

# Rantlaştırma: Hong Kong'daki Kamu Konutlarının Metalaşması ve Finansallaşması ve Bunun Türkiye Bağlamındaki Önemi

**Emre Erol**, Washington Üniversitesi, Coğrafya Bölümü

ORCID: 0000-0002-9960-4001

E-Posta: [emreerol@hotmail.com](mailto:emreerol@hotmail.com)

## Özet

2014 yılındaki bir makaleyle Ley ve Teo rantlaştırma (gentrification) kavramının, Hong Kong'daki alternatif mülk kültürü ontolojisi nedeniyle kamusal söylemde yer almadığını iddia etti. "Küresel Güney"den akademisyenlerse rantlaştırma kavramının Küresel Kuzey/Batıya ait olduğunu ve bağlam farklılıklarından (başlıca kurumlar) dolayı Küresel Güneye ve Hong Kong'a uygulanamayacağını savundu. Yukarıdaki tartışmaya istinaden yürüttüğüm araştırmada "Hong Kong'daki Devlet Destekli Kamu Konutlarının (rant farkı kuramı açısından) rantlaştırma sürecindeki mekanizmalar nelerdir?" sorusunun cevabını aradım.

Araştırmada toplam yedi kısım var. Girişi takiben ikinci kısmını bu araştırmanın omurgasını, kapitalizmin eşitsiz gelişim yasasının sonucu gerçekleşen sermaye hareketlerine odaklanan rant farkı kuramı oluşturuyor. Üçüncü kısımda ilgili literatürü tartışacağım. Özellikle de literatürdeki iki tartışma noktasına odaklandım: talep taraflı ve arz taraflı açıklamalar; Küresel Kuzey ve Küresel Güney. Dördüncü kısımda ise çalışmanın yöntemi yer alıyor. Bu araştırmada nicel ve nitel yöntemlerden faydalandım. Çalışmanın öncelikli nicel kaynakları için resmi istatistikleri kullandım: Konut Türüne Göre İstatistikler, Büyük Toplu Konut İstatistikleri ve İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutları Satın Alanlarla İlgili Anketler. Ayrıca, araştırmayı iki ay süren saha gözlemleriyle destekledim. Bunun için 2018'in Mart ve Nisan aylarında Hong Kong'da 10 metrekarelik bir nano stüdyo kiraladım. Bu süre zarfında 12 farklı Devlet Destekli Kamu Konutu alanını ziyaret etmeyi başardım. Beşinci kısımda ise arka plan sunacağım. Özellikle de Hong Kong'daki barınma sorunu ve kamu konutlarının önemini tartışacağım. Takiben veri analizi ile Hong Kong'daki dönüşüm sürecini ve bu sürecin sonuçlarını tartışacağım. Bunu iki aşamada yapacağım. Öncelikle kamuya ait olan ve kamu konutlarında yaşayanlar için inşa edilen kamu alışveriş merkezlerinin finansallaşması ve kamu konutları üzerindeki korumacı kuralların gevşetilip paralel konut piyasası oluşturulması aracılığıyla kamu konutlarının metalaştırılmasını anlatacağım. İlgili verilere ilaveten saha gözlemlerimden de faydalanacağım. İkinci aşamada ise bu konutlardaki dönüşümün ölçülebilir sonuçlarını, ilgili verilerle analiz edeceğim.

Çalışmanın sonucu olarak ise şu iki nokta öne çıkmaktadır. Öncelikle, kamu konutları ve kamu alanları kullanım değeri öne çıkan alanlardır. Yaşanan krizler neticesinde uygulanan neoliberal politikalar ile kamu konutları ve ilgili kamu alanları, adım adım piyasaya entegre edilmiş ve böylece kullanım değerinden değişim değerine geçiş yaşanmaya başlamıştır. Bu geçiş, rant farkını tetiklemiş ve sermayenin kamu konutlarına doğru hareketi başlamıştır. Bunun sonucunda, daha üst gelir grubundan şahıslar kamu konutlarına yerleşmeye başlamıştır. Bu devam etmekte olan bir süreçtir. Bu yüzden de gelen ve gidenlere odaklanmaktansa, günümüzdeki rantlaştırma çalışmalarının da dikkat çektiği gibi, kalanlara odaklanmak ve bu değişimle başlayan zorlukları çözmeye yönelik çalışmak çok daha önemli bir sorun olarak öne çıkmaktadır. Yukarıdaki sonuçlara istinaden rantlaştırma süreci (rant farkı kuramı ile), eşitsizliğe karşı bir duruş ve kamusal alanın savunması olarak araştırılmalı ve rantlaştırma sürecini topyekûn kabul eden veya reddeden yaklaşımlardan uzak durulmalıdır.

Çalışmanın bir katkısı da İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutları Satın Alanlarla İlgili Anketler’de yer alan verilerin ilk defa toplu ve düzenli bir şekilde yayımlanmasıdır -en azından bu çalışmanın sürdürüldüğü 2018 itibariyle durum böyleydi-.

**Anahtar Kelimeler:** Rantlaştırma, Rant Farkı, Soylulaştırma, Küresel Güney, Hong Kong

## **Gentrification: Commodification and Financialization of Public Housing in Hong Kong and Its Importance Within the Context of Turkey**

### **Abstract**

An article noting the absence of the concept in Hong Kong published by Ley and Teo raised a series of criticisms from scholars in the same journal, questioning the applicability of gentrification, as a Western concept, in the context of the Global South. They argued that the socio-cultural and historical context matters. Therefore, gentrification is not applicable in the context of Hong Kong. Inspired by the discussion, this research investigates the Subsidized Sale Flats in Hong Kong, the second latest part of the public housing system, which was exposed to neoliberal policies through commodification and financialization pursued by the government agencies since the mid-1990s. The study analyzes relevant statistics, and the research is supported by two months long field observation in Hong Kong. In other words, in this study, mix-methods are used. Statistical data are as follows: Statistics by Household Types” and “Major Housings Statistics” based on “The Quarterly Report on General Household Surveys” and “Population By-Censuses.”

Moreover, the data is supplemented with the data from the “Survey on Buyers of Second-hand HOS Flats.” The data is finally visualized with ArcGIS. The study areas

for field observation are public housing estates and courts in Hong Kong, comprising twelve estates and courts. As a field method, unstructured observation is utilized to track the interaction between the physical space and the users of that space. The findings are as follows. The survey results indicate that a significant number of tenants moved into subsidized sale flats through the Open Market. Most of the newcomers have a higher income, and they are younger.

Furthermore, many new tenants have high mortgages with long payment periods. Findings on the significant housing estates confirm that the survey results indicate a geographical representation of major housing estates. The income increases are highly centered on Hong Kong's city center and the Shenzhen border. The younger new tenants are located in the city center of Hong Kong. There is a higher median mortgage increase in Hong Kong's inner districts. This indicates that capital moves inland. Overall, the data suggests the transfer of ownership from the public to the market through nonlinearization. Thus, the real clash here is between those who have been left behind – not in public rental houses and subsidized flats – and the government's initiatives to commodify and privatize public housing.

One significance of the study is that the data obtained from "The Quarterly Report on General Household Surveys" are published for the first time in an organized manner as of initial research in 2018.

**Keywords:** Gentrification, Rent Gap, Localization, Global South, Hong Kong.

## Giriş

2014 yılında Ley ve Teo (2014) (mekânsal) rantlaştırma (gentrification) kavramının, Hong Kong'daki alternatif mülk kültürü ontolojisi sebebiyle kamusal söylemde yer almadığını iddia etti. Bu iddia da zaten uzun süredir Asya Çalışmaları alanında var olan bir tartışmayı ateşledi. "Küresel Güney"den akademisyenler bu iddiayı, rantlaştırma kavramının Küresel Kuzey/Batıya ait olduğunu ve bağlam farklılıklarından (başlıca kurumlar) dolayı Küresel Güneye ve Hong Kong'a uygulanamayacağı üzerinden eleştiren makaleler yayımladı (Cartier, 2017; Haila, 2017; Lui, 2017; Smart ve Smart, 2017; Tang, 2017).

Bu tartışmadan ilham alarak "Hong Kong'da bulunan Devlet Destekli Kamu Konutlarının (Destekli Konutlar) rant farkı kuramı açısından rantlaştırma sürecindeki mekanizmalar nelerdir?" sorusunu sordum. Çalışmanın sonucu olarak iki nokta öne çıkmaktadır. Öncelikle, kamu konutları ve kamu alanları kullanım değeri öne çıkan alanlardır. Yaşanan krizler neticesinde uygulanan neoliberal politikalarla kamu konutları ve civarındaki kamu alanları, adım adım piyasaya entegre edilmiş ve böylece kullanım değerinden değişim değerine geçiş yaşanmaya başlamıştır. Bu geçiş, rant farkını tetiklemiş ve sermayenin

kamu konutlarına doğru hareketi başlamıştır. Bunun sonunda, daha üst gelir grubuna mensup kişiler kamu konutlarına yerleşmeye başlamıştır. Bu devam etmekte olan bir süreçtir. Bu yüzden de gelen ve gidenlere odaklanmaktansa, günümüzdeki rantlaştırma çalışmalarının da dikkat çektiği gibi, kalanlara odaklanmak ve bu değişimle başlayan zorlukları çözmeye yönelik çalışmak çok daha önemli bir sorun olarak öne çıkmaktadır. Sonuç olarak rantlaştırma süreci (rant farkı kuramı ile), eşitsizliğe karşı bir duruş ve kamusal alanın savunması olarak araştırılmalı ve rantlaştırma sürecini topyekûn kabul eden veya reddeden yaklaşımlardan uzak durulmalıdır. Araştırmanın kısımlarına değinmeden önce, 'gentrification' kavramının Türkçede başta "soylulaştırma (Tolga, 2003)" olmak üzere "mutenalaştırma (Keyder, 2006)", "jantileşme (Bilgin, 2006)", "nezihleştirme (Gökşen, 2016)", "seçkinleştirme (Bilgin, 2006; Uzun, 2006)", "kentsel dönüşüm (Güvenç, 2006)" ve hatta "hipotetik kâr yapan bölgeler (Ak, 2006)" olarak çevrildiğini kabul etmekle birlikte Adalet ve Kalkınma Partisi'nin (AKP) Rant Rejimi altındaki Türkiye'de kavramın, kuramla ile ilişkisini kaybetmeden araçsal ve mobilize kapasitesinin öne çıkarılması amacıyla "rantlaştırma" olarak yerelleştirilmesinin daha uygun olacağını düşünüyorum. Bu makale başlıca Hong Kong hakkında ancak araştırmanın dilinin Türkçe olduğundan bu yerleşme tartışmasına burada değinmeyeceğim, ancak bu konuyla ilgili değerlendirmelerimi detaylı bir şekilde başka yerde (Erol, 2021) paylaştım.

Bu araştırma, toplam yedi kısımdan oluşuyor. İkinci kısımda bu araştırmanın temelini oluşturan, rantlaştırma kavramı ve özellikle de rant farkı kuramını açıklayacağım. Üçüncü kısımda rantlaştırma ve rant farkı ile ilgili mevcut literatürü özetleyeceğim. Dördüncü kısımda bu çalışmada kullanılan araştırma yöntemlerini detaylandıracağım. Beşinci kısımda Hong Kong'daki barınma sorunu ve kamu konutlarının önemini tartışacağım. Bu kısımda ayrıca Destekli Konutları da açıklayacağım. Takip eden kısımda, ilgili literatürle birlikte veri analizlerini sunacağım. Hong Kong'da yer alan Destekli Konutlarda yaşanan süreci, bunun sonuçları ve etkilerini tartışacağım. Bu süreç iki aşamada açıklanacak. İlk aşamada, aslen kamuya ait olan ve kamu konutlarında yaşayanlar için inşa edilen kamu alanlarının (kısaca, Kamu Alışveriş Merkezleri) finansallaşması ve kamu konutları üzerindeki korumacı kuralların değiştirilip paralel konut piyasası oluşturulması aracılığıyla kamu konutlarının metalaştırılmasını anlatacağım. Bu yapılırken sadece literatürden değil, aynı zamanda yaşanan değişimi tartışmak amacıyla, ilgili verilerden ve saha gözlemlerimden de faydalanacağım. İkinci aşamada, kamu konutlarında yaşanan dönüşümün ölçülebilir sonuçlarını, ilgili verilerle analiz edeceğim ve analiz sonuçlarını tartışacağım. Son olarak ise Küresel Kuzey – Küresel Güney tartışmasına bu çalışmadaki bulgular ışığında

tekrar döneceğim.

