doyma noktasına ulaşmış olmaları, bir kısmının ise iş alanı ağırlıklı gelişme göstermeleridir. Özellikle Eminönü son beş yılda, her yıl %5 civarında nüfus kaybetmiştir. 20. yüzyılın başlarında İstanbulun üst gelir gruplarını oluşturan azınlıkların düzenli konut bölgeleri olan Beyoğlu ise giderek çöküntü alanlarına dönüşmüştür. Eminönü ve Beyoğlu'nda (iş merkezi olmaları nedeniyle) gece ve gündüz nüfusları arasında büyük farklılıklar gözlenmektedir.

Doğu yakasında ise gelişme daha hızlı olmaktadır. Kartal ve Üsküdar başta olmak üzere her dört ilçede son beş yıldaki büyüme İstanbul ortalamasının üzerinde gerçekleşmiştir. E-5 Karayolu boyunca hızla gelişen sanayi, çevresinde yasadışı yerleşimlerin oluşmasına yol açmış, imar planlarıyla sürekli artırılan imar hakları bölgede nüfusun hızla artması sonucunu doğurmuştur (s.19). E-5 Karayolu boyunca sanayinin gelişmesi ve bunu paralel olarak nüfus artışı, E-5 Karayolu'nun kuzeyinde kalan alanlarda 'yasadışı' yerleşimin artması her iki yaka için de ortak tesbitler. Raporun yasadışı olarak nitelendirdiği yerleşimlerin adı "Gecekondu" olarak bilinmektedir. Bu genel durumdan bazı sonuçlar çıkarılabilir: Şehrin gelişimi E-5 Karayolu'nun inşası ve bu yol çevresinde yatırımların artması, arkasından da nüfus artışı şeklinde olmuştur. E-5 Otoyolu'nun güneyi ve kuzeyinde sanayinin gelişmesine paralel olarak yerleşim yerleri de artmaktadır, ancak kuzey ve güneydeki yapılaşma farklı olmaktadır. Güneyde özellikle Anadolu yakasında imar hakları verilmesiyle yüksek katlı yapılar artarken, kuzeyde heriki ya-



kada da gecekondu alanları gelişmiştir. Bu gelişmeden gecekondu türü yapılaşmanın sanayiye paralel olarak ve sanayi bölgeleri yakınındaki 'boş' arazilerde gerçekleştiği sonucu çıkmaktadır. Zamanla gecekondu affı, imar affı gibi yollarla bu gecekondu alanlarının bir çoğu 'yasadışı' olmaktan ıkımış, bu hakları elde etmekle şehrin 'yasal ' bir parçası haline gelmişlerdir. Gecekondu bölgelerinde imar haklarının artırılmasında belediye yönetimlerinde gederek ağırlığı artan gecekondu nüfusun etkisi de olmuştur.

İlçelerin toplam içindeki istihdam payları ile nüfus payları karşılaştırıldığında , Eminönü ve Beyoğlu dışında Zeytinburnu, şişli ve Eyüp'ün de iş alanı ağırlıklı ilçeler olduğu görölmektedir. Her iki yakada hızla gelişmekte olan Bakırköy ve Kartal ilçelerinin toplam istihdamdaki payları sırasıyla %15.9 ve % 8.2'dir (s.21).

İstanbul'da daha önce parça parça ele alınan nazım plan çalışmaları, bütün metropolitani alanı kapsayacak şekilde, 1969 yılında kurulan Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu'nca başlatılmış, ancak nazım plan 1980 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. 1980 sonrasında bu planda öngörölmeyen 2. Boğaz Köprüsü inşa edilmiş. 1984 yılında ise, yepyeni bir yapıya ve olağanüstü imkanlara kavuşan İstanbul Büyükşehir Belediyesi, adı geçen planda hiç öngörölmeyen şehir geliştirme politikaları gütmeye ve bunları gerçekleştirme yönünde somut adımlar atmağa başlamıştır (s.23). Mevcut nazım plan bu dinamizmi karşılayamaz durumda kaldığı için ve yerel yönetim yeni bir nazım plan yapılmasını bekleyemediği için, gene parça parça plan yapımı dönemine dönölmüştür (s.23).

Bu dönemde izlenen başlıca politikalar ise şöyle olmuştur:

"\*Tarihi şehir ve eski merkezlerin desantralizasyonu,

\*evre yolları üzerine oturmuş, desantralize ve açık bir şehir strüktürü oluşturulması,

\* Yeni gelişmelerin, eski merkezi eğilimleri kırarak şekilde batıda ve doğuda yeterli uzaklıkta yer alması (İkitelli, Halkalı, Kurtköy uygulamaları gibi),

\* şehrin iki yakasının kendi kendine yeterli hale gelmesi ve büyük nüfus kitlelerinin toplu taşınla Boğazı, geçme mecburiyetinin azaltılarak şehrin refah ekonomisine katkı yapılması olarak özetlenebilir"(s.23).

İstanbul'un 1. köprü evre yolunun içinde kalan alanlarda özellikle batı yakasında ticaret ve hizmet ağırlıklı iş merkezlerinin gelişmekte ve imalat türü işyerlerinin kentin dış bölgelerine taşındığı gözlenmektedir. Sanayi alanlarının E-5 Karayolu boyunca gelişmeye devam etmesinin yanında İkitelli ve Kurtköy sanayi alanlarının gelişeceği bölgelerdir (s.23). E-5 Karayolu'nun giderek şehir içi bir yol haline gelmesi, şehrin eski merkezinden uzaklaşarak E-5 Karayoluna doğru yönelen ticaret, finans, yönetim ve hizmet ağırlıklı işyerlerinin E-5 Karayolu üstünde ya da yakınında yer alma eğilimlerini daha da güçlendirmektedir. Bunu paralel olarak

da konut alanları oluşturulmaktadır; "Son yıllarda toplu konut uygulamaları artış göstermiştir. Bu konuda büyük projeler şehrin merkezinden uzakta yer seçmektedir. 2. Köprü ve Kınalı-Sakarya Otoyolu'nun yapımı gelişme eğilimlerini kuzeye doğru yönlendirmektedir. İki göl (Büyükçekmece ve Küçükçekmece gölleri) arasında son yapılan planla (Aralık 1987) büyük alanlar imara açılmıştır, bu bölge hızla gelişmektedir. Doğu yakasında Ümraniye, K. Bakkalköy civarı yine toplu konut taleplerinin yoğun olduğu bölgelerdir. Kadıköy ve Kartal'da imar hakları sürekli artırılarak yoğun bir yapılaşmaya sahne olunmaktadır. Doğu yakasında E-5 Karayolunun kuzeyinde ise gecekondular tarzında gelişme devam etmektedir" (s.24).

Yerel yönetimin yukarıda özetlenen politikaları ve yatırım kararlarıyla şehre yeni bir biçim verilmeye başlanılmıştır. Yerel yönetim İstanbul'u bir dünya kenti haline getirmeye amaçlayarak kent merkezini uluslararası bir iş merkezi kimliğine büründürülecek çalışmalar yapmakta, kent merkezinde sıkışıklık ve karmaşa yaratan bazı fonksiyonlara (sanayi tesisleri, otogarlar, toptancılar) dış bölgelerde yeni alanlar organize etmekte, toplu konut uygulamaları ile planlı gelişmelere öncülük etmektedir. Bu arada büyük altyapı projeleri uygulamaktadır" (s.25).

Buraya kadar gözlenen tarihi gelişim İstanbul'da arsa değerlerine ilişkin bazı bilgileri vermektedir; İstanbul'un hem kamu ekonomik politikalarıyla, hem yabancı sermaye akışıyla ve hem de yerli sermaye birikiminin yönelimiyle ekonomik çekim merkezi olduğu, bunun da İstanbul'da arsa değerlerini artırdığı sonucuna varılabilir. Arsa değerleri kentte yapılan sanayi yatırımı, arsa talebinin artışı, kentsel altyapının artışıyla birlikte doğal olarak artmıştır. Bu değer artışları sonucu çeşitli birikimler için arsa çekici bir yatırım alanı haline gelmiştir. Arsa değer artışından pay almak isteyen birikimler için de yatırım aracı olarak arsa ikinci ve ticari ve sınai yatırımda alternatif bir işlev kazanmış bulunmaktadır.

İstanbul'da kentsel rantların değerlendirmesini yapmak için; Türkiye'de sermaye birikimi sürecinde kentleşmenin gelişimi ve bu çerçevede İstanbul'un özelliklerine ilişkin bu kısa değerlendirmeye birlikte emlak piyasasının gelişimi ve 1980'lerdeki durumuna da bakmak gerekmektedir. Bundan sonraki başlıkta bu yapılmaya çalışılacak, İstanbul'la ilgili daha geniş veri ve değerlendirmeler sonraki bölümde sunulmaya çalışılacaktır.

### 3. TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜNDE GELİŞMELER VE EMLAK PİYASASI

Bu bölümde kentsel gelişim sürecinde bina üretim biçimleri ve bu alandaki sermayenin tarihi gelişim içinde yaşadığı gelişmeler özetlenmeye çalışılacak, daha sonra da 1980 sonrasında, anlatılan tarihi gelişim sürecinin devamını oluşturacak şekilde, inşaat sektöründeki gelişmeler anlatılacaktır. Bunlara ek olarak, İstanbul emlakçılarıyla yapılan görüşmelerden hareketle İstanbul'da piyasanın işleyişi hakkında kısa bir özet yapılacaktır.

### 3.1. Türkiye'de İnşaat Sektörü'nün Gelişimi

Bu başlık altında bina üretimindeki gelişmeler bina üretim biçimi, bina türleri, finansman türleri gibi özellikleriyle ele alınmaya çalışılmıştır. Gelişim süreci önceki bölümle paralellik oluşturması bakımından 1920'lerden başlayarak sunulmaya çalışılmıştır.

1920'lerde bina üretiminde basit meta üretimi sökonusudur. Bu üretim biçiminde emek sermaye ilişkisi keskin değildir. Girişimci büyük ölçüde kendi emeğine dayanmaktadır. Girişimciler arasında da dayanışma sözkonusudur. Emeğin yeniden üretiminin ucuzlatması bakımından konut sorunu toplumsal düzeyde ele alınmamakta, emekçi ya da küçük üreticilerin kendisine bırakılmış durumdadır. Ülke kapitalistleştikçe sosyal güvenlik ve emeğin yeniden üretimine ilişkin sorunların çözümünde yerel yönetimler de rol almaya başlar. Yerel yönetimlerin konut sorununun çözümüne ilişkin roller üstlenmeleri Türkiye'de 1930'lar 1944'ler arasında başlar (Tekeli, 1982, s.243). Daha ileriki aşamalarda bu ilişkileri devlet devralmaya başlar. Devlet bir yandan sefalet mahallelerini ortadan kaldırmak, bir yandan da emeğin yeniden üretimini ucuzlatmak ve böylece emek sermaye arasındaki gerginliği gidermek rasyoneliyle hareket eder. Sosyal güvenlik ilişkilerinin şekillenmeye başlaması 2. Dünya Savaşı sonrasına rastlar. Ancak bu konut sorununa çözüm getirmez, emekçiler kendi konutlarını kendileri gecekondular yaparak çözümlerler. Ülkenin bu yıllarda yaşamaya başladığı bir olgu da enflasyon olur. Enflasyon kentsel arsanın ikili bir işlevinin ortaya çıkmasına neden olur. Küçük meta üretimi sözkonusu olduğu dönemde, kentlerin büyümesi de yavaştır ve kentsel arsa değişik amaçlı bina ya da konut yapmakta kullanılır. Kentleşmeyle arsa talebinin artması arsa mülkiyeti yoluyla toplumun yarattığı değere el koyma olanağı sağlar. Böylece arsa üzerine yapı yapılan bir yer olmasının yanında spekülasyon aracı olma işlevi de kazanır. Enflasyonun var olduğu ortamda birikimleri eriyen orta sınıflar için bu birikimlerini koruma aracı haline gelir. Bunun sonucunda konut mülkiyetinde yeni kurumlar ortaya çıkar. Spekülasyon olmadığı dönemde tek parsel üstüne tek bina yapılırken ve mülkiyet bölünmemişken, spekülasyonla birlikte bu ortadan kalkar. Orta sınıflar birikimlerine uygun yerlerde konut yapmaya başlarlar ve kent dokusu içinde boş arsalar ortaya çıkar. Yerel yönetim harcamaları etikisini kaybeder, emekçi sınıflar için yasal olmayan emrivakilere dayanan mülkiyetin hakim olduğu ikinci bir arsa piyasası doğar. Yüksek arsa fiyatları altında konut sahibi olabilmek ve elde tutulan yüksek değerli arsanın nakde çevrilebilmesi kat mülkiyetini zorlar. Kat mülkiyeti Türkiye'de 1955'lerde yasal bir nitelik kazanır. Kat mülkiyeti orta sınıfları birlikte ödeme olanağına kavuşturarak talebi artırır. Bunun etkisiyle kent içi arsa fiyatları artar, spekülasyon hızlanır ve kent içinde yüksek yoğunluk talepleri ortaya çıkar. İmar kanunlarının kat sayısını artırmasıyla bir kaç katlı binalarda oluşan eski kent dokusu yıkılıp yeniden yapılaşma ve yoğunluğun artmasıyla da altyapılar yetersiz hale gelmeye başlar.

Kat mülkiyetinin bir etkisi de konut girişimciliğine olur, arsa mülkiyeti ile konut girişimciliği ayrışma olanağına kavuşur, "kat karşılığı" arsa satınalma yolu yaygınlaşır. Arsa fiyatı-

nın artışının küçük girişimci için arsa elde etmeyi zorlaştırması sonucunda küçük girişimci arsaya gerçekleştirileceği daireye karşılık elde etme yolunun elverişliliğinden yararlanma olanağına kavuşur. Arsa payı olarak, gerçekleşen yapının arsa sahibine verilen oranı da yapının belli bir kesirini oluşturmakta, bu kesir girişimci için aynı zamanda pazarlanmış bir bölüm olmaktadır. Peşin para vermeden arsa temin etmesi de girişimcinin ikinci bir avantajıdır.

Daha sonra konut finansmanında, konut kredisi veren ihtisaslaşmış bankalar rol almaya başlar. Türkiye'de Emlak ve Etyam Bankası 1926 yılında kurulur, ancak yaygın bir kredilendirme gerçekleşmez. Enflasyon ortamında, orta gelirliilere verilecek kredilerin düşük faizli olması gereği bu bankaların sosyal amaçlar doğrultusunda desteklenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle kredilerin orta kesimlerce kullanılmasının yaygınlaşması daha çok 1960 sonrasında SSK, BAĞ-KUR, OYAK gibi kuruluşlar aracılığıyla gerçekleştirilebilmiştir. Sosyal güvenlik fonları kişiye güvenlik sağlamayı amaçladığı için mülk konut üretimine destek olmuş, kiralık konut için bir güdü yaratmamıştır. Böyle olunca bir yandan kiralar ücretlerin % 50'sine kadar yükselirken taşınmaz malın değerine göre % 10'un altında kalabilmektedir. Konut sahibi için konut sahibi olmanın esas güdüsü barınma değil değer artışından pay almak olmaktadır. Bu da spekülasyonu arttıran bir etki yapmaktadır. Sonuçta da orta sınıflar için konut edinme yolu kooperatif biçimini almıştır. 1940 yıllarında başlayan kooperatifler aracılığı ile konut edinme giderek yaygınlık kazanmıştır. Talebin örgütlenmiş olması ileri bir mülkiyet ve teknoloji kullanımına olanak sağlamıştır.

Kat mülkiyetinin gelişmesiyle birlikte gelişen bir başka girişimci türü de yap-satçı olmuştur. Yap-satçı kat karşılığı aldığı arsaya konut yaptıktan sonra satarak enflasyondan daha az etkilenmeyi amaçlayan ve riski az olan bir küçük girişim türü olarak yaygınlık kazanır. Kat mülkiyeti ile birlikte tek kişiye kredi verme sisitemi 1950'lerden itibaren yap-satçıları yaygınlaştırırken, 1960 sonrasında SSK'nın kooperatifleşmeyi kredi verme şartı olarak benimsemesi, yap-satçılığa sınırlama getirmiştir. Yap-satçı piyasadaki değer yargılarına göre mübadele değeri yüksek konutlar üretmeyi, imar haklarını sonuna kadar kullanmayı amaçlar. Bu ikinci özellikleri nedeniyle imar hakları için bir baskı grubu oluştururlar. Diğer yandan aynı yargılarla yapılmış binalar tekdüze bir kent dokusu meydana çıkarmaktadır. Yap-satçının yöneldiği kesim de daha yüksek kârlar elde edeceği yüksek gelirli kesimler olur. Düşük gelir gruplarının konut sorunlarının çözümüne yönelik girişimler ise 1973'ler sonrasında gelişen "toplu konut" girişimleri olur. Toplu konut girişimde başlıca özelliklerden biri pazarlama yöntemi olmak durumundadır. Endüstriyel konut üretimini canlı tutacak bir talebin yaratılması pazarlama yoluyla gerçekleştirilmektedir. Toplu konut yoluyla bir yandan talep örgütlenirken diğer yandan da arz ve finansman olanakları örgütlenmekte, yasal düzenlemeler topluca aşıldığı için bireyler karmaşık kurallarla uğraşmamaktadır. Toplu konut girişimleri düşük gelirli gruplar yararına kullanıldığı gibi yüksek gelirli gruplar yararına da kullanılabilir. Toplu konut pazarlaması yalnızca konutu değil çevresini pazarlamayı da içerdiği için kentlerde tahribatı engelleyebilmektedir.

Bu süreçte konut yapımında kullanılan teknoloji de dönüşüm geçirmektedir. Küçük meta üretimi içinde bireysel talebe göre standart olmayan konut üretilirken, toplu konut türü üretimde standartlaşma gerçekleşmemektedir. Birden fazla birim konutun yapımı sözkonusu olunca üretimin standartlaşması ve hafif prefabrikasyon uygulamaları ekonomik hale gelir. Toplu konut yapımının gelişmesi hem teknolojiye hem de inşaat malzemesi kullanımında bir ilerlemeyi beraberinde getirir. Bu alana ayrılan sermaye oranı da büyür ve üretim sürecinde bu tür teknolojileri kullanabilecek sermaye birikimine sahip firmaların az oluşu beraberinde kısmı, bir tekelleşme de getirir, ancak piyasada tekeli bir üretim hakim olmaz (Tekeli, 1982, s. 242). Gelişim sürecini ana hatlarıyla ele aldığımız bina üretiminin gelişimini 1980 sonrasında biraz daha ayrıntılı olarak ele alarak İstanbul'daki arsa fiyatlarının gelişimini anlamak için bir adım daha ilerlenbilir.

### 3.2.1980 Sonrası İnşaat Sektöründe Gelişmeler

1980 sonrasında konut üretimindeki gelişmeler, Türkiye'de konut üretiminin ve kentleşmenin gelişiminin ve İstanbul'da arsa asgari birim fiyatlarındaki gelişmelere sektörün gelişiminin etkisini görebilmek için ele alınmıştır.

1980 yılına kadar artış eğiliminde olan konut arz ve talebi, 1980 yılında yürürlüğe giren istikrar programlarının ardından hızla daralmıştır. Bu azalmada bir çok faktör birarada rol oynamaktadır. Birincisi; Türkiye'de faiz oranları ile konut talebi arasında ters bir ilişkinin varlığıdır (Korum,U. 1982, "1980-1981 Yıllarında Konut Piyasası", Konut 81, Kent Koop Yayını, Ankara'dan aktaran Türel, 91, s. 138). Faiz oranlarının enflasyonun altında kaldığı dönemlerde servet tutma amacıyla konuta yönelim artmaktadır. 80'li yılların başında yüksek faiz vaadeden bankerlere yönelen birikimler konut talebini azaltıcı rol oynamıştır. İkincisi; konut kredilerinin yetersizliği nedeniyle talebin yetersiz kalması olarak gözlenmektedir. Emlak Kredi Bankası, SSK, OYAK ve BAĞKUR gibi konut kredisi veren banka ve sosyal güvenlik kuruluşlarının, mevduat faizlerinin üçte biri oranında faizle kredi vermelerine rağmen toplam yıllık konut finansmanı içindeki payı yüzde 15'in altında kalmıştır (Türel, 1991, s.138). Faizlerin yüksek olması, üretim süresinin uzun olması ve enflasyon nedeniyle inşaat maliyetlerini daha da artırarak konut arzını azaltıcı etki yapmıştır. Üçüncüsü; istikrar programlarının uygulanmasıyla gelir dağılımı bozulmuş işçi ve memur gelirleri hızla azalmış bu da konut talebini azaltıcı etkide bulunmuştur (Türel, 1991, s.138).

İstikrar programlarının etkisiyle konut yatırımları azalmış, konut sektöründe bir bunalım yaşanmaya başlanmıştır. Konut yatırımlarının gerek GSMH'ya gerekse toplam sermaye yatırımlarına oranı 1977-79 döneminde yüksek bir düzeye çıkmışken; 1979'dan 1982 yılına kadar hızla düşmüştür. 1983 yılında başlayan konut yatırımlarındaki artış eğilimi, 1984 yılında Toplu Konut Fonu'nun kurulmasından sonra büyük boyutlara ulaşmıştır. 1987 ve 1988 yıllarındaki



konut yatırımlarının GSMH içindeki oranları % 5.09 ve % 6.34 olmuştur ki bu oran gelişmiş ülkeler düzeyindedir (Türel, 1991, s.139). Konut üretimi de buna paralel bir gelişme gösterir 1977'den 1981'e kadar büyük azalma meydana gelirken, 1982-84 döneminde başlayan artış eğilimi, 1985'ten sonra hızlanarak 1987 yılında verilen ruhsat sayısı 497 bini bulur. Bu tarihten sonra konut üretimi yeniden büyük miktarlarda azalmaya başlamıştır.

Konut sektörünün krize girmesi üzerine 1981 ve 1984 yıllarında iki "Toplu Konut Kanunu" çıkarılmıştır. Askeri yönetimin çıkardığı birinci kanunda devlet bütçesinin en az yüzde beşinin ayrılmasıyla toplu konut fonu oluşturulması, İmar ve İskan Bakanlığı'nın konut projelerini yapması ve fon kredileri yardımıyla satışını örgütlemesi öngörülmüştür. Ancak bu iki amaca da ulaşamaz, uygulamada kooperatiflere kredi açılmasıyla sınırlı kalınır. 1984 yılında çıkarılan kanunla birincisi yürürlükten kaldırılıp bütçe dışı yeni kaynaklarla Toplu Konut Fonunun oluşturulması öngörülmüştür. Çeşitli mal ve hizmetlerin fiyatlarına uygulanan vergi şeklindeki kesintilerle, yurt dışına çıkanlardan alınan dolar karşılığı ödentilerden oluşan Fon'a toplumun tüm kesimlerinden kaynak katkısı gerçekleştirilmektedir. Fon gelirlerinin % 56'sı herkesin satın aldığı tütün, alkollü, allolsüz içeceklerle akaryakıttan elde edilmektedir. Bir anlamda sektörü krizden kurtarmak için tüm toplum kesimleri vergilendirilmiştir. Fondan verilen kredilerin faizi başlangıçta düşük tutulur, ancak enflasyonun artışıyla kredi faizleri de artırılır. Kredi geri ödemeler ise Fon'a katkı yapacak düzeyde gerçekleşmez. İlk kanunda öngörülen konutu olanlara kredi verilmemesi koşulu ikinci kanunda yersizdir. Konut kredileriyle ikinci, üçüncü konut edinme kolaylığı sağlanarak konutun servet biriktirme ve birikimleri koruma işlevi teşvik edilmiş olur. Fon kredileri artan inşaat maliyetlerini karşılamaya yetmeyince ek krediler verilir. Kredi miktarları konutların satış fiyatına oranla düşük tutulur ve yapılmakta olan konutlara öncelik verilir, bunun sonucunda Fon'dan daha çok kooperatif konutları yararlanır. 1984-88 arasında kredilendirilen konutların yüzde 84'ü , toplam kredilerin de yüzde 75'i kooperatif konutları olmuştur. Böylece konut üretimi içinde kooperatiflerin payı giderek artar. Fon kredisine güvenerek konut yapımına girişen konut sayısı ve bunların kredi talepleri giderek artar ve 1988 yılına gelindiğinde Fon'un kaynakları kredi taleplerini karşılayamaz duruma gelir. Konut arzının artışı ile inşaat maliyetleri ve malzemeleri fiyatında artışlar, inşaat malzemelerini sunumunda darboğazlar ortaya çıkar. Toplu Konut Fon'u ile ilgili uygulanan konut edindirme politikası konut arzını artırmış ve toplumun büyük bir kesimine yeni yükler getirmiştir. Bu durum, gelişmekte olan bir ülkede konut edindirme politikası uygulayabilmenin sınırlarını ortaya koymaktadır "(Türel,1991, s. 145).

