

SOYLULAŞTIRMA SÜREÇLERİNE EKONOMİK BİR YAKLAŞIM: RANT FARKI

Neslihan SAM*

Özet

Geleneksel yaklaşımda soylulaştırma araştırmaları, neo-klasik yer seçimi kuramları ve talep yönlü bir yaklaşım ile semt değişimlerine ve sosyal değişimlere vurgu yapan bir biçimde gerçekleştirilmiştir. Sosyal değişimler çerçevesinde, daha çok soylulaştırıcıların demografik tanımı ve kültürel tercihlerinin önemi vurgulanmıştır. Ancak bu yaklaşımda, soylulaştırmanın genel ekonomik ve toplumsal süreçler ile olan ilişkisi kurulamamıştır. Eleştirel yaklaşımda ise, soylulaştırma süreçlerindeki neo-liberal politikaların etkisi eleştirilerek, soylulaştırmanın genel ekonomik ve toplumsal yeniden yapılanmadan ayrı ele alınamayacağından hareketle kapitalist yeniden yapılanma ile olan ilişkisi öncelikli tutulmuştur. Dolayısı ile eleştirel yaklaşımda, soylulaştırma araştırmaları, politik iktisat bakış açısı ve arz yönlü bir yaklaşım ile konut piyasasındaki yeniden yatırım olanakları ve sermaye birikim süreci ilişkisine dair genel toplumsal dinamiklerin analiz edilmesini içermektedir. Neil Smith'in (1979) "rant farkı kuramı"(rent gap theory), eleştirel yaklaşımın ilk ve en önemli açıklama aracını oluşturmaktadır. Bu çalışmada, soylulaştırma sürecine arz yönlü bir bakış açısı ve rant farkı kavramı kullanılarak ekonomik bir yaklaşım ile açıklık getirilmeye çalışılmaktadır. Ancak, kentsel yenileme sürecini analiz ederken, birbirlerini tamamladıklarını düşünerek her iki yaklaşımı göz önünde bulundurmamak gerekmektedir. Çünkü ilk aşamada kültürel tercihlerin ön planda olduğu yaşam tarzlarının mekana yansımaları ile başlayan soylulaştırma süreci, alandaki değer artışı ve yatırım için avantajlı bir konumun ortaya çıkması ile sonuçlanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel yenileme, soylulaştırma, rant farkı, eleştirel yaklaşım.

* Öğr. Gör. Dr., Uludağ Üniversitesi, İİBF, Kamu Yönetimi Bölümü, Görükle Kampüsü, 16059 Nilüfer/Bursa, email: neslihan@uludag.edu.tr

AN ECONOMIC APPROACH TO GENTRIFICATION PROCESSES: RENT GAP

Abstract

In the classical approach, gentrification studies depend on neo-classical place choosing and consumption theories in which displacement and social changes were announced mostly. In terms of social changes the demographic description of the gentrifiers and the importance of their cultural choices were mentioned. In this approach the relationships between gentrification and socio-economic process could not be established. In the critical approach the impact of neo-liberal policies were criticized and gentrification was seen as a part of socio-economic re-organization. In this approach importance on the relationship with capitalist re-organization gained a priority. Therefore gentrification studies with a critical approach should have a political-economic view, explaining gentrification as an economic process consequent to the fluctuating relationships among capital investments and the production of urban space. Neil Smith's (1979) "Rent-gap theory" describing the disparity between "the actual capitalized ground rent (land price) of a plot of land given its present use, and the potential ground rent that might be gleaned under a 'higher and better' use" is the first and most important theory with critical approach. In this study gentrification process was evaluated with an economical view in terms of Rent-gap Theory and production. Although when analyzing the urban renewal process both of these approaches should be used hence they are completing each other. Because gentrification process begins with the socio-cultural characteristics and motives of the gentrifiers and ends with the potential profit to be derived from re-investing in inner-city properties and redeveloping them for new tenants.

Key Words: Urban renewal, gentrification, rent gap, critical approach.

1. Giriş

Kentlerin zaman içinde hem fiziksel hem de sosyal olarak çöküntüye uğrayan bölgelerinin yeniden yapılandırılması, "kentsel yenileme", "kentsel dönüşüm", "kentsel koruma", "kentsel canlandırma" ve "soylulaştırma" gibi kavramlar ile ifade edilmektedir. Kentsel yeniden yapılanma, kentin mekansal ve toplumsal gelişimini belirleyen ekonomik, politik ve kültürel birçok değişkenin etkisi ile şekillenmekte olup; nedenleri ve sonuçları itibari ile kapitalist yeniden yapılanma süreci ile birlikte ele alınması gereken bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda, kentsel yapının dönüşümü ile ilgili olarak üç evreden bahsetmek mümkündür. Birinci önemli dönüşümün 19. yüzyılda yaşanmaya başladığı öne sürülebilir. Kentsel alanlarda kapitalizm, sanayileşme ve göçle birlikte ortaya çıkan hızlı dönüşüm, pek çok araştırmacının bu karmaşık yapıyı anlamaya ve açıklamaya çalışan modeller geliştirmesine neden olmuştur. İkinci önemli dönüşüm evresi, İkinci Dünya Savaşı sonrasında Avrupa'nın yeniden inşası sürecinde ve Amerika'da, refah devleti politikalarının da desteği ile orta sınıflara yeni bir yaşam şekli sunan alt kentleşme dönemidir. Kentsel yapının dönüşümündeki üçüncü evre ise, kapitalizmin 1970'lerden itibaren içine girdiği krize bağlı olarak dünyada

üretim ve mekansal yapıların radikal olarak yeniden ölçeklendirildiği ve yapılandırıldığı küreselleşme dönemidir¹.

Kentsel yapının analizine dayalı kuramların çoğu, özellikle Amerikan kentlerinin belirli bir tarihi süreç içinde (20. yüzyılın ilk yarısı) direkt gözlenmesi sonucu ortaya çıkmıştır. Farklı coğrafik bölgelerde Doğu Asya², Güneydoğu Asya³ ve Doğu Avrupa⁴ özel kuramlar yaratmak için girişimler sürmekte ve bu çabalar küreselleşmenin durdurulamaz süreci içerisinde hızlanmaktadır. Küresel kent hiyerarşisi kavramına göre⁵ bir kentin yapısı küresel kent ağı içerisindeki yerine bağlıdır. Dolayısıyla, kentin küresel olarak gelişen ekonomi ve toplum içindeki dönüşüm biçimlerini açıklayan, bu “küresel” ve “yerel” süreçler arasındaki karşılıklı bağlantılardır.

Küreselleşme, bilginin hammaddelerin, mal ve hizmetlerin artan bir şekilde uluslararası dolaşım ve paylaşımına girmesi ile belirginleşen, teknoloji ve iletişimde meydana gelen büyük ilerlemelerin yönlendirdiği süreç olarak ifade edilmektedir. Küreselleşme, ulus devletin sınırlarını aşmak, ticaret ve sermaye akışkanlığını artırmak gerekçeleri ile hızlanırken; üretimde esneklik ve yeni işbölümü, yerel özelliklerin ve yerleşmiş yeni üretim yapılarının ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Bu yerel birimler, kendi özelliklerini koruyarak dünya sistemi içinde söz sahibi olmaya çalışırken, dünya sisteminde kent ve bölgelerin ana yerel birimler olduğu söylemi giderek ağırlık kazanmaktadır. Batı’daki sanayi kentlerinin birçoğu “sanayisizleşme” olarak adlandırılan bir sürecin sonucunda “üretim mekanları” olmaktan “tüketim mekanları” olmaya doğru evrilmekte ve küresel ekonomi içinde hizmet sektörünün en önemli kazanç alanını oluşturduğu mekanlara dönüşmektedir⁶.

Kentler bir yandan küresel turizm sektörü yatırımları, diğer yandan da küresel üretim ve tüketim kültürüne uygun yeni merkezi iş alanları ve lüks konut yatırımları ile sermaye için çekici hale gelmektedir. Öte yandan üretim biçimindeki değişimin (seri üretimden, esnek üretime geçiş) “farklılık” kavramına yüceltilen bir değer atfetmesi ile birlikte, toplumsal katmanlardaki çeşitlenme ve bu alanların

¹ Hatice Kurtuluş (Yay. Haz.), **İstanbul’da Kentsel Ayrışma**, İstanbul: Bağlam Yayıncılık, 2005, s. 11-13.