### **Kuram**

Rantlaştırma kavramı ilk defa, değer kaybı yaşayan şehir merkezlerinde bulunan işçi sınıfının yerine yükselen yeni orta ve üst sınıfın gelişini ve bu alanların tekrar değerlendirilmesini açıklamak için Ruth Glass (1964) tarafından 1960'larda ortaya atıldı. Bu kavram, günümüzde gittikçe çözümü olmayan bir sorun haline dönüşen barınma sorununu ve nüfusun ve üretimin merkezini oluşturan kentlerin dönüşümünü anlamak için önemlidir. Neil Smith (1979a; 1979b; 1982), rant farkı kuramı ile rantlaştırma kavramına sistematik bir yaklaşım getirdi. Böylece "Gelenler kim ve bahsi geçen yeri neden seçiyorlar?" gibi sorulara odaklanan talep odaklı yaklaşımlardansa sermaye hareketleri bazlı arz odaklı bir açıklama sundu.

Kuram, kapitalizmin eşitsiz gelişim yasası sonucu gerçekleşen sermaye hareketlerini inceler. Bir yere yapılan ilk yatırımdan sonra zaman içinde yatırım rantı, sermayenin başka yerlerde daha yüksek rantlı yatırımlar araması ve dolayısıyla yatırımın zamanla kesilmesi sonucu azalır. Bir başka deyişle, bu yerin değeri düşer. Bu düşüş aynı zamanda yeni sermaye yatırımları için de çekim noktasını oluşturur. Smith bu durumu iki kavramla açıklar: mevcut rant (ground capitalized rent) ve potansiyel rant (potential ground rent). İlki (mevcut rant), an itibarıyla bir yerden elde edilebilir rantı temsil ederken; ikincisi (potansiyel rant) olası bir yatırım durumunda elde edilebilir rantı temsil eder. Bu iki rant arasındaki fark, rant farkını oluşturur ve rant farkının en yüksek olduğu an kuramsal olarak sermaye girişini, yani sermayenin ilgili mekâna doğru yöneleceği anı belirler. Smith, rant farkından doğan sermaye hareketlerini ileri-geri (seesaw) olarak tanımlar. Bu kuram bağlamında açıklanan rantlaştırma, kapitalist sistemdeki mekânsal dönüşümü anlamak için faydalı bir çerçeveye sunar.

### **Literatür**

Bu çalışma başlıca rant farkı kuramını temel alsa da rantlaştırma kavramı ile ilgili literatür, rant farkı kuramı ile ilgili çalışmalarla kısıtlı değildir. Mevcut rantlaştırma kavramı üzerine literatür iki tartışma noktası üzerinden özetlenebilir. Birincisi, talep taraflı ve arz taraflı açıklamalardır ki bu geleneksel bir tartışma noktasıdır ve artık pek bir geçerliliği yoktur. Talep taraflı açıklamalar, rantlaştırma kavramını yeni sakinler ve onların tercihleri üzerine odaklanarak açıklar (Butler ve Robson, 2003; Castells, 1983; Hamnett, 1991; Ley, 1986, 1997; Rose, 1984; Rothenberg, 1995; Taylor, 1992). Arz taraflı açıklamalarsa rant farkı kuramını çıkış noktası olarak almıştır (Badcock, 1989; Clark, 1987, 1988, 1995, 2005; Hammel, 1999; Kary, 1988; Porter, 2010; Smith, 1979a, 1979b, 1982; Yung

ve King, 1998). Smith'in öne sürdüğü rant farkı kuramına dayalı rantlaştırma kavramı öncelikle Küresel Kuzeydeki sermaye hareketlerini ve beraberinde getirdiği rantlaştırmayı açıklamak için ampirik çalışmalarda sıkça kullanıldı. Zamanla Küresel Güneydeki sermaye hareketlerini ve bunun sonucu yaşanan mekânsal dönüşümleri anlamak için de faydalanıldı (Lopez-Morales, 2011, 2013, 2015; Ren, 2015; Shin, 2009, 2014, 2016; Shin ve Kim, 2016; Whitehead, 2008). Bir başka deyişle, rantlaştırma kavramı, rant farkı kuramıyla birlikte uluslararası literatürdeki yerini aldı.

Küresel Kuzey ile Küresel Güney olarak özetlenebilir bu uluslararası boyut, literatürdeki ikinci tartışma noktasını ortaya çıkardı. Giriş kısmında Hong Kong için de bahsedildiği gibi bir taraf, rantlaştırma kavramının tarihsel ve yerel farklılıklardan dolayı Küresel Kuzey dışında uygulanamayacağını ve bu yüzden, Küresel Güneyin kendine ait kavramlarla açıklanması gerektiğini iddia eder (Cartier, 2017; Gentile, 2018; Ghertner, 2014, 2015; Lui, 2017; Maloutas, 2012; Smart ve Smart, 2017; Tang, 2017). Buna cevap olarak araştırmacılar, özellikle de rant farkı kuramcıları, kapitalizmin küresel bir boyut kazandığını ileri sürerek, gezegensel rant farkı (planetary rent gap) kavramını savunur (Bernt, 2016; Clark, 2015, 2017; La Grange ve Pretorius, 2016a, 2016b; Ley ve Teo, 2014; Lopez-Morales, 2015; Slater, 2017a, 2017b; Wyly, 2015).

Bu yapıcı tartışmalarla rantlaştırma çalışmaları, yerel konjonktürün reddedilmediği aksine ilave bir değişken olarak kavrama dâhil edildiği yeni bir boyuta taşındı (Shin, 2019). Bir başka ifadeyle, her ne kadar hiçbir zaman göz ardı edilmemiş olsa da mekânın tarihsel gelişimini daha da dikkate alan rant farkına dayalı bir rantlaştırma kavramı artık daha da benimseniyor. Bu bakış açısı, kavramı geçmişin ikili ayrımlarından kurtararak bugünün mekânsal karmaşasına sistematik bir yaklaşım sunar. Bu yüzden, bugünün rantlaştırma kavramı geçmişin ayrımlarını aşan, daha bütünsel, yani ilişkisel bir bakış açısı sunar. Mekânlar, diğer mekânlarla olan ilişkileri üzerinden anlaşılabilir. Mekânlar birbirinden bağımsız düşünülemez. Bu ilişkisel bakış açısını, Doreen Massey'in (2011: 3-4) sözleri ile özetlemek gerekir ise, "Mekânlar oluşturulmuşlardır ve ilişkisel olarak kavramlaşmışlardır. Bu yüzden bağlılık ve kimlik, ayırım ve bağlanmışlık, eşitsiz gelişim ve mekânın kimliği bir elmanın iki yarısıdır. Bunlar, aralarındaki sabit bir gerilimle var olurlar; birbirlerinin oluşumunu ve açıklanmasını desteklerler."

### **Araştırma Yöntemleri**

Bu araştırmada öncelikle nicel, sonra da nitel yöntemlerden faydalandım. Öncelikli nicel kaynaklarım, istatistiklerdi: Nüfus İstatistikleri (Census and



Statistics Department, 2012, 2017), Konut Türüne Göre İstatistikler ile Büyük Toplu Konut İstatistikleri ve İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutları Satın Alanlarla İlgili Anketler (Subsidised Housing Committee, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016). Verilerim Aylık Medyan Hane Halkı Geliri ve Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ile Kredi Geri Ödemeleri idi.

**Fotoğraf 1 – Hong Kong’da Bulunan Tabut Evler**



Araştırma kapsamında iki aylık saha çalışması gerçekleştirdim. Bunun için 2018’in Mart ve Nisan aylarında Hong Kong’da 10 metrekarelik bir nano stüdyo kiraladım. Bu süre zarfında 12 farklı Devlet Destekli Kamu Konutu alanını ziyaret ettim. Ziyaretler sırasında başlangıç noktası olarak, aslen kamuya ait olan ama kriz sonrası özelleştirilen Kamu Alışveriş Merkezlerini kullandım. Bu yerler,

kamu alanlarına erişim sağladığı ve özelleştirmenin kamu alanı üzerindeki etkilerini gözlemek için en uygun yerlerdi. Yöntem olarak yapılandırılmamış gözlem yöntemini kullandım. Bu yöntemi seçmemin nedeni, yöntemin doğası gereği tek bir bileşene odaklanmaktansa genel resme odaklanmaya izin vermesi. Böylece daha “kaotik”, önceden belirlenmiş kategorik bakış açısından arınmış bir gözlem yapmayı amaçladım. Bu bana, fiziksel mekân ile o mekânın kullanıcıları (sosyal-kültürel mekânı meydana getirenler) arasındaki etkileşimi daha geniş bir perspektiften inceleme fırsatı verdi. Yapılandırılmamış gözlem yöntemini kullanmış olsam da gözlem öncesi hazırlık yaptım (Mulhall, 2003). Saha ziyaretlerinden önce sahanın nicel detaylarını sorular eşliğinde çalıştım ve böylece bir ekosistemin farklı taraflarını oluşturan fiziksel ve sosyal-kültürel mekânın, politik-ekonomideki değişimler sonucu birbiriyle girdiği etkileşimi yakalamayı amaçladım. Bu hazırlık safhasının daha detaylı bir dökümü, bu makalenin de ham çatsını oluşturan yayımlanmamış yüksek lisans tezimde (Erol, 2018) bulunabilir. Saha gözlemi sırasında iletişim dili olarak Mandarin ve İngilizce kullandım. Ayrıca, saha gözlemleri sırasında saha günlüğü tuttum. Yöntemlerle ilgili detaylı bilgiler Ek 1’de sunulmaktadır.

Araştırma sonuçlarını iki aşamada sunacağım. İlk aşamada, neoliberal politikaları, tarihi gelişimleri ve sonuçları açısından inceleyeceğim. Bu aşamada mevcut literatüre ilaveten, anket sonuçlarını kullanacağım. Bu sonuçları ayrıca saha gözlemiyle de destekleyeceğim. Böylece tarihi süreci, nicel ve nitel araştırma verileriyle birlikte sunacağım. İkinci aşamada neoliberal politikalar sonucu meydana gelen mekânsal dönüşümün ölçülebilir etkilerini inceleyebileceğim. Bunu, Aylık Medyan Hane Halkı Geliri ve Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri bazında, Konut Türüne Göre İstatistikler ile Büyük Toplu Konut İstatistiklerini karşılaştırarak yapacağım. Karşılaştırmanın mantığını ilgili kısımlarda detaylandıracağım.

### **Hong Kong’daki Barınma Sorunu ve Devlet Destekli Kamu Konutları**

Bu bölümde öncelikle Hong Kong’daki konut durumunu açıklayacağım. Hong Kong’daki barınma sorununun kapitalizmin ürünü olduğunu öne süreceğim. Birikim aracı olarak görülen konutların, kullanım değeri yerine değişim değerinin öne çıkarıldığını tartışacağım. Kapitalizmin ürünü bu kriz karşısında barınma ihtiyacı için önemli yere sahip olan kamu konutlarının, piyasanın her krizini takiben piyasa lehine daraldığını savunacağım.

Hong Kong, gelir dağılımının en adaletsiz olduğu yerlerden biridir. Her yedi kişiden biri milyonerken (Hong Kong Doları) (Yiu, 22 March 2018), nüfusun yüzde yirmisi yoksulluk sınırının altında yaşar (Census Statistics and Department,

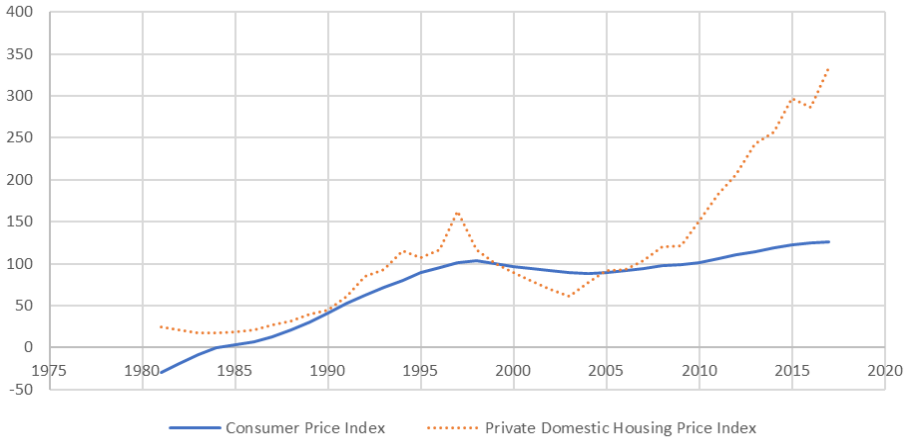


Economic Analysis Division, Economic Analysis and Business Facilitation Unit, ve Financial Secretary's Office, 2017) ve her ne kadar toprak mülkiyetinin neredeyse tamamı yasal olarak Hong Kong Hükümetine ait olsa da (Lands Department, 2017) eşitsizliğin oluşmasındaki en önemli etkenlerden biri konut piyasasıdır çünkü bu milyonların servetlerinin yüzde yetmişini konut yatırımları oluşturur (Yiu, 22 Mart 2018). Başka bir ifadeyle, Hong Kong'da konut, bir barınma aracından ziyade sermaye birikimi için kullanılan en öncelikli yatırım araçlarındandır.