1980 yılında başlayan kriz yap-satçı türü üreticiler üzerinde olumsuz etkide bulunur. İnşaat sektöründe sabit maliyetlerin düşük, emek yoğun bir teknolojiyle çalışabilme, kat karşılığı arsa alma , inşaa halindeyken satış yoluyla kredi maliyetlerinden kaçınma gibi avantajları olan yap-satçılık krizle birlikte birçok yönden etkilenir. Krizle beraber konut talebinin düşmesi konutların satış süresini uzatır, bu durumda Yap-satçılar daha çok özsermaye kullanmak zorun-

da kalır, yeterli özsermayesi olmayanlar piyasadan çekilmek zorunda kalır. İmar haklarıyla arsaların rant düzeyinin belirlendiği durumda, daha çok parsel üstüne çok katlı bina yapan yap-satçılar, arsa karşılığı verilecek kat miktarı ve rant düzeyi önceden belli olduğu için piyasa fiyatlarından arsa almak zorunda kalırlar, spekülâtif kâr edemez duruma gelirler. Diğer yandan, sabit sermaye yatırımı gereği büyük olmadığından, faaliyet dışı kalan yap-satçı daha sonra yeniden faaliyetine dönebilmektedir. Ankara'da yap-satçı, müteahhit, ve toplu konut yapımcısı konut üreticilerinin durumunu inceleyen H. Bıçkıcıoğlu'nun araştırması yukardaki sonuçları doğrulamaktadır. (Bıçkıcıoğlu, H. "Housing Producers In Ankara In 1980's, The Effect of Stabilization Policies On The Housing Industry", yayınlanmamış yüksek lisanas tezi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, ODTÜ, Ankara: 1987'den aktaran Türel,1991, s. 146-47). yap-satçıların başka türlü birikim sağlamaları maliyetleri düşürmeleriyle olabilir. Bu da üretim süresini kısaltmayı mümkün kılacak yatırımlarla olanaklıdır. Sermayesi zaten kısıtlı olan yap-satçının böyle bir yatırıma girmesi mümkün olmamakta, buna karşılık ikinci bir bina inşaatına başlamak ya da arsaya yatırım yapmak yolunu tutmaktadırlar (Bıçkıcıoğlu, H. Housing Producers In Ankara In 1980's, The Effect of Stabilization Policies On The Housing Industry, yayınlanmamış yüksek lisanas tezi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, ODTÜ, Ankara 1987'den aktaran Türel,1991, s. 146-47).

Konut yapımı gerçekleştiren ikinci önemli grup müteahhitlerdir. Müteahhitler, devlet ihaleleri, kooperatif konutları ve kendi adlarına yaptıkları konutlar ve yurt dışında sürdürdükleri faaliyetlerden oluşan konut üretimi yanında inşaatla ilgili ya da ilgisiz sektörlerde faaliyet gösterebilmektedirler. Yap-satçılara göre daha büyük sermayeye sahip olan müteahhitlerin konut üretim miktarları ve kullandıkları teknolojiler de daha gelişmiş durumdadır. Gelişmiş teknolojilerin tercih edilmesi daha çok tasarruf sağladığı durumlarda, örneğin ödemesi düzenli olan devlet ihalelerinde benimsenmektedir. Ödeme süresi uzun olan, taksitle konut satışıyla konut finansmanının karşılandığı toplu konut ve kooperatif konutları inşaatında geleneksel teknolojiler ağır basmaktadır. Müteahhitler inşâ sürecinde taşeronlardan da hizmet alarak sürekli olarak istihdam edilen işçi sayısını düşük tutabilme olanağına sahip bulunmaktadırlar.

Sermayesi görece büyük inşaat şirketleri şehirlerin gelişme bölgelerinde tarım arazileri satın alarak, buralarda toplu konut ve lüks konut inşa ederek, şehrin prestijli yerlerindeki konutlarla aynı fiyattan satışa sunabilmektedirler. Bu yöntemle tarım arazisinin arsaya dönüşmesinden bir kâr, inşa faaliyetinden doğan bir normal kâr ve spekülâtif bir kâr elde edebilmektedirler. Elde ettiklerinde tarım arazisi olan topraklar için hazırlattıkları mevzii imar planlarını kabul ettirdikten sonra araziye imara açmakta, daha sonra da inşâ etmektedirler. Bu yolla elde edilen kâr oldukça büyük olduğundan teknoloji yerine arsaya yatırım yapma tercihi gözlenebilmektedir (Bıçkıcıoğlu, H. Housing Producers In Ankara In 1980's, The Effect of Stabilization Policies On The Housing Industry, yayınlanmamış yüksek lisanas tezi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, ODTÜ, Ankara: 1987'den aktaran Türel,1991, s. 146-47). Son yıllarda inşaat

şirketlerinin imara açtıkları araziler üstünde çeşitli tipte konutlardan oluşan siteler yapımını hızlandırdıkları, bu konutları gazete ve televizyon ilanlarıyla pazarladıkları izlenebilmektedir. Bu tür üretim ve pazarlamanın en yoğun olduğu şehir İstanbul'dur. İstanbul'da üretilen konutlar sadece İstanbul'daki değil yurt dışındaki ve Türkiye'nin diğer yerlerindeki talebe de yönelik olarak düşünülmektedir. Şirketler eliyle kentin sınır bölgelerinde inşa edilen konutlardan oluşan konut alanları giderek artarken kente de yeni ve yaygın bir biçim vermektedir (Bıçkıcıoğlu, H. **Housing Producers In Ankara In 1980's, The Effect of Stabilization Policies On The Housing Industry**, yayınlanmamış yüksek lisanas tezi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, ODTÜ, Ankara: 1987'den aktaran Türel,1991, s. 146-47).

### 3.3. İstanbul'da Emlak Piyasası ve Emlak Fiyatları

Konut üretimindeki ve talebindeki bu gelişmelerle birlikte emlak piyasasının işleyişinde etkili olan bir kurum da emlakçılar olmaktadır. İstanbul'da emlakçılarla yapılan görüşmelerle, emlakçıların durumu ve piyasanın işleyişine ilişkin görüşleri toplanmaya çalışılmıştır. Emlakçılar daha çok emlak alım satımına aracılık ederek zaman zaman da kendi adlarına alıp-satarak faaliyet gösteren kişi ya da sermaye şirketlerinden oluşmaktadır. Aracılık edilen alış-ve-rişlerde emlakçının komisyon oranları 1992 yılında yüzde iki alıcıdan, yüzde üç satıcıdan olmak üzere yüzde beştir. Ancak bu komisyon oranını, kendileri düşürme ya yükseltme yoluna gidebilmektedir. Komisyon oranları da pazarlık konusu olabilmektedir. Emlak alım satımlarında bir maliyet unsuru da Emlak Alım- Satım Vergisi'nden oluşmaktadır. Bu da yüzde sekiz olup alıcı ve satıcıdan eşit oranda (yüzde dört) alınmaktadır. Bu oranlar işyerleri için yüzde beş, arsa için yüzde altı, arazi için yüzde üç, kısıtlı yerler için de yüzde birdir. Alım satım vergilerinde kayıtlı değerlerden işlem yapıldığı için, emlakın gerçek değerine göre vergi miktarı düşük olmaktadır.

Emlakçılık yapabilmek için herhangi bir koşul gerekmemektedir. İsteyen herkes mesleğe girebilmektedir. İstanbul'da bilinen yirmi bin emlakçı olup bunun ikibin kadarı Emlakçılar Derneği'ne üye, üye emlakçıların da yarısının aidat öder durumda olduğu belirtilmiştir \*. Emlak fiyatlarının oluşumundaki kriteri Adil Araslı arazi ise kadastro durumu, ulaşım durumu ve arsa olup olmayacağına göre değerlendirirken, arsa olduktan sonra imar durumu, prestij durumu, manzara durumu, yeni imar kararlarından etkilenebilirliği, ulaşım durumu ve ne amaçla kullanılabileceği gibi kıstaslarla belirlenebileceğini belirtmektedir. Bu koşullarla ortaya çıkan genel geçer bir birim fiyat düzeyinin sözkonusu olmadığı da bilinmekte. Bunun bir nedeni emlak değerini oluşturan öğelerin standart değerlerinin olmaması iken diğer nedeni de oluşmuş fiyatlar hakkında genel bir bilgilenme olanağının sınırlı oluşudur. Son yıllarda emlak bilgi bankaları ve birçok yerde şubeler şeklinde örgütlenen emlak şirketleri fiyatlar hakkında bilgilenme-

\* Adil Araslı ile 23.3.1992 tarihinde yapılan görüşmede belirtilmiştir.

den doğan eksikliği giderecek yöntemler geliştirmektedirler. Ancak fiyatlar hakkında geniş bilgi edinme olanağı olan firmalar daha çok spekülasyon yapabilme olanağına da kavuşmaktadırlar. Adil Araslı Tur-Yap adlı çok şubeli ve görece büyük bir emlakçılık şirketini yüksek komisyon elde etmek için yüksek fiyat belirlemekle eleştirmektedir. Bu tür şirketlerin hakimiyetinin çok yaygın olmadığı piyasada fiyatın ilk tesbitinde ihtiyaç sahiplerinin rolü olmakla beraber piyasa fiyatlarının esas olarak emlakçılar tarafından belirlendiği ileri sürülmektedir\*. Hem Arsa Ofisi görevlisi yönetici hem de emlakçılar bir emlak borsası olması gerektiğinden söz etmektedirler. Böylece hem fiyatların piyasa kurallarına göre oluşmasının hem de kayıtlı değerlerle gerçek değerlerin farkının ortadan kalmasının mümkün olacağını belirtmektedirler. Sözü edilen kayıtlı değer vergiye esas arsa birim metrekare değerleridir. Arsa üzerinde bina bulunuyorsa bunun vergiye esas değeri de ayrıca hesaplanmaktadır. Bu çalışmada kullanılan vergiye esas arsa asgari birim değerleridir. Bundan sonraki bölümde bu vergi değerleri hakkında daha ayrıntılı açıklamalar yer almaktadır.

Emlak piyasası işleyişine ilişkin bu faktörleri de kısaca belirttikten sonra İstanbul'da arsa değerlerine bakarak buraya kadar aktarılmaya çalışılan teorik çerçeve ve tarihi gelişim süreci içinde kentsel toprak rantı olgusunu daha yakından inceleyebiliriz.

\* Arsa Ofisi İstanbul Birinci Bölge Müdür Muavini Mustafa Dağdeviren ile 30.03.1992 tarihinde yapılan görüşmede belirtilmiştir.

## IV. BÖLÜM

### İSTANBUL'DA 1985-1990 ARSA DEĞERLERİ VE ARSA DEĞER ARTIŞLARI

Bu bölümde İstanbul'da arsa/emlak değerlerinin bazı yabancı ülke şehirleri ve Türkiye'den bazı şehirlerdeki arsa değerleriyle karşılaştırması yapılacak, ardından 1985 ve 1990 yılı Vergiye Esas Arsa Asgari Birim Metrekare Değerleri ve bu değerlerin 1985-1990 yılları arasındaki değişimi sunulacak. Daha sonra da ilçeler bazında nüfus, işyeri, konut gibi farklı değişkenlerin yardımıyla arsa değerlerindeki değişime açıklanmaya çalışılacaktır. Arsa değerlerindeki farklı büyüklük ve artışların açıklanması önceki bölümlerde açıklanmaya çalışılan çerçevenin geçerliliğini test etmeye yarayacağı gibi, İstanbul'un ilçelerinin kentsel gelişiminin farklarını anlamaya da yardımcı olacaktır. Bölümün devamında ilçelerin mahalleleri arasındaki arsa değerleri farkları sunulacak ve nedenleri kısaca açıklanmaya çalışılacaktır.

#### 1. İSTANBUL'DA ARSA DEĞERLERİNİN YABANCI ÜLKELERDEKİ KENTLERDEN VE TÜRKİYE'DEKİ DİĞER KENTLERDEN FARKLILIĞI

Kentlerin dünya mekanındaki sermaye hareketine paralel olarak farklılaştığı sermayenin mekanda gelişmesinden söz edilirken belirtilmişti (bk. II. Bölüm). Kentlerin dünya geneli içinde birbirinde farklılaşması arsa değerleri üzerinde etkili olmaktadır. Tablo (II) farklı ülkedeki kentlerde emlak değerli farklılığını göstermektedir. Emlak değeri arsa değerinden daha geniş bir kapsama sahiptir. Ancak yine II. Bölümde belirtildiği gibi, arsa değerini kapsar ve yansıtır. Tabloda görüldüğü gibi, emlak değeri bakımından tabloda yer alan metropoller içinde, İstanbul'da emlak değeri diğer şehirlerden daha düşüktür. Aynı tabloda kira değerlerinin de İstanbul'da diğer şehirlerden daha düşük olduğu görülmektedir. Ancak rant oranı bakımından İstanbul gayrimenkullerinin rant oranı en yüksek değere sahiptir. Tabloya göre İstanbul'da % 21.6 rant oranıyla bir emlak 57 ayda kendini amorti etmektedir. Bu süre Londra'da 150 ay, Paris'de 200 ay, Los Angeles'de 170 aydır. Satış fiyatı düşük olduğu halde kiraların yüksek olması kiralık emlak talebinin daha yüksek olmasıyla açıklanabilir. Ancak DİE verilerine göre İstanbul'da yaşayan nüfusun %60'ı kendi konutlarında oturmaktadır (DİE, 1988). Ev sahipliği oranının yüksek oluşu kiralık konut talebinin mülk konut edinme talebine göre daha yüksek olacağı açıklamasını yanlışlamaktadır. Tablo'daki satış değerleri konusunda karşılaştırma yapabilecek farklar olmamakla birlikte bina satış fiyatı konusunda tablonun verileri kuşkuludur. Birincisi, bu tablonun ne tür emlak esas alınarak hazırlandığı belirtilmediği için durumun daha ayrıntı incelenmesi gerekir. İkinci olarak, İstanbul'daki emlakçılardan edinilen bilgilere göre emlakın ki-



**TABLO II**  
**DÜNYADA EMLAK FİYATLARI, KİRLAR VE RANT ORANLARI**

ŞEHİR	SATIŞ FİYATI (\$/M <sup>2</sup> )	BRÜT KİRA (\$/M <sup>2</sup> - AY)	RANT ORANI (% \$) YILLIK GETİRİ
LONDRA	14.000	155	8.1
PARIS	13.000	73	6.0
MADRİD	9.000	61	6.7
FRANKFURT	6.750	57	8.0
İSTANBUL	1.000	18	21.6
NEW YORK	3.400	35	8.8
TOKYO	35.000	193	6.0
BANGKOK	3.6000	24	7.0

Kaynak Trend Dergisi 16 Haziran 1891 tarihli sayı s.25'de alınmıştır. Dergide tabloya ilişkin bilgi verilmektedir.

ra/satış fiyatı oranı 1/100 ila 1/120 arasında değişmektedir.\* Bu oranın daha düşük ya da daha yüksek olduğu durumların ise nadir de olsa görülebildiği aynı görüşmede belirtilmiştir. Bu kaygıları gidermek imkanı olmasa da bu veriler dikkate alındığında şehirler arasındaki nisbi farklar (bu kadar olmasa da bir farklılık olduğu) görülmektedir. Bu alt başlığın amacı da yalnızca bunun göstermektir. Bu bakımdan emlak satış değerleri dikkate alınırsa emlak değeri bakımından tablo verileri değişik ülkelerdeki kentlerin emlak değeri bakımından farklarını yansıtmaktadır. İktisadi ve siyasi merkez olma bakımından dünya genelinde bu kentleri sıralamak imkansız, ancak bu farkların şehirlerin gelişmiş farklarına da işaret ettiği söylenebilir.

Tablodan daha fazla sonuç çıkarabilmek için ne tür emlakların değerini yansıttığı yanında bu kentlerin etkinliği, arsa ve konut politikaları, inşaat maliyetleri farklılıkları, arz-talep dengesi gibi değişik faktörlerle ilgili bilgiye ihtiyaç vardır.

Tablo III'de de arsa değerleri bakımından İstanbul'daki arsa değerlerinin Türkiye'nin diğer illerindeki arsa değerlerinden farkları görülebilmektedir. Tablo III Ekonomist dergisinin 7 Nisan 1991 tarihli "Ekonomist Türkiye Arsa Rehberi" özel ekinden alınmıştır. Dergide bu fiyatların konut imarlı ve şehir merkezinde yeralan arsalarından hareketle tesbit edildiği belirtilmemiştir. Bu tablonun da kesin sonuçları ifade ettiğini söyleyebilmek için imar hakları büyüklüğü, ulaşım durumu, manzara durumu (fiyatlar konut arsaları fiyatları olduğu için) hakkında daha ayrıntılı bilgi edinmek gerekir. Bu bilgilerin daha kapsamlı bir çalışmanın sonunda edinilebileceği de açıktır.

Tablo III'de en yüksek değerler dikkate alındığında İstanbul'daki arsaların en yüksek değerinin diğer illerin en yüksek arsa değerlerinden daha yüksek olduğu görülmektedir. Arsa değerlerindeki nisbi farkların illerin ekonomik faaliyet yoğunluğu, nüfus yoğunluğu gibi açılardan gelişmişlik farklarını yansıttığı söylenebilir. Bu sonuç üçüncü bölümde ele alınan Türki-

\* Halil Oyman ile 17 Mart 1992 tarihinde yapılan görüşmede belirtilmiştir.

**TABLO III**  
**TÜRKİYE'NİN BAZI ŞEHİRLERİNDE EN**  
**YÜKSEK KONUT İMARLI ARSA FİYATLARI**

ŞEHİR	EN YÜKSEK ARSA DEĞERİ (1000 TL)
ADANA	1.500
AĞRI	30
ANKARA	15.000
ANTALYA	10.000
BİNGÖL	10
DİYARBAKIR	250
GİRESUN	5.000
İSTANBUL	60.000
İZMİR	25.000
KONYA	2.000
MARDİN	300
SİNOP	400
YOZGAT	14

Kaynak: Ekonomist Dergisi Arsa Rehberi 7 Nisan 1991

Not: Fiyatlar Konut İmarlı ve Şehir Merkezindeki Arsa Fiyatlarıdır.

ye'deki kentleşme sürecine paralel olarak İstanbul'un gelişiminin ağırlığını yansıtmaktadır. Bu da bir kentin ekonomik ve siyasi merkez haline gelip ülke içindeki önemini artırmasının arsa değerlerini etkilediği görüşünü doğrulamaktadır.

## 2 İSTANBUL'DA VERGİYE ESAS ARSA M<sup>2</sup> DEĞERLERİ VE İLÇELERE GÖRE FARKLILIKLAR

Tablo IV 'de yer alan arsa m<sup>2</sup>/TL değerleri İçişleri ve Maliye ve Gümrük Bakanlığı tarafından yayınlanan, "Emlak Vergisine Esas Cadde Sokak ve Farklı Bölgelerin Arsa Asgari Metrekare Birim Değerleriyle Arazi Asgari Metrekare Birim Değerleri Cetvelle-ri"nden derlenmiştir.

1990 yılı değerleri doğrudan bu cetvelden alınmış 1985 yılı için cetvelin aslı İstanbul Büyükşehir Belediyesi arşivinden temin edilemediği için özel bir araştırma şirketi arşivindeki kopyasından yararlanılmıştır. Bu kopyada bir kısım ilçelere ait değerler bulunmamaktadır.

Arsa ve arazilerin emlak vergisine esas değerlerine "kayıtlı değerler" de denilmektedir. Bu değerler Emlak Vergisi, Emlak Alım-Satım Vergisi tesbit edilirken arsanın değerinin sahip olacağı alt sınırı göstermektedir. Bu değerlerden daha düşük değerde beyanda bulunulmaktadır. Arsa ve arazi değerleri emlak vergisinin bir kısmını oluşturmakta binaların vergiye

**TABLO IV**  
**İSTANBUL İLÇELERİNİN 1990 ve 1985 YILI SOKAK SAYILARI**  
**VE SOKAK-M<sup>2</sup> ORTALAMA BİRİM DEĞERLERİ**

İLÇELER	1990 sokak sayısı	1985 sokak sayısı	1990* sokak- m <sup>2</sup> ortalama değeri (1000TL)	1985* sokak- m <sup>2</sup> ortalama değeri (1000TL)	1990-1985/1985 sokak m <sup>2</sup> ortalama değeri artışı %
BAKIRKÖY	5590	4560	110.4	11.8	840
BEŞİKTAŞ	775	743	515.0	48.4	960
BEYKOZ	1098	981	80.0	3.6	2120
BEYOĞLU	1873	1589	251.9	53.8	370
EMİNÖNÜ	1229	983	1255.0	272.8	360
EYÜP	2122	---	52.7	---	-
FATİH	1757	1753	267.1	52.0	410
GAZİOSMANPAŞA	2248	---	32.9	---	-
KADIKÖY	1899	1844	227.2	24.1	890
KAĞITHANE	1322	1286	10.4	7.0	50
KARTAL	3010	---	26.0	---	-
PENDİK	2016	---	33.6	---	-
SARIYER	1179	969	135.9	13.3	920
ŞİŞLİ	1040	1042	391.0	93.4	320
ÜMRANİYE	2109	---	13.6	---	-
ÜSKÜDAR	1921	---	64.0	---	-
ZEYTİNBURNU	718	675	54.0	8.9	510
İSTANBUL	31.906	16.425	159.6	43.1	480

Kaynak: İçişleri Bakanlığı ve Maliye ve Gümrük Bakanlığı. Emlak Vergisine Esas Cadde Sokak ve Farklı Bölgelerin Arsa Asgari Metrekare Birim Değerleri İle Arazi Asgari Metrekare Birim Değerleri Cetvelleri. Ankara : TTK Basımevi, 1990.

1985 yılı değerleri aynı cetvelden alınmış kopya'dan derlenmiştir. Kopya üzerinde cetvelle ilgili yayın bilgileri bulunmamaktadır.