² V.F.S. Sit ve C. Yang, “*Foreign-investment-induced Exo-Urbanization In The Pearl River Delta, China*”, **Urban Studies**, Vol.34, 1997, s.647-677.

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

⁴ R. A. French ve F.E. Hamilton (ed.), **The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy**, Chichester: John Wiley, 1979; I. Szeleny, **Urban Inequality Under State Socialism**, Oxford: Oxford University Press, 1983.

⁵ Peter Hall, **The World Cities**, Third Edition, London: Wiedenfeld&Nicholson, 1984; John Friedman, “*The World City Hypothesis*”, **Development And Change**, Vol.17, 1986, s.69-83; Saskia Sassen, **On Concentration And Centrality In The Global City**, Cambridge: Cambridge University Press, 1995, s.28; Ayrıca bkz. John Urry, **Mekanları Tüketmek**, İngilizce’den Çev: Rahmi G. Ögdül, İstanbul: Ayrıntı Yayınları, 1999, s.208-209; Anthony D. King, “*Küresel, Kent ve Dünya*”, **Kültür-Küreselleşme ve Dünya Sistemi**, Der: Anthony D. King, Çev: Gülcan Seçkin ve Ümit Hüsrev Yolsal, Ankara: Bilim ve Sanat Yayınları, 1998, s.187-190; Erol Tümertekin ve Nazmiye Özgüç, **Ekonomik Coğrafya, Küreselleşme ve Kalkanma**, İstanbul: Çantay Kitabevi, 1999, s.34-52.

⁶ Urry, **a.g.e.**, s.209.

giderek birbirinden, hem üretimde yüklendikleri işlevler hem de tüketim kalıpları açısından ayrılmaya başlaması kent mekanının da buna bağlı olarak daha çok adacıklar halinde şekillenmesine yol açmaktadır⁷. Kent merkezleri daha önce buralarda yerleşmiş bulunan üst gelir grupları tarafından terk edilmekte ve kentin çeperinde farklı gelir gruplarına hitap eden banliyöler ortaya çıkmaktadır. Ancak bu durum, merkezi bölgelerin vergi gelirlerinde ve elde edilen rantlarda azalmaya neden olurken, belediyeler de hem sermayeyi hem de orta ve üst gelir gruplarını yeniden merkeze getirmenin yollarını aramaktadırlar⁸. Kentsel yenileme projeleri çerçevesinde merkezdeki çöküntü alanlarındaki konutlar, orta ve üst gelir gruplarını çekecek biçimde “soylulaştırılmakta” aynı zamanda da tarihi mekanlar restore edilerek yeni işlevlerle yeniden kullanıma açılmaktadır⁹.

Kentsel yeniden yapılanmanın bir parçası olan soylulaştırma, kent merkezinde yer alan fiziksel ve sosyal çöküntünün yaşandığı konut alanlarının fiziksel yapısının iyileştirilmesi sonucunda, yerleşim genelinde “sosyal sınıf” ve “mülkiyet yapısı” değişimine yol açmaktadır. Bu bağlamda, soylulaştırma süreci, “sosyo-ekonomik yenileme” olarak da ifade edilebilmektedir. Çünkü süreç bir yandan, yeni orta sınıf ve yoksul sınıfın karşılaşması ile başlayıp, yoksul sınıftan yerinden edilmesi ile sonuçlanmakta; diğer yandan ise, eski kent içi alanlarda mülkiyet ve arazi değerleri üzerinden kentsel rantların yaratılması ile belirli sınıfların ayrıcalıklı konuma gelmesi sonucunu doğurmaktadır.

Uluslararası literatür incelendiğinde soylulaştırma süreçlerine yönelik olarak iki temel yaklaşımın ortaya çıktığı görülmektedir. Soylulaştırma sürecinin toplumsal boyutunun analiz edildiği talep yönlü yaklaşımda, soylulaştırma kavramı kent merkezinde yer seçenlerin kültürel tercihleri ve demografik özellikleri ile açıklanmaya çalışılmaktadır¹⁰. Soylulaştırma sürecinin ekonomik boyutunun analiz edildiği arz yönlü yaklaşım çerçevesinde ise, soylulaştırmanın oluşumundaki dinamikler yeniden yatırımın konusu olan arsa ve mülk değerlerinin belirlenmesi üzerinden ve “rant farkı kuramı” yardımı ile açıklanmaya çalışılmaktadır¹¹.

Türkçe literatür incelendiğinde ise, soylulaştırma sürecinin toplumsal boyutunun analizine dayalı çalışmaların ağırlıklı olduğu görülmektedir¹². Bu

⁷ Oğuz Işık, “Globalleşme Süreci Ve Kentin/Kentliliğin Değişen Anlamları”, **Birikim**, Aralık 1994-Ocak 1995, s. 98-106; Ersan Ocak, “Kentin Değişen Anlamı”, **Birikim**, Haziran-Temmuz 1996, s. 32-40; Oğuz Işık, “Değişen Toplum/Mekan Kavrayışları: Mekanın Politikleşmesi, Politikanın Mekansallaşması”, **Toplum ve Bilim**, Sayı: 64-65, Kış 1994, s. 7-36.

⁸ Paul L. Knox, **Urbanization—An Introduction To Urban Geography**, New Jersey: Prentice Hall, 1994, s. 258-261.

⁹ Neil Smith, “Gentrification, The Frontier and The Restructuring Of Urban Space”, **Gentrification Of The City**, (Ed.) N. Smith ve P. Williams, London: Unwin Hyman, 1986, s. 15-34.

¹⁰ David Ley, “Alternative Explanations For Inner-city Gentrification: A Canadian Assessment”, **Annals of The Association of American Geographers**, Vol.76, 1986, s.521-535.

¹¹ Neil Smith, “Toward Theory of Gentrification: A Back To The City Movement By Capital Not People”, **Journal of the American Planning Association**, Vol.45, 1979, s.538-548.

¹² Çağlar Keyder, “İki Semtin Hikayesi”, İstanbul: Küresel ile Yerel Arasında, Der: Çağlar Keyder, İstanbul: Metis Yayınları, 2000, s.206-221; Zeynep M. Enlil, “Bir Sınıfsal Proje Olarak Eski Kent Merkezlerinin ve Tarihi Konut Dokusunun Yeniden Ele Geçirilmesi:

noktadan hareketle bu çalışmada, soylulaştırma sürecinin arz yönlü bir bakış açısı ve rant farkı kavramı kullanılarak ekonomik bir yaklaşım ile açıklanması amaçlanmıştır. Bu amaçla, ilk olarak geleneksel ve eleştirel yaklaşımda soylulaştırma süreci ele alınmıştır. Daha sonra ise, soylulaştırma ve rant farkı ile rant farkı kavramı ve ölçüm yöntemlerine yer verilmiştir.

2. Geleneksel ve Eleştirel Yaklaşımda Soylulaştırma Süreci

Soylulaştırma süreçlerini açıklamak üzere kullanılan kuramsal yaklaşımlar en genel ayrımı ile, neo-klasik yer seçimi kuramlarına dayalı *geleneksel yaklaşım* ve politik iktisat bakış açısına dayalı *eleştirel yaklaşım* olarak iki kategoride ele alınabilmektedir.

Geleneksel yer seçimi kuramları, 1915-1925 yılları arasında Chicago Okulu'nda gerçekleştirilen ve kentleri sistemli olarak inceleyen ilk araştırmaların ürünleridir. Bu araştırmalarda sanayi kentinin mekansal yapısı veri olarak alınmakta ve bu yapıyı ortaya çıkaran mekanizmalar Park'ın oluşturduğu "kentsel çevrebilim" disiplininin kavramsal çerçevesi ile açıklanmaya çalışılmaktadır¹³. Diğer yandan kentsel fonksiyonların mekandaki dağılımı ile yer seçimi, neo-klasik teori çerçevesinde, ulaşım maliyeti minimizasyonu ve ulaşım maliyeti-konut maliyeti dengesi gibi kavramlar kullanılarak ele alınmakta ve ana hatları ile bir hane halkının uygun bir ulaşım maliyeti ile mekan gereksinimlerini karşılayabileceği bir arsaya taşınacağı, yani erişim-mekan dengesine yöneleceği ifade edilmektedir¹⁴. Ancak bu yaklaşım, son dönem kentsel yeniden yapılanmanın açıklanmasında yetersiz kalmaktadır. Çünkü yerleşim alanlarının gelişimi ve yeniden yapılanması, yaklaşım dahilinde arazi kullanımını ile kentsel fonksiyonların dağılımı gibi sınırlı bir çerçevede ele alınmaktadır¹⁵.