Konutun bir birikim aracı olması neticesinde, 1999 ile 2017 arasında konut fiyatları %300 artarken, tüketici fiyat indeksi sadece %125 arttı (Şekil 1). Yani, konut fiyatları tüketici fiyatlarına göre neredeyse üç kat daha fazla arttı. Bu dengesiz artışla Hong Kong, 19,4'lük medyan çarpanı ile 2017 yılında sekizinci kez dünyadaki en pahalı konut piyasasına sahip oldu (Demographia, 2018). Yani, medyan gelire sahip bir hane halkı, konut sahibi olmak için kazandıkları geliri harcamaksızın 19,4 yıl boyunca biriktirmelidir. Bu yüzden, Hong Kong'da 11 metrekarelik bir nano konut çeyrek milyon dolara (Amerikan Doları) satılırken, neredeyse çeyrek milyon insan kafes evlerde yaşar (Fotoğraf 1). Bu adaletsizlikten dolayı kamu konutları bugün Hong Kong'da her zamankinden daha önemlidir.

### Şekil 1 – Konut ve Enflasyon Endeksi (1999=100)

(Census and Statistics Department, 2018a; Rating and Valuation Department, 2018)



Hong Kong'da başlıca iki tür kamu konutu vardır: Kiralık Kamu Konutları (Rental Public Housing) ve Destekli Konutlar. Bunlardan esas sorumlu kurum Hong Kong Konut İdaresi'dir (Hong Kong Housing Authority). Bu araştırmaya konu olan modern kamu konutları 1970'lerde başlamıştır. 2017 yılı itibariyle Hong

Kong'da toplam nüfusun %44,7'si ve toplam hane halkının %45,4'ü kamu konutlarında yaşar (Transport and Housing Bureau, 2017). Her ne kadar aslan payı Kiralık Kamu Konutlarında olsa da Destekli Konutlar da önemli bir yere sahiptir. Toplam nüfusun %15,7'si ve toplam hane halkının %14,9'u buralarda yaşar. Yani, Hong Kong'daki barınma biçiminin yaklaşık %15'ini Destekli Konutlar oluşturur. Peki, bu çalışmaya da konu olan Destekli Konutlar nelerdir?

### **Fotoğraf 2 – Hong Kong Kamu Konutları**

Ya Tung Binaları ve özelleştirilmiş Ya Tung Alışveriş Merkezi, Adalar, Yeni Bölgeler.

Fotoğraf: Yazar, Mart-Nisan 2018, Hong Kong



Bu araştırmanın çıkış noktasını oluşturan Destekli Konutlar, kısıtlı imkanlara sahip düşük gelirli konut sahibi yapmak için planlanmış, indirimli (sübvansiyonlu) kamu konutlarıdır. Yani, bu konutlar kullanım değeri göz önünde bulundurularak, düşük gelirli barınak sahibi yapmak amacıyla inşa edilmiştir. Destekli Konutlar resmi söylemde ve literatürde genel bir kavram olarak kullanılır. Bunların arasında iki konut programı öne çıkar: Ev Sahibi

Olma Programı (Home Ownership Scheme) ve Özel Sektör Katılım Programı (Private Sector Participation Scheme). Destekli Konutlar çoğunlukla Kiralık Kamu Konutları ile birlikte, Kamu Alışveriş Merkezlerinin etrafına inşa edilmiştir (Fotoğraf 2). Bu konutlar hep birlikte Devlet Destekli Kamu Konutları Alanlarını (Subsidized Sale Flat Estate ve Court) oluşturur. Yani, birden fazla kamu konutu bir aradadır ve Kamu Alışveriş Merkezlerinin etrafında veya civarındadır.

Destekli Konutlar, 1978 yılında başlamış ve 2002 yılında sona ermiştir. Program, 2014 yılında tekrar başlatılmış olsa da mevcut sayılar çalışmanın yürütüldüğü dönem itibarıyla kayda değer değildir. Destekli Konutlar, bölgesel ve uluslararası dönüşüm ve krizlerin Hong Kong üzerindeki etkileri göz önüne alınarak, 1978 ile 1982 arası, 1982 ile 2002 arası ve 2002 sonrası olmak üzere üç döneme ayrılabilir. Bu dönüşüm ve krizler, bu konutlarda barınma hakkını kullanan düşük gelirli insanların konut mülkiyeti haklarının daralmasına neden oldu. Başka bir ifadeyle, her krizle birlikte özel alan, kamu alanının aleyhine genişledi. Bu kısımda kısaca 1978 ile 1982 arası ve 1982 ile 2002 arası dönemlerden bahsedeceğim.

Destekli Konutların sahipleri 1982 yılına kadar indirimli fiyatları dışında, serbest konut piyasasındaki bir konutla aynı mülkiyet haklarına sahipti. Detaylandırmak gerekirse, bu konutların fiyatlarına; konut maliyeti, genel giderler, idari giderler ve en önemlisi arsa maliyeti dâhildi. Bu durum 1982 yılında değişti. Çin Halk Cumhuriyeti'nin 1979 yılındaki açılım hamlesinden sonra Hong Kong'un kuzeyindeki Guangzhou Eyaleti yeni politikaların denemesi için seçildi. Bunu takiben 1982 yılında Hong Kong'daki arsa değerleri yaklaşık %30 arttı. Artan fiyatlar karşısında Hong Kong Toplu Konut İdaresi arsa maliyetini Destekli Konutlar fiyatlarından çıkardı (Lau, 2005). Yani, mülkiyet hakkında daralma yaşandı. Konut sahipleri mülkiyet haklarını bu tarihten sonra Hong Kong Hükümeti ile paylaşmaya başladı. Konut sakinleri, konutlar üzerinde haklara sahipken, bu konutların üzerine inşa edildiği toprak ile ilgili haklar Hong Kong Hükümetinde kaldı. Bu politika değişikliği, yasal olarak toprak mülkiyetinin tamamına sahip Hong Kong Hükümetinin toprakla olan serbest piyasacı ilişkisini göstermesi açısından önemlidir.

2002 yılında bu daralma bir adım ileri taşındı. 1997 Doğu Asya Mali Krizi sonrası konut piyasası ağır darbe aldı ve bunun etkileri bir süre sonra hissedilmeye başlandı. Hong Kong Toplu Konut İdaresi konut piyasasını canlandırmak amacıyla 2002 yılında Destekli Konutların yapımını sonlandırdı (Chung ve Ngai, 2007). Bir başka ifadeyle, Hong Kong Hükümeti serbest piyasa tercihini, 1997 Doğu Asya Mali Krizi'ni takiben çöken konut piyasasını canlandırmak amacıyla 2002 yılında Destekli Konutlarını sonlandırarak bir kez daha gösterdi. Yani, Çin'in 1979'daki

açılımı ve 1997 Krizi'nin Hong Kong'daki olumsuz etkileri kamunun aleyhine gelişirken, kaynakların özel sektör lehine yeniden paylaşılmasıyla sonuçlandı.

## **Analiz**

Bu kısım iki aşamadan oluşuyor. İlk aşamada, kamu konutlarındaki neoliberalleşme ve bu politikaların sonucu yaşanan dönüşümü tarihsel açıdan ele alacağım. İkinci aşamada, ilk aşamadaki savın istatistikler üzerinden ölçülebilir etkilerini sunacağım.

### *Kamu Konutlarının Neoliberalleşme Süreci*

Devlet Destekli Konutların ve bu konutlarda yaşayan düşük gelirli insanların yaşamlarını idame ettirebilmeleri için gerekli olan kamu alanlarının, neoliberal politikalarla metalaştırıldığı ve finansallaştırıldığı (Blake, 2017; Chung ve Ngai, 2007; Lau, 2001, 2005); bunun sonucu olarak kullanım değerinden değişim değerine geçildiği ve potansiyel rantın böylece tetiklendiğini savunuyorum. Kamu konutları bakım ve temizlik hizmetlerinin taşeronlaştırılması gibi başka başlıklar buranın konusu olsa da bölümde iki ana başlığı, "Kamu Alışveriş Merkezlerinin Finansallaştırılması"nı ve "Devlet Destekli Kamu Konutlarının Metalaştırılması"nı inceleyeceğim.

#### **i) Kamu Alışveriş Merkezlerinin Finansallaştırılması**

Kamu Alışveriş Merkezleri, tıpkı kullanım değeri göz önünde bulundurularak, dar gelirli ev sahibi yapmak için inşa edilen Destekli Konutlar gibi, kamu konutlarında yaşayan düşük gelirli insanların günlük ihtiyaçlarını, yaşayanların gelir seviyesine uygun şekilde karşılamak amacıyla kurulmuştur (Blake, 2017; Zheng, Shen, Wang, ve Lombardi, 2015). Buralar, kamu konutlarının neredeyse organik bir parçasıdır. Köprü geçitler, metro bağlantıları, üst geçitlerle kamu konutlarına bağlıdır. Bu merkezler çok amaçlı yerlerdir; kamu konutlarında yaşayanlar için marketten pazara (*wet market*), sağlık tesislerinden sosyal güvenlik kurumlarına kadar birçok hizmeti sunarlar.

1997 Doğu Asya Mali Krizi'ni takiben, Hong Kong Toplu Konut İdaresi 2003 yılında 180 Kamu Konutu Alanı'ndaki Kamu Alışveriş Merkezi'ni (ve Otoparkı) "elinden çıkarmaya"<sup>1</sup> karar verdi (Chung ve Ngai, 2007). Başka bir ifadeyle, özelleştirmeye karar verdi. Buradaki amaç, neoliberalleşme sürecinde sıkça duymaya alıştığımız, mali külfetten kurtulmak ve bu işletmeleri özel teşebbüslere aktararak kârlı hale getirmektir.

Hong Kong Toplu Konut İdaresi, özelleştirme yöntemi olarak finansal araçları,

finansallaşmayı kullanmaya karar verdi (Yeung, 2005). Bu amaçla, Asya'da bir ilk olarak Link REIT aldı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı firması kuruldu. Böylece bahsi geçen bütün mülkler Link REIT'e aktarıldı. Hong Kong Toplu Konut İdaresi, 2004 yılında ilk halka arzı gerçekleştirmeyi planladı. Hong Kong Toplu Konut İdaresi'nin bu kararı halka arz öncesi, 67 yaşındaki bir kamu konutu sakini tarafından mahkemeye taşındı (Chu, 2010). Bu sakinin gerekçesi, Hong Kong Toplu Konut İdaresi'nin bu kararla kamu konutları sakinlerine karşı olan, sakinlerin günlük hayatını idame ettirmesi için gerekli ortamı sağlama yükümlülüğünü yerine getirmediğiydi. İtiraz mahkeme tarafından reddedildi ve halka arz 2005 yılında gerçekleşti. Bu halka arz sonucu, Link REIT'in en büyük hissedarı %18,5 ile İngiltere menşeli serbest yatırım fonu olan TCA oldu (Chung ve Ngai, 2007). Bu, finansallaşmanın uluslararası boyutunu göstermesi açısından önemli bir bilgidir.

**Harita 1 - Fun Tak Alışveriş Merkezi**



**Kaynak:** The Government of HKSAR, GeoInfo Map (<http://www2.map.gov.hk>)

Bu finansallaşma sürecinin etkilerini saha gözlemlerimle sunmadan önce özelleştirmenin mantığına da değinmek istiyorum. Bahsedildiği gibi, özelleştirme sebebi olarak mali külfetten kurtulmak ve bu alışveriş merkezlerini kârlı hale getirmek öne sürüldü ancak saha gözlemlerim sırasında, her ne kadar bu alışveriş merkezlerinin ezici bir çoğunluğu özelleştirilmiş olsa da

özelleştirilmemiş alışveriş merkezlerinin de mevcut olduğunu gördüm. Bu yerlerin tamamı, dışarıyla bağlantısı olmayan yerlerdi. Başka bir ifadeyle, kamu konutlarının ortasında bulunan ve kamu konutlarının dışındaki dünyayla en ufak bir bağlantısı bile bulunmayan bu alışveriş merkezleri, özelleştirme sürecinin dışında bırakılmış. Özelleştirme mantığının en çok göze çarpan örneği Fun Tak Alışveriş Merkezi'dir. Burası özelleştirilmiştir. Haritadan da anlaşılacağı üzere bu alışveriş merkezi ilk bakışta kamu konutlarının arasında bulunuyor gibi gözükse de güney ve güneybatıda iki ufak dış bağlantıya sahiptir. Kamu konutları için yapıldığı açık olan bu alışveriş merkezinin, bu iki ufak bağlantı dolayısıyla özelleştirilmeye dâhil edilmesi, özelleştirmenin mantığını anlamak açısından çok önemlidir. Yani, özelleştirme ile mali külfetten kurtulmaktan ve kârlı alışveriş merkezlerine sahip olmaktan ziyade, dışarıyla bağlantısı sayesinde kârlılık olasılığı olan yerler özelleştirilmiştir. Başka bir ifadeyle bu süreç, sözde külfetten kurtulmayı temel alan özelleştirme mantığından ziyade, piyasa tercihlerine göre gerçekleştirilmiş bir özelleştirmedir. Sonuçta, sözde külfetli alışveriş merkezleri yine Hong Kong Toplu Konut İdaresi'nin yönetiminde, yani kamuda kalmıştır. Kâr piyasaya aktarılırken, "külfet" kamuda kalmıştır denebilir.