\* İlçe sokak-m<sup>2</sup> değerleri; belirtilen kaynaktaki sokak ya da cadde bazında verilmiş bulunan asgari m<sup>2</sup> birim değerlerinin sokak sayısına göre bizim tarafımızdan ağırlıklandırılmış ilçe ortalama değerleridir.

esas değeri ayrıca hesaplanmaktadır. Binalara ait vergi hesaplanırken binanın arsa alanı, inşaatın türü, inşaatın sınıfı, kullanım şekli, inşaatın bitim tarihi, yaşı, kısıtlılık hali , gibi özelliklerden\* hareket edilmektedir.

Tabloda yer alan arsa asgari metrekare değerleri ile ilgili belediyeden bir yetkili, ilgili mahalle muhtarı, ticaret odasından bir yetkili ve Milli Emlak Müdürlüğü'nden bir yetkiliden oluşan bir komisyon tarafından belirlenmektedir.

Bu çalışmada da kullanılan arsa değerleri bu değerlerdir. Şişli Belediyesi Emlak Müdürlüğü Şefi bu değerler tesbit edilirken bir önceki değere göre artış yapıldığını, komisyonda siyasi etkilerin rol oynadığını, bu nedenle normal değerinin altında kaldığını kendisiyle yapılan görüşmede belirtmiştir. \*\*

Emlak değerlerini tesbit eden komisyona Milli Emlak görevlilerinin çok ilgi göstermediği değerleri esas olarak ticaret odası yetkilisi, muhtar ve belediye yetkilisinin tesbit ettiği Şişli Belediyesi Emlak Müdürlüğü Şefi tarafından belirtilmiştir\*\*. Muhtar ve ilçe belediyesinin

\* Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Emlak Vergisi Düzenleme Rehberi , BİNA. 1990.

\*\* Şişli Belediyesi Emlak Müdürlüğü Şefi ile 29.03 1992 tarihinde yapılan görüşme.

**TABLO V**  
**İSTANBUL İLÇE ORTALAMA 1985-1990 ARSA M<sup>2</sup>/TL DEĞERLERİ VE**  
**DEĞER ARTIŞI SIRALAMASI**

İLÇELER	1990 SIRASI	1985 SIRASI	1985-1990 DEĞER ARTIŞI SIRASI
EMİNÖNÜ	1	1	9
BEŞİKTAŞ	2	5	2
ŞİŞLİ	3	2	10
FATİH	4	4	7
BEYOĞLU	5	3	8
KADIKÖY	6	6	4
SARIYER	7	7	3
BAKIRKÖY	8	8	5
BEYKOZ	9	11	1
ZEYTİNBURNU	10	9	6
KAĞITHANE	11	10	11

Kaynak IV'cü tablo.

aynı siyasi tercih ya da çıkar birliğinde olmaları durumun da ; arsa değerlerinin düşük belirlenmesinden yana tavır alacakları düşünülebilir.

Şişli Belediyesi Emlak Müdürlüğü şefinden edinilen bilgiye göre, arsa değerleri tesbit edilirken kullanılan ve 1985 tarihli 3015 sayılı kanuna dayanılarak çıkarılan 2203 sayılı tüzüğün 26. maddesinde belirtilen değer tesbiti kriterleri şöyledir :

- 1- İşyerlerine, mesken yerlere uzaklık-yakınlık
- 2- Bölgenin mevki; sahil, cadde, sokak itibarıyla durumu
- 3- Su, elektrik, havagazı, gibi hizmetlerin geçip geçmediği
- 4- Hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu (irtifa, yapı türü)
- 5- İmar ve istikamet planlarındaki durumu
- 6- Bina ve inşaat sahasının büyüklüğü
- 7-Topografik durumu.

Bu etkiler ve değer ölçütü kriterlerinin standart değerler olmaması nedeniyle vergiye esas arsa değerleri gerçek değeri yansıtmamaktadır. Ancak gerçek değerlerle bu değerlerin ne kadar farklı olduğunu kesin olarak tesbit etme imkanı da olmamıştır.

Çünkü bu değerler her sokak ve cadde için m<sup>2</sup>/TL değeridir ve bu ayrıntıda piyasa değerlerinin tüm ilçeler için tesbiti geniş kapsamlı ve eşzamanlı bir araştırmayı gerektirmektedir. Diğer yandan vergiye esas arsa değerleri beş yılda bir belirlenmektedir. Belirlendiği yılda vergi değeri ile piyasa değeri arasındaki fark kapatılsa da sonraki yıllarda yeniden açılmaktadır. (Bu çalışma hazırlanırken vergiye esas arsa değerlerinin her yıl tesbit edilmesi için kamuoyunda tartışmalar yapılmaktaydı.)

**TABLO VI**  
**EMLAK PİYASA FİYATLARI VE ARSA DEĞERLERİNİN İSTANBUL'UN**  
**BAZI SEMTLERİ, İÇİN KARŞILAŞTIRMASI**

SEMTLER	EMLAK ORTALAMA * M <sup>2</sup> FİYATI MİLYON TL	EMLAK M <sup>2</sup> DEĞERİ SIRALAMASI	DÜZELTİLMİŞ EMLAK M <sup>2</sup> FİYATI SIRALAMASI	VERGİYE ESAS AR- SA M <sup>2</sup> /TL DEĞERİ 1000 TL.**	ARSA M <sup>2</sup> DEĞERİ SIRALAMASI
BEŞİKTAŞ	1.5	4	7	515	5
BEBEK	3	1	2	876	2
PENDİK	1	5	11	34	10
BALMUMCU	1.5	4	6	613	3
AKATLAR	2.5	2	3	600	4
ORTAKÖY	2.5	2	4	257	7
ARNAVUTKÖY	2	3	5	506	6
BAHÇELİEVLER	1.5	4	8	215	8
KARTAL	1	5	10	26	11
KÜÇÜKYALI	1.5	4	9	80	9
YEŞİLKÖY	3	1	1	1215	1

Kaynak: \* Ekonomist Dergisi 30 Haziran 1991 s. 36, \*\* Tablo IV ve Tablo XII

Vergiye esas arsa değerlerinin arsaların piyasa fiyatının nispi farklarını yansıtmadığını görebilmek amacıyla aşağıdaki Tablo VI oluşturulmuştur. Tablo Ekonomist dergisinden alınan verilerle ve vergiye esas arsa asgari m<sup>2</sup>/TL değerleriyle oluşturulmuştur. Bu veriler emlak fiyatı ve arsa değerleriyle oluşturulmuştur. Bu veriler emlak fiyatı ve arsa fiyatı olarak farklıdır ancak bu nisbi fiyat farklarını yansıtmaması bakımından karşılaştırma yapmaya engel değildir. Tablo VI'de birebir olmasa da arsa değerleriyle emlak piyasa fiyatları arasında bir yakınlık olduğu görülmektedir. Aynı büyüklükteki emlak fiyatları genel gözlemlere dayanılarak tabloda yeniden bir sıra oluşturulduğunda vergiye esas arsa değerleriyle emlak piyasa değerleri arasında daha yakın paralellik olduğu görülmektedir. Ancak emlak değerleri ile arsa değerlerini birebir kıyaslamak için daha geniş piyasa bilgisi toplamak gerekir. Bu da bir ekip çalışmasıyla mümkün olabilir. Yine de Tablo VI vergiye esas arsa değerlerinin piyasa değerleri nisbi farklarını yansıttığı görülmektedir.

1985 değeri olmayıp 1990 yılı değerleri olan ilçelerden hareket edilirse, değerlendirme kapsamına alınan ilçelerin 1990 ortalama sokak değerleri toplamı 4,617,027, 1990 sokak sayısı da 18,480 dir. Buradan İstanbul'da ortalama sokak m<sup>2</sup> değeri 249.8, 1985'e göre artışı da 4.8 kat olmaktadır. Karşılaştırılan birimler aynı olduğu için bu rakamları baz almak daha doğru olacağından bundan sonra bu rakamlar kullanılacaktır. Kentsel gelişmelerin yoğun olduğu Kartal, Pendik ve Ümraniye'nin 1990 değerlerinin bulunmaması bir eksikliklerdir. Bu eksikliğine rağmen ele alınan ilçelerin her iki yakadan ve eksik olan ilçelerle benzer özellikler taşıyan ilçelerden oluşuyor olması, bu eksikliten kaynaklanan kuşkuları tamamen değilse de bertaraf edebilir. Örneğin Gaziosmapaşa ile Eyüp ilçesinin benzer değer artışları gösterdiği söylenebilir. Gazios-



manpaşa daha önce Eyüp ilçesi içinde yer alan mahalleden oluşmaktadır. Kartal ve Pendik ilçeleriyle Bakırköy ilçesi içinde yer alan E-5 Karayolu kuzeyindeki bölgelerin benzerlik göstereceği de söylenebilir. Bu bölgede son 20 yıl içinde E-5 Karayolunun buradan geçmesiyle yatırım alan ve hızla nüfusu artan, gecekonduların, gecekondulardan düzenli konutlarda dönüşümün olduğu alanlardır.

Arsa asgari birim metrekare değerleri bakımından Eminönü ortalama değeri 1985 ve 1990 yılında en yüksek değerdir. Fatih, Kadıköy, Sarıyer ve Beykoz ilçeleri ortalama arsa değerleri her iki yılda da sırasıyla 4. 6. 7. ve 8. sırada yüksek değerlere sahiptir. Beşiktaş ilçesi 1985'de 5. yüksek arsa değerine sahipken 1990 yılında 2. yüksek değere, Beykoz ilçesi 1985 yılında 11. sırada yüksek değere sahipken 1990 yılında 9. yüksek değeri almıştır. Buna karşın Şişli 1985'de 2. sırada Beyoğlu ilçesi 3. sırada yer alırken 1990 yılında Şişli 3. Beyoğlu 5. yüksek değerleri olarak il genelinde ki ilçe ortalama arsa değerleri sıralamasında daha geride yer almışlardır. Zeytinburnu 1985'de 9. sırada yer alırken 1990'da 10. sırada yüksek arsa değeri alan ilçe olmuştur.

Arsa değer artış sıralaması ile arsa değerleri arasında bir paralellik ya da ters ilişki görülmemektedir. Tablo VI'da 1985 ve 1990 yılı mutlak değer sıralamaları ve bu iki dönem arasında değer artışı sıralaması yer almaktadır, mutlak değerlerle değer artışı oranları arasında ilişki olmadığı görülmektedir.

Mutlak değer olarak ilçelerdeki vergiye esas değerlerin birbirinden oldukça farklı olması, mutlak değer olarak küçük yerdeki mutlak artışın büyük oranlara ulaşmasına neden olabilmektedir. Beykoz'da 1985 m<sup>2</sup> değeri 3.600 TL. iken 1990'da 80.000 TL.'dir ve en büyük oranda artış bu ilçede gerçekleşmiştir. Mutlak artış 76.400 TL dir. Oran olarak ise % 2,120 artış gerçekleşmiştir. Eminönü'nde ise 1985 değeri 272.800 TL. 1990 değeri 1.255.000.TL. mutlak artış 982,200 TL. artış oranı ise % 360 gerçekleşmiştir. Mutlak değerlerin ve değer artış oranlarının anlatması gereken sonuç hangi ilçelerin diğerine göre daha değerli konumda olduğu ve hangi ilçelerde diğerlerine göre daha hızlı değer artışı gerçekleştiği olmalıdır. Mutlak değer farklılıkları kent mekanında arsanın aldığı değerlere paralel bir farklılık olup olmadığı araştırmaya elverişirken değer artışı farklılıkları da, arsa değerlerini hızla arttıran etkenleri araştırmak için başlangıç oluşturacaktır. Böylece hem belli bir anda bu mekandaki farklılık, hem de 1985 - 1990 yıllarında gerçekleşen mekansal farklılaşma ile arsa değerleri ilişkisi kurulabilecektir. Bundan sonraki alt başlıkta bu ilişkiler irdelenmektedir.

### 3. İSTANBUL'UN İLÇELERİNDE ARSA DEĞERLERİ FARKLARI İLE DİĞER FARKLILIKLAR

Bu başlık altında sanayi, hizmet, imalat ve ticaret işyerlerinin ilçelere dağılımından sonra gelir, meslek ve eğitim düzeyleri bakımından nüfusun ilçelere göre dağılımı sunulacaktır. İlçelerin nüfus artışı, 1985 ve 1990 yıllarındaki nüfus büyüklükleri, isdihdam ve hane sayıları da tablolarda yer almakta ve ilçelerin işyeri ya da konut ağırlıklı ilçeler olup olmadığı konusunda bilgi vermektedir.

#### 3.1. İstanbul'da Sanayi, Hizmet, İmalat ve Ticaret İşyerlerinin İlçelere Dağılımı ve Arsa Değerleri

İstanbul'da değişik sektörlerde faaliyet gösteren işyerleri, isdihdam, hane sayılarına ilişkin bilgiler iki kaynaktan derlenerek Tablo VII elde edilmiştir. Birinci kaynak; İstanbul Sanayi Odası Araştırma Dairesi tarafından hazırlanan İstatistiklere İstanbul Sanayi Odasına Bağlı Kuruluşlarda Değerlendirmeler adlı çalışma olup yayın tarihi 1989'dur. Bu çalışmada yeralan bilgiler 1986 yılına ait olup İstanbul Sanayi Odasına kayıtlı işyeri sayısı bu işyerlerinin sabit sermaye yatırımları ve çalışan sayılarının ilçelere göre dağılımını vermektedir. İkinci kaynak ise Temel Mühendislik tarafından hazırlanmış olan İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı, 1. Rapor'dur. Bu rapor 1988 tarihli olup işyerleri hakkında ticaret, imalat, hizmet ve sanayi, işyerleri sayısı, çalışan sayısı, hane ve araç sayısının ilçelere göre dağılımını vermektedir. Rapor'da bu verilerin muhtarlıklar, ilçe belediyeleri ve zabita kayıtlarıyla daha önce yapılmış ulaşım etüdlerinden derlendiği belirtilmektedir. Belirtilen raporda yeralan sanayi işyerlerinin sayısı ile İSO araştırmasındaki sanayi işyerleri sayısı arasında farklar bulunmaktadır. Bu farkların nedeni araştırmaların farklı tarihte yapılmış olması ve kaynakların farklı olması olabilir. Sanayi işyerlerinin sayısına ilişkin bu farklı verilerden tablo düzenlenirken İSO çalışması ve Nazım Plan Raporu verilerine birlikte yer verilmiş, değerlendirme yapılırken İSO verileri esas alınmıştır. İSO verileriyle Nazım Plan Raporu verileri arasındaki en büyük fark Eminönü ve Eyüp ilçelerinde görülmektedir.

1990 yılında arsa değerinin en yüksek olduğu ilk beş ilçe sırasıyla, Eminönü, Beşiktaş, Şişli, Fatih, Beyoğlu ilçeleri iken toplam işyeri sayısı bakımından ilk beş ilçe Eminönü, Bakırköy, Şişli, Beyoğlu ve Kadıköy'dür. Bu istatistikler temelinde işyeri sayısı ile arsa değerleri arasında bir paralellikten sözedilebilir. Bu durumda Beşiktaş ve Fatih ilçeleri arsa değeri bakımından, işyeri sayısı yüksek olmadığı için başka etmenlerin buradaki değerleri etkilediği anlamına gelir. Burada işyerleriyle ilgili bir gerekçe sanayi işyerlerinin sayısının azlığı olabi-

**TABLO VII**  
**İŞYERLERİ HANE VE ARAÇ SAYISININ İLÇELERE GÖRE DAĞILIMI**

İLÇELER	İlçe Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1990 (000)	SSanayi İşyerleri SabitSermaye Yatırımı % Payı1986 *	Ticaret İmalat ve Hizmet İşyerleri Sayısı **	Sanayi İşyerleri Sayısı	Toplam İşyeri Sayısı	Çalışan Sayısı **	Hane Sayısı **
BAKIRKÖY	110.4	19.33	50413	(943)** 844*	356)** 51257*	297509	297710
BEŞİKTAŞ	515	1.27	-	(-) 114	-	63631	46830
BEYKOZ	80	0.68	4917	(10) 19	(4927) 4936	28072	23227
BEYOĞLU	251.9	6.97	38471	(950) 647	(39421) 39118	194636	62343
EMİNÖNÜ	1255	3.16	63665	(1044) 563	(64709) 64228	243295	19679
EYÜP	52.7	8.37	10535	(527) 728	(11062) 11263	142234	79376
FATİH	267.1	0.49	17471	(107) 136	(17578) 17607	114118	136105
GAZİOSMAPA	32.9	1.51	11470	(129) 243	(11599) 11713	59888	-
KADIKÖY	227.2	1.55	28896	(145) 146	(29041) 29042	140363	152405
KAĞITHANE	10.4	-	-	-	-	-	-
KARTAL	26	13.92	26969	(627) 513	(27596) 27482	153463	109538
PENDİK	33.6	-	-	-	-	-	-
SARIYER	135.7	0.84	3995	(21) 57	(4016) 4052	29944	-
ŞİŞLİ	391	16.36	40335	(1060) 974	(41395) 41309	207337	146089
ÜMRANİYE	13.6	-	-	-	-	-	-
ÜSKÜDAR	64.4	4.68	6433	(53) 118	(6486) 6551	99190	84346
ZEYTİNBURN	54	14.49	13298	(683) 146	(13981) 13444	95446	30080
TOPLAM			326868	(6299) 5248	333167) 332116	1865426	1164228

Kaynaklar :1) İSO Araştırma Dairesi, İstatistiklerle İstanbul Sanayi Odasına Bağlı Kuruluşlarda Değerlendirmeler. İstanbul. 1989 (Birinci kaynak)

2) Temel Mühendislik. İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı I. Rapor, Temmuz 1988 (İkinci Kaynak)

(\*) Birinci Kaynaktan

(\*\*) İkinci Kaynaktan

Beşiktaş'ta işyeri talebi artışından doğan işyeri talep baskısı, ulaşım olanakları bakımından avantajları nedeniyle konut talebi baskısı, bu ilçelerde konut ve işyeri arzının sınırına gelinmesi nedeniyle arsa değerlerini yükseltmiştir denilebilir. İşyeri sayısı bakımından ilk beş ilçe ele alındığında arsa değeri sıralaması yüksek olmayan Bakırköy ve Kadıköy görülmektedir. Bakırköy genelindeki bu ortalama değer çok geniş bir alanda ve daha da alt bölgelerde bile kendi içinde yüksek farklılıklar gösterebilen bir alanın değer ortalamasıdır. Bu bakımından Bakırköy ilçesi en azından E-5 Otoyolu güneyi-kuzeyi ayrımı yapılabilir. Böyle bir ayrım yapılırsa E-5 Otoyolu güneyinde kalan düzenli konut, toplu konut, ve ticaret ve hizmet işyerlerinin yoğunlaştığı alanlarda arsa değerlerinin İstanbul ortalamasının üstüne çıktığı görülebilir. Kadıköy için de benzer bir değerlendirme yapılabilir, ki Kadıköy'de arsa değeri ortalaması zaten İstanbul ortalamasının üstündedir. Sanayinin daha geniş alana ihtiyaç duyduğu bilinmektedir. Bu nedenle kent merkezinde yer alan işyerleri hizmet, ticaret küçük imalat işyerleri olmaktadır. Daha küçük alanlarda faaliyet gösteren bu tür işletmeler daha yüksek kiralar ödeyebilmektedirler. Bu

açından bakıldığında sanayi işyerlerinin arsa değerleri düşük bölgeleri seçmiş olmaları gerekir. Arsa değeri en düşük olan Kağıthane, Ümraniye, Kartal, Gaziostanpaşa ve Pendik ilçelerinden Kağıthane, Ümraniye ve Pendik'e ait sanayi verileri bulunmamakta, ancak her üç ilçede de sanayinin yoğunluğu gözlenebilmektedir. Sanayi işyeri ve sabit sermaye dağılımı bakımından Kartal ilçesi yüksek değerler alırken, Gaziosmanpaşa'da arsa değeri oranından daha yüksek değerler almaktadır. Ayrıca Şişli, Beyoğlu gibi ilçelerde sanayi işyerlerinin bulunduğu mahallelerin değerlerinin görece düşük mahalleler olduğu gözlenebilmektedir. Sanayi işyerleri üretim yeri olarak şehrin kenarındaki alanları seçmekte, ancak zamanla bu alanlar şehir içi hale gelmektedir ve sanayi işyerleri buralardan taşınmaktadır. Ancak yöne tim yeri açısından benzer gelişme sözkonusu değildir.

Hemen hemen tüm büyük sanayi kuruluşları hizmet ticaret, finans işyerlerine yakın alanlarda bir yönetim yerine sahip bulunmaktadır. Sanayi işletmelerin yönetim yeri, toptan ve perakende ticaret ve hizmet işyerlerinin faaliyet yerlerinin yoğunlaştığı alanlar en yüksek arsa değerlerine sahip yerler olmaktadır. Arsa değerlerinin en yüksek olduğu ilçelerde bu tür işyerlerinin yoğun olduğu (Beşiktaş hariç) görülebilmektedir. İşyeri sayısının görece yüksek oluşu ile konut sayısının düşüklüğü ve çalışan sayısının işyeri sayısına paralel olarak yüksek oluşu; bu ticaret, hizmet, imalat türü işlerde çalışanlarının, bu alanlara ulaşım bakımından en elverişli yerlerde oturmak isteyecekleri varsayımını yapmaya olanak sunmaktadır. Bu durumda Eminönü, Beyoğlu ve Şişli'de çalışanların başta Beşiktaş, Fatih, Kadıköy, ilçelerinde yeralan düzenli ve lüks konut alanlarına yönelik talep oluşturdukları söylenebilir. Bu da konut ağırlıklı ilçelerde arsa değerlerinin yüksekliğinin nedenlerinden birini oluşturur. Burdan hareketle, arsa değerleri düşük alanlara bakıldığında, arsa değeri düşük alanlarda, sanayi işyerleri yoğunluğunun yüksek olduğu, sanayii gelişmeyle beraber başta gecekondulaşma yoluyla olmak üzere altyapısı olmayan niteliksiz konutların yaygınlaşması da açıklık kazanmaktadır. Ticaret, hizmet sektöründe çalışanların konut talebinin, işyerlerinin yakınında yeralan düzenli ve kaliteli konut alanlarına yönelişine karşılık sanayi işyerlerinde çalışanlar işyerleri yakınındaki daha niteliksiz konut alanlarına talep yaratmaktadırlar. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanların sayı ve gelir bakımından daha etkili bir talep oluşturması bu talebin yöneldiği konut alanlarında arsa değerlerini yükseltmektedir denebilir. İşyerleri dağılımı ile arsa değerlerinin 1985-1990 yıllarındaki artışını karşılaştırdığımızda Kağıthane bir yana bırakılırsa, işyerlerinin en yoğun olduğu ilçelerden üçü olan Eminönü, Beyoğlu ve Şişli'de en düşük değer artışlarının gerçekleştiğini görüyoruz. İşyeri yoğunluğu bakımından önde gelen Bakırköy, Beşiktaş ve Kadıköy'de İstanbul ortalamasının üstünde artış gerçekleşmiştir. Ancak bu ilçelerden son ikisinin 1990 yılı ortalama değerleri öndeki üç ilçeden daha düşüktür. Eminönü, Beyoğlu ve Şişli perakende ve toptan ticaret, hizmet işyerleri ve sanayi kuruluşlarının yönetim yeri olması nedeniyle yüksek arsa değerlerine sahiptir, sonucundan hareket edilebilir. Buradan arsa değerlerindeki düşük artışlar, belirtilen faaliyetlerin azalması ya da bölgeye taleplerinin azalmasıyla açıklanabilir. İstanbul'da belirtilen fali-

yetlerde bir azalma sözkonusu olmadığına göre arsa değerlerindeki bu azalış talebin başka yerlere kaymasıyla açıklanabilir. Talebin başka alana kaymasının nedeni de bu ilçelerin; özellikle Eminönü ve Beyoğlu'nun ulaşım olanakları bakımından giderek yetersiz hale gelmesiyle açıklanabilir. Eminönü, Şişli ve Beyoğlu'ndan uzaklaşan işyeri talebi nerelere yönelmiştir? Bu sorunun yanıtı açık değildir. Eminönü ilçesindeki gıda toptancılarının Fatih ve Eyüp'e doğru kaydıkları, sebze halinin Bayrampaşa'ya taşındığı, matbaacılar için Topkapı'da iş merkezi yapıldığı biliniyor. Bu yönlendirmeler dışında büyük basın kuruluşları Halkalı'ya taşınmaktadır. Ancak başka genel bir eğilim tesbit etmek mümkün olmamıştır. Beyoğlu ilçesi sınırlarında yeralan Karaköy'deki toptan ticaret işyerleri PER-PA'ya taşınmak eğiliminde; ancak yukarıda belirtilen artışların gerçekleştiği dönemde bu taşınma gerçekleşmemiştir. Şişli ilçesi için ise belirgin olan eğilim; Büyükdere Caddesi boyunca yüksek katlı iş merkezlerinin yapılmakta olduğu ve büro işlerinin bu yönde kaydığı söylenebilir. Bunlarla birlikte E-5 Otoyolu boyunca ve özellikle Altunizade'ye yönelik işyeri taleplerinin kısmen bu ilçelerden uzaklaşan işyerleri olduğu söylenebilir. Bu ilçelerde arsa değerlerinin daha az oranda artmasının bir nedeni de imar haklarının sınırlanmış olmasıdır denebilir. Bir diğer faktör ise yüksek arsa değerleri nedeniyle işyeri maliyetlerinin yüksek olmasının, işyerlerinin daha ucuz yerlere taşınmasını uyarmış olmasıdır. Bu faktörler içinde belirleyici olanın ulaşım olanakları yetersizliği olduğunu söylemek de yanlış olmayacaktır. Zira trafiğin en çok sıkıştığı yollar bu ilçeler içindedir. Eminönü, Beyoğlu ve Şişli ilçelerinde değer artışı oranı düşük olmasına rağmen mutlak farlar belirgindir. Ancak Beşiktaş ilçesinde olduğu gibi bu farklar kapaabilmektedir.