Geleneksel yaklaşımın ilk dönem araştırmalarında soylulaştırma süreci, semt değişimlerini tanımlayan ve sosyal değişimlere vurgu yapan bir biçimde ele alınmıştır. Sosyal değişimler çerçevesinde daha çok soylulaştırıcıların demografik tanımı ve kültürel tercihlerinin önemi vurgulanmıştır. Bu araştırmaların bir diğer özelliği de, sürecin nerede meydana geldiği, nasıl yayıldığı ve soylulaştırıcıların kimler olduğu gibi sorulara dayalı olarak gerçekleştirilmiş olması ve sürecin nedenlerinden çok etkileri üzerinde durulmuş olmasıdır. İlk dönem araştırmaları

Yeniden İşlevlendirme ve Soylulaştırma", **Domus**, 8, 2000, s.46-49; Nil Uzun, "Eski Kentte Yeni Konut Dokusu: Cihangir ve Kuzguncukta Sosyal ve Mekansal Yenilenme", **İstanbul**, 35, 2000, s.54-61; Tolga İslam, **İstanbul'da Soylulaştırma: Galata Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, 2003; Tolga İslam, "Outside The Core: Gentrification in İstanbul", **Gentrification in a Global Perspective**, Routledge, 2005, s.121-137; David Behar; Tolga İslam (Der.), **İstanbul'da Soylulaştırma-Eski Kentin Yeni Sahipleri**, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları,2006.

¹³ Ayda Yörükan, **Şehir Sosyolojisinin Teorik Temelleri**, Ankara: İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü Sosyal Araştırmalar Dairesi, No.9, 1968, s.46-51; Rana Akdiş, **Kent Kuramları İçinde Çöküntü Bölgeleri Analizi: Bursa Reyhan Örneği**, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Bursa, U.Ü.S.B.E., 1990, s.8-25.

¹⁴ Knox, **a.g.e.**, s.178.

¹⁵ Doreen Massey, John Allen ve Steve Pile, **City Worlds**, New York: Routledge, 1999, s.53-60.

açısından bir başka eğilim, 1960'lı yıllarda İngiltere'de kaydedilmiştir. Londra'da belli başlı işçi sınıfı semtlerinin orta sınıf tarafından ele geçirildiğinin gözlenmesi, soylulaştırma sürecinin nedenlerine yönelik araştırmaların başlamasına neden olmuştur¹⁶.

Geleneksel yaklaşımın son dönem araştırmalardaki etkisi ise, talep yönlü yaklaşım çerçevesinde kendisini göstermektedir. Tüketici tercihlerini ön plana çıkaran bir yaklaşımla, soylulaştırmaya kentsel gelişim sürecinde yaşanabilecek doğal bir olgu olarak vurgu yapılmaktadır. Eski kent merkezlerinin eskimeye ve çöküntü alanları haline gelmeye başlaması ile hane halklarının buradan ayrılması da doğal bir hareketlilik olarak karşılanmakta ve soylulaştırma süreci küçük ölçekli ve geçici bir süreç olarak ele alınmaktadır. Diğer yandan soylulaştırıcıların kimler olduğu sorusu talep yönlü yaklaşımın da temelini oluşturmada ve kentsel yeniden yapılanma sürecindeki ekonomik olanaklardan yararlanarak yüksek gelir düzeyine kavuşan aynı zamanda küresel kültürün taşıyıcısı olan “yeni orta sınıf” veya “genç profesyonellerin” tüketim tercihleri ve kültürel kimliğinin önemi üzerinde durulmaktadır¹⁷. Bu yaklaşımda ayrıca tersine bir hareketle banliyölerden kent içine doğru yeni bir hareketliliğin olup olmadığı araştırılmakta ve kent içi alanların çok kültürlü ve kimlikli dinamiklerine dayalı yaşamının yeniden tercih edilmeye başlanması soylulaştırma sürecinin en önemli nedenlerinden biri olarak görülmektedir. David Ley, soylulaştırıcıların kendi kültürel referansları ve demografik karakterleri üzerinde durmakta ve soylulaştırıcıları kültürel farklılıkları tercih eden ve homojenlikten kaçınan bir kesim olarak ifade etmektedir¹⁸.

Eleştirel yaklaşımda ise, soylulaştırma süreci, politik iktisat bakış açısı ve arz yönlü bir yaklaşım ile konut piyasasındaki yeniden yatırım olanakları ile sermaye birikim süreci ilişkisine dair genel toplumsal dinamiklerin analiz edilmesini içerecek şekilde ele alınmaktadır. Bu yaklaşım, ekonomik yeniden yapılanmanın soylulaştırma sürecini nasıl başlattığı ve sonuçlarının kimler üzerinde etkili olduğu konusuna yoğunlaşmaktadır. Eleştirel yaklaşıma göre, mekansal düzeydeki eşitsizliklerin temel yaratıcı mekanizması, kapitalizmin eşitsiz gelişme dinamikleridir¹⁹. Bu bağlamda, Harvey, bir yandan, emek süreci içinde yaratılan artık değere kapitalist güçler tarafından el konulmasının kent mekanındaki eşitsizliklerin temelinde yattığını ifade ederken; diğer yandan kentsel taşınmazlar etrafında oluşan spekülasyon aktivitelere de bu eşitsizliği katmerli hale getirdiğini belirtmektedir. Kent çevresinde yaratılan eşitsizliklerin en çarpıcı örneğini, kent merkezlerinde oluşan “çöküntü bölgeleri” oluşturmaktadır²⁰. Smith ise, bu alanlarda yaratılan yoksulluğun kentsel yenileme süreci ile nasıl tekrar bir rant sağlama aracı haline dönüştürüldüğünü ve bunun sonucunda da bu kesimlerde yaşayan alt gelir

¹⁶ C. Hamnett ve P.R. Williams, “*Social Change in London: A Study of Gentrification*”, **Urban Affairs Quarterly**, Vol.15, 1980, s.469-487.

¹⁷ Hatice Kurtuluş, “*Mekarlarda Billurlaşan Kimlikler*”, **Doğu Batı**, Sayı:3, 2003, s.75-99.

¹⁸ Ley, **a.g.m.**, s.525-530.

¹⁹ Smith, “*Gentrification, The Frontier and The Restructuring Of Urban Space*”, s.21.

²⁰ David Harvey, **Postmodernliğin Durumu**, İngilizce'den Çev: Sungur Savran, İstanbul: Metis Yayınları, 1997, s.84-119; David Harvey, **Sosyal Adalet ve Şehir**, Çev: Mehmet Morali, İstanbul: Metis Yayınları, 2003, s.143-179.

grupları ve marjinal kesimlerin nasıl dışlandıklarını ve “yeni orta sınıfların” bu alanlara nasıl el koyduklarını açıklamaktadır²¹.

Eleştirel yaklaşımda, soylulaştırma sürecinin analizinde Neil Smith’in geliştirmiş olduğu “*rant farkı kuramı*”(rent gap theory) önemli bir açıklama aracı rolü görmektedir. Rant farkının oluşumunda kamusal ortaklıklar veya diğer özel fonlar ile gerçekleştirilen konut stokundaki iyileştirmeler gerilemiş olan eski kent içi alanlarında yeniden yatırım sürecini başlatmaktadır. Bu bağlamda, bireysel yatırımlar tek başına konut piyasasındaki yeniden yapılanmayı açıklamakta yetersiz kalmaktadır. Rant farkı kuramı, konut ve arazi piyasasındaki yeniden yatırım sürecini açıklamada, sermayenin banliyöleşme biçimindeki yapılaşmaya yönelmesi ile bunu takip eden süreçte yeniden değerlendirilen eski kent merkezlerine yönelmesi arasında bir nedensellik ilişkisi kurmaktadır. Dolayısı ile, yeni banliyölerin oluşumuna yönelik sermaye hareketi ile birlikte kent merkezlerindeki gerileme beraberinde bu iki alan arasındaki değerlendirme oranları açısından *rant farkını* yaratmaktadır.