Bu finansallaşma yöntemi ile özelleştirmenin, Kamu Alışveriş Merkezleri üzerinde literatürde bahsedilen ve saha gözlerimle de belirlediğim bazı etkileri vardır. Öncelikle, ziyaret ettiğim alışveriş merkezlerinin yarısından fazlasına Link REIT tarafından sermaye yatırımı yapılmış (Link REIT). Buna bağlı olarak, yapılan çalışmaya göre kiralar %70 artmış (Chung ve Ngai, 2007); kısmi kapitalist ilişkilerin yaşandığı pazar alanlarının yerini mutlak kapitalist ilişkilerin egemen olduğu mağazalar almış; mevcut esnaf tarafından işletilen mağazaların, marketlerin ve restoranları büyük çoğunluğu zincir mağazalara ve fast food restoran zincirlerine dönüşmüştür. Özetlemek gerekirse, kamu yararı güdülerek inşa edilmiş olan bu alışveriş merkezleri, kâr amaçlı AVM'lere<sup>2</sup> dönmüştür.

Bu kâr amacı güden dönüşümün, sahada gözlemlediğim gibi, kamu konutlarında yaşayanların ve daha önce buralarda çalışanların üzerinde de etkileri olmuştur. Her şeyden önce bu alışveriş merkezlerine günlük yaşamlarını idame ettirmek için ihtiyaç duyan kamu konutları sakinlerinin gıda mekânları olumsuz anlamda dönüşmüştür (Blake, 2017). Yani, gıda erişimleri değişmiş ve hatta kısıtlanmıştır. İkinci olarak, küçük ve orta çaplı işletmelerin yerine zincir mağazalar gelmiştir. Başka bir ifadeyle, bu mağazalardan alışveriş yapanlar artık mağaza sahipleriyle değil; mağaza müdürleri ve satış elemanlarıyla işlerini yürütmek zorundadırlar. Bu da yukarıda da bahsedildiği gibi, mutlak kapitalist ilişkilerin, kısmi kapitalist/pazar ilişkilerin yerini aldığı anlamına gelir.

Sonuç olarak, kamu konutlarında yaşayanların günlük ihtiyaçları için kurulan



alışveriş merkezleri artık, borsada işlem gören ve kamu yerine yatırımcılarına karşı sorumlu olan, kâr amaçlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tarafından kontrol edilmektedir. Bu özelleştirilmiş alışveriş merkezleri, sermayenin kamu alanına girişinin, nüfuzunun ve genişlemesinin fiziksel temsilidir. Yani, yaşanan finansallaşma süreciyle kamu alanlarında kullanım değerinden, değişim değerine geçişin simgesidir.

#### ii) Devlet Destekli Kamu Konutlarının Metalaştırılması

Destekli Konutlar, düşük gelirli ev sahibi yapmak amacıyla planlandığından, doğası gereği korumacı bir yapıya sahipti. Bu amaçla, spekülasyonları engellemek için satış şartları bazı kurallarla koruma altına alındı. Bu kurallar zamanla değiştirildi (erozyona uğradı) ve kamu konutları, yaratılan paralel konut piyasasıyla serbest konut piyasasına bir bakıma entegre edildi. Bu bölümde bu iki konu tarihsel açıdan ve etkileriyle birlikte anlatılacak.

### Fotoğraf 3 – Fast Food ve Diğer Zincir Mağazalar

Lei Tung Alışveriş Merkezi, Güney İlçesi, Kong Kong Adalar

Fotoğraf: Yazar Mart-Nisan 2018, Hong Kong



Destekli Konutlar indirimli konutlardır. İlk yapıldıkları yıllarda daire fiyatları, daire maliyetini, genel giderleri, idari giderleri ve arsa maliyetini içeriyordu. Bu dönemde ev sahibi olanlar, daireleri üzerinde diledikleri tasarrufta bulunmak

için 10 yıl beklemek zorundaydı (City University of Hong Kong ve Hong Kong Housing Authority, 1992). Başka bir ifadeyle konut piyasasında, ya da resmi söyleme göre 'Serbest Piyasa'da (Open Market), kişilerin dairelerini satabilmek, kiraya verebilmek veya başkasına vermek için 10 yıl bekleme gerekiyordu. Ancak durum 1982 yılında değişti. Daha önce de bahsedildiği, 1982 yılında Çin Halk Cumhuriyeti'ndeki dönüşümden dolayı Hong Kong'da arsa fiyatları %30 arttı. Buna bağlı olarak Hong Kong Toplu Konut İdaresi arsa maliyetlerini, daire fiyatlarından çıkardı. Yani, 1982 sonrası daire fiyatlarına arsa maliyeti dâhil değildi. Bu tarihten sonra konut sahibi olanlar mülkiyet haklarında daralma yaşadı ve haklarını Hong Kong Hükümeti ile paylaşmak zorunda kaldı. Mülkiyet hakkındaki daralmaya ek olarak, maliyet de gizlenerek düşük gelirli konut sahiplerine aktarıldı. Sonuç olarak, konut sahipleri daireleri üzerinde tasarrufta bulunmak için 10 yıllık bekleme süresine ek olarak ayrıca arsa maliyetlerini de ödemek zorundaydılar. Yapılan bu değişiklik ayrıca Hong Kong Hükümeti'nin piyasacı yaklaşımını da gösteren bir adımdır. 1997 Doğu Asya Mali Krizini takiben, 1999 yılında 10 yıllık satış kısıtlaması 5 yıla düşürüldü (Lau, 2005). Böylece kamu konutları, konut sakinlerinin yapılan bu değişikliklerle teşvik edilmesi sonucu serbest piyasaya entegre edilmesi yolunda bir adım daha yaklaştırıldı.

#### **Fotoğraf 4 – Klimadan Faydalanan Yaşlılar**

Cheung Fat Plaza, Kwai Tsing, Yeni Bölgeler

Fotoğraf: Mart-Nisan 2018, Hong Kong



Krizin baş gösterdiği 1997 yılında Hong Kong Toplu Konut İdaresi, Destekli Konutların satışa çıkarılabileceği ikinci bir konut piyasası yarattı: İkincil Piyasa Programı (Secondary Market Scheme) (Lau, 2005). İkincil Piyasa Programı'nın özelliği, konut sahipleri kamu konutlarını arsa maliyetini ödemeksizin kamu konutu olarak Hong Kong Toplu Konut İdaresi tarafından belirlenen alıcılara satabilirler. Bu ikincil piyasada satış gerçekleştiren konut sahipleri, kamu konutu sahibi olma hakkını kaybeder. Yani, Hong Kong Hükümeti'nin sorumluluğu olmaktan çıkıp, daimi olarak serbest konut piyasasına dâhil olurlar. İkincil Piyasa Programı ilk uygulandığında, konutlarını satışa çıkarabilmek için konut sakinleri üç yıl beklemeliydi. Yine 1999 yılında bu kural üç yıldan iki yıla indirildi. Başka bir deyişle, konut sakinleri konutlarına taşınmadan önce konutlarını satma hakkına ulaşabilirler.

Hong Kong Toplu Konut İdaresi tarafından belirlenen alıcılar genel olarak Yeşil Kart Sahipleri (Green Form Holders) olarak adlandırılır. Bu kart sahipleri aslen, Kiralık Kamu Konutu sahipleri ve genel hatlarıyla kamu konutu sakini olmaya uygun olan kişilerdir. 2012 yılında alıcı havuzu Beyaz Kart Sahipleri (White Form Holders) olarak tanımlanan serbest piyasa, alıcılarına da genişletildi (Hong Kong Housing Authority, 2018a, 2018b). Her ne kadar bu sayı sınırlı olsa da yaratılan ikincil konut piyasasına ek olarak alıcı havuzuna serbest piyasadan alıcılar eklendi. Bunun önemi, Hong Kong Hükümeti Yeşil Kart Sahipleri ile bir kamu konutu sakinini başka bir kamu konutu sakini ile değiştirirken, daha yüksek gelire sahip, muhtemelen arsa maliyetini ödeyebilecek ve konutu serbest konut piyasasında satışa çıkarabilecek Beyaz Kart Sahipleri ile bir kamu konutu sakinini değiştiriyor. Böylece, dolaylı yoldan kamu konutlarının piyasa aktarımı teşvik ediliyor.

Zaman içinde yapılan bu değişikliklerle satıcılar ve alıcılar özellikle de serbest konut piyasası yönünde teşvik edildi. Bu değişiklikler doğrudan hükümet garantili konut kredileriyle de desteklendi ve bu çalışmanın yapıldığı sırada desteklenmeye devam ediliyordu. Hong Kong Hükümeti, İkincil Piyasa Programı için Konut Kredisi Sigortası Programı (Mortgage Insurance Scheme) ve Arsa Maliyeti Ödemeleri (Land Premium Payments) için Arsa Maliyeti Garantisi Programı (Premium Loan Guarantee Scheme) ile konut fiyatlarının %90'ı oranında ve 30 yıla kadar vadeli konut kredileri garanti ediyor. Bu yüzden, ikincil piyasa ya da serbest piyasa aracılığıyla Destekli Konutlar alanlar ağırlıkla konut kredisi kullanıyor. Anket sonuçları (Subsidised Housing Committee, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016) ikinci el konut alıcılarının neredeyse %85'inin konut kredisi kullandığını gösteriyor (Tablo 1). Ayrıca, 1990'ların ortalarında kredi süresi 15 yıl civarındayken bu süre, özellikle 2008 yılından sonra yükselişe geçmiş ve 2010'ların başında 20 yıl civarına yükselmiş (Tablo 2). Bu verilerle

orantılı olarak konut kredilerinin alıcıların gelirine oranı zamanla azalmış. 1990'lerin başında bu oran %30'lar civarındayken 2010'lu yıllarda %25'ler civarına gerilemiş. Yani, satıcılar ve alıcılar sadece politikalarla teşvik edilmemiş; aynı zamanda mali açıdan da desteklenmiş. Süreç, konut kredisi sağlayan bankaların sağladıkları esnekliklerle kredi sağlama konusunda istekli olduklarını göstermektedir.

**Tablo 1- Ödeme Yöntemi Olarak Konut Kredisi Kullananlar (Yüzde)**

Yıl	İkincil Piyasa		Serbest Piyasa	
	Genel		Genel	
	Yeşil Form	Beyaz Form	İlk Kez Ev Alanlar	İlk Kez Ev Almayanlar
2001-2003	%99		%89	
2003-2005	%96		%85	
2005-2007	%81		%75	
2007-2009	%83		%77	
2009-2011	%92		%80	
2011-2013	%94		%91	%78
2013-2015	%95	%97	%93	%81

(Subsidised Housing Committee, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016)

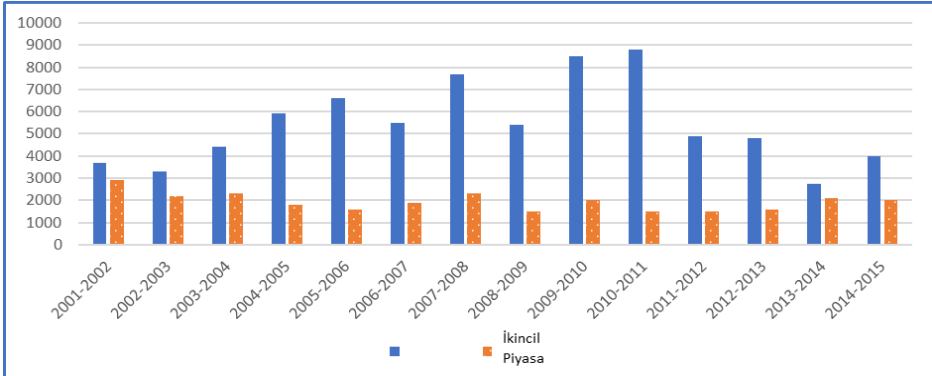
**Tablo 2 – Ortalama Konut Kredisi Süresi (Yıl)<sup>3</sup>**

Yıl	İkincil Piyasa		Serbest Piyasa	
	Genel		Genel	
	Yeşil Form	Beyaz Form	İlk Kez Ev Alanlar	İlk Kez Ev Almayanlar
2001-2003	15		17	
2003-2005	13		17	
2005-2007	14		18	
2007-2009	14		19	
2009-2011	17		22	
2011-2013	20		25	25