1985-1990 yıllarında arsa değerlerinin artış bakımından Beykoz, Sarıyer ve Beşiktaş ilçesi en yüksek oranlara sahiptir. Beykoz ve Sarıyer ilçelerindeki yüksek değer artışının ikinci Boğaz köprüsü Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve Çevre yollarının bu ilçelerin içinden geçmesiyle gerçekleştiği kuşku götürmez bir durumdur. Beşiktaş ilçesinde de ikinci Boğaz Köprüsü'nün neden olduğu değer artışından söz etmek mümkündür. İlçede en çok değer kazanan ve ilçe ortalamasını da yükselten mahalleler bu köprüye yakın mahallelerdir.

### 3.2 Gelir Dağılımı ve İlçelerde Arsa Değerleri

Arsa değerleriyle gelir düzeyini karşılatırmak amacıyla, aranan gelir düzeyinin İstanbul'un ilçeleri arasında farklı dağılımını ilçe bazında tesbit etmek başırlanamamıştır. Burada İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı Nihai Raporu'nda yeralan veriler ve Zet-Medya A.Ş.'nin 1991 Ekim Milletvekili Genel Seçimleri Kamuoyu Araştırması sırasında derlediği rakamlardan yararlanılacaktır.

Zet-Medya A.Ş.'nin araştırması esas alarak siyasi seçimlere yönelik eğilim tesbit araştırması olduğu için veriler seçim bölgesi bazında birleşik durumdadır. Bunları ayırma imkanı olmadığından ilçeler Tablo VIII'de seçim bölgeleri bazında birleştirilerek karşılaştırma yapılmıştır. 7. seçim bölgesinde yeralan Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca ve 1. se-



**TABLO VIII**  
**SEÇİM BÖLGELERİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ VE GELİR,**  
**MESLEK VE EĞİTİM DÜZEYİ DAĞILIMI VE SIRALAMASI**

SEÇİM BÖLGELERİ	İlçe Sokak m <sup>2</sup> Arsa Değer Ortalaması 1990 (000) TL	Arsa Değeri Sıralaması	Aylık Ortalama Hane Geliri 1990 (000) TL	Hane Geliri Sıralaması	Hane Reisi Eğitim Yılı Ortalaması 1990 Yıl	Hane Reisi Eğitim Yılı Sırası	Nitelikli Mesleklerin Dağılımı % *	Nitelikli Mesleklerin Sıralaması
1 BÖLGE	110.4	6	4.677	1	11.28	1	30.3	1
2 BÖLGE	515	2	2.840	3	8.45	4	19.4	4
3 BÖLGE	80	7	2.532	5	7.55	8	12.9	6
4 BÖLGE	251.9	4	1.800	8	7.89	5	7.4	7
5 BÖLGE	1255	1	2.201	6	8.52	3	19.5	3
6 BÖLGE	52.7	8	1.625	9	7.67	7	6.2	8
7 BÖLGE	267.1	3	2.653	4	7.68	6	13.4	5
8 BÖLGE	227.2	5	3.511	2	9.26	2	21.8	2
9 BÖLGE	32.9	9	1.821	7	6.64	9	3.8	9
ORTALAMA			2.711		8.45		15.9	

Kaynak: Zet-Medya A.Ş. 1991 Milletvekili Genel Seçimleri Kamuoyu Araştırması Sonuçları. Ekim 1991

\* Özel ve kamu sektöründe yönetici, yüksek eğitimli serbest meslek, öğrenci, büyük tüccar sanayici oranlarının toplamıdır.

kani olmadığından ilçeler Tablo VIII'de seçim bölgeleri bazında birleştirilerek karşılaştırma yapılmıştır. 7. seçim bölgesinde yer alan Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca ve 1. seçim bölgesinde yer alan Adalar tablodan çıkarılmamış, 7. bölge kıyaslamada sıraya dahil edilmemiştir. Sözügeçen çalışma 20 Ekim 1991 seçimleri öncesinde yapılmış ve 3494 gözleme dayanmaktadır. Ulaşım Nazım Planı raporundaki gelir bilgileri de mahalle bazında olduğu için Tablo XII'de sunulmuştur.

Seçim bölgelerinde yer alan ilçeler ise şöyledir:

1. Böl. Kadıköy, Emönönü, Adalar
2. Böl. Beşiktaş, Beyoğlu, Fatih
3. Böl. Kartal, Pendik
4. Böl. Beykoz, Ümraniye, Üsküdar
5. Böl. Sarıyer, Şişli, zeytinburnu, Kağıthane
6. Böl. Bayrampaşa, Eyüp, Gaziosmanpaşa
7. Böl. Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca
8. Böl. Ataköy, Bahçelievler, Güngören, Esenler
9. Böl. Şirinevler, Yenimahalle, Yenibosna

Seçim bölgeleri bazında ilçelerin birleştirilmesi sonucunda elde edilen toplulaştırılmış arsa değerleriyle gelir, eğitim ve nitelikli mesleklerin kıyaslaması sonucunda rakamlar arasında ilişkiler kolayca görülmektedir. Arsa değerlerinin yüksekliği bakımından ilk sırada yer alan 1.

gelir, eğitim ve nitelikli meslek sıralamasında da arka sıralarda yer almaktadır. Birebir sıralama paralelliği olmasada gelir, meslek ve eğitim düzeyleri arasında paralellik görülmektedir. Diğer yandan gelir meslek ve eğitim verileri hanelerde yapılan anketlerle elde edilmiştir. Bu açıdan iş merkezlerinde daha yüksek olan arsa değerleri söz konusudur. Ama burada yüksek gelir elde edenler başka yerlerde oturmaktadır. Bu da sıralamanın kaymasında etken bir faktördür.

Beşinci bölge ve Bakırköy birinci bölgede meydana gelen gelir ve arsa değerleri sıralamasındaki kısmi farklılaşma, arsa değerleri açısından düşük ve yüksek değerlere sahip mahallelerin birleştirilmesinden kaynaklanmaktadır. Bu durum da gözönüne alındığında arsa değerleriyle gelir, meslek ve eğitim düzeyinin İstanbulun ilçelerindeki dağılımı arasında paralellik olduğu söylenebilir.

**Bu paralellikten şu sonuçlara varılabilir:**

Gelir, meslek ve eğitim durumu toplumsal statü sembolü olarak alındığında ve toplumsal statü ile yerleşim yeri tercihi ilişkili varsayıldığında, toplumsal statü açısından daha yüksek konumlanışa sahip kimselerin ikamet ettikleri yerlerin arsa değeri de yüksek olmaktadır\*. Yalnızca gelir ve arsa değeri açısından bakılırsa, farklı amaçlarla da olsa bu bölgelere yüksek gelirli yerleşme eğilimi talebin güçlü olması nedeniyle arsa değerlerini yükseltmiştir.

Nitelikli meslekler ve eğitim değışkenlerinden hareket edilirse, eğitim düzeyi yüksek ve nitelikli meslek sahiplerinin yerleşim yeri tercihleri de arsa değerlerinin yüksek olduğu yerlerde kümelenmiş olmaktadır. Arsa değeri yüksek konut yerleşim yerlerinin aynı zamanda iş ve sanayi merkezleri yakınında ve bu merkezlere görece kolay ulaşım olanaklarına sahip yerler olması, sözkonusu işlerde görece yüksek ücretlerle çalışan veya iş sahibi olan kesimin yerleşim yeri tercihinin nedeni olarak yorumlanabilir.

Gelirleri görece az, nitelikli meslek ve eğitim açısından arka sıralarda yer alan kesimlerin de merkezi iş alanlarına daha uzak ve sanayi bölgelerine daha yakın olan bölgelerde yerleştikleri görülmektedir. Arsa değeri de düşük olan bu bölgeler aynı zamanda gecekondu bölgeleri ya da gecekondulaşmayı tamamlamış daha yüksek katlı binaların yer aldığı konut bölgeleri durumundadır. Buradan hareketle gelirleri görece düşük kesimlerin yerleşim tercihlerinin ve gecekondu alanlarının arsa değerlerinin düşük olduğu yerlere yönelik olduğu sonucu çıkmaktadır.

Gelir, eğitim ve meslek yapıları farklı olan kesimlerin mekanda konumlanışlarını arsa fiyatlarının bir sonucu olarak değerlendirmek gerekirse, kentsel rantın mekanda ve sosyal ilişkilerde ayrımlar yarattığı görüşü doğrulanmaktadır. Sosyal kesimler arasında mekana yansıyan ayrımların kapitalizmin gelişimiyle paralel giden bir olgudur. Statü ayrımlarını önem kazanması "emek pazarında bu ayrımların önemi arttıkça istenilen özelliklere sahip işçiler bu ayrımlarını

\* Gelir bilgilerinin dayandığı anket çalışması hanelerde yapılmıştır.

ayırma kapitalizmin gelişimyle paralel giden bir olgudur. Statü yınlarını önem kazanması "emek pazarında bu ayrımların önemi arttıkça istenilen özelliklere sahip işçiler bu ayrımlarını gerçekleştirecek zaman içinde yeniden üretecek şekilde davranacaktır. Herhangi bir altkentte değil de sakinlerinin uygun statüye sahip olduğu altkentlere taşımak bunu sağlamanın bir yoludur (Acar, 1986, s 156.) Böylece işyerlerinde başlayan ayırım mekana yansımakta ve orada yeniden üretilmekte.

### 3.3 İlçelerin Nüfus Büyüklükleri Nüfus Artış Hızları ve Arsa Değerleri

İlçelerin 1985 ve 1990 yılı arsa değerleri, nüfus büyüklükleri ve artışları tablo IX'da verilmiştir. Beşiktaş ilçesi bir yana bırakılırsa 1985'ten 1990 yılına İstanbul ilçelerinin nüfus kaybedenleri aynı zamanda arsa değerleri bakımından en az artış kaydeden ilçeler olmuşlar. Beşiktaş, Beyoğlu, Eminönü ve Şişli'de nüfus artışı bu ilçelerin işyerine dönmesiyle açıklanabilir. Fatih için de bu değerlendirme yapılabilir, ancak yeni yapılaşma olanaklarının olmaması ve nü-

**TABLO IX**  
**İLÇELERİN NÜFUS BÜYÜKLÜKLERİ, NÜFUS ARTIŞ HIZLARI VE ARSA DEĞERLERİ**

İLÇELER	İlçe Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1985 (000) TL	İlçe Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1990 (000) TL	1985 Nüfusu	1990 Nüfusu	1985-1990 Arsa Değer Artışı %	Nüfus Artış Hızı
BAKIRKÖY	11.8	110.4	889128	1328276	840	80.3
BEŞİKTAŞ	48.4	515	204911	192210	960	-12.8
BEYKOZ	3.6	80	118697	142075	2120	39
BEYOĞLU	53.8	251.9	245999	229000	370	-14.3
EMİNÖNÜ	272.8	1255	93383	83444	360	-22.5
EYÜP	-	52.7	191947	200045	-	12.4
FATİH	52	267.1	497459	462464	410	-14.6
GAZİOSMAPAŞA	-	32.9	279127	354186	-	60
KADIKÖY	24.1	227.2	577863	648282	890	23
KAĞITHANE	7	10.4	120996	269042	50	159.8
KARTAL	-	26	375459	506477	-	91.6
PENDİK	-	33.6	182205	289380	-	93
SARIYER	13.3	135.7	138416	160075	920	30.6
ŞİŞLİ	93.4	391	405530	250478	320	-96.4
ÜMRANİYE	-	13.6	118995	242091	-	148.9
ÜSKÜDAR	-	64.4	348217	395623	-	25.5
ZEYTİNBURNU	8.9	54	147849	165679	510	22.8
Genel Ortalam/Toplam	43.1	249.8	4.954.255	5.918.827	480	19.5

Kaynak : DİE. 1985 Nüfus Sayımı, Nüfusun Ekonomik ve Sosyal Yapısı İstanbul. Ankara: 1988

fusun kaçışıyla birlikte konutlar işyerine dönüşmekte, ya da Beyoğlu'nda olduğu gibi çöküntü mahalleleri görünümüne girmektedir.

Nüfus artış oranı en yüksek olan Kağıthane ilçesi, arsa değer artışı en az olan ilçe durumundadır. Kağıthane'deki nüfus artışının doğal nüfus artışından çok yüksek bir oranda olduğu dikkate alınır; bu artışa şehrin diğer yerlerinden ya da şehir dışından gelen nüfusun neden olduğu görülmektedir. Nüfusun yüksek oranda artışına rağmen arsa değerinin az artması ilçeye ilişkin daha ayrıntılı bilgi gerektirmektedir. Nüfus baskısı, işyeri talebi gibi etkenler sözkonusu değilse siyasi nedenlerle (İlçelerin yeni kurulmuş olması gibi) arsa değerinin bu ilçede düşük tutulduğu düşünülebilir. Ancak bu ispat gerektirir.

Bakırköy, Beykoz, Kadıköy, Sarıyer, Zeytinburnu nüfus artışı ve arsa değeri artışı yüksek olan ilçelerdir. Bu ilçelerde arsa değeri artışında, ilçede artan nüfusun talebinin de etkili olduğu söylenebilir. Bu başlığın birinci ve ikinci bölümünde görüldüğü gibi arsa değerlerinin yüksek olduğu yerler işmerkezleri, hızlı arttığı yerlerle yeni gelişen yerlerdir. Nüfusu buna ilaveten bir faktör olarak ele almak gerekir.

### 3.4 Arsa Değerleri Artışının Çeşitli Endekslerle ve Alması Servet Biçimlerinde Değer artışı İle Karşılaştırması

1985 yılından 1990 yılına kadar gerçekleşen bu değer artışlarının ne kadarı arsanın reel değerlenmesinden meydana gelen değer artış olduğunu tesbit etmek için ilçe düzeyinde meydana gelen arsa değeri artış yüzdeleriyle toptan eşya ve tüketici fiyatları İstanbul endekslerinde aynı dönemde meydana gelen artışlar kıyaslanmıştır. Bir yatırım aracı olarak arsanın getirisini diğer yatırım araçlarıyla kıyaslayarak belirtilen dönemde daha fazla getiri olup olmadığı araştırılmıştır. Tablo X endeks ve alması servet biçimlerinin değişimlerini Tablo XI de bunun arsa değer artışlarıyla farkını göstermektedir.

**TABLO X**  
**ÇEŞİTLİ ENDEKSLERDE VE ALMASIK SERVET BİÇİMLERİNDEKİ DEĞER ARTIŞLARI**

YILLAR	DOLLAR**	MARK*	ALTIN*	1 YIL VADELİ MEVDUAT **	500 BÜYÜK FİRMA KÂR HA- DI ***	TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ ****	TOPTAN EŞYA FİYAT ENTEKSİ ****
1985 DEĞERİ	3.2	2.7	1.9			8696.1	9713.3
1990 DEĞERİ	16.2	24.5	19.6			73.896.3	71.233.5
1985-1990 % ARTIŞ	503.0	903.7	1011.2	797	806.7	830.0	760.0

\* Cumhuriyet . 28.04.1992.

\*\* Keskin, Ekrem. "Paranın Dolanım Hızı ve Crowding out". Banka Ve Ekonomik Yorumlar. 1992(2). S. 49-57'den alınmıştır.

\*\*\* Altok, Metin. İ.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde devam etmekte olan yüksek lisans tezi çalışmasından alınmıştır.

\*\*\*\* DİE. İstatistik Göstergeler 1922-1990. Ankara: 1991.

**TABLO XI**  
**İLÇELERE GÖRE 1985 - 1990 ARSA DEĞER ARTIŞLARININ ALMAŞIK YATIRIM ALANLARI VE ÇEŞİTLİ ENDEKSLERE GÖRE KARŞILAŞTIRMASI**

İLÇELER	Arsa Değer Artışı 1990-1985/1985 % (00)	Toplam Eşya Endeksel 1990-1985/1985=7,6 Arsa Değer Artışından Farkı % (00) (****)	İstanbul Tüketici Fiyat Endeksel 1990-1985/1985=8,3 Arsa Değer Artışından Farkı % (00) (****)	Dolar Endeksel 1990-1985/1985=4,03 Arsa Değer Artışından Farkı % (00) (*)	Mark Endeksel 1990/1985/1985=8,04 Arsa Değer Artışından Farkı % (00) (*)	Altın Endeksel 1990-1985/1985=9,1 Arsa Değer Artışından Farkı % (00) (*)	1 Yıl Vadeli Mevduat 1990/1985/1985=0,37 Arsa Değer Artışından Farkı (reel) % (00) (**)	500 Büyük Firma 1985-1990 Kâr Oranı % (00) (***)
BAKIRKÖY	840	80	10	4370	360	-70	43	33,3
BEŞİKTAŞ	960	20	130	5570	1560	-50	163	153,3
BEYKÖZ	2120	1360	1290	17170	9130	1210	1323	1313,3
BEYOĞLU	370	-390	-460	-330	-4340	-540	-477	-436,7
EMİNÖNÜ	360	-40	-470	-430	-4440	-550	-400	-446,7
EYÜP	-	-	-	-	-	-	-	-
FATİH	410	-350	-420	-70	-3940	-550	-350	-396,7
GAZİOSMAPAŞA	-	-	-	-	-	-	-	-
KADIKÖY	890	120	30	4870	860	-20	-130	83,3
KAĞITHANE	50	-710	-780	-3530	-7540	-860	-710	-756,7
KARTAL	-	-	-	-	-	-	-	-
PENDİK	-	-	-	-	-	-	-	-
SARIYER	920	160	90	5170	1160	10	160	113,3
ŞİŞLİ	320	-440	-510	-830	-4840	-590	-440	-486,7
ÜMRANIYE	-	-	-	-	-	-	-	-
ÜSKÜDAR	-	-	-	-	-	-	-	-
ZEYTİNBURNU	510	-250	-320	170	-2940	-400	-250	-296,7
İSTANBUL ORATALAMA	480	-280	-350	770	-3240	-430	280	-326,7

\* Cumhuriyet - 28.04.1992 tarihli sayısından alınmıştır.

\*\* Keskin, Erken "Paranın Dolanım Hızı ve Crowding out", Banka ve Ekonomik Yorumlar . (99) 2, s. 49-57'den alınmıştır.

\*\*\* Altok, Metin. İ.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde devam etmekte olan yüksek lisans tezi çalışmasından alınmıştır.

\*\*\*\* DİE, İstatistik Göstergeler 1922-1990, Ankara, 1991



1985'ten 1990'a arsa değerleri artışı dolar, mark ve altınla kıyaslandığında; Beykoz ilçesinde meydana gelen arsa değer artışının üç araca göre daha fazla oranda değer kazandığı görülmektedir. Bakırköy (%36), Beşiktaş (%156), Kadıköy (%86) ve Sarıyer (%116) oranlarında Marka karşı daha fazla değer kazanırken, dolara göre Bakırköy (%437), Beşiktaş (%557), Kadıköy (%487), Sarıyer (%517) ve Zeytinburnu (%107) oranında daha fazla değer kazanmıştır. Altın söz konusu olunca arsaların kazandığı değer altının kazandığı değerden yüksek olduğu iki ilçe vardır. Sarıyer ve Beykoz.

1988'den 1990'a arsa değerindeki reel artışları aynı dönemde bir yıllık mevduat faiz oranları üzerinden elde edilen gelirle kıyasladığımızda yalnızca Sarıyer (%33), Beşiktaş (%73) ve Beykoz'da (%1233) oranlarında mevduat faizlerine göre daha fazla artış olduğu görülmektedir. Bunların dışında kalan ilçelerde arsa değeri artışı mevduat faizleri getiri oranının altında kalmaktadır.

Döviz cinsleri, altın, ve mevduat faizlerinin yatırım aracı olarak getirisiyle arsa değerlerindeki artış birarada ele alındığında Beykoz, Beşiktaş ve Sarıyer ilçelerinde arsaların ortalama değer artışının daha fazla olduğu görülmektedir. Bu sonuç arsaların her zaman ve her yerde güvenli bir yatırım aracı olmadığını, ancak Beykoz ve Sarıyer örneğinde olduğu gibi kentin yol ve imar bakımından gelişme gösterdiği alanlarda yüksek kazançlar sağlayabileceğini göstermektedir. 500 büyük firmanın incelenen dönemdeki kâr oranı toplamı, % 806 olmuştur. Arsa değer artışlarıyla karşılaştırıldığında Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Kadıköy ve Sarıyer ilçelerinde arsaların daha yüksek oranlarda değer kazandıkları görülmektedir.

#### 4. BAZI MAHALLELERE İLİŞKİN İLÇE GENELİNE GÖRE DEĞERLENDİRMELER

Bu bölümde içinde yer aldığı ilçenin ortalama sokak birim metrekare değerinden farklı değerlere sahip olan bazı mahallelerin ilçe genelinden gösterdiği farklılığın basında yer alan herberler ve emlakçılarla yapılan görüşmelere dayanarak açıklaması yapılmaya çalışılacaktır. Mahallerin 1985 ve 1990 yılı vergiye esas m<sup>2</sup>/TL değerleri Tablo XII'de verilmiştir. Tablo XII'deki değerler mahallede yer alan sokakların m<sup>2</sup>/TL değerlerinin mahalle bazında sokak sayısı ile ağırlıklandırılmış değerleridir. Mahallelere ilişkin diğer gelişmeler Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı 1. Rapor'dan alınmıştır. Tablo'da yer alan mahallerin gelir düzeyine ilişkin bilgiler de aynı raporda yer almaktadır. Ancak bu gelir gruplamasına ilişkin bir açıklamaya raporda yer verilmemektedir.