Eleştirel yaklaşımda soylulaştırma süreçlerine “*rant farkı*” kuramı ile açıklık getirilmeye çalışılırken, kent mekanının dönüşümüne ilişkin olarak da bir seri post modern yorum sunulmaktadır²². Ancak, bu kuramların bazıları kent mekanının yeni görünümünü açıklamak konusunda oldukça başarılı olsa da, eleştirel yaklaşımın önemli bir açıklama aracı olan rant farkını ölçmek oldukça zordur²³. Öte yandan, bu yaklaşımda, sermayenin rolü ön plana çıkarılarak, yaşam süreçleri, kişisel tercihler ve zevkler gibi kentsel yerleşimde önemli bazı değişkenler göz ardı edilmektedir.

Bu bağlamda iki yaklaşım değerlendirildiğinde, soylulaştırma sürecinin analizinde birlikte ele alınmaları gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Çünkü, ilk aşamada kültürel tercihlerin ön planda olduğu yaşam tarzlarının mekana yansımaları ile başlayan soylulaştırma süreci, alandaki değer artışı ile birlikte yatırım için avantajlı bir konumun ortaya çıkması ile sonuçlanmaktadır.

3. Soylulaştırma ve Rant Farkı

Soylulaştırma/sosyal islah, “sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmakta olan alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında, sosyal yapının islah edilmesi” olarak tanımlanmaktadır. Bir başka tanıma göre ise, soylulaştırma “köhnemiş olan eski kent içi alanlarının sokak veya mahalle ölçeğinde olmak üzere çeşitli girişimlerle eski işçi sınıfı veya yoksul alt sınıf kullanıcılarının yeni orta sınıf veya daha yüksek gelirli bir sınıf tarafından

²¹ Smith, “*Toward Theory of Gentrification: A Back To The City Movement By Capital Not People*”, s.538-548 ; Neil Smith, **Uneven Development**, Oxford: Basil Blackwell, 1984, s.15-24.

²² E. Soja, “*Los Angeles 1965-1992: The Six Geographies of Urban Restructuring*”, Center for Social Theory and Comparative History, Los angeles: University of California Press, 1994, s.1-39; M. Dear ve S. Flusty, “*Post Modern Urbanism*”, **Annals Of The Association of American Geographers**, Vol.88, 1998, s.50-72.

²³ P. Kivell, **Land and City: Patterns and Processes of Urban Change**, London: Routledge, 1993, s.25; T. Slater, “*The eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research*”, **International Journal of Urban and Regional Research**, Vol.30, No:4, 2006, s.737-757.

yerinden edilerek sınıfsal ve mülkiyet yapısı itibarı ile değişime uğramasıdır". İlk olarak Londra'da 1960'lı yılların ortalarında işçi mahallelerindeki konutların orta-üst gelir grupları tarafından satın alınması ve bu alanların fiziksel anlamda değişime uğrayarak yeni, şık konutların eskilerin yerini almasıyla, Ruth Glass'ın bu trendi tanımlamak üzere "*gentrification*" (*soylulaştırma*) kavramını kullandığı bilinmektedir. İslah edilen bölgede sosyal ve ekonomik anlamda sınıfsal bir sıçrama, ekonomik bir dönüşüm ve yükselme beklenirken; bölgenin islahı ile varlıklı toplum kesimlerinin buraya çekilmesi ve yerel vergilerin arttırılması amaçlanmaktadır²⁴.

Kentsel yeniden yapılanmanın kapsamlı olarak gerçekleştiği yıllar olan 1960'ların sonları ve 1970'li yıllar soylulaştırma süreçlerinin de gerçekleşmeye başladığı yılları oluşturmaktadır. Süreç öncelikle Londra, Paris, San Francisco, Washington, Toronto ve Vancouver gibi belli başlı gelişmiş ülke kentlerinde görülmeye başlamış olup; soylulaştırma sürecinin ne zaman ve neden bu kentlerde başladığına yönelik açıklamalar farklılık göstermektedir. Bu yıllarda gelişmekte olan ülkelerdeki durum ile ilgili olarak çok az örnek yabancı yazında yer almıştır. 1990'lı yıllardan sonra ise, gelişmekte olan Meksika, Güney Afrika ve Ekvator gibi ülkeler ile ilgili çalışmalar ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu noktada soylulaştırma ile ilgili olarak yapılan çalışmalarda, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde sürecin farklılıkları ve benzerliklerine yönelik önemli bir eksiklik bulunduğu söylenebilir. Genel olarak ise, soylulaştırma süreçlerinin ortaya çıkışında rol oynayan temel etmenler aşağıdaki gibi sıralanabilir²⁵:

- ✓ Kentlerin giderek büyümesi ve değişimi ile mekansal erişebilirlik temelindeki tercihlerin değişimi,
- ✓ Nüfusun demografik ve hane halkı yapısındaki değişim,
- ✓ Yaşam biçimi ve tercihlerdeki değişim,
- ✓ Enflasyon ve yatırımlara bağlı olarak konut fiyatlarındaki görece değişim,
- ✓ Büyük kentlerdeki istihdam ve mesleki yapının değişimi.

Kentsel yeniden yapılanmanın belli bir aşamasında gerçekleşen soylulaştırma, 2. Dünya Savaşı sonrasında yaşanan kentsel gelişmenin yol açtığı mekansal ve toplumsal ayrışmadan farklı olan bir ayrışmaya işaret etmektedir. Savaş sonrası artan ekonomik ve toplumsal olanaklar, orta sınıf ile işçi sınıfının yeniden üretimi açısından daha müreffeh bir yaşam ortamı sunmuştur. Bu dönemde banliyölerdeki mülkler değerlendirilmesine rağmen, kent içi alanlar yatırımın bu alanlardan çekilmesi ve banliyölere olan göç ile boşalmaya başlamıştır. Smith, banliyöleşme sürecini "sermayenin banliyöleşmesi" olarak kavramsallaştırmış ve günümüzde yaşanan süreci ise yeni banliyölerin oluşumuna yönelik sermaye hareketi

²⁴ Hamnett ve Williams, **a.g.m.**, s.469-487; Rowland Atkinson, "*Measuring Gentrification and Displacement in Greater London*", **Urban Studies**, Vol.37, 2000, No.1, s.149-165; Besime Şen, "*Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi*", **İstanbul'da Kentsel Ayrışma**, Yay. Haz: Hatice Kurtuluş, İstanbul: Bağlam Yayınları, 2005, s.127-159; Nilgün Ergün, "*Gentrification Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği*", **İstanbul'da Soylulaştırma-Eski Kentin Yeni Sahipleri**, Der: David Behar-Tolga İslam, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, s.15-30; Pelin Pınar Özden, **Kentsel Yenileme**, Ankara, İmge Kitabevi Yayınları, 2008, s.160-180.

²⁵ Hamnett ve Williams, **a.g.m.**, s.475.

ile birlikte oluşan “rant farkı” kavramı yardımı ile açıklamaya çalışmıştır²⁶. Smith, kentsel yeniden yapılanmayı biçimlendiren süreci ise şu şekilde özetlemiştir²⁷:

- ✓ Banliyöleşme ve rant farkının ortaya çıkışı,
- ✓ İleri kapitalist ülkelerdeki sanayisizleşme ve beyaz yakalı işgücünün artışı,
- ✓ Mekanın merkezileşmesi ve aynı zamanda sermayenin merkezsizleşmesi,
- ✓ Kar oranlarının düşüşü ve sermayenin döngüsel hareketi,
- ✓ Tüketim biçimlerindeki değişme ile demografik değişmeler.