(Subsidised Housing Committee, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016)

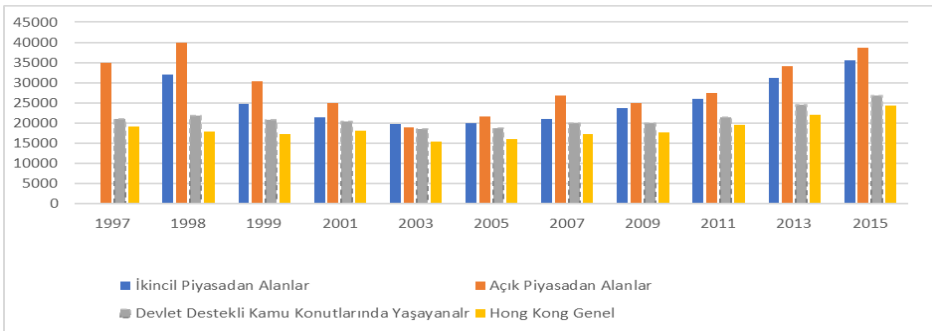
Bu değişiklik ve garantiler sonucu yeni konut sahipleriyle Destekli Konutlar'da değişiklikler meydana geldi. Öncelikle 1997'de uygulamaya sokulan İkincil Piyasa Programı ile ne kadar konutun el değiştirdiğine bakmakta fayda var. Anket sonuçlarına göre (Subsidised Housing Committee, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016), 2015 yılına kadar mevcut olan verilere göre yaklaşık 400,000 Devlet Destekli Kamu Konutu'ndan 100,000'i ikincil piyasa ya da serbest piyasada işlem gördü (Şekil 2). Bunlardan yaklaşık 75,000'i serbest konut piyasasında gerçekleşti. Bir başka ifadeyle, kamu konutlarının neredeyse beşte biri artık serbest konut piyasasının bir parçası. Bu el değiştirmenin sonucu olarak daha yüksek gelirliler, özellikle de serbest konut piyasası aracılığıyla kamu konutları alanına yerleşti (Subsidised Housing Committee, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016) (Şekil 3).

**Şekil 2 – İkinci El Kamu Konutu Pazarında El Değiştiren Konutlar**  
(Subsidised Housing Committee, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016)



**Şekil 3 - Aylık Medyan Hane Halkı Geliri Karşılaştırması**  
(Census and Statistics Department, 2018b;

Subsidised Housing Committee, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016)



Sonuç olarak, krizler karşında yapılan değışikliklerle zaman içinde öncelikle kamu konutu sakinlerinin mülkiyet hakları daraltıldı ve maliyet gizlenerek dar gelirli kamu konutu sakinlerine aktarıldı. Buna ek olarak, yaratılan ikincil konut piyasasıyla kamu konutu sakinlerinin serbest konut piyasasına geçişleri teşvik edildi. Alıcı havuzunun serbest piyasaya genişletilmesiyle sadece satıcıların değil, olası alıcıların da bu konutları yakın gelecekte serbest konut piyasasına aktarması hedeflendi. Bu politikalar sonucunda, mevcut konutların dörtte biri el değıştirdi ve yaklaşık beşte biri serbest konut piyasasına aktarıldı. Bu değışikliğin sonucu olarak gelir seviyesi daha yüksek alıcılara kamu konutu alanlarına yerleşti. Bunların ezici bir çoğunluğu konut kredisi kullandı. Bu kredilerin süresi zamanla uzarken, gelire oranları azaldı. Yani, piyasacı hükümet politikaları ile kredi sağlamaya istekli finansal kurumların bir araya gelmesi sonucu Destekli Konutlar, barınaktan ziyade metalaştırılarak yatırım aracına dönüştürüldü.

### iii) Sürecin Sonuçları

Bu politikalar sonucu kamu konutlarında yaşayan dar gelirliler için planlanan Kamu Alışveriş Merkezleri, gayrimenkul yatırım fonu üzerinden finansallaştırıldı. Piyasaya karşı koruyan politikaların gevşetilmesi ve devlet tarafından desteklenen özel banka kredilerinin devreye sokulmasıyla, Destekli Konutla'ın beşte biri özel konut piyasasına dâhil edildi. Başka bir ifadeyle, bu konutlar metalaştırıldı. Bunun sonucu olarak daha yüksek gelire sahip sınıflar (orta ve üst gelirliler), esasen düşük gelirlileri konut sahibi yapmak için tasarlanan bu konutlarda yaşamaya başladı.

### *Neoliberalleşme Sürecinin Ölçülebilir Etkileri*

İkinci aşamanın sonucu öncelikle, 2011 ile 2016 yılları arasında kamu konutlarının üçte ikilik kısmında gerçekleşen göreceli yüksek aylık hanehalkı geliri artışı ile rantlaştırma sürecini andırmaktadır. Ayrıca Hong Kong genelinde 2011 ile 2016 arasında kamu konutları özelinde gerçekleşen konut kredisi düşüşüne karşın verinin bulunduğu kamu konutlarının yarısındaki konut kredisi artışı, rant farkının kuramsal gücüne işaret etmektedir. Hong Kong'daki Destekli Konutlar'ın rantlaştırma sürecini rant farkı kuramı açısından anlamak için Aylık Medyan Hane Halkı Geliri ve Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri verilerinin faydalı bir çerçeve sunduğunu düşünüyorum.

Buradaki analiz için aslen iki farklı Nüfus İstatistiği kullanıyorum: Konut Türüne Göre İstatistikler ile Büyük Toplu Konut İstatistikleri. Bu istatistikler sadece 2011 ve 2016 yılları için mevcuttur. Verilerin sadece iki yıl için mevcut olması bu aşamadaki tek olumsuzluktur.



Konut Türüne Göre İstatistikler'i karşılaştırmada kullanılacak eşik değerini belirlemek için seçtim. Aylık Medyan Hane Halkı Geliri ve Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri için 2011 ile 2016 yılları arasındaki değişim oranlarını eşik değeri olarak kullandım. Konut Türüne Göre İstatistikler esasen dört konut türüne ait veriler içerir: Özel Konutlar, Destekli Konutlar, Kiralık Kamu Konutları ve Geçici Konutlar. Bu araştırmaya konu olan Destekli Konutlar için mevcut olan veriler sadece kamu konutu vasfı taşıyan konutları içerir. Bir başka ifadeyle, Konut Türüne Göre İstatistikler, neoliberal politikalar sonrası Destekli Konutlardan, aslen kamu konutu vasfı olan ama özel konut piyasasına aktarılan konutlarla ilgili verileri içermez. Bu nokta önemli ve buna aşağıda detaylıca değineceğim.

Büyük Toplu Konut İstatistikleri, neoliberal politikalar sonrası Destekli Konutlarda yaşanan değişimin ve dönüşümün ölçülebilir etkilerini belirlemek için seçtim. Aylık Medyan Hane Halkı Geliri ve Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri için 2011 ile 2016 yılları arasındaki değişim oranını, yukarıda belirtilen Konut Türüne Göre İstatistikler'den alınan eşik değerleriyle kıyaslayıp, ölçülebilir etkiyi belirledim. Öncelikle Büyük Toplu Konutlarının kapsamını açıklayacağım. Büyük Toplu Konutlar, en az 3.000 sakini olan veya 1.000 hane halkının yaşadığı, aynı müteahhit tarafından inşa edilen özel veya kamu konutlarıdır. Buradaki önemli nokta, Büyük Toplu Konut İstatistikleri, özel veya kamu ayrımı gütmeksizin, konutlarda ikamet eden herkesle ilgili verileri içerir. Yani, Destekli Konutlarda bulunan kamu konutları ve serbest piyasaya aktarılan konutlarla ilgili verileri birlikte içerir. Yukarıda bahsi geçen Konut Türüne Göre İstatistikleri ve burada açıklanan Büyük Toplu Konut İstatistikleri bir örnekle açıklamak faydalı olacaktır. Büyük Toplu Konut olarak değerlendirilen bir Destekli Konutlarda 2000 konut olduğunu varsayalım. Bu konutlardan 1500 konutun kamuya ait olduğunu ve kalan 500 konutun ise serbest piyasaya aktarıldığını varsayalım. Bu örneğe göre, Konut Türüne Göre İstatistikler'deki Destekli Konutlar, sadece kamu konutu olarak geçen 1500 konutla ilgili veri içerirken; Büyük Toplu Konut İstatistikleri, hem kamu konutu olarak geçen 1500 konutla, hem de serbest piyasaya aktarılan 500 konutla ilgili verileri birlikte içerir. Bu önemli detayı açıkladıktan sonra, bu aşamada kullanılan yöntemi açıklayacağım.

Bu aşamada, neoliberal politikaların Destekli Konutlar üzerindeki ölçülebilir etkisini belirlemek amacıyla öncelikle bütün verileri enflasyon etkisinden arındırdım. Böylece gerçek değerler üzerinden çalışma imkânım oldu. Daha sonra, Büyük Toplu Konut İstatistiklerinden Aylık Medyan Hane Halkı Geliri ve Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri verileri için 2011 ile 2016 yılları arası değişim oranlarını hesapladım. Bu oranları daha

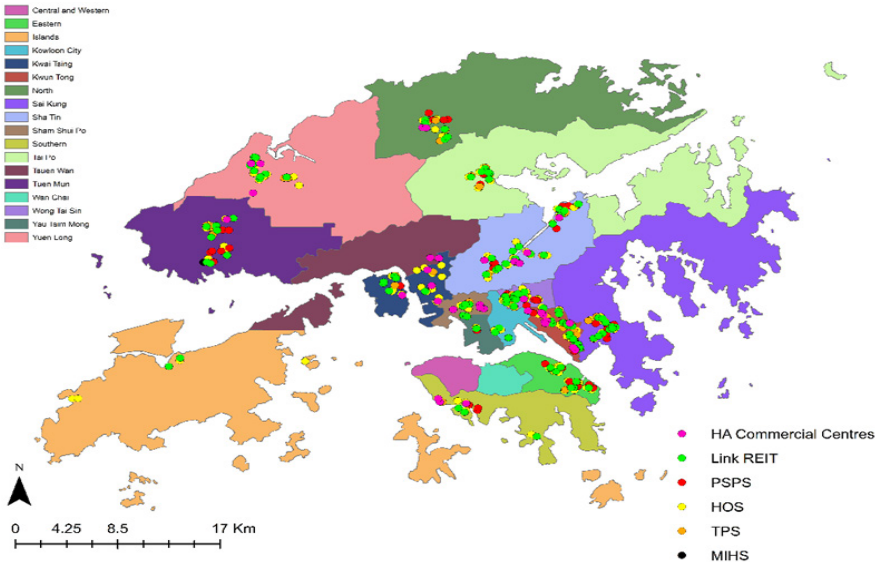
sonra, Konut Türüne Göre İstatistikler'e göre, aynı veriler için hesaplanan değişim oranlarıyla, yani eşik değeriyle, kıyasladım. Bu kıyas sonucu, serbest piyasaya aktarılan konutların Destekli Konutlar üzerindeki ölçülebilir etkilerini buldum. Bunun da mantığı şudur: Destekli Konutların, göreceli korumacı politikalarından dolayı değişime açık olmayan yerler olduğu düşünülürse, burada yaşanacak değişimlerin büyük ölçüde serbest piyasaya aktarılan konutlardan kaynaklanacaktır. Bu yüzden, serbest piyasaya aktarılan konutlardan dolayı Aylık Medyan Hane Halkı Geliri açısından gelir; Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri açısından da kredi borcu artışı olup olmadığını inceledim.

Veri bazında detaylı analize girmeden önce genel bilgiler sunacağım. Çalışmaya konu olan yaklaşık 240 Devlet Destekli Kamu Konutu Alanı var. Ev Sahibi Olma Programı ve Özel Sektör Katılım Programı kapsamında yapılan konutlar çoğunluğu oluşturmakla birlikte, bu alanlar çeşitli konut programları kapsamında inşa edilen kamu konutlarını içerir. 240 Devlet Destekli Kamu Konutu Alanı'nın 154'ü ile ilgili Büyük Toplu Konut İstatistikleri kapsamında veri mevcuttur.