#### 4.1. Bakırköy

Bakırköy'de Ataköy, Halkalı, Bahçelievler Merter arası ve İncirli Osmaniye arasındaki alanlar bellibaşlı toplu konut alanlarıdır. Bakırköy merkezi, Göngören, Avcılar, Esenler, Kocasinan ve Yenibosna planlı alanlardır. Halkalı, Sefaköy, Güneşli, Kirazlı, Bağcılar, Mahmutbey, Atışalanı, İkitelli, Firuzköy ve Esenyurt planı olmayan mahallelerdir. E-5 Karayolu civarı, Avcılar-Firuzköy, Sefaköy-Halkalı yolu, Beşyol Mahallesi, Yenibosna Sanayi caddesi, Çobançeşme mevki Güneşli Bölgesi, Eski Londra Asfaltı civarı Keresteciler Sitesi ve kuzeyindeki Sanayi mahallesi ile Doğu Sanayi Sitesi İlçe'de sanayinin yoğunlaştığı alanlardır.

Bakırköy ilçesinde 1985 yılında 4560 olan sokak sayısı 1990 yılında 5590'a çıkmıştır. Sokak sayısında meydana gelen bu artış sokak ağırlıklı ilçe ortalamasını düşürücü etki yapmıştır. Bununla birlikte, mahalleler arasında farklı değer artışlarının olduğu ortaya çıkmaktadır. Bakırköy'de en yüksek değer artışları E-5 Otoyolu'nun kuzeyinde kalan bölgelerde ortaya çıkmıştır. E-5 Otoyolu kuzeyinde yeralan bölgede en yüksek değer artışları Zümrüyuva'da (32.9 kat) Esenler Fatih'de (45.3 kat) ve Yeşilbağ Yıldıztepe'de (24 kat) mahallelerinde olmuştur. Bununla birlikte E-5 Otoyolu kuzeyinde kalan tüm bölgede değer artışları ilçe genelinden daha yüksektir. Yukarıda değinildiği gibi, Bakırköy ilçesinde arsa değerleri üzerinde etkili olan birçok gelişme birarada varolmuştur. İlçede bir yandan gecekondulaşma devam etmekte, bir yandan gecekondulaşması tamamlanmış yerlerde, plan kararları da getirilmesiyle yüksek katlı binalar inşa edilmektedir. Sanayi yatırımlarından aldığı payın İkitelli ve Mahmutbey'in iş alanı olarak gelişmesiyle artması sözkonusudur. Ve İkinci Köprü çevre yolunun ilçenin kuzeyinden geçmesiyle ulaşım olanaklarının daha da artması arsa değer artışının sebepleri olarak sayılabilir. Bakırköy'ün E-5 Otoyolu güneyinde kalan mahallelerinden Ataköy (%1270) ve Abdurrahman Gürman'da (%100) da değer artışları ilçe ortalamasından yüksek gerçekleşmiştir. İl genelindeki görece lüks konut talebinin incelenen dönemde artmasının, bu talebin yöneldiği bellibaşlı yerlerden biri olan bu mahallelerde artışa neden olduğu söylenebilir. Ayrıca emlakçılarla yapılan görüşmelerde Ataköy'de faaliyet gösteren emlakçıların kendi aralarında fiili bir borsa oluşturdıkları emlak fiyatlarını ve kiralari yüksek tuttukları öğrenilmiştir. Ataköy konutlarının standart tiplerde olması nedeniyle emlakçılardan daha kolay fiyat ayarlamasına olanak tanımakta olduğu da arsa ofisi yetkilisi tarafından belirtilmiştir. \*

Bakırköy ilçesinde 1990 yılı arsa değerleri arasında, E-5 Otoyolu kuzeyi ile güneyi eski yerleşim alanları yeni yerleşim alanları ya da orta ve üst gelir grubunun ikamet ettiği alanlar ve gecekondu ve sanayi alanları olarak ayrılabilir bölgelere göre dikkat çekici farklar sözkonusudur. E-5 Otoyolu güneyinde yeralan bölgede 1990 yıl metrekare değerleri 215.000 ile 1.215.000 TL arasında değişirken, kuzeyde yeralan bölgelerde 10.000 ile 98.000 TL arasında değişmektedir. Ayrıca bu ayrıma rağmen değer farkının her iki bölgede kendi içinde on kat civarında olması da dikkat çekicidir.

\*Arsa Ofisi, İstanbul Birinci Bölge Müdür Muavini Mustafa Dağdeviren ile 30.03.1992 tarihinde yapılan görüşmede belirtilmiştir.

#### 4.2. Beşiktaş

Konut alanlarının yoğun olduğu ikinci derecede bir ticaret merkezidir. Barbaros Bulvarı'yla Boğaz sahil yolunun kesiştiği yerlerin gerisindeki konut alanlarına doğru ticaret ağırlıklı bir merkez bulmaktadır. Barbaros Bulvarından Zincirlikuyu'ya doğru ilerledikçe büro ve banka fonksiyonlarının yer aldığı binalar ağırlık kazanmaktadır. İlçedeki küçük sanatlar ve imalathaneler geleneksel merkezdeki dükkanlarla birlikte bulunurken, bir kaç büyük sanayi kuruluşu Ortaköy ve Levent'te yer almaktadır.

Beşiktaş'ta gerek 1990 yılı değerleri gerekse 1985'e göre değer artışı bakımından dengeli bir farklılık sözkonusudur. İlçenin yapılaşmasını tamamlamış, ulaşım ve yapılaşma olanaklarının sınırına varmış olması bunda belirleyici etken olmuştur. Bununla birlikte iki köprü arasında kalan lüks konut alanlarında (Akatlar, Etiler, Ulus ve Kurçeşme gibi) değer artışı ve 1990 yılı değerleri görece yüksek durumdadır. Balmumcu ve Barbaros Bulvarı hizmet işyeri yoğunluğu olan mahallelerden olup yukarıdaki mahallelerle birlikte değer artışı görece yüksek mahalleler arasında yer almaktadır.

#### 4.3. Beykoz

Ortaçeşme, Gümüşsuyu, İncirliköy, Paşabahçe, Çubuklu, Kanlıca ve Anadoluhisarı mahallelerinde ortalama 3-4 katlı konutlar yer almaktadır. Tokatköy, Ortaçeşme, İncirliköy, Soğuksu, Rüzgarlıbahçe, Çubuklu, Kavacık ve Anadoluhisarı mahallelerinin bir bölümünde gecekondular ve hisseli konutlar gibi yapılaşmalar sözkonusudur. Ticaret semt ölçeğinde küçük merkezlerde yer almaktadır. Paşabahçe İspirto ve İçki Fabrikası, Paşabahçe Şişecam Fabrikası ve Sümerbank Kundura Fabrikasından oluşan bir kaç büyük kuruluş ilçedeki sanayiye oluşturmaktadır.

Ele alınan 1985-1990 döneminde Beykoz ilçesi 22.3 kat artışla İstanbul'da arsa değeri en çok artan ilçe olmuştur. Beykoz içinde ise (Anadolu Feneri Köyü 107 kat, Anadolu Kavak 49 kat, Çayağzı (Riva) 39 kat, Kanlıca 127 kat, ) artışla mahalleleri en yüksek ve Beykoz ortalamasının üstünde artış göstermiştir. Beykoz genelinde artış ortalamasını yükselten de bu mahalleler olmuştur. İkinci köprü yolu ilçe içinde Anadoluhisarı ile Kanlıca arasından geçmektedir. Bu durum Kanlıca'da 127 kat artışla ilçenin ve İstanbulun en yüksek değer artışına neden olurken, Anadoluhisarı mahallesinde 17.9 kat artışa neden olmuştur. En yüksek değer artışı gösteren Beykoz mahallelerinin Boğaz kenarında olmak ve yerleşim yoğunluğunun düşük olması gibi özellikleri dikkate alındığında Anadoluhisarı mahallesinde değer artışının görece düşük oluşu bu mahallenin daha yoğun yerleşime sahip olması ve Boğazı gören cephesinde yerleşimin tamamlanmış olmasıyla açıklanabilir. Genel olarak ikinci köprünün Beykoz ilçesi içinden geçme-

sinin ilk olarak Boğaz kıyıları ve sayfiye yerlerinde çok yüksek değer artışlarına neden olması, buralara yönelik talebin kullanım amaçlı olduğu varsayılırsa, lüks konut ve tatil konutları yapılması düşünülmektedir. Gerçekleştiği buna bağlı olarak da buralarda yatırım yapanların üst gelir grubundan kimseler olduğu söylenebilir.

#### 4.4 .Beyoğlu

"Büyük İstanbul metropoliteni'nin Merkezi İş Alanının büyük bir bölümünü içeren bu ilçe ülke çapında önemli bir çekim merkezidir. En son yapı teknolojilerinin uygulandığı kaliteli yapılarla, en düşük kaliteli ve tarihi yapının aynı mekanı paylaştığı bu ilçede çok karmaşık fonksiyonlar birarada bulunmaktadır. Sanayi, ticaret, uluslararası düzeyde hizmetler, turistik tesisler, mali kurumlar, sigorta ve bankacılık, komisyonculuk, nakliyat acentaları, kamu idaresi kurumları ve diğer hizmetler merkezi iş alanını kapsamaktadır" (Temel Mühendislik.İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı 1. Rapor, Temmuz 1987). Tomtom, Firuzağa, Fetihstepe, Sütluce ve Hacımimi mahallelerinde gecekondu yoğunluğunda iken Gümüşsuyu mahallesinde büyük sanayi kuruluşlarının ofis binaları ağırlık taşımaktadır.

Beyoğlu'nda değer artışı bakımından dikkat çekici farklar gözlenmemektedir. İlçe genelinde 1985-1990 yılları arasında 3.7 kat , en düşük 0,5 en yüksek de 8.6 kat artış gerçekleşmiştir. Yüksek artışlar daha çok (Küçükpiyale 8.6 kat, Yenişehir 7.5 kat, Yahya Kahya 6.8 kat, Çatma Mescit 5.9 kat, Şahkulu 5.9 kat) gibi değerleri alan mahallelerde gerçekleşmiştir. Bu mahalleler Dolapdere civarı ve Tarlabası yolu çevresinde yer almaktadır. Buradan Tarlabası Bulvarının inşa edilmesinin az da olsa etrafındaki arsaları değerlendirdiği sonucuna varılabilir. 1990 değer farkları bakımından yaklaşırsa yeni Haliç köprüsünün yapıldığı yer olan Arap Camii (1.369.000 TL/ metrekare), Karaköy'de Emekyemez (1.293.000.TL/metrekare), İstiklal Caddesine cephesi olan Hüseyinağa (670.000.TL/metrekare), Gümüşsuyu (412.000.TL/metrekare) gibi değerler almaktadır. Karaköy her ne kadar yerel yönetim tarafından boşaltılmaya çalışılmışsa da hâlâ ticaret işyerlerinin yoğun olduğu bir bölgedir. Bu durum arsa fiyatlarına yansımaktadır. İstiklal caddesi ve Gümüşsuyu da eğlence ve iş merkezi olmaları nedeniyle yüksek değerlere sahiptir. Beyoğlu'nda genel olarak arsa değer artışı enflasyonun altında kalmakta, ayrıca ilçe nüfusu da azalmaktadır. Bu gelişme ilçede arsaların reel değer kaybının süreceğini göstermektedir.

#### 4.5. Eminönü

Ordu caddesi ile Marmara denizi arasında kalan mahalleler ve Süleymaniye Camii civarında kalan mahallelerde konutlar yer almaktadır. İlçe merkezi İstanbul ve Türkiye'nin bir numaralı toptan ve perakende ticaret merkezidir.

Eminönü'nde 1985'ten 1990'a ilçe genelinde reel olarak arsa değer artışı İstanbul ortalamasının altında gerçekleşmiştir. İlçe kendi içinde de dikkat çekici oranlarda artış farkları göstermemektedir. 1985 ve 1990 yılı arsa değerleri açısından bakıldığında yoğun ticari işyerlerinin olduğu (Alemdar, Beyazıt, Hobyar, Hocapaşa, Mercan, Mollafenari, Mesihpaşa, Rüstempaşa, Tayahatun ve Tahtakale'nin) daha çok otel ve turizme yönelik faaliyet gösteren işletmelerin bulunduğu, Laleli civarında yer alan (Balabanağa, Kemalpaşa, M. Kemalettin gibi) mahallelerin arsa değerlerinin daha yüksek olduğu görülmektedir. Tarihi ve turistik yapıların daha yoğun olduğu Sultanahmet, Küçükayasofya gibi mahallelerde arsa değerleri daha düşük seviyededir. İlçede yeni yapılaşmaya izin verilmemesi arsa değerlerinin daha hızlı artışına bir engel oluştururken, iş yerleri açısından da ulaşım olanaklarının yetersizliği ve muazzam sıkışıklık nedeniyle ve yerel yönetimin yönlendirmeleri doğrultusunda başka alanlara yönelme sözkonusudur. İlçeden kaçışa neden olabilecek en önemli unsurlardan biri de arsa değerlerinin düzeyinin yüksekliğidir. İlçedeki yoğun günlük nüfus hareketliliği nedeniyle sokaklarda işportacılardan geçilmemektedir. Etraftaki işyerlerinin ödediği yüksek kiralar ve hava paraları dikkate alındığında 'bedava' işyeri mekanı bulmanın çekiciliği inkar edilemez.

#### 4.6. Eyüp

Eyüp 1937 yılında Henri Prost'un hazırladığı Nazım Plan'da sanayi faaliyetlerine tahsis edilmiş ve bu kullanım Haliç'te kirliliğin durdurulması ve temizlenmesi faaliyetlerinin başlangıcı olan 8 Mayıs 1984 tarihine kadar devam etmiştir. (Temel Mühendislik. İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı 1. Rapor, Temmuz 1987).

İlçe sanayi bakımından gelişmiş alanlardan biridir. Bayrampaşa, Rami ve Topçular Vatan, Orta, Yenidoğan Terazidere sanayinin yoğun olduğu bölgelerdir. Daha önce Eminönü'nde faaliyet gösteren kuru gıda toptancıları bugün eski Rami Kışlası civarında faaliyet göstermektedirler. Sebze ve meyva hâli ve yeni otopark tesislerinin de Bayrampaşa da yapılması planlanmıştır. İlçedeki gecekonduların iki, üç katlı yapılara dönüşüm sözkonusudur. Gecekondular yıkılarak yerlerine daha yüksek katlı binalar yapılmaktadır. Gecekonduların yoğun olduğu bir bölge olan Alibeyköy aynı zamanda bir toplu konut alanı haline gelmiştir.

Eyüp için 1985 yılı değerleri olmadığından 1990 yılındaki değerlerle farkları kıyaslanamamıştır. 1990 yılı değerleri bakımından farklılık gösteren mahallelerle baktığımızda; (Muratpaşa, Orta Mahalle, Topçular, Vatan, İsmetpaşa, Nişanca gibi) E-5 Otoyolu yakınında yer alan mahallelerin arsa değerlerinin daha yüksek olduğu görülmektedir. Bu mahallelerin Topçular gibi bir kısmında sanayi işyerleri yoğunlaşmışken, Nişanca gibi bir kısmında da konutlar yer almaktadır.



#### 4.7. Fatih

Genel olarak ikamet bölgesi özelliklerine sahipken, Eminönü'nden gelen baskılarla yer yer iş merkezi olmuştur. İlçenin tümünü kapsayan bir imar planı mevcut değildir. İmar planı olmayan yerlerde imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılmaktadır. Vatan ve Millet caddesi kıyılarında yüksek irtifa sözkonusudur. Anayollar boyunca ve Eminönü'nden gelen baskıyla Aksaray'da ticari işyerleri yer almaktadır. Daha çok Haliç kıyısında yerleşmiş olan sanayi temizlenmektedir.

Fatih'de 1985'ten 1990'a arsa değer artışları bakımından dikkat çekici farklar görülmektedir. 1990 yılı değerleri bakımından Vatan caddesi, Millet caddesi çevreleri ve Marmara denizi kıyısında yer alan mahallelerin görece daha yüksek değerler aldığı görülmektedir. İlçe geneline göre daha yüksek değerlere sahip mahallelerdeki değer farkları buraların ulaşım olanaklarının daha iyi olmasıyla açıklanabilir.

#### 4.8. Gaziosmanpaşa

Göçmen ailelerinin tercih ettiği bir ilçe olan Gaziosmanpaşa %80 konut %20 işyeri olan işçi yerleşiminin yoğun olduğu bir ilçedir. İlçenin kuzeyinde yer alan (50. Yıl, Zübeyde Hanım, Barbaros Hayrettin, Yeni Mahalle, Kazım Karabekir Fevzi Çakmak, Şemsi Paşa Bağlarbaşı, Taşlıtarla, Sarıgöl, Yenidoğan) mahalleleri iş merkezi görünümündedir. İlçe genel olarak plansız bir görünüme sahiptir.

Gaziosmanpaşa'da da 1985 yılı değerleri bulunmamaktadır. 1990 yılı değerlerinde ise köyleri bir yana bırakırsak dikkat çekici değer farkları olmadığını, ilçenin merkezinde yer alan Merkez mahallesi, Fevzi Çakmak mahallesi gibi mahallelerin görece yüksek değerlere sahip olduğu görülmektedir.

#### 4.9. Kadıköy

Merkez fonksiyonlarını bünyesinde toplayan hizmet ve ticaret sektörlerinin ağırlıklı olduğu kesimler dışında konut ağırlıklı bir ilçedir. Kıyı boyunca ve Bağdat Caddesi'nde lüks, çok katlı konutlar yoğunlaşmaktadır. Göztepe, Erenköy, Kayışdağı gibi mahallelerde de yüksek katlı lüks konutlar yaygınlaşmaktadır. Toplu konutlar Küçükbakkalköy ve Kozyatağı'nda toplanırken gecekonduların toplandığı yer de Kayışdağı'dır.

1985'ten 1990'a en çok değer artışı gerçekleşen mahalleler Kadıköy'ün kuzeyinde yer alan, gecekondu düzenli konut alanlarına dönüşen (İçerenköy 19 kat, Kayışdağı 32.3 kat,

K.Bakkalköy 12.3 kat, Yenisahra 32.3 kat, Koşuyolu 17.7 kat, Sahrayı Cedid 10.4 kat) artış göstermiştir. 1990 değerleri en yüksek olan (Caddebostan 6.7 kat, Caferağa 6 kat, Fenerbahçe 6.7 kat, Feneryolu 9 kat, Göztepe 9.8 kat ve Suadiye 7.1 kat gibi) lüks konut alanı ve statü gösteren semtlerde değer artışları daha düşük gerçekleşmiştir

#### 4.10. Kağıthane

Kağıthane ilçesi 1985'ten 1990 yılına arsaların en az değer kazandığı ilçe konumundadır. İlçede arsa değerlerinin az artması arizi bir durumdur, kişisel gözlemler gerçek değer artışını daha yüksek olduğu yönündedir. Yukarıda da belirtildiği gibi vergiye esas değerler belirlenirken siyasi faktörler rol oynamış olabilir. İlçede sanayi işyerleri ve gecekondular içiçe bulunmaktadır. İkinci köprü çevre yolunun ilçe içinden geçmesi ilçeyi giderek merkezi bir konumuna yaklaştırmaktadır. Buradan hareketle ilçenin özellikle E-5 Otoyolu kenarında kalan alanlarında işyerlerine dönüşüm beklenebilir. An cak gecekondular ve küçük mülkiyetin eldeştirip yeniden yapılaşmanın gerçekleşmesi zaman alabilir. 1985'ten 1990'a kadar geçen sürede Kağıthane'nin nüfusunun fazla artışı da dikkate alınır ilçe düşük gelirli sınıfa yaşandığı, kent merkezine ve sanayi alanlarına yakın olan bir gecekondular ve işyeri bölgesi olma işlevini sürdüreceği söylenebilir.

#### 4.11. Kartal

İlçe kıyıda prestijli konut alanları, onun gerisinde ana bir ulaşım sistemi, bu ulaşım sisteminin iki yakasında sanayi alanları ve her iki sanayi alanının çevresinde küçük sanayi alanları ve işyerleri şeklinde yapılaşmıştır. Kartal son 20 yıl içinde sanayinin hızla yaygınlaştığı bir ilçe olmuş ve plansız gelişmiştir. Soğanlık, Esentepe, Petrol-İş ve Karlıktepe gecekonduların en yoğun olduğu bölgelerdir.

Kartal ilçesi 1985 değerleri bulunmamaktadır. 1990 yılı değerleri bakımından E-5 Otoyolu kuzeyi ve sahil şeridinde yer alan mahalleler arasında farklılık dikkati çekmektedir. Marmara Denizi'ne daha yakın ya da kıyısında yer alan (İdealtepe, Küçükyalı Çınar, Kordonboyu, Altıntepe, Küçükyalı gibi) mahalleler ilçe genelinden daha yüksek değerlere sahiptir. 1985 yılı değerleri olmadığı için değer artışı tesbit edilememiştir.

#### 4.12. Pendik

Pendik ilçesinde de 1985 yılına ait arsa değerleri bulunmamaktadır. 1990 yılı değerleri ile mahallelere bakıldığında E-5 Otoyolu ile Marmara Denizi sahili arasında kalan bölgede

yeralan (Batı, Doğu, Tuzla Camii, Postane, Tuzla Yayla gibi) mahallelerin daha yüksek değerler aldığı görülmektedir. Kuzeyde yeralan sanayi ve gecekondu alanlarındaki 1990 yılı değerleri ilçe ortalamasından daha düşüktür.

#### 4.13. Sarıyer

İlçe köylere yerleşmiş köylerin gelişimi ve Boğaz sırtlarındaki gecekonduyla yapılaşmıştır. Reşitpaşa, Pınar, Ferahevler, Cumhuriyet ve Maden mahalleleri gecekondu ağırlıklı mahallelerdir. Yasal kısıtlamalar ve orman alanları ilçede yapıların gelişmesini önleyememiştir. Boğaz köylerinde iskele meydanları çevresinde günlük ihtiyaçlara yönelik ticaret işyerleri ve lokanta, gazino, otel türü kullanımların yer aldığı işyerleri yer almaktadır.

Sarıyer'de Boğaz kıyısında yeralan (Büyükdere Mahallesi, Emirgan, İstinye, Tarabya gibi) mahallelerin hem 1985'ten 1990'a değer artışı hem de 1985 ve 1990 yılı değerleri bakımından ilçe ortalamasının üstünde değerler aldıkları görülmektedir. Bu mahallelerle birlikte İkinci Köprü çevreyolunun ilçenin içinden geçmesiyle bu yol evresinde yeralan (Ferahevler, Garipçeköy, Gümüşdere, Rumelifeneri ve Zekeriyaköy) gibi yerlerde de değer artışları yüksek gerçekleşmiştir. Özellikle Zekeriyaköy ve Garipçeköy çeşitli basın organlarında geleceğin yerleşim alanları olarak tanıtılmakta, buralara yatırım yapanların kârlı çıkacağı belirtilmektedir.