Smith’in rant farkı kuramını takiben, Ley²⁸ ve Cybriwski post-endüstriyel kentlerde kültür ve sınıf oluşumunda temel değişim yolu ile soylulaştırmayı açıklamış ve bunu Daniel Bell ve Jürgen Habermas’ın çalışmaları takip etmiştir. Zukin²⁹ ise, post-endüstriyel kentlerde kültür ve sınıf oluşumundaki değişim bağlantılarını teorileştirmiş, ancak çalışmayı daha ziyade Marksist kentsel teoriye dayalı tutarak, soylulaştırmanın rant farkı hipotezine uygun daha detaylı bir açıklamasını ortaya koymuştur.

David Ley³⁰ ile Neil Smith³¹ arasındaki tartışma, soylulaştırma süreçlerindeki tartışmaların en önemlilerinden biri olarak öne çıkmış ve soylulaştırma araştırmalarında gelişen zıt fikirleri savunan grupların gelişimine ortam hazırlamıştır. Ley, soylulaştırma sürecinin toplumsal boyutunu göz önünde bulundururken, Smith sürecin ekonomik boyutunu ön plana çıkarmıştır. Smith, kültürel ve sosyal açıklamaların da yararlı olabileceğini kabul ederken, rant farkı hipotezinin, soylulaştırma süreçlerinin merkezinde bulunması gerektiğini iddia etmiştir.

Hamnett ise, rant farkı kuramının Amerika’daki örneklerle dayalı olarak oluşturulduğu eleştirisinden hareketle, devlet müdahalesinin söz konusu olduğu Avrupa kentleri örnekleri üzerinden “*değer farkı kuramını*” geliştirmiştir³². Değer farkı, bir konutun boş hali ile kullanılmakta olan hali ve değeri arasındaki farkı tanımlamaktadır. Rant farkı ise, bir mülkün yatırım döngüsü ile gelişimine işaret etmektedir. Rant farkı hakkında oldukça detaylı olan bir eleştiri ise, hipotezin iç uyumsuzluklarını tanımlamakla diğerlerinin çoğundan farklı olmuştur. Bourassa³³, hipotezin temel bir kavramı olan “kapitalize edilmiş toprak rantının” doğruluğunu

²⁶ Harvey, **Postmodernliğin Durumu**, s.86.

²⁷ Neil Smith, “*Gentrification, The Frontier and The Restructuring Of Urban Space*”, s.20-22.

²⁸ David Ley, “*Liberal ideology And The Postindustrial City*”, **Annals of the Association of American Geographers**, Vol.70, 1980, s.238-258.

²⁹ Sharon Zukin, “*Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core*”, **Annual Review of Sociology**, Vol. 13, 1987, s.129-147.

³⁰ Ley, **a.g.m.**, s.521-535.

³¹ Neil Smith, “*Gentrification and The Rent Gap*”, **Annals of the Association of American Geographers**, Vol.77, 1987, s.463.

³² Chris Hamnett, “*Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assesment*”, **Geography and The Urban Environment: Progress in Research and Applications**, (ed.) D. Herbert and R.J. Johnston, New York: Wiley and Sons, 1984.

³³ Steven C. Bourassa, “*The Rent Gap Debunked*”, **Urban Studies**, Vol.30, 1993, s.1731-1744.

sorgulamıştır. Bu konuda çok ciddi bir tartışma yaşanmış³⁴ ve sürüp giden tartışma kentsel toprak rantı teorisinin daha ayrıntılı bir şekilde yorumlanmasına ve de rant farkı hakkında birçok şeyin netliğe kavuşturulmasına yardımcı olmuştur. Ancak Hammel'e göre, bu tartışma sonuca bağlanmaktan çok uzaktır. Çünkü, Hammel kapitalize edilmiş toprak rantı ile rant farkının içsel olarak uyumlu olduklarını ve Bourassa'nın eleştirisinde tam doğruluğa sahip olmadığını öne sürmüştür.³⁵

Ciddi eleştiriler almış olmasına rağmen rant farkı kuramı, soylulaştırma süreçlerinin gerekli bir açıklaması olarak kalmakta ve kuramın üç özelliği ona değer katmaktadır. İlk olarak, kuram soylulaştırmanın önemli bir unsuru olarak görülen orta sınıfa geçen mülkün oluşum sürecinin bir açıklaması olarak yerini korumaktadır. İkinci olarak, kuram soylulaştırma sürecini küresel, ulusal ve yerel düzeyde varlığını gösteren kapitalizme bağlamaktadır. Bu bağlantının yapılması, soylulaştırma sürecini hem kentsel bir süreç olarak, hem de temsil ettiği daha büyük bir süreç hakkındaki kavramsal anlayışımızı genişletmek için bir yöntem olarak inceleme gereğini ortaya çıkarmaktadır. Üçüncü olarak ise, kuram soylulaştırma sürecini net bir şekilde gelişmiş kapitalist kentlerin ağırlıklı özelliği olan “banliyöleşmeye” bağlamaktadır. Dolayısı ile, soylulaştırma ve rant farkı üzerindeki çalışmalar yalnızca orta sınıf nüfus artışının daha net bir tablosunu çizmekle kalmayıp, kentsel yenileme süreçlerini daha rahat kavramamızı sağlamaktadır.³⁶

4. Rant Farkı Kavramı ve Ölçüm Yöntemleri

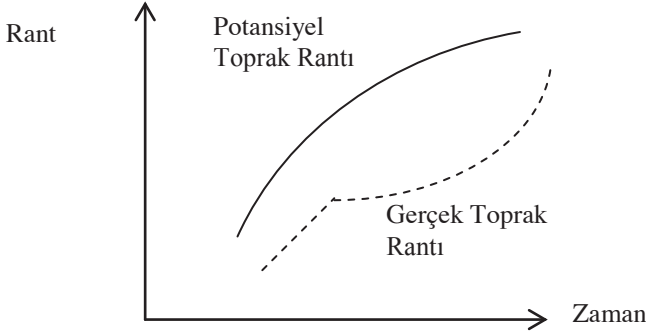
Rant farkı kavramı, “belli bir arsada “potansiyel” ve “gerçek” (kapitalize edilmiş) toprak rantı arasındaki farkı” temsil etmektedir (Şekil 1). Potansiyel rant, arsanın gelecekteki “en yüksek ve en iyi” kullanımı ile oluşurken; gerçek rant arsanın yeniden değerlendirilmesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Rant farkı, kurulu çevrenin kalıcılığı ve kent çeperlerindeki sürekli gelişmenin neden olduğu yatırımın çekilmesi yüzünden mülk kullanımının artık iktisadi anlamda verimli olmadığı zamanlarda oluşmaktadır. Böylece bir bölge içindeki potansiyel toprak rantı, belli bir arsanın fiilen verdiği toprak rantından ciddi anlamda daha yüksek olabilmektedir. Rant farkı, arsaya yatırım yapılması için bir teşvik niteliğini taşımakta ve kârlı bir gelişim için potansiyeli temsil etmektedir. Çünkü yeni yatırım, potansiyel ile gerçek toprak rantı arasındaki farkı kapatıcı ve mülk kullanımını “en yüksek” ve “en iyi” kullanımına daha çok uyarlayıcı bir geri dönüşüm sağlayabilmektedir.³⁷

³⁴ Blair Badcock, “On the Nonexistence of the Rent-Gap Hypothesis”, **Annals Of The Association of American Geographers**, Vol.80, 1990, s.459-461; Eric Clark, “The Rent Gap Re-examined”, **Urban Studies**, Vol.32, No.9, 1995, s.1489-1503; Neil Smith, “Of Rent Gaps And Radical Idealism: A Reply to Steven Bourassa”, **Urban Studies**, Vol.33, 1996, s.1199-1203.

³⁵ Daniel J. Hammel, “Gentrification And Land Rent: A Historical View of The rent Gap In Minneapolis”, **Urban Geography**, Vol.20, No.2, 1999, s.116-145.

³⁶ Hammell, **a.g.m.**, s.119.

³⁷ Smith, “Toward Theory of Gentrification: A Back To The City Movement By Capital Not People”, s.542.