## Harita 2- Hong Kong'daki İlçeler ve Kamu Alanları

Programlar: Google Earth Pro ve ArcGIS

Veri: (Hong Kong Housing Authority, 2018a)



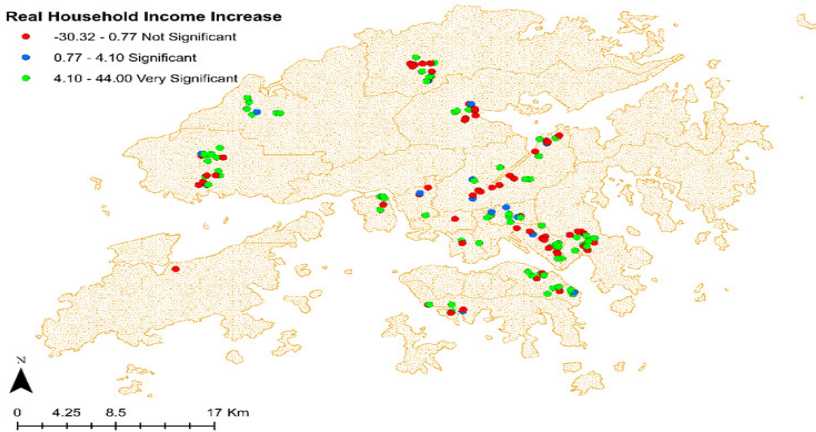
### i) Aylık Medyan Hane Halkı Geliri

Konut Türüne Göre İstatistikler'e göre Aylık Medyan Hane Halkı Geliri 2011 ile 2016 yılları arasında, Destekli Konutlar için %0,77 ve Hong Kong için %4,10 artış göstermiş, yani eşik değerleri %0,77 ve %4,10. Bu eşik değerler, verinin mevcut olduğu 154 Devlet Destekli Kamu Konutu Alanı ile karşılaştırıldığında, 91 Devlet Destekli Kamu Konutu Alanı'nda %0,77'nin ve bunlar arasından 76 Devlet Destekli Kamu Konutu Alanı'nda %4,10'un üzerinde Aylık Medyan Hane Halkı Geliri artışı yaşandığı görülüyor. Başka bir ifadeyle, konut alanlarının yaklaşık üçte ikisinde Destekli Konutlar'da değerinin üzerinde bir artış yaşanırken, konut alanlarının neredeyse yarısında Hong Kong değerinin üzerinde bir artış olmuş. Neoliberal politikalar sonrası serbest konut piyasasına entegre olan Devlet Destekli Kamu Konutları'na yeni gelenlerin, aylık gelir bakımından önemli bir etkisi olmuş.

Aylık Medyan Hane Halkı Geliri artışlarının mekânsal olarak daha çok nerede yaşandığından da bahsedilmeli. Aşağıdaki haritadan da görüleceği üzere artışlar, şehir merkezleri Hong Kong Adası ile Kowloon bölgelerinde yoğunlaşmış. Yoğunlaşmanın yaşandığı bir başka bölge ise Hong Kong ile Çin Halk Cumhuriyeti sınırı. Yani, 2011 ile 2016 yılları arasında gelir artışı, finans piyasasının bulunduğu şehir merkezi ile iş faaliyetlerinin bulunduğu sınırda, konu piyasası açısından olağan şüpheliler olarak değerlendirilebilecek yerlerde yoğunlaşmış.

### Harita 3 – Büyük Toplu Konutlardaki Enflasyondan Arındırılmış Medyan Hane Halkı Geliri

Program: ArcGIS; Veri: (Census and Statistics Department, 2012, 2017)



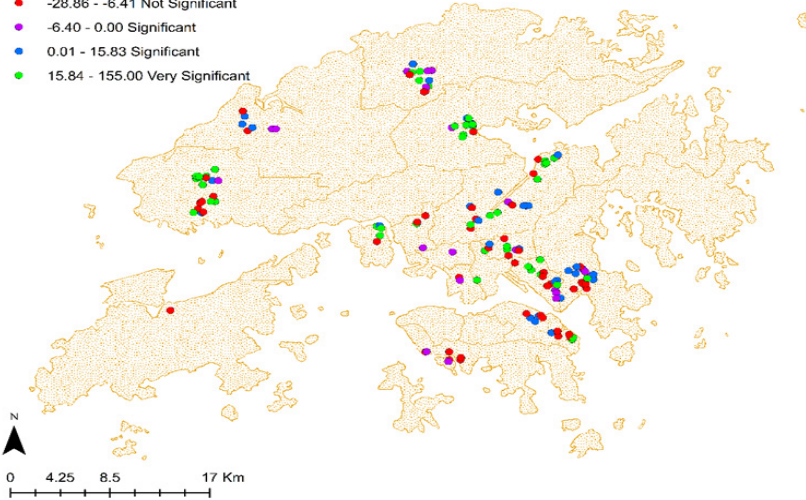
## ii) Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri

Konut Türüne Göre İstatistikler'e göre Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri 2011 ile 2016 yılları arasında Destekli Konutlar için %6,44 azalmış; Hong Kong için %15,85 artmış. Destekli Konutlar 2002 yılından 2014 yılına kadar durdurulduğundan dolayı azalma yaşanması anlaşılır bir durum. Ancak eksi bir rakamı eşik değeri olarak değerlendirmek faydalı olmayacağından, bu aşamada eşik değerlerini %0 ve %15,85 olarak kabul ettim. Bu eşik değerler, verinin mevcut olduğu 154 Devlet Destekli Kamu Konutu Alanı ile karşılaştırıldığında, 78 Devlet Destekli Kamu Konutu Alanı'nda %0'ın ve 47 Devlet Destekli Kamu Konutu Alanı'nda %15,85'in üzerinde Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri artışı yaşandığı görülüyor. Başka bir ifadeyle, konut alanlarının yaklaşık yarısında Destekli Konutların aksine bir artış yaşanırken, konut alanlarının neredeyse üçte birinde Hong Kong değerinin üzerinde bir artış olmuş. Serbest piyasaya entegre olmuş Destekli Konutlara finansal aygıtlar aracılığıyla (bir kez daha) sermaye girişi yaşandığı görülmekte. Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri mekânsal olarak incelendiğinde, artışın Sha Tin ve Tai Po gibi Yeni Bölgeler (*New Territories*) olarak adlandırılan, görece kırsal bölgelerde yoğunlaştığı görülüyor. Bu yoğunlaşma ayrıca Çin Halk Cumhuriyeti sınırında da gerçekleşmiştir. Yani, 2011 ile 2016 yılları arasında sermaye girişi, görece yeni kabul edilen bölgelerde gerçekleşmiş.

**Harita 4 – Medyan Aylık Hanehalkı Konut ve Diğer Kredi Ödemeleri**  
Program: ArcGIS; Veri: (Census and Statistics Department, 2012, 2017)

### Real Mortgage and Loan Payment Change

- -28.86 - -6.41 Not Significant
- -6.40 - 0.00 Significant
- 0.01 - 15.83 Significant
- 15.84 - 155.00 Very Significant



### iii) Analiz Sonuçları

Veriler için kısıtlı bir zaman dilimi mevcut olsa da iki aşamalı analiz şunları göstermiştir. Öncelikle neoliberal politikalarla serbest konut piyasasına eklenilen ve bununla serbest piyasa mekanizmaları ile gelenlerin bulunduğu Destekli Konutlar üzerine önermelerde bulunulabilir. Bir, Destekli Konutların çoğunluğunda göreceli olarak hanehalkı gelirinde artış yaşanmıştır. İki, Destekli Konutların hemen hemen yarısında sermaye girişi yaşanmıştır. Bir başka ifadeyle sermaye hareketlerini temel alan rant farkı kuramı, Hong Kong'daki kamu konutlarında yaşanan dönüşümü analiz etmek için faydalı bir çerçeve sunuyor.

Ayrıca, sonuçlar coğrafi açıdan incelendiğinde Çin Halk Cumhuriyeti sınırındaki çekimden ve etkiden dolayı hem gelir artışı ve hem de sermaye girişi gerçekleşmiştir. İki veri türündeki yoğunlaşma düşünüldüğünde bu bölgenin, Çin'den etkilendiği iddia edilebilir ancak bu konu, şu an için bu çalışmanın ötesinde.

Bu noktada bu makalede sunulan farklı verileri toparlayıp bir anlatı olarak sunmak faydalı olacaktır. Başka bir ifade ile son kısımda çalışma kapsamında daha soyut ve genel noktalara değinmeden önce makalenin özünü sunmaya çalışacağım.

Hong Kong'da kapitalizmin krizini çözmek için neoliberal politikalar yürürlüğe sokulmuştur. Bunun sonucunda kamu konutları ve ilgili kamu alanlarında kullanım değeri önemini yitirmiştir ve metalaşma süreci ile değişim değerine geçiş yaşanmıştır. Bir başka ifadeyle toplu konutlar, barınak olmaktan birikim aracına dönüştürülmüştür. Bu geçiş rant farkını tetiklemiştir ve finansal mekanizmalarla sermaye aktarılmıştır. Yani, kamu konutu sakinleri finansal mekanizmalarla sağlanan devlet destekli esnek kredilerle konutlarını orta ve üst gelirliilere satmaya teşvik edilmiş ve bu konutlar büyük oranda kamu konutu vasfını yitirmiştir. Toplu konutların beşte biri 2015 itibarıyla serbest konut piyasasına dâhil edilmiştir. Anketler de bu sonuçlara işaret etmektedir. Mekânsal analiz de, toplu konutların üçte ikilik kısmında gelir artışı ve yarısında da konut kredisi artışı yaşandığını göstermektedir. Alan çalışması sonucunda elde edilen gözlemler de bunu desteklemektedir. Sonuçlar rantlaştırma sürecini göstermektedir ancak, güncel rantlaştırma çalışmalarında da altı çizildiği gibi kim gitti veya kim geldi ile ilgilenmektense kalanlara odaklanılmalıdır. Yani, Hong Kong'daki toplu konut sakinleri için belki de kötü günler henüz başlamamıştır. Bu adaletsizlikleri görünür kılmak için rant farkı kuramı ve rantlaştırma kavramı çok değerli iki araçtır.

## Sonuç

Sonuç olarak öncelikle Küresel Kuzey – Küresel Güney tartışmasını bu araştırma kapsamında varılan bulgular ışığında tekrar değerlendireceğim. Tartışmayı iki ekstrem üzerinden sunmak kendi argümanımı daha anlaşılır kılacak. Bir tarafta sadece sermaye hareketlerine odaklanan bir yaklaşım var. Bu yaklaşım yarım asır önce Ruth Glass (1964) ve Neil Smith (1979a, 1979b, 1982) tarafından biri İngiltere’de biri de Amerika Birleşik Devletleri’nde yürütülen çalışmalara dayanan dar bir çerçeve dâhilinde tüm vakaları, mekânların sosyo-kültürel-tarihsel bağlamından bağımsız açıklayabileceğini iddia ediyor. Diğer ekstrem uçta ise kavramların üretildikleri bağlamlar kapsamında kullanılmasını gerektiren bir yaklaşım var. Başka bir deyişle, her mekân kendi sosyo-kültürel-tarihsel bağlamı içinde değerlendirilmeli. Ancak gerçek bu iki ekstrem arasında bir yerde ve bu yüzden de karmaşık. İlgili literatürdeki ilişki mekân tartışmaları da buna işaret ediyor. Hong Kong özelinde yürüttüğüm bu vaka çalışmasındaki bulgular da bunu, yani gerçeğin kapitalizmin eşitsiz gelişim yasasının dikte ettiği sermaye hareketleri ile ilgili mekânın sosyo-kültürel-tarihsel konjonktürünün dikte ettiği alan arasında bir yerde olduğunu destekliyor.

Kısaca açıklamam gerekirse, evet, rant farkı kuramı Hong Kong’daki Toplu Konutlarda gerçekleşen değişimi kapitalizmin eşitsiz gelişim yasası çerçevesinde açıklama kapasitesine sahip. Buradaki önemli nokta ise rant farkı kuramını mümkün kılan koşulların Hong Kong’a özgün olması. Bir başka ifade ile sermaye, kapitalizmin kendi mantığı dâhilinde tutarlılık gösteriyor ancak sermayenin hareket alanını belirleyen sınırlar, Hong Kong’daki sosyo-kültürel-tarihsel konjonktürün bir ürünü. Bu karmaşık yapıyı, bu çalışmada sunulan anlatı üzerinden iki örnekle detaylandıracağım.

Hong Kong’daki Toplu Konutlar, bu çalışmada da kısaca değinildiği gibi Hong Kong’un kendi tarihsel bağlamında şekillenen refah devleti anlayışının bir ürünüdür. Bu yüzden, bütüncül bir yaklaşımın ürünüdür. Açmam gerekirse, konutların bir parçası olarak bu konutlardaki sakinlerin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla inşa edilen alışveriş merkezleri bu bütüncül yaklaşımın bir ürünüdür. Bu alışveriş merkezleri hiç inşa edilmeseydi ya da özelleştirilmeseydi neoliberal politikalar, toplu konutlardaki sermaye hareketlerini tetikleme yeteri miydi, sorulardan sadece biri. Diğer taraftan, toplu konutların neoliberal politikalarla pazara açılması ihtimali olmasa ya da bu pazar, Hong Kong’daki mülk kültürünün sonucu olarak büyük bir potansiyele sahip olmasa, Link REIT’in uluslararası sermaye ile iç içe genişlemesi mümkün olur muydu, sorusu da karşı bakış açısıyla yöneltilebilir. Burada Hong Kong’un sosyo-kültürel-tarihsel konjonktüründen doğan Hong Kong’a özel refah devleti dinamikleri ile kapitalizmin eşitsiz gelişim



yasanının dinamiklerinin nasıl birbirleriyle iç içe geçtiklerini görüyoruz.