#### 4.14. Şişli

Büro hizmetleri ve ticaret açısından yoğun olan ilçenin planlı bir dokusu vardır. Ancak E-5 Otoyolu'nun güneyinde Piyalepaşa-Dolapdere civarındaki yerleşmeler gecekondu nitelikli plansız bölgelerdir. E-5 Otoyolu'nun kuzeyindeki bölgeler de plansızdır, ancak daha iyi durumdadır. Beyoğlu'ndan kuzeye doğru ticaret, uluslararası hizmet, mali kurumlar, banka ve sigorta şirketleri, bürolar yer almaktadır. Büro binaları ve büyük şirketlerin genel müdürlük binaları da Mecidiyeköy-Zincirlikuyu arasında, Büyükdere caddesi üzerinde yer almaktadır. Bu tür işlev gören yapılar Ayazağa'ya kadar uzanmaktadır. Sanayi Bomonti, Ayazağa-Levent ve Kağıthane olmak üzere üç bölgede yoğunlaşmıştır.

Şişli'de 1985 yılına göre 1990 yılında gerçekleşmiş olan değer artışı bakımından mahalleler arasında dikkat çekici farklar görünmemektedir. Bununla birlikte (Halaskargazi, Harbiye, Meşrutiyet gibi) iş merkezi mahallelerle E-5 Otoyolu yakınında ve kenarında yeralan (H. Edip Adıvar, H. Rıfatpaşa, Kuştepe gibi) sanayi ve gecekondu alanları değer artışı bakımından görece yüksek oranlara sahip olmuştur. 1990 yılı arsa değerleri bakımından Şişli kendi içinde değer farklılaşması en yüksek olan ilçelerden biridir.

#### 4.15. Ümraniye

E-5 Karayolu, ve ucuz arsa olanaklarının çekiciliği sonucu hızla gelişmiş bir sanayi ve gecekondu bölgesidir. Ümraniye'de 1985 yıl değerleri bulunmamaktadır. 1990 yılı değerleri bakımından ilçenin merkezinde yer alan Atatürk, İnkılap, İstiklal gibi mahalleler görece yüksek değerlere sahiptir. Ümraniye ikinci Boğaziçi Köprüsü'nün yapılmasıyla iki köprünün çevreyolları arasında kalmış ulaşım olanakları yeni yapılan yollarla birlikte hızla artmıştır. Sanayi ve gecekonduunun iç içe bulunduğu ilçelerden biri olan Ümraniye'de gecekonduyan yüksek katlı binalara doğru hızlı bir dönüşüm yaşanmaktadır.

#### 4.16 Üsküdar

Konut ağırlıklı bir ilçe olarak görülmektedir. İlçede eski doku içerisinde bulunan yoğun yapılaşma gösteren ve plansız olarak gelişen olmak üzere üç grup yapılaşma vardır. Üsküdar merkezi, Kuzguncuk, Çengelköy, Beylerbeyi tarihi yapıların yoğun olduğu yerlerdir. Fıstıkacı, Bağlarbaşı gibi semtler sonradan gelişen ve yoğun yapılaşma olan yerlerdir. Gecekondular ise Ümraniye'ye doğru yer almaktadır. İlçede ticaret nüfusa hizmet veren ticari işyerleri çoğunluktadır. E-5 Karayolu'nun yapılmasından sonra Altunizzade ve Bağlarbaşı büyük ticari işletmelerle, büyük şirketlerin yönetim yeri tercihleri arasına girmiştir. İlçede büyük sanayi alanları bulunmamaktadır.

1990 yılı arsa değerleri bakımından ilçe merkezinde ve deniz kıyısında yer alan (Ayazma, Gülfem Hatun, Hacıhesma Hatun, İmrahor Salacak, Selimiye gibi) mahalleler ve Boğaz kıyısında yer alan Vaniköy, Kuleli, Kandilli gibi mahallelerde arsa değerleri ilçe geneline göre daha yüksektir.

#### 4.17. Zeytinburnu

Türkiye'nin ilk gecekondu alanlarından biridir. Gecekondu özelliklerini kısmen bugün de korumakla beraber verilen imar haklarıyla beraber hızla çehre değiştirmektedir. 1950'lerde Çimento Fabrikası, Sümerbank Dokuma Fabrikası gibi fabrikaların yapılmasıyla buralardaki boş alanlar gecekonduyla dolmaya başlamıştır. İlçede Maltepe ve Kazlıçeşme mahalleleri sanayinin yoğunlaştığı alanlardır. Çok sayıda oto tamir ve tekstil atölyesi de ilçe sınırlarında yer almaktadır.

Zeytinburnu'nda 1985 yılına göre en çok değer artışı Kazlıçeşme ve Maltepe mahallelerinde gerçekleşmiştir. Bu iki mahalle 1985 ve 1990 yılı değerleri açısından da en yüksek de-

ğerlere sahip mahallelerdir. Bu farklılık bu iki mahallenin de sanayi işyerlerinin yoğun olarak buralarda yer almasıyla açıklanabilir.

## 5 İSTANBUL'DA 1985-1990 YILI VERGİYE ESAS ARSA DEĞERİ VE DEĞER ARTIŞLARI HAKKINDA BAZI SONUÇLAR

Mutlak değer olarak arsa değerlerinin en yüksek olduğu ilçeler iş merkezlerinin yoğun olduğu Emönünü, Şişli, Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleridir. Bu durum işyerlerinin yoğun olmasının kent merkezi konumundaki arsaların değerinin yüksek olmasına neden olduğu şeklinde yorumlanmalıdır. Bu açıklama teorik olarak da doğrudur.

Değer artışı bakımından Beykoz, Beşiktaş ve Sarıyer'i Kadıköy ve Bakırköy izlemektedir. Beykoz, Sarıyer ve Beşiktaş ilçelerindeki değer artışlarında belirleyici oğenin 2. Boğaz Köprüsü'nün yapılması olduğu kesinlikle söylenebilir. Kadıköy ve Bakırköy bir yandan merkezden kaçan nüfusun yöneldiği, diğer yandan da, kentin uluslararası ticaret, finans merkezi olması yolunda gelişmesiyle istihdam ve gelir yapısının değişmesiyle gelişen görece yüksek gelirli kesimlerin tercih ettiği yerler olması bakımından değer artışlarının yüksek olduğu ilçelerdir. Buna ilaveten, Bakırköy ve Kadıköy'de prestij semtleri yaratılmış olması ve imar haklarının artırılmış olması da diğer arsa artışı nedenleri arasında yer almaktadır.

İlçelerde nüfus artışıyla arsa değeri artışı arasında ilişki kurulamazken, ilçelerdeki işyeri sayısı ile arsa mutlak değerleri arasında paralellik vardır. Bu durumda teorik açıklamaları doğrular niteliktedir.

Almaşık yatırım alanlarıyla kıyaslandığında 1985-1990 döneminde Beykoz, Beşiktaş ve Sarıyer dışında arsaya yatırım yapmanın kârlı olmadığı görülmektedir. Arsa değerlerinin artışlarında en yüksek oranların kentin gelişme alanlarında ortaya çıkması, bu bölgelerin mutlak değer olarak düşük değerlere sahip olması ve tarla, arazi durumunda bulunması, spekülasyon yapmayı kolaylaştırmaktadır. Spekülasyon yapabilmenin belli bir büyüklükte para sermayeye sahip olmak yanında, kentin gelişme yönünü bilmeyi gerektirdiği görülmektedir. Bu noktada şehrin planlarını yapanlarla spekülâtörler arasında bir ilişki zorunlu olmaktadır. Eğer spekülâtör henüz ilan edilmemiş plan, yol, yatırım kararlarından haberdar olabilirse spekülasyon yapma olanağı daha da artacaktır.

Spekülasyonda öne çıkan en önemli alanlardan biri 2. Boğaz Köprüsü çevresi iken, ikinci en önemli alan ise çok katlı gökdelen inşa edilen alanlar olmuştur. Kentin ekonomik rolünde yukarıda belirtilen gelişmelere paralel olarak gökdelen yapımı hız kazanmış, 1991 yılında yapımı sürenlerle birlikte 28 yerde 42 kuleye sahip, toplam kat sayısı 1350 ve toplam inşaat ala-



nı 2,500,000 m<sup>2</sup> olan gökdelenler kent mekanında yer almıştır. Mimarlar Odası İstanbul Şubesi'nin belirttiğine göre toplam maliyeti beş trilyon olan gökdelen yatırımlarının yarattığı spekülasyon geliri 25 trilyondur (TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Şubesi, s. 12 ). Büyük iş merkezi ve otellerden oluşan bu gökdelenlere yatırım yapanların belli büyüklükteki, yerli ve yabancı sanayi, finans senmayeleri olduğu kolayca gözlenebilmektedir. Örneğin Sabancı İş Merkezi, (Levent), Nowa Baran İş Merkezi (Şişli), Yapı Kredi Plaza İş Merkezi (Levent), Siwss Otel yerli ve yabancı sermayenin kente yaptıkları yatırımların sadece bazılarıdır. Bu durum sanayi ve ticaret sermayesinin hem kâr hem de spekülasyon amacıyla binaları dolayısıyla kenti yatırım alanı olarak seçtiği ve spekülasyondan pay almayı amaçladığını göstermektedir.



**TABLO XII**  
**MAHALELERİN 1985 ve 1990 ARSA DEĞERLERİ VE GELİR GRUBU**

İLÇELER - MAHALLELEİ	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1990 (000)TL	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1985 (000)TL	1985-1990 Arsa Değer Artışı Kat	Gelir Grubu*
<b>BAKIRKÖY</b>	<b>110</b>	<b>11.8</b>	<b>8.4</b>	<b>-</b>
ATAKÖY 1	782	57	12.7	1
ATAKÖY 2-4	813	52	14.6	-
ABDURRAHMAN N. G.	276	23	11.0	-
BAHÇELİEVLER	215	20	9.8	2
CEVİZLİK	562	82	5.9	2
KARTALTEPE	338	33	9.2	2
OSMANIYE	391	41	8.5	2
SAKIZAĞACI	440	78	4.6	2
FLORYA ŞENLİK	404	48	7.4	2
TOZKOPARAN	83	5	15.6	3
YENİ MAHALLE	275	28	8.8	2
ZEYTİNLİK	472	51	8.2	2
ZUHURATBABA	298	28	9.6	2
YEŞİL KÖY	1215	152	7.0	1
YEŞİL YURT	940	222	3.2	1
ZÖMRÜTYUVA	577	17	32.9	2
GÜNGÖREN AKINCILAR	75	6	11.5	3
ÇİFTEHAVUZLAR	70	5	13.0	3
GENÇOSMAN	63	4	14.8	3
GÜNEŞTEPE	65	4	15.3	3
GÜYEN	99	7	13.1	2
HABİPLER	11	1	10.0	3
HAZNEDAR	98	8	11.3	2
MAREŞAL F. ÇAKMAK	86	6	13.3	3
GÜNGÖREN MERKEZ	67	5	12.4	-
GÜNGÖREN SANAYİ	67	5	14.8	3
YEŞİLBAĞ BARBAROS	52	4	12.0	3
ÇINAR	82	5	15.4	3
YEŞİLBAĞ FEVZİÇAKMAK	67	5	12.3	3
İNÖNÜ	54	3	17.0	3
KAZIM KARABEKİR	48	3	15.0	3
MERKEZ	78	5	14.6	2
YEŞİLBAĞ SANCAKTEPE	73	5	13.6	3
YAVUZ SELİM	69	5	12.8	3
YEŞİLBAĞ YENİGÜN	74	4	17.5	2
YEŞİLBAĞ YILDIZTEPE	75	3	24.0	2
ESENLER ATIŞALANI BİRİ	16	1	15.0	3
ATIŞALANI CEVATPAŞA	22	1	21.0	3
HAVAALANI	22	1	21.0	3
ATIŞALANI KARABAYIR	19	1	18.0	3
ATIŞALANI KEMER	10	1	9.0	3
SULTAN ÇİFTLİĞİ	22	1	21.0	3
ESENLER ATIŞALANI TUR	21	1	20.0	-
ESENLER DAVUTPAŞA	85	6	13.2	3
ESENLER FATİH	69	4	45.3	3
ESENLER FEVZİ ÇAKMAK	55	3	17.3	3
ESENLER KAZIM KARABE	50	3	15.7	3
ESENLER MENDERES	50	3	15.7	3
ESENLER MİMAR SİNAN	59	4	13.8	3
ESENLER NAMIK KEMAL	65	4	15.3	3
ESENLER NİNE HATUN	51	4	11.8	3
ESENLER YAVUZ SELİM	70	5	13.0	3
KOCAŞİNAN CUMHURİYE	72	5	13.4	3
<b>İLÇELER - MAHALLELEİ</b>	<b>1990 (000)TL</b>	<b>1985 (000)TL</b>	<b>Değer Artışı</b>	<b>Kat</b>
<b>BAKIRKÖY</b>	<b>110</b>	<b>11.8</b>	<b>8.4</b>	<b>-</b>
KOCAŞİNAN MERKEZ	68	4	16.0	3
SİYAVUŞPAŞA	65	4	15.3	2
KOCAŞİNAN SOĞANLI	56	4	13.0	2
ŞİRİNEVLER	69	5	12.8	2
YENİ BOSNA ÇOBANÇEŞM	85	7	11.1	3
YENİ BOSNA FEVZİÇAKM	70	4	16.5	3
HÜRRİYET	75	5	14.0	2
YENİ BOSNA MERKEZ	80	5	15.0	3
ZAFER	50	3	15.7	2
KIRAZLI DEMİR KAPI	50	3	15.7	3
KIRAZLI FEVZİÇAKMAK	49	3	15.3	3
KIRAZLI YENİ	55	4	12.8	3
MAHMUTBEY GÖZTEPE	51	3	16.0	3
KEMAL PAŞA	35	2	16.5	3
MALKAÇOĞLU	52	3	16.3	3
PIRİ REİS	41	3	12.7	3
MAHMUT BEY YÜZÜNCÜ*	42	3	13.0	3
KOCAŞİNAN BAĞLAR	56	4	13.0	3
GÜNEŞLİ EVREN	64	4	15.0	3
HÜRRİYET	49	4	11.3	3
GÜNEŞLİ MERKEZ	49	3	15.3	3
<b>BEŞİKTAŞ</b>	<b>515</b>	<b>48.4</b>	<b>9.6</b>	
ABBASAĞA	155	19	7.2	2
AKATLAR	600	48	11.5	1
ARNAVUTKÖY	506	51	8.9	1
BALMUMCU	613	46	12.3	2
BEBEK	876	104	7.4	1
ÇİHANUMA	510	42	11.1	2
DİKLİTAŞ	329	28	10.8	2
ERTUĞRUL	594	64	8.3	1
ETİLER	831	67	11.4	1
KONAKLAR	604	70	7.6	1
KURUÇEŞME	707	40	16.7	2
KÜLTÜR MH.	530	40	12.3	2
LEVENT	738	72	9.3	1
MECİDİYEKÖY	327	35	8.3	2
MURADIYE	378	25	14.1	-
NİSBETİYE	864	54	15.0	1
ORTAKÖY	257	33	6.8	2
SİNANPAŞA	569	59	8.6	2
TÜRKALİ MH.	264	16	15.5	2
VIŞNEZADE	459	56	7.2	2
YILDIZ MH.	404	41	8.9	2
<b>BEYKOZ</b>	<b>80</b>	<b>3.6</b>	<b>21.2</b>	<b>-</b>
AKBABA	10	1	9	-
ALİ BAHADIR KÖYÜ	8	1	7	-
ANADOLU FENERİ KÖYÜ	108	1	107	-
ANADOLU HİSARI	246	13	17.9	2
ANADOLU KAVAK	100	2	49	2
BEYKOZ MH.	74	4	17.5	2
BOZHANEKÖYÜ	4	3	0.3	-

**TABLO XII (DEVAM)**  
**MAHALELERİN 1985 ve 1990 ARSA DEĞERLERİ VE GELİR GRUBU**

İLÇELER - MAHALLELERİ	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1990 (000)TL	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1985 (000)TL	1985-1990 Arsa Değer Artışı Kat	Gelir Grubu*
CUMHURİYET KÖYÜ	8	3	1.7	-
ÇEVUŞBAŞI KÖYÜ	7	1	6	-
ÇUBUKLU	41	3	12.7	3
ÇAYAĞAZI (RİVA)	40	1	39	-
ÇİĞDEM	22	2	10	2
DERESEKİ KÖYÜ	9	1	8	-
ELMALI	6	1	5	-
ESENCELİ	4	1	3	-
GÜLLÜ KÖYÜ	2	1	1	-
GÖKSU	77	5	14.4	2
GÜMÜŞSUYU MH.	33	3	10	-
İNCİRKÖY MH.	21	2	9.5	3
KANLICA	900	7	127.6	2
KILIÇLI	6	-	-	1
KAVACIK	50	6	7.3	-
MAH. ŞEV. PAŞA KÖYÜ	64	8	7	3
ÇAMLİBAHÇE	40	-	-	-
KAYNARCA	4	-	-	3
ORTAÇEŞME	20	2	9	-
ÖĞÜMCE KÖYÜ	6	1	3	3
ÖMERLİ KÖYÜ	4	1	3	-
GÖZTEPE	40	-	-	-
PAŞABAHÇE	96	9	9.7	-
PAŞAMANDIRA KÖYÜ	4	1	3	2
POLENEZKÖYÜ	30	3	9	-
ISAKLI KÖYÜ	2	-	-	-
POYRAZ KÖYÜ	25	1	24	-
RÜZGARLI BAHÇE	22	2	10	-
SOĞUKSU	19	1	18	3
TOKATKÖY	25	2	11.5	3
YALIKÖY	74	4	17.5	3
YENİ MAHALLE	35	2	16.5	2
<b>BEYOĞLU</b>	<b>252</b>	<b>53.8</b>	<b>3.7</b>	
ARAPCAMI	1369	280	3.9	3
ASMALİMESÇİT	850	158	4.4	2
BEDRETTİN	243	43	4.6	3
BEREKETZADE	317	47	5.7	3
BOSTAN	108	21	4.1	3
BÜLBÜL	92	15	5.1	3
ÇİHAĞIR	170	46	2.7	2
CAMI KEBİR MH.	282	49	4.8	3
ÇATMAMESÇİT	282	41	5.9	3
ÇUKUR MH	70	15	3.7	3
EMEKYEMEZ	1293	280	3.6	3
EVLİYAÇELEBİ	462	76	5.1	2
FETİHTEPE	12	4	2	3
FIRZAĞA	110	32	2.4	2
GÜMÜŞSUYU	412	112	2.7	2
HACİAHMET	40	9	3.4	3
HACİHÜSREV	31	6	4.2	3
HACİMİMİ	249	51	3.9	3
KATİP MUSTAFA ÇELEBİ	385	64	5	-
HALICIOĞLU	26	-	-	3
HÜSEYİNAĞA	671	113	4.9	3
KADİMEHMET	139	32	3.3	3
KALYONCU KULLUK	81	59	0.4	3
KEMER HATUN	391	41	8.5	3
KAPTANPAŞA	21	8	1.6	3
KEÇECİ PİRİ	16	6	1.7	3
KEMANKAŞ M.	488	89	4.5	3
KILIÇALI PAŞA	313	56	4.6	3
KOCATEPE	933	137	5.8	2
KULAKSIZ	12	17	3.3	3
KULOĞLU	253	54	3.7	3
K. PİYALE	250	26	8.6	3
MÜEYYETZADE	600	70	7.5	2
ÖMERAVNİ	500	83	5	2
ÖRNEKTEPE	15	-	-	-
PİYALEPAŞA	15	5	2	3
PİRİ PAŞA	35	18	0.9	3
PÜRTELAŞ	323	60	4.4	2
SURURİ	100	16	5.3	3
SÜTLÜCE	20	7	1.9	3
ŞAHKULU	420	61	5.9	2
ŞEHİT MUHTAR	233	47	4	3
TOMTOM MH.	185	38	3.9	3
YAHYA KAHYA	242	31	6.8	3
YENİŞEHİR	94	11	7.5	2
<b>EMİNÖNÜ</b>	<b>1255</b>	<b>273</b>	<b>3.6</b>	-
ALEMDAR	1776	305	4.8	2
BALABANAĞA	2167	350	5.2	3
BEYAZIT	4487	829	4.5	3
BİNBİRDİREK	670	144	3.6	2
CANKURTARAN	407	74	4.5	3
DEMİRTAŞ	457	63	6.3	3
EMİNSİNAN	748	145	4.2	3
HACIKADIN	426	66	5.5	2
HOBİYAR	3500	727	3.8	3
HOCAGIYASETTİN	220	51	3.3	3
HOCAPAŞA	2685	541	4	3
KALENDERHANE	653	87	6.5	3
KATİP KASIM	495	104	3.8	2
KEMALPAŞA	1615	390	3.1	3
K. AYASOFYA	159	36	3.4	3
MERCAN	3970	580	4.1	3
MESİHPAŞA	1593	257	5.2	2
MİMAR HAYRETTİN KADI	647	106	5.1	2
MİMAR KEMALETTİN	1009	146	5.9	2
MOLLAFENARİ	1753	364	3.8	2
MOLLAHÜSREV	318	67	3.7	3
MUHSİNE HATUN	381	62	5.1	2
NİŞANCA	362	48	6.5	3
RÜSTEMPAŞA	2825	383	6.4	3
SARAÇ İSHAK	723	68	9.6	3
SARİDEMİR	460	88	4.2	3
SULTANAHMET	240	50	3.8	3