Şekil 1. Rant Farkı

Potansiyel toprak rantı, yapının, “en yüksek ve en iyi kullanımı” ile tespit edilirken, gerçek toprak rantı, yapının “geçerli yoğunluğu” ve “mülk kullanım tipinin” fonksiyonudur. Yapıdaki gelişme, yapının en yüksek ve en iyi kullanımını sağlamaya yönelik sabit sermaye yatırımı yoğunluğunu içine alacak, yani zamanın ilgili noktasında potansiyel toprak rantının elde edilmesi için uygun koşulları oluşturacaktır. Böylece, yapının tüm potansiyel kaynakları geliştirilmiş vaziyette iken, gerçek toprak rantı, potansiyel toprak rantına eşit olacaktır³⁸.

Zaman içerisinde çevre koşulları değişebilir ve yapının daha yüksek ve daha iyi muhtemel kullanımına yol açabilir. Bu arada, yapının bulundurduğu mevcut bina ise daha yüksek ve daha iyi kullanıma adaptasyonda değişime karşı koyan unsur durumunda olacaktır. Bu şekilde soylulaştırma, yapının potansiyel toprak rantını, daha yoğun bir sermaye yatırımı ve daha yüksek bir kullanım tipine karşılık gelen bir seviyeye yükseltirken, bina değişmiş koşullara artık cevap verememe durumuna gelebilir³⁹. Burada “rant farkı” ortaya çıkmakta ve rant farkının büyümesi mülk sahibinin yatırımlarını çekmesine yol açacak temel unsur olmaktadır.

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

Kurulu ortamdaki yatırımların “mekansal sabitleme” olgusunu içermesi, rant farkı anlayışında yatan bir temeli oluşturmaktadır.⁴⁰ Kent içinde mülke yapılan sermaye yatırımları genellikle mülk değerinin birkaç katıdır. İlave bina yatırımı (örneğin; kat ya da yandan ilave kapalı alan ekleme yolu ile) ve/veya yeni tip

³⁸ Clark, **a.g.m.**, s.1490-1491.

³⁹ Smith, “*Toward Theory of Gentrification: A Back To The City Movement By Capital Not People*”, s.543-548.

⁴⁰ Harvey, **Postmodernliğin Durumu**, s.105.

kullanımlar (örneğin, büro alanına dönüşüm) buna örnek olarak verilebilir. Başlangıçtaki yatırım, binanın ekonomik ömrü boyunca verilen yoğunluk aralığı ve kullanım türüne yapıyı sevk etmeye meyillidir. Kentsel alan ekonomisinde potansiyel mülk kiralardaki her ufak değişime karşılık ani bir uyum görülememesinin nedeni, bina yatırımlarının miktarı, binaların dayanıklılığı ve en başta yatırımcıların yatırım gelirlerini toplama arzudur.

Alan ekonomisinde, dengeyi bozacak her harekete karşılık ani cevaplarla sürekli dengenin kurulacağına ilişkin modele rağmen, Harvey'in "azılı bir müzikli sandalye kapmaca oyunu" olarak tanımladığı olguya benzeyen yapıli çevredeki kaos gerçeği de mevcuttur⁴¹. Yapılı çevrede müzikli sandalye kapmaca oyunu, çok kapsamlı yerel değişim patlamaları şeklinde çok daha yavaş ve karmaşık şekilde gerçekleşmektedir. Hipotezlerde geçen ani uyum noktasına yaklaşılmaması ancak çok hızlı şehirleşme süreçlerinde görülmektedir. Örneğin, Chicago'da Hoyt, "yüzyıl ya da daha fazla yapısal ömre sahip olan onüç katlı yüksek binaların, yirmiiki ya da kırkdört katlı yüksek binalara yer vermek için yıkıldığını" görebilmiştir⁴². Bu tür durumlarda uyumu kesik kesik değil de sürekli olarak gösteren faktör, büyümenin yüksek hızıdır. Bina yatırımlarının geri dönüşümünü sağlama ihtiyacı, değişime direnişe yol açmakta ve bu alansal sabitleme, potansiyelden farklı olan gerçek toprak rantının tanımlanması için gerekli temeli oluşturmaktadır.

Bourassa, rant farkı konusunda esas olarak iki geniş rant kategorisi bulunduğunu ifade etmektedir. Bunlardan biri, "kiracıdan mülk sahibine giden gerçek nakit akışına karşılık gelen hesap artığı" iken, diğeri, "yapının fizibiliteye göre en yoğun alternatif kullanımından elde edilebilecek olan rantların fırsat maliyetini ifade eden iktisadi artık" tır⁴³. Bu noktadan hareketle Bourassa, Smith'in genellikle hesaplanan nakit akışını kastederek gerçek rant ve iktisadi fırsat maliyetini kastederek potansiyel rant terimlerini kullanmakta olduğu iddiasında bulunmakta ve de nakit akışı karşılığında "sözleşme kirası" ve fırsat maliyeti karşılığında "toprak rantı" şeklinde daha standart bir kullanımı önermektedir.

Clark ise, Bourassa'nın gerçek toprak rantını sözleşme kirasına eşitlemesinin temelde hatalı olduğunu ileri sürmekte ve alternatif bir tanımlama ortaya koymaktadır. Biri soyut, diğeri somut olan iki geniş uygun kategoriden ziyade, dördü soyut ikisi somut olmak üzere altı kategoriden yararlanmaktadır. Dört soyut kategori, "zaman" ile "kullanım yoğunluğu ve tipi" değişkenlerine göre tanımlanmaktadır.. Zaman değişkeni "periyodik ve sonsuz" kategorilerine; kullanım değişkeni ise "geçerli" ve "en yüksek ve en iyi" kategorilerine ayrılmaktadır (Tablo 1).

⁴¹ Blair Badcock, **Unfairly Structured Cities**, Oxford: Basil Blackwell, 1984, s.188.

⁴² Eric Clark, "On Gaps in Gentrification Theory", **Housing Studies**, Vol.7, 1992, s.16-18.

⁴³ Bourassa, **a.g.m.**, s.1733.

Tablo 1. Zaman İle Kullanım Yoğunluğu ve Tipine Göre Rant Farkı Kategorileri

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

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

İki zaman kategorisi yalnızca, toprağın sınırlı bir süre için (genellikle yıllık) kullanım bedeli ile toprağın sonsuz kullanımının bedeli arasında değişmektedir. İki kullanım kategorisi ise, bir taraftan geçerli yoğunluk ve kullanım tipi, diğer taraftan potansiyel yoğunluk (en yüksek ve en iyi) ve kullanım tipi şeklinde farklılaşmaktadır⁴⁴.

Bu şekilde iki noktadan dört kategori elde edilmiştir. Gerçek toprak rantı, geçerli yoğunluk ve kullanım tipi verilmiş iken, toprağın yıllık kullanım değerine karşılık gelmektedir. Potansiyel toprak rantı (p), en yüksek ve en iyi kullanım şartlarında toprağın yıllık rantını ifade etmektedir. Kapitalize edilmiş toprak rantı, yoğunluk sınırları ve bina kullanım tipleri belli iken, yoğunluk ve kullanım tipi değişmelerini içeren yeniden geliştirme yatırımlarına da yer vererek gelecekteki yıllık toprak kiralalarının tümünün şimdiki değerine karşılık gelmektedir. Potansiyel toprak rantı (i) ise, toprağın en yüksek ve en iyi kullanımı durumunda gelecekteki yıllık toprak kiralalarının tamamının şimdiki değerini ifade etmektedir.