Burada üzerinde durmak istediğın ikinci örnek ise Hong Kong'daki toprak mülkiyeti. Özellikle bu nokta Hong Kong'un sömürge geçmişinden bağımsız düşünülemez. Bu geçmiş ile gelen kurumların getirdiğı esnekliğın sonucu, Çin'in açılması ile tetiklenen fiyat artışına karşı yetkililer, mülkiyet hakkı ve kullanım hakkı kavramlarını ayırıştırabildiler. Bu ayırıştırma ile gelen kısıtlamalar, potansiyel yatırım alanlarını işaretlemekle kalmadı aynı zamanda o alanların dinamiklerini de belirledi. Bu dinamiklerin sonucudur ki sermaye akışı mümkün oldu. Yine aynı dinamiklerin sonucudur ki bugün Hong Kong'daki toplu konutlarda alışlagelmiş dışında serbest piyasaya ilaveten ikincil piyasa adında bir pazar daha oluştu. Yine aynı dinamiklerin sonucu olarak ikincil pazar beyaz form ve yeşil form diye bir kez daha ikiye ayrıldı. Burada da Hong Kong'un özellikle sömürge geçmişinden doğan Hong Kong'a özel mülkiyet hakkı dinamikleri ile kapitalizmin eşitsiz gelişim yasanının dinamiklerinin yine nasıl iç içe geçtiklerini görüyoruz.

Bu örnekler de gösteriyor ki gerçek, iki ekstrem yaklaşımın arasında bir yerde ve karmaşık. Peki tekrar başa dönecek olursak, bu geniş çerçeve dâhilinde giriş kısmındaki Küresel Kuzey – Küresel Güney tartışması nasıl yanıtlanabilir? Bu tartışmanın yanıtını, Küresel Güneydeki ülkelerde, o ülkelerdeki diller üzerinden yürütülecek bir tartışma sonucu tartışmanın ilgili paydaşları verecek. Benim açımdan bu sorunun yanıtı, Hong Kong'da değil; Türkiye ve Türkçede.

Batı konjonktüründe üretilen bir kavramın Küresel Güney kapsamında işlev kazanmasının yine Küresel Güneye ait araçlarla gerçekleştirilebileceğini düşünüyorum. Bir başka ifadeyle, bu tür kavramlar ile yerel araçlar üzerinden etkileşime geçilmeli. Dil bu noktada çok önemli bir araç. Kavramlar, geniş anlamları ve ilintili imgeleri öz bir şekilde sunmak için kullanılır; dil de bu anlamların ve imgelerin aktarılması içindir. Yani, kavramın belirli bir konjonktürde anlam ve imge kazanarak hayat bulması, ilgili anlam ve imgeleri aktarabilen dil üzerinden gerçekleştirebilir. Bu yüzden bu çalışmayı Türkçe yayımlamak önemli. Buradaki amacımı yalın bir şekilde özetlemem gerekirse, 'gentrification' kavramını Türkiye'deki politik-ekonomik konjonktüre Türkçe, Hong Kong'daki bir vaka üzerinden tartışarak yerelleştirebilmek. Bu yüzden de bu çalışmada AKP'nin yarattığı rant rejimi karşısında sosyal hareketlerin mekânsal olarak tetiklenebilmesi için 'Ranta Hayır!'dan gelen ve bu yüzden de Türkiye'deki 'gentrification' olgusunu en iyi şekilde yansıtabileceğini düşündüğüm "rantlaştırma (Erol, 2021)" kelimesi ile yerelleştirmeyi denedim.

Son olarak, Hong Kong'daki bir vakayı Türkçe tartışmanın önemine değinerek bu

makaleyi tamamlamak istiyorum. İlki, batıya ait bir kavramı, kendi anadilimde ele alarak Küresel Güney bağlamında tartışmaya açmak ve kuramsal tartışmaya katkıda bulunmak. İkicisi ise Küresel Güneyi kendi bağlamı üzerinden okumaya çalışmak. Başka bir ifadeyle, bu iki noktayı birlikte ele alarak amacım alternatif bir ontolojiden ziyade alternatif bir epistemoloji ile bu tartışmaya katkıda bulunmak. Bunu da 'gentrification' kavramını Türkiye'deki politik-ekonomik konjoktüre Hong Kong'daki bir vaka üzerinden "rantlaştırma" olarak yerelleştirmeyi deneyerek yapmaya çalıştım. Şu şekilde özetlenebilir, bu çalışma Hong Kong ile ilgili ama "'gentrification' Türkçeye nasıl çevrilir?" sorusuyla da Türkiye ile de ilgili. Bu yüzden de Hong Kong ile ilgili özgün bir çalışmayı Türkçe tartışmak ise bu iki noktayı birbiriyle ilintili kılıyor. Bu tür bir yaklaşım da Güney-Güney diyalogunu başlatıyor. Böylece Tang'ın (2017), Küresel Güney özelinde yeterli ampirik çalışma yapıldığı ama yeterli kuramsal çalışma yapılmadığı yönündeki yerinde ve haklı tespiti de bir bakıma karşılık bulabiliyor. Yani, Hong Kong özelindeki bir vaka incelemesini, Batıya ait bir kavram üzerinden Türkiye'deki politik-ekonomik konjoktüre göre yerelleştirmeyi denemek, bu tür kavramların hem Küresel Güneye uygulanabilirliği hem de bu etkileşim sonucu Küresel Güneyde orijinal kuramsal yaklaşımlar üretilmesi açısından sağlıklı bir başlangıç olur.

## Sonnotlar

- <sup>1</sup> Resmi söylemde, elinden çıkarmak, kurtulmak anlamına gelen "divest" sözcüğü kullanılmıştır.
- <sup>2</sup> Özelleştirilen alışveriş merkezlerinin piyasacı doğasını yansıtmaya açısından alışveriş merkezinin kısaltması olan AVM terimini kullandım.
- <sup>3</sup> Tablo 2'de Yeşil Form - Beyaz Form ayrımı belirtilmiş olsa da veriler 2013-2015 öncesi dönem için mevcut olmadığından paylaşılamadı. Tablo 1'de bu veriler mevcut olduğu için paylaşıldı. Veri eksik olsa da piyasadaki mevcut durumu aktarmak amacıyla Yeşil Form – Beyaz Form ayrımı tabloda belirtildi.

## Kaynaklar

- Ak B (2006/3). Soylulaştırma ve Hipotetik Kâr. *Mimar.ist*, 21, 61-63.
- Başaran Uysal A (2017). Kırsalda Koruma ve Soylulaştırma İkilemi. *Ege Mimarlık Dergisi*, 96.
- Badcock B (1989). An Australian View of the Rent Gap Hypothesis. *Annals of the Association of American Geographers*, 79(1), 125-145.
- Bernt M (2016). Very Particular, or Rather Universal? Gentrification through the Lenses of Ghertner and López-Morales. *City*, 20(4), 637-644.

Bilecen M Y (2019). Taşrada Soylulaştırma: Sivas İşhanı Köyü-Eğri Köprü Mahallesi. *Uluslararası İnsan Çalışmaları Dergisi*, 2(4), 162-179.

Bilgin İ (2006/3) Dünyada Hiza Alınabilecek Toplumsal Projenin Olmaması, Pek Çok Şeyin içini Boşaltıyor... *Mimar-İst*, 21, 52-56.

Blake M K (2017). Building an Unjust Foodscape: Shifting Governance Regimes, Urban Place Making and the Making of Chinese Food as Ordinary in Hong Kong. *Local Environment*, 1-16.

Butler T ve Robson G (2003). *London Calling: The Middle Classes and the Re-Making of Inner London*. Londra ve New York: Berg Publishers.

Cartier C (2017). Contextual Urban Theory and the 'Appeal' of Gentrification: Lost in Transposition? *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(3), 466-477.

Castells M (1983). *The City and the Grassroots: a Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements*. Berkeley ve Los Angeles: University of California Press.

C&SD (Census and Statistics Department) (2012). Population By-Census 2011. Hong Kong Special Administrative Region: Census and Statistics Department. <https://www.census2011.gov.hk/en/index.html>. Son erişim tarihi, 31/01/2022.

C&SD (Census and Statistics Department) (2017). Population By-Census 2016. Hong Kong Special Administrative Region: Census and Statistics Department. <https://www.bycensus2016.gov.hk/en/index.html>. Son erişim tarihi, 31/01/2022.

C&SD (Census and Statistics Department) (2018a). Table052: Consumer Price Indices. Hong Kong Special Administrative Region: Census and Statistics Department. <https://data.gov.hk/en/>. Son erişim tarihi, 26/01/2022.

C&SD (Census and Statistics Department) (2018b). Table E032: Domestic Households by Household Size and Monthly Household Income (excluding foreign domestic helpers) (Table 9.4A in Quarterly Report on General Household Survey). Hong Kong Special Administrative Region: Census and Statistics Department. <https://data.gov.hk/en/>. Son erişim tarihi, 26/01/2022.

C&SD, EAD, EA&BFU & FSO (Census Statistics and Department, Economic Analysis Division, Economic Analysis and Business Facilitation Unit ve Financial Secretary's Office) (2017). Hong Kong Poverty Situation 2016. Hong Kong Special Administrative Region: Census and Statistics Department.

Chu C (2010). People Power as Exception: Three Controversies of Privatisation in Post-Handover Hong Kong. *Urban Studies*, 47(8), 1773-1792.

Chung C Y ve Ngai P (2007). Neoliberalization and Privatization in Hong Kong after the 1997 Financial Crisis. *China Review*, 7(2), 65-92.

CityU & C&SD (City University of Hong Kong ve Hong Kong Housing Authority) (1992). Report on the Review of Schemes to Promote Home Ownership. Hong Kong Special

Administrative Region.

Clark E (1987). *The Rent Gap and Urban Change: Case Studies in Malmö 1860-1985*. Lund: Lund University Press.

Clark E (1988). The Rent Gap and Transformation of the Built Environment: Case Studies in Malmö 1860-1985. *Geografiska Annaler. Series B. Human Geography*, 241-254.

Clark E (1995). The Rent Gap Re-Examined. *Urban Studies*, 32(9), 1489-1503.

Clark E (2005). The Order and Simplicity of Gentrification: A Political Challenge. İçinde: Atkinson R ve Bridge G (der), *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*, Londra ve New York: Routledge, 261-269.

Clark E (2015). Afterword: The Adventure of Generic Gentrification. İçinde: Lopez-Morales E, Loretta L ve Shin H B (der), *Global Gentrification: Uneven Development and Displacement*, Bristol: Policy Press, 453-456.

Clark E (2018). Making Rent Gap Theory Not True. İçinde: Albet A ve Benach N (der), *Gentrification as a Global Strategy: Neil Smith and Beyond*, Londra ve New York, Routledge, 74-84.

Demographia. (2018). 14th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2018 Rating Middle-Income Housing Affordability.

Ergün N (2006). *Gentrification Kavramının İstanbul'da Uygulanabilirliği*. İçinde: Behar D ve İslam T (der), *İstanbul'da Soylulaştırma: Eski kentin Yeni sahipleri*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 122, 17-30.

Erol E (2018). A Gentrification Story: Commodification and Financialisation of Public Commons in Hong Kong. (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Lund: Lund University.

Erol E (2021) (Mekânsal) Rantlaştırma Kavramı ve Rant Rejimi Altındaki Türkiye için Önemi. İçinde: Beritan S C, Haspolat E, Sağlam E ve Yıldırım D (der), *Mekânı Düşünmek: Felsefe, Politika, Mimarlık, Sinema*, Ankara: Nika Yayınevi, 91-122.

Gentile M (2018). Gentrifications in the Planetary Elsewhere: Tele-Urbanization, Schengtrification, Colour-Slashing, and the Mirage of "More-Than-Adequate" Critical Theory. *Urban Geography*, 39(10), 1455-1464.

Ghertner D A (2014). India's Urban Revolution: Geographies of Displacement Beyond Gentrification. *Environment and Planning A*, 46(7), 1554-1571.

Ghertner D A (2015). Why Gentrification Theory Fails in 'Much of the World'. *City*, 19(4), 552-563.

Glass R L (1964). *London: Aspects of Change*. Cilt 3, Londra: MacGibbon ve Kee.

Gökşen T Ö (2016). Neoliberal Kentsel Yapılanma vge Uzlaşma: Karaköy'ün Nezihleşmesi (Gentrification) Örneği. *TMMOB, Uluslararası Şehir Planlaması Günü Kolokiyumu Müdahale, Mücadele ve Planlama Bildiriler Kitabı*. 39, 925-942.