**TABLO XII (DEVAM)**  
**MAHALELERİN 1985 ve 1990 ARSA DEĞERLERİ VE GELİR GRUBU**

İLÇELER - MAHALLELERİ	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1990 (000)TL	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1985 (000)TL	1985-1990 Arsa Değer Artışı Kat	Gelir Grubu*
SURURİ	2793	654	3.3	2
SÜLEYMANIYE	987	189	4	3
ŞAHSUVARBEY	269	54	4	3
TAHTAKALE	2770	538	4.1	3
TAYAHATUN	2762	676	3.1	3
YAVUZSINAN	490	97	4.1	3
<b>EYÜP</b>	<b>52.7</b>	-	-	
ALTINTEPSİ	70	-	-	2
ÇIRÇIR	14	-	-	3
DEFTERDAR	45	-	-	2
İSMETPAŞA	70	-	-	2
DÜĞMEÇİLER	40	-	-	2
EMNİYETTEPE	13	-	-	2
ESENTEPE	24	-	-	3
GÜZELTEPE	13	-	-	3
İSLAMBAY	40	-	-	2
KARADOLAP	12	-	-	3
KARTAL TEPE	38	-	-	2
EYÜP MERKEZ	45	-	-	2
ALİBEYKÖY	21	-	-	2
K. BURGAZ MİMARŞINAN	12	-	-	2
KOCATEPE	37	-	-	-
K. BURGAZ MİHATPAŞA	12	-	-	2
MURATPAŞA	101	-	-	2
NİŞANCA	60	-	-	2
ORTA MHL.	115	-	-	2
RAMİ CUMA MHL.	43	-	-	2
RAMİ YENİ MAHALLE	66	-	-	2
SAKARYA	17	-	-	3
SİLAHTARAĞA	20	-	-	3
TERAZİ DERE	99	-	-	2
TOPÇULAR	176	-	-	2
VATAN	120	-	-	2
YENİ DOĞAN	123	-	-	2
YEŞİLPINAR	13	-	-	3
YILDIRIM	50	-	-	2
AĞAÇLI KÖYÜ	5	-	-	-
AKPINAR	8	-	-	-
ÇİFTALAN	4	-	-	-
GÖKTÜRK	4	-	-	-
KISIRMANDIRA	5	-	-	-
ODAYERİ	3	-	-	-
İHSANİYE	4	-	-	-
<b>FATİH</b>	<b>267</b>	<b>52</b>	<b>4.1</b>	
ABDİ ÇELEBİ	350	57	5.1	2
ABDİ SUBAŞI	120	25	3.8	3
ALİ FAKİH	175	37	3.7	2
ARABACI BEYAZIT	320	65	3.9	2
ARAPEMİNİ	360	79	3.6	2
ATİK M. PAŞA	125	22	4.7	3
HACİBEY	125	24	4.2	3
BABA HASAN	320	61	4.2	2
BALAT KARABAŞ	110	20	4.5	3
BEYCEÖZ	280	54	4.2	2
BEYAZIT AĞA	240	67	2.6	3
CAMBAZİYE	180	41	3.4	3
ÇAKIRAĞA	320	70	3.6	2
DAVUTPAŞA	160	43	2.7	2
DENİZ ZABDAL	500	113	3.4	1
DERVİŞALİ	270	43	5.3	2
EREÖLİ	750	120	5.3	2
FATMA SULTAN	180	42	3.3	2
GURABA HÜSEYİNAĞA	360	81	3.4	2
HACİEVHATTİN	180	31	4.8	3
HACI HAMZA	180	26	5.9	3
HÜSEYİNAĞA	210	42	4	3
HAMAMİ MUHİTTİN	100	18	4.6	2
HARAÇCI KARA MEHMET	240	40	5	3
HASAN HALİFE	500	106	3.7	2
HATİCE SULTAN	300	50	5	3
HATİP MÜSLAHATTİN	240	32	6.5	2
HAYDAR	240	33	6.3	2
HIZIR ÇAVUŞ	120	22	4.5	3
C. PAŞA HOBYAR	150	28	4.4	2
HOCA ÜVEYZ	480	103	3.7	2
HÜSAMBEY	360	75	3.8	2
İBRAHİM ÇAVUŞ	300	70	3.3	2
İMRAHOR İLYASBEY	165	28	4.9	3
İNCEBEY	1500	250	5	2
İSKENDERPAŞA	360	75	3.8	2
KASAP DEMİRHUN	210	40	4.3	2
KASAP İLYAS	240	45	4.3	2
KASIMGÜRANİ	120	21	4.7	2
KATİP MUSLAHATTİN	150	26	4.8	2
KARİYE	240	43	4.6	3
KEÇECİ KARABAŞ	360	65	4.5	2
KEÇİ HATUN	300	62	3.8	1
KIRKÇEŞME	380	53	6.2	2
KIRMASTI	360	73	3.9	2
KOCADEDE	270	53	4.1	2
KOCA MUSTAFA PAŞA	410	79	4.2	2
KÜÇÜK MUSTAFA PAŞA	150	28	4.4	3
KÜRKCÜBAŞI	160	27	4.9	2
MELEKHATUN	310	52	5	3
MİMARŞINAN	380	75	4.1	2
MOLLAŞKI	104	17	5.1	3
MOLLA ŞEREF	375	77	3.9	1
MURAT PAŞA	380	92	3.1	1
MUHTESİP İSKENDER	480	89	4.4	2
NEŞLİŞAH	130	22	4.9	2
ÖRDEK KASAP	480	98	3.4	1
MURAT ALI	180	29	5.2	2
SOFULAR	480	96	4	2
TAHTAMİNARE	210	34	5.2	3
TEVFKİ CAFER	120	24	4	2
NEVBAHAR	250	58	3.3	1

**TABLO XII (DEVAM)**  
**MAHALELERİN 1985 ve 1990 ARSA DEĞERLERİ VE GELİR GRUBU**

İLÇELER - MAHALLELERİ	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1990 (000)TL	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1985 (000)TL	1985-1990 Arsa Değer Artışı Kat	Gelir Grubu*
SANCAKTAR HAYRETTİN	240	37	5.5	2
SEYİT ÖMER	360	87	3.1	2
SİNANAĞA	240	43	4.6	2
ŞEYHRESMİ	240	53	6.3	2
UZUNYUSUF	210	54	2.3	2
VELEDİ KARABAŞ	200	41	3.9	3
YALI MH.	300	79	2.8	3
<b>GAZİOSMANPAŞA 32.9</b>				
BAĞLARBAŞI	30	-	-	-
B. HAYRETTİN	55	-	-	-
CEBECİ	23	-	-	-
FEVZİÇAKMAK	55	-	-	-
GAZİ M.	20	-	-	-
HABİBLER GÖZTEPE	10	-	-	-
HÜRRİYET	75	-	-	-
KARADENİZ	35	-	-	-
AKRILIKTEPE	30	-	-	-
K. KARABEKİR	36	-	-	-
MERKEZ	80	-	-	-
SARIĞÖL	25	-	-	-
ŞEMSİPAŞA	37	-	-	-
YENİ DOĞAN	32	-	-	-
YENİ MAHALLE	35	-	-	-
YILDIZ TABYA	32	-	-	-
50. YIL M.	20	-	-	-
ZÜBEYDE HN	20	-	-	-
HACIMAŞLI KÖYÜ	5	-	-	-
NARAÇCI KÖYÜ	8	-	-	-
İBRAHİM KÖYÜ	7	-	-	-
TAŞLUK KÖYÜ	6	-	-	-
TAYAKKADIN KÖYÜ	8	-	-	-
BOĞAZKÖY	7	-	-	-
BOLUCA KÖYÜ	7	-	-	-
ÇİNGİR KÖYÜ	8	-	-	-
YENİKÖY	11	-	-	-
ARNAVUTKÖY BL.	11	-	-	-
<b>KADIKÖY 227 24.1 8.9 -</b>				
ADIBADEM	240	17	11.6	2
CADDEBOSTAN	550	71	6.7	1
CAFERAĞA	450	64	6	1
BOSTANCI	300	39	6.7	2
DUMLUPINAR	100	8	11.5	3
EĞİTİM M.	200	16	11.5	2
FENERBAHÇE	550	71	6.7	1
FENERYOLU	400	40	9	2
FİKİRTEPE	110	5	21	3
ERENKÖY	500	34	13.7	1
GÖZTEPE	400	37	9.8	1
HASANPAŞA	160	17	8.4	3
İÇERENKÖY	100	5	19	3
KAYIŞDAĞI	100	3	32.3	3
KOZYATAĞI	250	24	9.4	2
K. BAKKALKÖY	80	6	12.3	3
SUADIYE	400	49	7.1	1
YENİSAHRA	100	3	32.3	3
KOŞUYOLU	280	15	17.7	2
MERDİVENKÖY	200	15	12.3	2
OSMANAĞA	350	70	4	2
RASİMPAŞA	350	36	8.7	2
SAHRA YI CEDİD	160	14	10.4	2
KIZILTOPRAK ZÜHÜTPAŞ.	410	39	9.5	2
<b>KAĞITHANE 10.4 7 0.5 -</b>				
ÇAĞLAYAN	10	8	0.3	3
ÇELİKTEPE	8	7	0.1	3
EMNİYET	20	100	-0.8	3
GÜLTEPE	11	4	1.8	3
GÜRSEL	9	7	0.3	3
HARMANTEPE	7	4	0.8	3
HÜRRİYET M.	8	6	0.3	3
KAĞITHANE MERKEZ	12	5	1.4	3
ORTABAYIR	15	7	1.1	3
SANAYİ MH.	12	6	1	3
SEYRANTEPE	7	2	2.5	3
ŞİRİNTEPE	10	7	0.4	3
TALATPAŞA	9	5	0.8	3
TELSİZLER	14	4	2.5	3
YAHYA KEMAL	8	5	0.6	3
<b>KARTAL 26 - - -</b>				
BAŞIBÜYÜK	7	-	-	3
DOLAYOBA FEVZİ ÇAKM.	15	-	-	2
DUMLUPINAR	10	-	-	3
DOLAYOBA ÇINARDERE	14	-	-	3
ORTA MH.	15	-	-	2
VELİBABAATI	14	-	-	3
YAKACIK ÇARŞI	13	-	-	3
ESENTEPE	18	-	-	3
FEYZULLAH	65	-	-	2
GÜLENSU	8	-	-	-
İDEALTEPE	62	-	-	1
KARLITEPE	34	-	-	2
ÇAVUŞOĞLU	30	-	-	2
KARTAL TOPSELVİ	13	-	-	2
KARTAL YUKARI M.	50	-	-	3
K. YALI ALTAYÇEŞME	30	-	-	2
K. YALI AYDINEVLER	10	-	-	3
K. YALI ÇINAR	80	-	-	1
KORDONBOYU	90	-	-	-
KURFAL	10	-	-	3
MALTEPE ALTINTEPE	45	-	-	1
MALTEPE BAĞLARBAŞI	45	-	-	2
MALTEPE K.YALI	50	-	-	1
MALTEPE B. BAKKALKÖY	3	-	-	3
ESENKENT	14	-	-	3
MALTEPE FİNDIKLI	5	-	-	-



**TABLO XII (DEVAM)**  
**MAHALELERİN 1985 ve 1990 ARSA DEĞERLERİ VE GELİR GRUBU**

İLÇELER - MAHALLELER	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1990 (000)TL	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1985 (000)TL	1985-1990 Arsa Değer Artış Kat	Gelir Grubu*
GÜLSUYU	15	-	-	3
MALTEPE CEVİZLİ	25	-	-	2
MALTEPE K. YALI	50	-	-	-
ORHANTEPE	45	-	-	1
PERTOL İŞ	35	-	-	2
RAHMANLAR	35	-	-	-
SOĞANLIK CEVİZLİ	30	-	-	-
SOĞANLIK ORTA MAHALİ	20	-	-	3
SOĞANLIK TERZİ	30	-	-	-
SOĞANLIK GÜMÜŞPİNAR	9	-	-	3
YALI MAH	30	-	-	2
YAKACIK YALI	11	-	-	2
YAKACIK YENİ	9	-	-	3
YENİ MAHALLE	14	-	-	2
Y. BAĞLAR MHL	15	-	-	2
ZÜMRÜTEVLER	13	-	-	3
PAŞAKÖY	2	-	-	-
SAMANDRA	3	-	-	-
EMİRLİ	2	-	-	-
KURNA	2	-	-	-
<b>PENDİK</b>	<b>33.6</b>	-	-	-
AYDINLIK	4	-	-	3
AYDINTEPE	16	-	-	3
BAHÇELİEVLER	30	-	-	2
BATI MHL	89	-	-	1
ÇAMÇESME	16	-	-	-
DOĞU MHL	65	-	-	1
ESENYALI	10	-	-	3
GÜZEL YALI	21	-	-	2
HARMANDERE	11	-	-	-
İÇMELER	14	-	-	3
KAYNARCA	23	-	-	1
KAVAKPINAR	21	-	-	-
KURTKÖY	14	-	-	3
ŞEYHLİ	12	-	-	3
ŞİFA	7	-	-	3
TUZLA CAMİİ	76	-	-	3
İSTASYON	20	-	-	3
POSTANE	80	-	-	3
YAYLA (TUZLA)	92	-	-	3
YAYALAR	7	-	-	3
YENİ MAHALLE	30	-	-	2
KURDOĞMUŞ KÖYÜ	1	-	-	-
ORHANLI KÖYÜ	2	-	-	-
AKFIRAT TÜREN	2	-	-	-
BALLICA KÖYÜ	1	-	-	-
<b>SARIYER</b>	<b>136</b>	<b>13.3</b>	<b>9.2</b>	
BÜYÜKDERE	322	16	19.1	
BAHÇEKÖY	30	3	9	
CUMHURİYET	50	8	5.3	
ÇAYIRBAŞI	50	4	11.5	
DERBENT ÇAMLITEPE	20	-	-	
İLÇELER - MAHALLELER	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1990 (000)TL	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1985 (000)TL	1985-1990 Arsa Değer Artış Kat	Gelir Grubu*
DEMİRKÖY	9	1	8	
EMİRGAN	164	27	5.1	
FERAHEVLER	100	5	19	
GARİPÇEKÖY	17	1	16	
GÜMÜŞDERE	22	1	21	
İSTİNYE	156	8	18.5	
KİLYOS	44	10	3.4	
KİREÇBURNU	87	10	7.7	
KISIRKAYA	55	4	12.8	
KOCATAŞ	32	-	-	
MADEN	51	5	9.2	
RUMELİHİSARI	30	-	-	
BELİRSİZ (İSİMSİZ)	32	-	-	
REŞİTPAŞA	66	10	5.6	
RUMELİ FENERİ	20	1	19	
RUMELİHİSARI MHL	176	18	8.8	
RUMELİ KAVAK	52	10	4.2	
MERKEZ M.	157	16	8.8	
TARABYA	400	18	21.2	
ÜSKÜMRU	27	9	2	
YENİKÖY	298	26	10.5	
YENİ MAHALLE	70	15	3.7	
ZEKERİYAKÖY	40	1	39	
<b>ŞİŞLİ</b>	<b>391</b>	<b>93.4</b>	<b>3.2</b>	-
AYAZAĞA M.	43	9	3.8	3
BOZKURT	587	121	3.8	1
CUMHURİYET	515	164	2.1	2
DUATEPE	478	100	3.8	1
ERGENEKON	1450	214	5.8	1
ESENTEPE	379	78	3.9	2
ESKİŞEHİR	247	70	2.5	2
FERİKÖY	298	62	3.8	2
FULYA	430	67	5.4	2
GÜLBAHAR	169	32	4.3	2
HALASKARGAZI	2473	318	6.6	2
HARBIYE	2794	372	6.5	1
HUZUR	199	-	-	-
H. EDİP ADIVAR	96	15	5.4	3
H. RIFATPAŞA	188	21	8	3
İNÖNÜ	796	1420	0.4	2
İZZETPAŞA	64	12	4.3	3
KAPTAN PAŞA	270	-	-	-
KUŞTEPE	128	12	9.7	3
MAHMUT ŞEVKET PAŞA	48	7	5.9	3
19 MAYIS	667	92	6.3	2
MECİDİYEKÖY	288	46	5.3	2
ŞİŞLİ MERKEZ	818	165	4	2
MASLAK	268	-	-	-
MEŞRUTİYET	1095	145	6.6	2
PAŞA MHL	40	10	3	3
TEŞVİKİYE	878	134	5.6	1
YAYLA	40	8	4	3

**TABLO XII (DEVAM)**  
**MAHALELERİN 1985 ve 1990 ARSA DEĞERLERİ VE GELİR GRUBU**

İLÇELER - MAHALLELEİ	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1990 (000)TL	Mah. Sokak m <sup>2</sup> Değer Ortalaması 1985 (000) TL	1985-1990 Arsa Değer Artışı Kat	Gelir Grubu*
<b>UMRANIYE</b>	<b>13.6</b>	-	-	-
ALEMDAĞ KÖYÜ	6	-	-	-
ATATÜRK	45	-	-	3
ÇAKMAK	10	-	-	3
ÇEKMEKÖY	80	-	-	-
İNKILAP	16	-	-	3
İSTIKLAL	20	-	-	3
K. KARABEKİR	3	-	-	3
M. KEMAL	2	-	-	3
N. KEMAL	16	-	-	3
KOÇOLU	3	-	-	-
SIRADINAR	4	-	-	-
AŞAĞI DUDULLU	10	-	-	3
REŞADİYE MHL	1	-	-	-
SARIGAZI KÖYÜ	13	-	-	-
YENİ DOĞAN KÖYÜ	8	-	-	-
<b>ÜSKÜDAR</b>	<b>64.4</b>	-	-	-
ABDULLAHAĞA	80	-	-	2
ACIBADEM	178	-	-	-
AHÇIBAŞI	350	-	-	2
AHMET ÇELEBİ	80	-	-	2
ALTUNZADE	90	-	-	2
H. MEHMET ARAKİTECI	70	-	-	2
ARAKTECI H. AHMET	61	-	-	2
AYAZMA	159	-	-	2
BARBAROS	75	-	-	2
BAHÇELİEVLER	20	-	-	3
BEYLERBEYİ	30	-	-	1
BURHANIYE	37	-	-	2
EMEK MHL	23	-	-	2
EMNİYET	37	-	-	2
ESATPAŞA	18	-	-	-
FETİH	24	-	-	-
FERAH	25	-	-	3
GÜLFEM HATUN	127	-	-	2
GÜZELTEPE	20	-	-	3
HACHESMA HATUN	202	-	-	2
HAVUZBAŞI	96	-	-	2
HAYRETTİN ÇEVUŞ	87	-	-	2
İNKILAP	114	-	-	-
İCADIYE	94	-	-	2
İHSANIYE	160	-	-	2
İBRAHİM SALACAK	250	-	-	2
KANDİLLİ	100	-	-	1
KEPÇEDEDE	128	-	-	2
KIRAZLITEPE	27	-	-	3
KISIKLI	45	-	-	2
KULELİ	138	-	-	2
KUZGUNCUK	70	-	-	2
KÜÇÜKSU	41	-	-	3
KÜPLÜCE	41	-	-	2
MURATREİS	52	-	-	2
ÖRNEK MHL	39	-	-	3
<b>İLÇELER - MAHALLELEİ</b>	<b>1990 (000)TL</b>	<b>1985 (000)TL</b>	<b>1985-1990 Arsa Değer Artışı Kat</b>	<b>Gelir Grubu*</b>
PAZARBAŞI	71	-	-	2
SELAMİ ALİ	51	-	-	2
SELİMİYE	206	-	-	2
SELMANAĞA	188	-	-	2
SOLAKSINAN	33	-	-	2
TABAKLAR	69	-	-	2
TEMBEL HACI MEHMET	161	-	-	2
TAVAŞI HASAN AĞA	67	-	-	2
TOYGAR HAMZA	58	-	-	2
UNALAN	33	-	-	3
VALİDEİ ATIK	49	-	-	2
VANKÖY	170	-	-	1
YAVUZTÜRK	27	-	-	3
<b>ZEYTİNBURNU</b>	<b>54</b>	<b>8.9</b>	<b>5.1</b>	<b>-</b>
ÇIRPICI	25	4	5.3	3
GÖKALP	47	8	4.9	3
KAZLIÇEŞME	267	38	6	3
MALTEPE	164	10	15.4	3
MERKEZEFENDİ	39	6	5.5	3
NURPAŞA	40	6	5.7	3
SEYİT NİZAM	22	6	2.7	3
SÜMEK	20	6	2.3	3
TELSİZ	23	6	2.8	3
S. TELSİZ	35	7	4	3
VELİEFENDİ	20	6	2.3	3
YEŞİLTEPE	30	7	3.3	2
YENİDOĞAN	43	13	2.3	3

\* Gelir grubu bilgileri Temel Mühendislik İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı 1. Rapor. 1988'den alınmıştır. Gelir grupları hakkında ayrıntılı bilgi raporda verilmemektedir.

## V. BÖLÜM

### SONUÇ

Kentsel topraklarda rant olgusu tarım topraklarından farklı olarak kentsel toprağı değerli kılan faktörlerin dikkate alınmasıyla, Marx'ın rant teorisindeki çerçeve içinde ele alınabilmektedir.

Kentsel toprağı değerli kılan ve rant getirmesine neden olan temel belirleyiciler şöyle özetlenebilir;

- 1- altyapı olanakları,
- 2- ulaşım olanakları,
- 3- iş yerleri yoğunluğu,
- 4- çeşitli yerleşimlerdeki mülk sahiplerinin sosyo-ekonomik statüsü
- 5- kent genelinde ve belli bir yerde nüfus yoğunlaşması,
- 6- devletin kentsel olana müdahalesi, bu da ana hatlarıyla şu alt başlıklara ayrılabilir;
  - a) bölge planlaması
  - b) kent planlaması
  - c) imar kararları
  - d) kentsel harcamaların finansmanı ve son olarak da hem devlet müdahaleleri hem de oluşmuş kent yapısıyla ve kentin gelişmesiyle birlikte,
- 7- arsa spekülasyonunun varlığıdır,
- 8- kentte göç, kentdeki nüfusun hızla artmasına bu da arsa spekülasyonunun yaygınlaşmasına ve toprak talebinin artmasına neden olmaktadır.

Bu değişkenlerin birkaçı yada hepsi bir kentin belli bir bölgesini bir arada etkileyebilmektedir ve bu bölge üzerinde etkili olan faktörler zaman içinde değişme de gösterebilmektedir. Bu nedenle kentsel toprak rantı iktisadi ve sosyal ilişkilerin bütünü içinde ele alınmalıdır. Ayrıca kentsel toprak rantına toprağın özel mülkiyeti yoluyla el konulduğu için mülkiyet sistemi konunun ayrılmaz parçasıdır. Konunun bu boyutları açık açık görülmekteyken kentsel toprak rantını neo-klasik teorisinin bakış açısıyla açıklamanın olanağı yoktur. Kentsel toprak genel olarak toplumsal gelişmeyle, kentsel alana kamu yatırımlarının yoğunlaşmasıyla toprağın işlevlerinin farklılaşması, konumunun değişmesi, toprağa alan talebin ve toprağın kullanım olanak-

larının artmasıyla ortaya çıkmaktadır. Bu etkiler kentsel toprağın farklı biçimlerini açıklamaya da elvermektedir. Kentsel toprağın farklı biçimleri konusunda neo-klasik teorinin öne sürdüğü açıklamalar yoktur. Marx'ın teorisinde altyapı ve ulaşım olanaklarıyla toprağın konumunun değişmesi farklılık rantı I, bir yere sermaye yatırımlarıyla, o yerde daha sonra faaliyet gösterecek olan sermayenin kârlılığının artırılması ve dışsallıklar yoluyla farklılık rantı II, imar haklarıyla mutlak rant, işmerkezi ve tercih edilen konut alanlarında talebin artışıyla, sınırlı olan toprağın fiyatının toprak sahibi tarafından belirlenmesiyle tekel rantı, toplumsal gelişmeyle ortaya çıkan kentsel toprak rantının farklı biçimlerini oluşturur. Rantın bu farklı biçimleri ayrı ayrı gelişebildiği gibi birarada da olabilmektedir. Kentsel toprak rantı olgusu böyle kavranınca buradan başka sonuçlar çıkarma olanağı da doğmaktadır.

Kentsel rant, kentsel toprak rantını da içine alan daha geniş bir kapsama sahiptir. Kentsel rant, kentsel toprak rantı yanında, kentsel alanda oluşan özellikle kentsel hizmetlerin üretim ve tüketiminde ortaya çıkan rantları da kapsar. İstanbul'da bunlara örnek olarak, ekme fiyatlarının belirlenmesi, taksi, dolmuş plakaları, hâllerde fiyat kontrolü gibi örnekler gösterilebilir. Kentsel rantın bu türleri daha çok sosyal gruplar arası ilişkilerle izlenen kamu ekonomik ve kentleşme politikalarıyla açıklanabilir. Bu çalışmada bu konulara girilmemiştir. Ancak bu tür rantların da varolduğu belirtilmelidir.