Rant farkı hipotezi, ayrı mülk parseli seviyesinde soylulaştırma süreçlerini anlamaya çalışmakta ve mülke yapılacak iyileştirmelerin değerini dahil etmeden toprak rantı kavramına açıklık getirmeye çalışmaktadır. Şüphesiz, rant farkını ölçmek amacı ile yapılan her çalışma bu konuda faydalı sonuçlara ulaşılmasını sağlamaktadır. Örneğin, Badcock’un Adelaide’daki analizi, bu hipotezin arka planını oluşturan sermaye dolaşimleri ile ilgili karmaşık teorileri işlevselleştirmeye yönelik bir çabadır. Eric Clarc’ın Malmö üzerindeki araştırması ise, rant farkı üzerindeki en

⁴⁴ Eric Clark, “*Long Swings, Rent Gaps And Structures of Building Provision-The Postwar Transformation of Stockholm’s Inner City*”, **International Journal of Urban and Regional Research**, Vol.15, 1991, s.492-495.

detaylı çalışma olarak yerini korumaktadır⁴⁵. Clark, 1860'tan 1985'e kadar, vergi değerlendirmelerine dayalı mülk değerinin çizimini yaparak, kapitalize edilmiş toprak rantını ölçmüştür. Ancak vergi değerlendirmeleri mülkün değerini düşürdüğü için, zamansal olarak "satış fiyatını" kullanmak sureti ile değerlendirmeleri düzeltmiştir. Clark, potansiyel toprak rantının ise biri ilk gelişmeden hemen önce, diğeri de yeniden gelişimden hemen önce olmak üzere iki noktada ölçülebileceğini öne sürmüştür. Çünkü mülk, "en yüksek ve en iyi kullanım" seviyesinde her iki noktada da değerlendirilebilmektedir. Potansiyel toprak rantı, bu iki noktada tespit edildikten sonra, değer, kent nüfusunda değişim ve kent alanında değerlendirmeye tabi tutulan toplam toprak yolu ile ölçülen kentsel genişlemeye dayalı değişim hızı ile, bu iki nokta arasında konumlanabilmektedir.

Rant farkının ölçülmesinde satış fiyatı yönteminin kullanılmasının dört avantajı bulunmaktadır⁴⁶:

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

Kapitalize edilmiş toprak rantı, diğer iktisadi rant biçimleri gibi özellikle yıllık bazda ölçümde zorluklar içerdiğinden dolayı, kapitalize edilmiş toprak rantının yerine piyasa değerinin ya da piyasa değerini temsil eden satış fiyatının konulması genellikle görülen bir uygulamadır. Ancak bu iki unsur, herkesin mevcut koşulların tam bilgisine sahip olduğu mükemmel bir piyasa durumunda birbirine uygundur. Mükemmel piyasadaki beklentilerden sapmalar üç ana faktörden kaynaklanabilir:

- ✓ Piyasanın gelişmemiş ve küçük olması, satış fiyatının piyasa değerini hassas bir şekilde yansıtmaması sonucunu ortaya çıkarabilir.
- ✓ Toprak spekülasyonunun varlığı, satış fiyatının mülkün piyasa değerini yansıtmaması sonucuna yol açabilir.
- ✓ Hükümetin mülk piyasasına dolaylı yollarla müdahale etmesi de satış fiyatlarını etkileyebilir.

Öte yandan, vergi değerlendirmelerinin kullanımı ile ilgili olarak da dört potansiyel sorun bulunmaktadır⁴⁷:

- ✓ Vergi değerlendirmeleri hiçbir şekilde piyasa değerini temsil etmemektedir. Çünkü, vergi değeri piyasa değerine kıyasla oldukça düşük seviyede oluşmaktadır.

⁴⁵ Hammell, **a.g.m.**, s.125.

⁴⁶ Adam Millard-Ball, "Moving Beyond The Gentrification Gap: Social Change, Tenure Change And Gap Theories In Stockholm", **Urban Studies**, Vol.37, No.9, 2000, s.1674.

⁴⁷ Ball, **a.g.m.**, s.1675, Ayrıca bkz. Neslihan Sam, **Kent Toprakları ve Konut Yerleşimlerinin Ekonomik Değer (Karşılık) Analizi - Bursa Nilüfer İlçesinde Konut Rayiç Değerleri Üzerine Ekonometrik Bir Uygulama**, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Bursa: Uludağ Üniversitesi., 2004, s.95-100.

-
- ✓ Vergi değerlendirmeleri, iktisadi etkenlerden ziyade siyasi etkenlerin kontrolü altında bulunmaktadır.
 - ✓ Vergi değerlendirmeleri, ekonominin döngüsel özelliğinden dolayı hata payı içerebilmektedir.
 - ✓ Vergi değerlendirmeleri, zaman dilimi açısından uyumsuz olabilme riskini taşıyabilmektedir.

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

5. Sonuç

Kentsel yeniden yapılanma kapitalist yeniden yapılanmanın bir parçası olarak ele alındığında, soylulaştırma süreçleri kapitalist ekonomik kriz, emeğin uluslararası yeniden dağılımı, sanayisizleşme, kentin değişen fonksiyonları, devletin rolü, değişen politik arena ve daha geniş bir kapsamda uluslararası ve coğrafi kavrayış ile bağlantılı hale gelmektedir. Kent içi alanların okntye uğraması ve sonrasında bu alanların soylulaştırılması süreci kentsel arazi piyasasındaki ekonomik dönüşümün bir sonucu olarak yoksul sınıfın yerinden edilmesine yol açmaktadır. Bu yerinden etme süreci, ülke ve kent ayrımlarına bağlı olarak farklı düzeylerde gerçekleşmekte olup, yoksul kesimin konut piyasasındaki pozisyonu veya genel ekonomik politikaların etkisine bağlı bulunmaktadır.

Gerilemiş eski kent içi alanların yoksul ve marjinal gruplardan kurtarılması biçiminde algılanan soylulaştırma süreci, var olan sorunlara yönelik bir politika nerisi getirmekten çok, kentsel eşişsizliği arttıran bir etkiye sahip görünmektedir. Çünkü süreç bir yandan, yeni orta sınıf ve yoksul sınıfın karşılaşması ile başlayıp, yoksul sınıfın yerinden edilmesi ile sonuçlanmakta; diğer yandan ise, eski kent içi alanlarda mülkiyet ve arazi değerleri üzerinden kentsel rantların yaratılması ile belirli sınıfların ayrıcalıklı konuma gelmesi sonucunu doğurmaktadır. Uluslararası alandaki ve ülkemizdeki uygulamalar değerlendirildiğinde, çoğunlukla restorasyon ve rehabilitasyon sürecine giren tarihi semtlerin eski kullanıcılarının konutlarını satma, kiraya verme gibi yollarla terk ettikleri görülmektedir. Dolayısı ile, kullanıcıların istekleri dışında ve mecbur kaldıkları için yaşadıkları mekanları terk etmesi, soylulaştırma sürecinin bir taraftan bazı sorunları çözerken, diğer taraftan yeni sorunlar yarattığını göstermektedir.

Soylulaştırma sürecinin sadece banliyölerden kent merkezine bir geri dönüş hareketi olarak yorumlanması sığ bir açıklamaya neden olmaktadır. Bu bağlamda soylulaştırma sürecinin toplumsal ve ekonomik boyutlarının birlikte ele alınması gerekliliği ortaya çıkılmaktadır. Çünkü, soylulaştırma sürecinin toplumsal boyutunun ön plana çıkarıldığı talep yönlü yaklaşımda, soylulaştırıcıların kültürel tercihleri ve demografik karakterlerine vurgu yapılarak sürecin ardındaki ekonomik etmenler göz ardı edilmektedir. Diğer yandan soylulaştırma sürecinin ekonomik boyutunun analiz edildiği arz yönlü yaklaşımda ise, rant farkı kavramı kullanılarak sermayenin rolü ön plana çıkarılmakta ancak yaşam süreçleri, kişisel tercihler ve zevkler gibi kentsel yerleşimde önemli bazı değişkenler geri plana itilmektedir.