Güvenç M (2006). "Gentrification" Kavramı Nasıl Türkçeleştirilmeli? *Mimar.ist*, 21, 39-45.

Haila A (2017). Institutionalization of 'the Property Mind'. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(3), 500-507.

Hammel D J (1999). Gentrification and Land Rent: a Historical View of the Rent Gap in Minneapolis. *Urban Geography*, 20(2), 116-145.

Hamnett C (1991). The Blind Men and the Elephant: the Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 173-189.

HA (Hong Kong Housing Authority) (2018a). Estate Locator. <http://www.housingauthority.gov.hk/en/global-elements/estate-locator/index.html>. Son erişim tarihi, 31/01/2022.

HA (Hong Kong Housing Authority) (2018b). Property Management. Hong Kong Special Administrative Region: Hong Kong Housing Authority. <https://www.housingauthority.gov.hk/en/public-housing/estate-management/property-management/index.html>. Son erişim tarihi, 31/01/2022.

İslam T (2003). İstanbul'da Soylulaştırma: Galata Örneği. (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi.

İslam T (2009). Devlet Eksenli Soylulaştırma ve Yerel Halk: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği. (Basılmamış Doktora Tezi). İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi.

Kary K J (1988). The Gentrification of Toronto and The Rent Gap Theory. İçinde: Bunting T E ve Filion P (der), *The changing Canadian inner city*, Ontario: Department of Geography Publication Series, 53-72.

Keyder Ç (2006/3) Soylulaştırma, Kapitalizmin Kentsel Mekân Düzeyinde Yansımasıdır/ Röportaj: Civraoğlu A ve İslam T. *Mimar-İst*, 21, 46- 51.

La Grange A ve Pretorius F (2016a). Redeveloping the Global City: Institutional and Built Form Influences—Three Hong Kong Case Studies. *Journal of Comparative Asian Development*, 15(2), 300-328.

La Grange A ve Pretorius F (2016b). State-Led Gentrification in Hong Kong. *Urban Studies*, 53(3), 506-523.

Lam B (2017). Boxed in: Life Inside the 'Coffin Cubicles' of Hong Kong – in pictures. *The Guardian*. 7 Temmuz. <https://www.theguardian.com/cities/gallery/2017/jun/07/boxed-life-inside-hong-kong-coffin-cubicles-cage-homes-in-pictures>. Son erişim tarihi, 31/01/2022.

LD (Lands Department) (2017). General Information: (I) Land Tenure System and Land Policy in Hong Kong ve (II) Constitutional authority of the HKSAR Government for grant of land leases beyond 30 June 2047. Hong Kong Special Administrative Region: Lands Department. <https://www.landsd.gov.hk/en/service/landpolicy.htm>. Son erişim tarihi,

31/01/2022.

Lau K Y (2001). Housing Privatisation: Some Observations on Disengagement and Delimitation Strategies. *Housing Express*, 11-16.

Lau KY (2005). Report of the Study on Home Ownership Promotion Policy Development. İçinde: N/A (der) *Hong Kong: Statistics and Interpretations on Home Ownership Scheme and the Private Sector Participation Scheme*. Hong Kong: Department of Public and Social Administration and City University of Hong Kong.

Ley D (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: a Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521-535.

Ley D (1997). The New Middle Class and the Remaking of the Central City.

Ley D ve Teo S Y (2014). Gentrification in Hong Kong? Epistemology vs. Ontology. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1286-1303.

Link REIT (t.y.). Asset Investment. <http://www.linkreit.com>. Son erişim tarihi, 31/01/2022.

Lopez-Morales E (2011). Gentrification by Ground Rent Dispossession: The Shadows Cast by Large-Scale Urban Renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2), 330-357.

Lopez-Morales E (29 - 31 Ağustos 2013). *Measuring the Invisible: The Dispossession of the Rent Gap as a Form of Displacement*. RC21 Konferansı'nda Sunulan bir Çalışma, Berlin, 1-23.

Lopez-Morales E (2015). Gentrification in the Global South. *City*, 19(4), 564-573.

Lui T (2017). Beneath the Appearance of Gentrification: Probing Local Complexities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(3), 478-486.

Maloutas T (2012). Contextual Diversity in Gentrification Research. *Critical Sociology*, 38(1), 33-48.

Massey D (2011). A Counterhegemonic Relationality of Place. İçinde: McCann E ve Ward K (der), *Mobile Urbanism: Cities and Policymaking in the Global Age*, Mineapolis ve London: University of Minesota Press, 1-14.

Mills A (2006). İlyâ'nın Bostanını Korumak: Kuzguncuk'ta Bir Mahalle 'Landscape'i Özlemini Gerçekleştirmek. İçinde: Behar D ve İslam T (der), *İstanbul'da Soylulaştırma: Eski kentin Yeni sahipleri*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 122, 87-98.

Morgül T (2006/3) *Kuzguncuk Üzerine 'Kafası Karışık' Bir Derleme/Röportaj*: Civraoğlu A ve İslam T. *Mimar-İst*, 21, 64-68.

Mulhall A (2003). In the Field: Notes on Observation in Qualitative Research. *Journal of Advanced Nursing*, 41(3), 306-313.

Orhan G ve Yücel Y G (2019). Kırsal Mekânın Metalaşması ve Soylulaştırmanın Köy Hâli:



Doğanbey Köyü'nün Dönüşümü. *MADJournal*, 1(1), 8-38.

Porter M (2010). The Rent Gap at the Metropolitan Scale: New York City's Land-Value Valleys, 1990-2006. *Urban Geography*, 31(3), 385-405.

Punch K F (2013). Introduction to Social Research: Quantitative and Qualitative Approaches: Sage.

R&VD (Rating and Valuation Department) (2018). Table 1.4: Private Domestic - Price Indices by Class. Hong Kong Special Administrative Region: Rating and Valuation Department. <https://data.gov.hk/en/>. Son erişim tarihi, 31/01/2022.

Ren J (2015). Gentrification in China? İçinde: Lees L, Morales-Ernasto L ve Shin H B (der), *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*, Bristol: Policy Press, 329-348.

Rose D (1984). Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, 2(1), 47-74.

Rothenberg T (1995). 'And She Told Two Friends' Lesbians Creating Urban Social Space. İçinde: Bell D ve Valentine G (der), *Mapping Desire: Geographies of Sexualities*, Londra ve New York: Routledge, 165-81.

Shin H B (2009). Property-Based Redevelopment and Gentrification: The case of Seoul, South Korea. *Geoforum*, 40(5), 906-917.

Shin H B (2014). Contesting Speculative Urbanisation and Strategising Discontents. *City*, 18(4-5), 509-516.

Shin H B (2016). Economic transition and speculative urbanisation in China: Gentrification versus dispossession. *Urban Studies*, 53(3), 471-489.

Shin H B (2019). Planetary Gentrification: What it is and Why it Matters. *Space, Society and Geographical Thought*, 22, 127-137.

Shin H B ve Kim S (2016). The Developmental State, Speculative Urbanisation and the Politics of Displacement in Gentrifying Seoul. *Urban Studies*, 53(3), 540-559.

Slater T (2017a). Clarifying Neil Smith's Rent Gap Theory of Gentrification. *Tracce Urbane. Rivista Italiana Transdisciplinare di Studi Urbani*, 1(1). 83-101.

Slater T (2017b). Planetary Rent Gaps. *Antipode*, 49(1), 114-137.

Smart A ve Smart J (2017). Ain't Talkin' Bout Gentrification: The Erasure of Alternative Idioms of Displacement Resulting from Anglo-American Academic Hegemony. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(3), 518-525.

Smith N (1979a). Gentrification and Capital: Practice and Ideology in Society Hill. *Antipode*, 11(3), 24-35.

Smith N (1979b). Toward a Theory of Gentrification a Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548.

Smith N (1982). Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58(2), 139-155.

SHC (Subsidised Housing Committee) (2004). Recurrent Survey on Home Ownership Scheme 2003. Hong Kong Special Administrative Region: Subsidised Housing Committee.

SHC (Subsidised Housing Committee) (2006). Survey on Buyers of Second-hand Home Ownership Scheme Flats 2005. Hong Kong Special Administrative Region: Subsidised Housing Committee.

SHC (Subsidised Housing Committee) (2008). Survey on Buyers of Second-hand Home Ownership Scheme Flats 2007. Hong Kong Special Administrative Region: Subsidised Housing Committee.

SHC (Subsidised Housing Committee) (2010). Survey on Buyers of Second-hand Home Ownership Scheme Flats 2009. Hong Kong Special Administrative Region: Subsidised Housing Committee.

SHC (Subsidised Housing Committee) (2012). Surveys on Subsidised Housing (the Survey on Buyers of Second-hand Home Ownership Scheme (HOS) Flats 2011). Hong Kong Special Administrative Region: Subsidised Housing Committee.

SHC (Subsidised Housing Committee) (2014). Survey on Buyers of Second-hand Home Ownership Scheme Flats 2013. Hong Kong Special Administrative Region: Subsidised Housing Committee.

SHC (Subsidised Housing Committee) (2016). Major Findings of the Survey on Buyers of Second-hand Home Ownership Scheme Flats 2015. Hong Kong Special Administrative Region: Subsidised Housing Committee.

Tang W (2017). Beyond Gentrification: Hegemonic Redevelopment in Hong Kong. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(3), 487-499.

Taylor M M (1992). Can You Go Home Again? Black Gentrification and the Dilemma of Difference. *Berkeley Journal of Sociology*, 37, 101-128.

T & HB (Transport and Housing Bureau) (2017). Housing Figures in 2017. Hong Kong Special Administrative Region: Transport and Housing Bureau.

Uzun N (2006). İstanbul'da Seçkinleştirme (Gentrification): Önekler ve Seçkinleştirme Kuramları Çerçevesinde Bir Değerlendirme. İçinde: Behar D ve İslam T (der), *İstanbul'da Soylulaştırma: Eski kentin Yeni sahipleri*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 122, 1731-42.

Whitehead J (2008). Rent Gaps, Revanchism and Regimes of Accumulation in Mumbai. *Anthropologica*, 269-282.

Wyly E (2015). Gentrification on the Planetary Urban Frontier: The Evolution of Turner's Noösphere. *Urban Studies*, 52(14), 2515-2550.

Yeung R LK (2005). Divestment in Hong Kong: Critical Issues and Lessons. *Asia Pacific*

*Journal of Public Administration*, 27(2), 141-162.

Yiu E (2018). One in Seven in Hong Kong is a Millionaire as Property and Stock Market Rallies Boost Wealth *South China Morning Post*. 22 Mart. [http://www.scmp.com/business/banking-finance/article/2138331/one-seven-hong-kong-millionaire-property-and-stock-market\\_Son](http://www.scmp.com/business/banking-finance/article/2138331/one-seven-hong-kong-millionaire-property-and-stock-market_Son) erişim tarihi, 31/01/2022.

Yung C F ve King R J (1998). Some Tests for the Rent Gap Theory. *Environment and Planning A*, 30(3), 523-542.

Zheng W vd. (2015). Critical Issues in Spatial Distribution of Public Housing Estates and Their Implications on Urban Renewal in Hong Kong. *Smart and Sustainable Built Environment*, 4(2), 172-187.

## Ek-1

Bölüm Adı	İstatistik Adı	Kaynak	Zaman Dilimi
Devlet Destekli Kamu Konutları İstatistikleri	Medyan Hanehalkı Geliri	Nüfus İstatistikleri	2006; 2011; 2016
	Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri	Nüfus İstatistikleri	2006; 2011; 2016
İkincil Piyasa ve Sebest Piyasa Aracılığıyla İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutu Alanlar	İkinci El Piyasasındaki İşlem Sayısı	İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutları Satın Alanlarla İlgili Anketler	1997-2015
	İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutu Alanların Hane Halkı Geliri	İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutları Satın Alanlarla İlgili Anketler	1997-2015
	Devlet Destekli Kamu Konutu Alanlar Tarafından Kullanılan Ödeme Yöntemleri	İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutları Satın Alanlarla İlgili Anketler	1997-2015
	İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutları için Ortalama Konut Kredisi Süresi	İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutları Satın Alanlarla İlgili Anketler	1997-2015
	İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutu Alındıktan Sonra Yapılan Yenileme Harcamalarının Konut Fiyatlarına	İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutları Satın Alanlarla İlgili Anketler	1997-2015
	İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutu Alanlar için Konut Kredisinin Gelirlerine Oranı	İkinci El Devlet Destekli Kamu Konutları Satın Alanlarla İlgili Anketler	1997-2015
Büyük Toplu Konut İstatistikleri	Medyan Hanehalkı Geliri	Nüfus İstatistikleri	2011; 2016
	Aylık Medyan Hane Halkı Konut Kredisi ve Kredi Geri Ödemeleri	Nüfus İstatistikleri	2011; 2016