Bir mekanda sermaye yatırımlarının yoğunlaşması burayı hızla kentleşme sürecine sokarken yeni sermaye için de çekici hale getirmekte, böylece o yerdeki, sermaye, ekonomik faaliyet nüfus ve buna paralel olarak binalar yoğunlaşmaktadır. Toprağın değerli olması ve giderek değer kazanması sermaye yoğunluğunun artmasıyla onun bir ticari meta olarak önemini artırmaktadır. Bir şehirde sermayenin kârlılığı bakımından elverişli olan bu yerlerdeki toprakların değeri de daha az elverişli olanlara oranla daha yüksek olmaktadır. İstanbul'da iş merkezi konumdaki yerler arsa değeri en yüksek olan yerlerdir. Bunları lüks konut alanları izlemekte, sanayi alanları ve gecekondu alanlarının en az değerli kentsel toprağa sahip olduğu görülmektedir. Bu farklılıklar zaman içinde kapansa da, sermayenin mekanla ilişkisini de mekanda dengesiz dağılımı devam etmektedir. Bu da gösteriyor ki, arsa değerindeki farklılıkların oluşumu sermayenin mekandaki hareketinin doğrudan bir sonucudur. İstanbul'un eski yerleşim ticaret ve sanayi merkezi olan Eminönü arsa değerlerinin ve yüksek olduğu ilçedir; buna karşılık yeni yerleşim yerlerinden olan Ümraniye en düşük değere sahiptir. Bununla birlikte ikinci bir nokta da şudurki, eski ya da yeni yerleşim yeri olması bir yana bir ilçe içinden geçen yolun etkisiyle ilçedeki arsalar çok büyük oranlarda değer kazanmaktadır. (Örneğin Beykoz ilçesi).

Kentsel topraklarda rantın varlığı bu alana spekülatif yatırım yapmayı beraberinde getirmektedir. Üretken olmayan bu yatırımların ekonomik büyümeyi engellediği ya da yavaşlattığı bir gerçektir. Her ne kadar tüm topraklar değer artışı bakımından kârlı bir yatırım alanı değilse de gelişme halinde olan her kentte sahip olunan toprağın değer artışıyla ciddi gelirler elde etme imkanı vardır. İstanbul'da Beykoz ilçesinde toprakların 1985-1990 yılları arasında

gösterdiği çok büyük değer artışı ve özellikle Büyükdere Caddesi üzerine yapılan gökdelenlerle elde edilen rantlar olağanüstü büyüklüklere ulaşmaktadır. Bu tür bir kolay kazanç yolu varken sanayi, hizmetler ya da ticarete yönelecek sermaye toprağa yönelecektir. Nitekim bu büyük iş-merkezlerine büyük sermaye grupları yatırım yapmaktadır. Benzer şekilde kentin yeni gelişen alanlarında, yine büyük sermaye gruplarının toplu konut yatırımları bulunmaktadır. (Örneğin Koç grubunun Sarıyer'de, Soyak'ın değişik yerlerde, Alarko'nun Etiler ve B.Çekmece'de). Ve bu alana yapılan yatırımlar konut üretiminden elde edilenden çok arsanın değerlendirilmesiyle ortaya çıkacak değeri ele geçirmeye yönelik yatırımlardır. Rant olarak elde edilen değer sermayenin ek bir üretkenliği sonucu olmayıp toplumun toplam üretiminden ayrılan bir paydır. Kentsel toprak rantından elde edilen kaynakların kısmen sanayiye veya diğer alanlara (turizm, hizmet) dönmesi mümkün olmakla birlikte verimsiz, ekonomik büyümeyi engelleyici, üretken kapasiteleri artırmayan bir yatırım olarak ortaya çıkabilmektedir. 1985-1990 yıllarında mevduat faizlerinin reel getirisi % 37 iken 500 büyük sanayi kuruluşunun dönemdeki kârı % 40 civarındadır. Aynı dönemde arsa değerleri tüketici fiyatları endeksine göre enflasyon arındırıldıktan sonra ilçe ortalaması olarak Beykoz ilçesinde % 1290, Beşiktaş ilçesinde % 130, Sarıyer ilçesinde % 90 civarındadır. Arsa değer artışlarına mahalle ve cadde/ sokak bazında baktığımızda her ilçe içinde ilçedeki ortalama değer artışı ve enflasyonun artışının üstünde değer kazanan arsalar görmek de mümkündür. Örneğin Bakırköy ilçesi Zümrütyuva mahallesinde 1985-1990 nominal arsa değer artışı ortalaması % 3290, Beşiktaş ilçesi Nispetiye mahallesinde % 1500, Beykoz ilçesi Kanlıca mahallesinde %12,760, Kadıköy ilçesi Yenisahra mahallesinde % 3230, Sarıyer ilçesi Büyükdere Mahallesinde % 1910 artış gerçekleşmiştir. Arsa değeri artışının yüksekliği karşısında bu dönemde sanayi sermayesi daha az oranda kâr etmiştir. Bu da sermayenin alternatif bir alana, arsaya ve binaya yönelmesi için yeterlidir. Bu durum sermayenin ikinci döngüsü olarak da adlandırılmaktadır. Siyasi tercihler ne olursa olsun sermayenin, dolayısıyla emeğin verimliliğini, üretken yatırımların önündeki engelleri kaldırarak artırmak yollarını aramak kentsel topraklardan kolay kazanç elde etmek sözkonusu iken tercih edilmemektedir.

Kentsel toprak rantı toprak sahibinin karşılığında hiç bir emek katmadan toprak mülkiyeti yoluyla toplumsal artıktan aldığı pay olarak ortaya çıkmaktadır. Kentsel toprağın değerlendirilmesi kentsel alana yapılan başta altyapı yatırımları olmak üzere sermaye yatırımları, nüfus, iktisadi faaliyetlerin kentle yoğunlaşması imar hakları tanınması gibi başlıca nedenlerle gelişmekte bu gelişmelere toprak sahibinin bir katkısı olmamakta, ancak bu gelişmeler sonunda yaratılan artı-değerin bir kısmına el koymaktadır. Bu durumda, toplumun yarattığı değere hiç bir karşılık ödemeksizin arsa sahibinin elkoymasını, hiçbir iktisat teorisi çerçevesinde savunmanın olanağı yoktur. Toprak sahibi bir bedel ödmeden, bir emek harcamadan toplumun yarattığı değere haksız olarak el koymaktadır. Bu bir gerçeklik olarak kabul edilirse o zaman rantların kamulaştırılarak topluma maledilmesi savunulmalıdır. Bu savunulursa ilk başta mülkiyet sistemine ilişkin bir düzenlemeyi gerekli kılmaktadır. Bir kentsel arsa mülkiyeti sisteminden iki şeyi başarması istenebilir. Birincisi; her mülkiyet sisteminden beklenen adalet ilkesini gerçekle-



tirmesidir. Bu da; toplumun yarattığı değere, kişinin, haksız elkoymasına araç olmamasıdır. İkincisi ise; demokratik süreçlerle belirlenmiş, kamu yararını gerçekleştiren imar planının uygulanmasını ya da yaşam biçiminin oluşmasını sağlamaktır (Tekeli, 1988, s. 11). Birinci amacı geliştirmek için de seçenekler önerilebilir: Birincisi, kent toprağındaki özel mülkiyeti esas alıp, bu toprağın kentsel arsa haline dönüşmesiyle ortaya çıkan yapı haklarının tümünün arsa sahibine ait olacağını kabul etmek; ama, bu yolla elkoyacağı değer artışını, tam olarak vergilendirmektedir. İkincisi; toprak üstündeki mülkiyeti, iki boyutla (tapu kayıtlarında olduğu gibi en ve boy) sınırlamaktır.... Üçüncü boyuttaki (yükseklik ve derinlik) yapılaşma izni tamamen kamunun hakkı olarak görülebilir. Bu iznin karşılığı alınarak, değer artışı tamamen kamuya maledilir... Üçüncü seçenek ise; kent toprağını tamamen kamulaştırmaktır. Kullanıcıya uzun zaman süreleri için kiralamaktır (Tekeli, 1988, s 12). Bu yollardan herhangi birinin tercih edilmesi halinde kamunun elinde ciddi kaynak birikimi gerçekleşmesi söz konusu olabilir. Herhangi bir yolun benimsenmesiyle ortaya çıkacak sakıncalar da uygulama içinde geliştirilerek mekanizmalarla giderilebilir. Mülkiyetin el değiştirmesi durumunda değer artışlarını kamuya maledilebilmek için "el değiştirmelerin, değer artışlarına mülk sahiplerinin elkoymasını engellemek, ikincisi ise; üstüne yapı yapılmayıp, spekülatif amaçla boş tutulmasını önlemek" (Tekelli, 1988, s.12) yolu benimsenebilir. Bu amacı geliştirmek için yukarıda önerilen üç yoldan bir alması oluşturulabilir. Arsanın kullanımının düzenlenmesi yoluyla rantın kamuya maledilmesi ise demokratik süreçlerde oluşturulmuş, kamu yararını hedefleyen, kişinin artı değere el koyma olanağından arındırılmış olduğu bir mülkiyet ortamında imar planıyla gerçekleştirilebilir (Tekeli; 1988. s. 12). Bu yöntemler özel mülkiyetin toplumun temel kurumlarından biri olduğu durumda siyasal güçlerin tercihi, güçlerin dengesinde değişikliklerin olmasıyla benimsenebilir yöntemlerdir. Ama benimsemesi ve uygulaması halinde kentsel toprak rantının kamuya mal edilmesi kısmen de olsa başarılabılır.

Türkiye'deki uygulama, şerefiye gibi değer artışı üzerine kurulan vergi benzeri bir yükümlülükle gerçekleştirilmek istenmektedir. Bu yöntem pratikte çalıştırılmamaktadır, araştırma gerektiren ciddi bir konudur. Emlak vergilerini gerçek değerleri temsil eden matrahlar üzerinden almak daha pratik bir çözümdür. Bu da birçok sorunu olan başka bir konudur.

Burada, rantın topluma maledilmesi düşüncesinin tartışma götürmez olduğu, asıl sorunun bunun uygulanabilir olması olduğu görülmektedir.

## KAYNAKÇA

- Acar, Erhan. "İşçi Konutu Olarak Gecekondu". Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi. C.I. Ankara: ODTÜ. Şehir ve Bölge Planlama Böl. Yayını, 1982 içinde. S. 253-265.
- Acar, Erhan. "Kapitalizmde Yaşamak İşi: Emek Sürecinin İşyeri Mekanı ile İşbaşı Zammın Ötesine Uzantıları". 11. ci Tez Kitap Dizisi. 1982 (2).
- Akyüz Yılmaz. Sermaye Bölüşüm Büyüme. Ankara: A.Ü. SBF. Yayını, 1980.
- ALTUĞ, Fevzi, Kent Ekonomisinin İlkeleri, Bursa, Uludağ Üniversitesi Güçlendirme Vakfı, 1989.
- ARIN, Tülay. "Konut Sorunu Ve Devlet Müdahalesi: Devlet Müdahaleleriyle İlgili Genel Bir Değerlendirme". İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası. C. O. Tütangile Armağan. Özel Sayı 1982 (1). S 269-313.
- Balamir, Murat. "Kentleşme, Kentsel Süreçler ve Kent Yapısı". Türkiye Birinci şehircilik Kongresi, C.I. Ankara: ODTÜ. Şehir ve Bölge Planlama Böl. Yayını, 1982 içinde. S. 13-54.
- Bademli, Raci. "Az gelişmiş Ülke Kentlerinde Sanayi: Sanayilerin Yapısı ve Yerleşim Süreçleri Üzerine Bazı Görüşler". Planlama Dergisi. 1986(1). S.7-10.
- Boratav, Korkut. 1984 Yıllarda Türkiye'de Sosyal Sınıflar Ve Bölüşüm. İstanbul: Gerçek Yayınları, 1991.
- Boratav, Korkut. "Birikim Süreçleri ve Tanım", Onbirinci Tez Kitap Dizisi 7, Kasım 1987, S, 84-106
- Chapin, F. Stuart. "Ekonomik Temel Analizi". Çeviren: Güldehan Eğdemir. Kentsel Ekonomik Analiz. İstanbul: 1978. İçinde. S.1-9.
- Çubuk, Mehmet. "İstanbul'un Yerleşim Düzeninde Boğaziçi ve Haliç'in İşlevleri Üzerine" Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi, C.I. Ankara ODTÜ. Şeh. ve Böl. Planl. Bl. yayını 1982. S. 83-99
- Denis, Henri. Ekonomik Doktrinler Tarihi. Çeviren : Atilla Tokatlı. İstanbul : Sosyal Yayınları, 1973
- DİE. 1985 Nüfus Sayımı, Nüfusun Ekonomik ve Sosyal Yapısı İstanbul. Ankara : 1988.
- DİE. İstatistik Göstergeler 1922 - 1990. Ankara : 1991.

- Ekmel, Derya. "İstanbul Limanının Kuruluşu". Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi. C.I. Ankara : 1982 içinde. S. 145-168.
- Eraydın, Ayla. "Sermaye Birikim Sürecinde Kentler". Defter. Haziran-Eylül 1988. (5). S. 133-154.
- Ekşioğlu, H. İmar ve Kadastro Mevzuatı (Kanunlar ve Yönetmelikler). İstanbul: Yasa Yay, 1989.
- Ercan, Fuat. "Kentleşme Sosyolojisine Tarihçi/EkonomiPolitik Okul (J. Lojkine) ve Yapısalcı Okulun /M. Castelss) Katkıları-I". Kent Ve Politika. 1991(2) s.7-10.
- Erdoğan, Seyhan. "Ev Kirası ve Arsa Rantı Üzerine". Ülke. Ocak-Şubat-Mart 1970 (2). S. 88-108.
- Kartal, Kemal. "Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar". Amme İdaresi Dergisi. Cilt X. Sayı (77) 7. S. 17-49.
- Kazgan, Haydar. "Kent Ekonomisi". İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehircilik Enstistüsü Dergisi. Sayı (1972) (8-9). s. 72-106.
- Kazgan, Haydar. "2000 Yılında İstanbul Ekonomisi " 2000 Yılında İstanbul. İstanbul: İTÜ Mim. Fak. Şehircilik Ens. 6. Danışma Kurulu 25 - 26 Aralık 1975 bildirimleri içinde S. 204 - 239.
- Keleş, Ruşen. Kentleşme Politikası. Ankara: İmge Kitabevi, 1990.
- Keyder, Çağlar. "Ulusal Devletin Krizi". Defter. Nisan-Temmuz 1991 (16). S. 7-38.
- Kılınç, İsmail. "Bağımlılık İlişkileri ve Azgelişmiş Ülkelerde Mekan Türleri". Amme İdaresi Dergisi. C. XVII. 1984(2). S.135-141.
- Kılınç, İsmail. "Kentsel Mekanda İkili Ekonomik Yapı". TODAİE Dergisi. C.XV. 1982(4). S.83-92.
- Kılınçarslan, İsmet. "İktisadi Faaliyet Birimlerinin Dağınık ve Toplu Yerleşmeleri".İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehircilik Enstistüsü Dergisi. Sayı 1976(11). S. 26-37.
- Kıray, B. Mübeccel. "Metropolitan Kent Olgusu". Toplumbilim Yazıları. Ankara: 1984 içinde S. 275-282.
- Kıray, B. Mübeccel. "Azgelişmiş Ülkelerde Metropolitanleşme Süreçleri". Türkiye Birinci şehircilik Kongresi, C.I. Ankara: ODTÜ. Şehir ve Bölge Planlama Böl. Yayını, 1982 içinde. S.1-12.
- Köksal, Sema. "1980 sonrasında Yerel Siyasetin Örgütlenmesi ve Belediyeler". Toplum ve

Bilim. 1990 (48-49). S. 117-128.

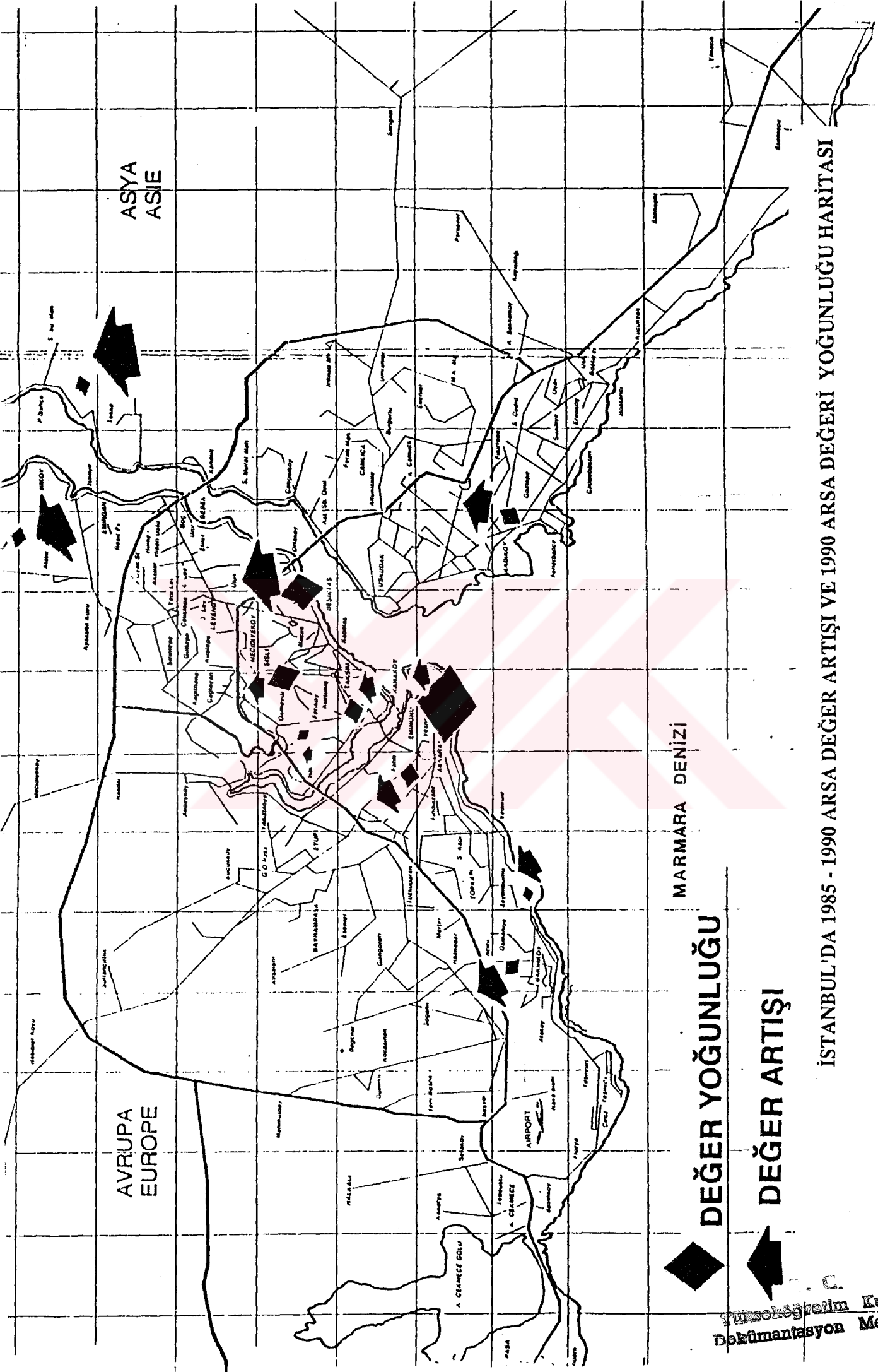
- Kuruç, Bilsay. Ricardo İktisadını Bazı Metod Sorunları. Ankara : SBF. Yayını, 1970.
- Lojkine, J."Kentleşme Sürecinde Karşılaşılan Üç Temel Problem". Çeviren: Fuat Ercan. Kent Ve Politika, (91)2, s.11-14.
- Marx, Karl. Kapital C.III 1. Basım Çeviren: Alaattin Bilgi. Ankara :Sol Yayınları, 1978.
- Marx, Karl. Kapitalits Rant Üzerine. Çeviren: Seyhan Erdoğan. Ankara: :Sol Yayınları, 1976.
- Marx, Karl. Engels, Friedrich. Seçme Yapıtlar C.II. Çevirenler: Sevim Belli, Alaattin Bilgi, Güneş Özdural, Ahmet Kardam ve Kenan Somer. Ankara: sol Yayınları, 1977.
- Prost, M.A. "Kentsel Faaliyetler ve İşlevlerin Analizi". Çeviren: Arif Gülmez. Kentsel Ekonomik Analiz. İstanbul:1978. İçinde S.11-35.
- Smith, Adam. Ulusların Zenginliği. Çevirenler: Ayşe Yunus, Mehmet Bakırcı. İstanbul : Alan Yayınları, 1985.
- Sönmez, Mustafa. Doğu Anadolunun Hikayesi (Ekonomik ve Sosyal Tarih). Ankara : Arkadaş Yayınevi, 1990.
- Süher, Hande. "Şehirleşme Süreci İçinde Sanayide Yer Seçimi". İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehircilik Enstitüsü Dergisi. Sayı1972( 2). s. 72-106.
- Tekeli, İlhan. Gölöksüz, Y. ve Okyay, I. (1976) Gecekondu, Dolmuşlu ve işportalı şehir.İstanbul: Cem Yayınları ,1976.
- Tekeli, İlhan. "Geri Kalmış Ülkeler İçin Geleneksel Sanayi Yer Seçimi Teorilerinin Sınırları". İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehircilik Enstitüsü Dergisi. Sayı 1972 (2). s. 72-106.
- Tekeli, İlhan. "Kapitalistleşme Sürecinde Türkiye'nin Konut Üretimine Bir Bakış". Türkiye'de Kentleşme Yazıları. Ankara: 1982 içinde S. 241-259.
- Tekeli, İlhan. "Kentleşmeye Kapital Birikim Süreçleri Açısından Bakmanın Sağladığı Açıklama Olanakları". Defter. 1988 (5). S.130-132.
- Tekeli, İlhan. "Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı Ve İmar Planı Üstüne". Planlama Dergisi. (88)2. s. 6-13.
- Tekeli, İlhan. "Türkiye Tarımında Mekanizasyonun Yaratığı Yapısal Dönüşümler ve Kırdan Kopuş Süreci".Türkiye'de Kentleşme Yazıları. Ankara: 1982 içinde S. 85-119.
- Temel Mühendislik. İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı Nihai Rapor. 1988.

- Temel Mühendislik İstanbul Büyükşehir Ulaşım Nazım Planı 1. Rapor. 1988.
- Thompson, R. Wilbur. "Kentsel Büyüme Süreci ve Aşamalar". Çeviren: Nuray Zeren. Kent-  
sel Ekonomik Analiz. İstanbul: 1978. İçinde. S. 47-60.
- Türel, Ali. "Ankara'da Konut Pazarı Analizi", Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi. Anka-  
ra: ODTÜ, Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü. 1982. S. 67-82.
- Türel, Ali. "1980 Sonrasında Konut Üretiminde Gelişmeler". ODTÜ MFD. 1991 (1). S. 137-  
154.
- Yavuz, Fehmi. Kentsel Topraklar (Ülkemizde ve Başka Ülkelerde). Ankara: A.Ü. SBF  
Yayımları, 1980.

-İçişleri ve Maliye ve Gümrük Bakanlığı. Emlak Vergisine Esas Cadde Sokak ve Farklı bölgelerin Arsa Asgari Metrekare Birim Değerleri Cetvelleri 1990. Ankara: TTK Basımevi, 1990.

-İçişleri ve Maliye ve Gümrük Bakanlığı. Emlak Vergisine Esas Cadde Sokak ve Farklı bölgelerin Arsa Asgari Metrekare Birim Değerleri Cetvelleri 1985. Yararlanılan kopya üzerinde yayın bilgileri bulunma-  
maktadır.





ASYA  
ASIE

AVRUPA  
EUROPE

MARMARA DENİZİ

DEĞER YOĞUNLUĞU

DEĞER ARTIŞI



İSTANBUL'DA 1985 - 1990 ARSA DEĞER ARTIŞI VE 1990 ARSA DEĞERİ YOĞUNLUĞU HARİTASI