Kaynakça

- AKDİŞ Rana, **Kent Kuramları İçinde Çöküntü Bölgeleri Analizi: Bursa Reyhan Örneği**, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Bursa, U.Ü.S.B.E., 1990, s.8-25.
- ATKINSON Rowland, “*Measuring Gentrification and Displacement in Greater London*”, **Urban Studies**, Vol.37, No.1, 2000, s.149-165.
- BADCOCK Blair, “*On the Nonexistence of the Rent-Gap Hypothesis*”, **Annals Of The Association of American Geographers**, Vol.80, 1990, s.459-470.
- BADCOCK Blair, **Unfairly Structured Cities**, Oxford: Basil Blackwell, 1984.
- BALL Adam M., “*Moving Beyond The Gentrification Gap: Social Change, Tenure Change And Gap Theories In Stockholm*”, **Urban Studies**, Vol.37, No.9, 2000, s.1673-1693.
- BEHAR David; İSLAM Tolga (Der.), **İstanbul’da Soylulaştırma-Eski Kentin Yeni Sahipleri**, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006.
- BOURASSA Steven C., “*The Rent Gap Debunked*”, **Urban Studies**, Vol.30, 1993, s.1731-1744.
- CLARK Eric, “*Long Swings, Rent Gaps And Structures of Building Provision-The Postwar Transformation of Stockholm’s Inner City*”, **International Journal of Urban and Regional Research**, Vol.15, 1991, s.492-495.
- CLARK Eric, “*On Gaps in Gentrification Theory*”, **Housing Studies**, Vol.7, 1992, s.16-28.
- CLARK Eric, “*The Rent Gap Re-Examined*”, **Urban Studies**, Vol.32, No.9, 1995, s.1489-1503.
- ENLİL Z. M., “*Bir Sınıfsal Proje Olarak Eski Kent Merkezlerinin ve Tarihi Konut Dokusunun Yeniden Ele Geçirilmesi: Yeniden İşlevlendirme ve Soylulaştırma*”, **Domus**, 8, 2000, s.46-49.
- ERGÜN Nilgün, “*Gentrification Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği*”, **İstanbul’da Soylulaştırma-Eski Kentin Yeni Sahipleri**, Der: David Behar-Tolga İslam, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, s.15-30.
- FRENCH R. A. ve HAMILTON F.E. (ed.), **The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy**, Chichester: John Wiley, 1979.
- FRIEDMAN John, “*The World City Hypothesis*”, **Development And Change**, Vol.17, 1986, s.69-83.
- HALL Peter, **The World Cities**, Third Edition, London: Wiedenfeld&Nicholson, 1984.
- HAMMEL Daniel J., “*Gentrification And Land Rent: A Historical View of The Rent Gap In Minneapolis*”, **Urban Geography**, Vol.20, No.2, 1999, s.116-145.

-
- HAMNETT C. ve WILLIAMS P.R., “ *Social Change in London: A Study of Gentrification*”, **Urban Affairs Quarterly**, Vol.15, 1980, s.469-487.
- HAMNETT Chris, “*Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assesment*”, **Geography and The Urban Environment: Progress in Research and Applications**, (ed.) D. Herbert and R.J. Johnston, New York: Wiley and Sons, 1984.
- HARVEY David, **Postmodernliğin Durumu**, İngilizce'den Çev: Sungur Savran, İstanbul: Metis Yayınları, 1997.
- HARVEY David, **Sosyal Adalet ve Şehir**, Çev: Mehmet Morali, İstanbul: Metis Yayınları, 2003.
- IŞIK Oğuz, “*Değişen Toplum/Mekan Kavrayışları: Mekanın Politikleşmesi, Politikanın Mekansallaşması*”, **Toplum ve Bilim**, Sayı: 64-65, Kış 1994, s. 7-36.
- IŞIK Oğuz, “*Globalleşme Süreci Ve Kentin/Kentliliğin Değişen Anlamları*”, **Birikim**, Aralık 1994-Ocak 1995, s. 98-106.
- İSLAM Tolga, **İstanbul'da Soylulaştırma: Galata Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, 2003.
- İSLAM Tolga, “*Outside The Core: Gentrification in İstanbul*”, **Gentrification in a Global Perspective**, Routledge, 2005, s.121-137.
- KEYDER Çağlar, “*İki Semtin Hikayesi*”, **İstanbul: Küresel ile Yerel Arasında**, Der: Çağlar Keyder, İstanbul: Metis Yayınları, 2000, s.206-221.
- KING Anthony D., “*Küresel, Kent ve Dünya*”, **Kültür-Küreselleşme ve Dünya Sistemi**, Der: Anthony D. King, Çev: Gülcan Seçkin ve Ümit Hüsrev Yolsal, Ankara: Bilim ve Sanat Yayınları, 1998, s.187-193.
- KIVELL P., **Land and City: Patterns And Processes of Urban Change**, London: Routledge, 1993.
- KNOX Paul L., **Urbanization–An Introduction To Urban Geography**, New Jersey: Prentice Hall, 1994.
- KURTULUŞ Hatice, “*Mekarlarda Billurlaşan Kimlikler*”, **Doğu Batı**, Sayı:3, 2003, s.75-99.
- KURTULUŞ Hatice (Yay. Haz.), **İstanbul'da Kentsel Ayrışma**, İstanbul: Bağlam Yayıncılık, 2005.
- LEY David, “*Alternative Explanations For Inner-city Gentrification: A Canadian Assessment*”, **Annals of The Association of American Geographers**, Vol.76, 1986, s.521-535.
- LEY David, “*Liberal Ideology And The Postindustrial City*”, **Annals of the Association of American Geographers**, Vol.70, 1980, s.238-258.
- MASSEY Doreen, ALLEN John ve PİLE Steve, **City Worlds**, New York: Routledge, 1999.

- MCGEE T.G., **The Emergence of Desakota Regions In Asia: Expanding A Hypothesis Honolulu**, University of Hawaii Press, 1991.
- OCAK Ersan, “*Kentin Değişen Anlamı*”, **Birikim**, Haziran-Temmuz 1996, s.32-40.
- ÖZDEN Pelin Pınar, **Kentsel Yenileme**, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2008.
- SAM Neslihan, **Kent Toprakları ve Konut Yerleşimlerinin Ekonomik Değer (Karşılık) Analizi - Bursa Nilüfer İlçesinde Konut Rayiç Değerleri Üzerine Ekonometrik Bir Uygulama**, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Bursa: Uludağ Üniversitesi, 2004, s.95-100.
- SASSEN Saskia., **On Concentration And Centrality In The Global City**, Cambridge: Cambridge University Press, 1995.
- SIT V.F.S. ve YANG C., “*Foreign-investment-induced Exo-Urbanization In The Pearl River Delta, China*”, **Urban Studies**, Vol.84, 1997, s.647-677.
- SLATER Tom., “*The eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research*”, **International Journal of Urban and Regional Research**, Vol.30, No:4, 2006, s.737-757.
- SMITH Neil, “*Gentrification and The Rent Gap*”, **Annals of the Association of American Geographers**, Vol.77, 1987, s.463-470.
- SMITH Neil, “*Of Rent Gaps and Radical Idealism: A Reply to Steven Bourassa*”, **Urban Studies**, Vol.33, 1996, s.1199-1203.
- SMITH Neil, “*Toward a Theory of Gentrification: A Back To The City Movement By Capital Not People*”, **Journal of the American Planning Association**, Vol.45,1979, s.538-548.
- SMITH Neil, **Uneven Development**, Oxford: Basil Blackwell, 1984.
- SMITH Neil, “*Gentrification, The Frontier and The Restructuring Of Urban Space*”, **Gentrification Of The City**, (Ed.) N. Smith ve P. Williams, London: Unwin Hyman, 1986, s. 15-34.
- SOJA E., “*Los Angeles 1965-1992: The Six Geographies of Urban Restructuring*”, Center for Social Theory and Comparative History, Los angeles: University of California Press, 1994, s.1-39.
- SZELENY I., **Urban Inequality Under State Socialism**, Oxford: Oxford University Press, 1983.
- ŞEN Besime, “*Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi*”, **İstanbul’da Kentsel Ayrışma**, Yay. Haz: Hatice Kurtuluş, İstanbul: Bağlam Yayınları, 2005, s.127-159.
- TÜMERTEKİN E.; ÖZGÜÇ N., **Ekonomik Coğrafya, Küreselleşme ve Kalkınma**, İstanbul: Çantay Kitabevi, 1999.
- URRY John, **Mekanları Tüketmek**, İngilizce’den Çev: Rahmi G. Ögdül, İstanbul: Ayrıntı Yayınları, 1999.

UZUN Nil, “*Eski Kentte Yeni Konut Dokusu: Cihangir ve Kuzguncukta Sosyal ve Mekansal Yenilenme*”, **İstanbul**, 35, 2000, s.54-61.

YÖRÜKAN Ayda, **Şehir Sosyolojisinin Teorik Temelleri**, Ankara: İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü Sosyal Araştırmalar Dairesi, No.9, 1968, s.46-51.

ZUKIN Sharon, “*Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core*”, **Annual Review of Sociology**, Vol.13, 1987, s.129-147.

